

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIFFRÉ



01 – Rapport de présentation

06/07/2017 – DCM 17-229 – Approbation PLU
06/11/2017 – AM 17.367 – MAJ 1 PLU
06/06/2018 – AM 18.197 – MAJ 2 PLU
20/12/2018 – DCM 18.341 – Approbation MS1 PLU
18/02/2021 – DCM 21.035 – Approbation MS2 PLU
24/08/2021 – AM 2021.396 – MAJ 3 PLU
30/09/2021 – DCM 2021-165 – DP MECDU PLU
07/07/2022 – DCM 2022.191 – Approbation M1 PLU
06/07/2023 – DCM 2023.179 – Approbation MS3 PLU
03/02/2026 - DCC 2026. – Approbation Modification 2 PLU

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	11
INTRODUCTION	13
➤ Historique du POS/PLU de Liffré.....	13
➤ Les objectifs de la révision générale du PLU.....	14
➤ Contexte géographique et administratif.....	15
RESUME NON TECHNIQUE	18
Rappel des hypothèses de développement.....	18
Grandes orientations du projet communal.....	18
Les dispositions des pièces réglementaires.....	18
État initial de l'environnement.....	20
Synthèse de l'analyse des incidences.....	24
Suivi environnemental.....	26
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	27
1. DEMOGRAPHIE	28
1.1. Une croissance démographique continue.....	28
1.2. Un solde naturel constant et un solde migratoire renforcé.....	29
1.3. Une diminution de la taille des ménages.....	30
1.4. Un vieillissement de la population.....	31
1.5. Une population active.....	32
2. HABITAT	35
2.1. Évolution du nombre de logements.....	35
2.2. Catégories de logements.....	35
2.3. Opérations en étalement urbain.....	36
2.4. Opérations de densification et de renouvellement urbain.....	40
2.5. Les logements aidés.....	41
2.6. Les logements locatifs privés.....	41
3. EQUIPEMENTS	44
3.1. Les équipements sportifs et de loisirs.....	47
3.2. Les équipements culturels.....	47
3.3. Les équipements scolaires.....	48
3.4. Autres équipements et services communaux.....	49
3.5. Équipements et services divers.....	49
3.6. Équipements et services supra-communaux.....	50
4. ACTIVITES ECONOMIQUES	52
4.1. Population active et emploi, force de Liffré.....	52
4.2. Les secteurs d'activités.....	53
4.3. Les activités sources d'emplois.....	53
4.4. Les zones d'activités de Liffré.....	54
4.5. L'organisation commerciale.....	56

4.6.	L'activité agricole.....	60
4.7.	L'activité touristique.....	71
5.	TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....	73
5.1.	Les générateurs de déplacements.....	73
5.2.	Les flux de déplacements.....	73
5.3.	Maillage routier.....	74
5.4.	Les modes de déplacements.....	75
5.5.	Les autres modes de déplacement alternatifs.....	78
5.6.	Les capacités de stationnement.....	80
	Annexe n°1 à la partie 1 : Localisation des équipements.....	85
	Annexe n°2 à la partie 1 : Cartographies du diagnostic agricole.....	86
	Annexe n°3 à la partie 1 : Liste des abréviations.....	94
	PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	96
1.	L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	98
1.1.	Le site et le milieu naturel.....	98
1.2.	Le cadre paysager.....	118
1.3.	La trame verte et bleue.....	126
1.4.	Les risques technologiques.....	142
1.5.	Les nuisances.....	144
1.6.	Les risques naturels.....	148
1.	LES ESPACES CONSTRUITS.....	155
1.1.	L'histoire locale et le patrimoine culturel.....	155
1.2.	Le patrimoine bâti et architectural.....	155
1.3.	L'archéologie.....	160
1.4.	La morphologie du tissu urbain.....	162
1.5.	La typologie du tissu bâti.....	173
1.6.	Lire la densité à Liffré.....	181
1.7.	Etude d'épannelage dans le centre-ville.....	187
	Annexe à la partie 2 : Zones archéologiques.....	198
	PARTIE 3 : EXPOSE DES MOTIFS.....	209
1.	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	209
1.1.	Axe 1 : Affirmer le rôle dynamique et structurant du bassin de vie de Liffré.....	209
1.2.	Axe 2 : Conforter et développer l'activité économique.....	209
1.3.	Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune.....	210
1.4.	Axe 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages.....	210
1.5.	Axe 5 : Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie.....	210
2.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	211
2.1.	Principes généraux.....	211
2.2.	Orientations par secteur.....	211
3.	Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones A Urbaniser.....	213
4.	LE ZONAGE ET LE REGLEMENT.....	215
4.1.	La justification des objectifs démographiques et des besoins en foncier.....	215

4.2.	Le zonage du PLU	222
4.3.	Tableau des surfaces.....	225
4.4.	Les éléments complémentaires du zonage du PLU	227
4.5.	Règlement.....	231
	Annexe à la partie 3 : potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.....	234
	PARTIE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	237
1.	NOTE MÉTHODOLOGIQUE ET LÉGISLATIVE.....	238
2.	ARTICULATION DU DOCUMENT D'URBANISME.....	241
2.1.	Cohérence externe du document	241
2.2.	Cohérence interne du document.....	247
3.	ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET COMMUNAL	252
4.	CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR DES SITES REMARQUABLES	279
4.1.	Identification des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU 279	
4.2.	Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000	284
4.3.	Conséquences prévisibles sur les zones AU.....	291
5.	LISTE DES INDICATEURS POUR L'EVALUATION DU PLU	301
	ANNEXE n°1 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION : ÉTUDE ENTREE DE VILLE	310
1.	Cadre législatif de la loi Barnier	310
1.1.	Les références juridiques.....	310
1.2.	L'objectif de l'amendement Dupont	310
1.3.	L'amendement Dupont	310
2.	Présentation de la commune et de l'axe routier concerné par l'étude	312
2.1.	La commune de Liffré.....	312
2.2.	L'autoroute A84.....	314
3.	Présentation de l'étude par secteur	317
3.1.	Étude Loi Barnier - Secteur de La Quinte.....	317
3.2.	Étude Loi Barnier - Secteur de La Perrière.....	325
3.3.	Étude Loi Barnier - Secteur de l'Orgerais.....	331
3.4.	Étude Loi Barnier - Secteur de la ZAC Sévailles.....	338
3.5.	Étude Loi Barnier - Secteur de la ZA Sévailles	345
3.6.	Étude Loi Barnier - Secteur de la ZA Beaugé.....	351
3.7.	Étude Loi Barnier - Secteur de Beaugé UEc2.....	357
	ANNEXE n°2 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION :	364
	Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique identifiés par le SCOT du Pays de Rennes	364
	Milieux présents.....	365
	Caractères généraux.....	365
	Fonctions écologiques particulières	365
	Évolution, Menaces	365
	État des mesures de protection.....	365
	Annexe Floristique.....	366
	Annexe Faunistique	366
	Annexe Photographique	367

Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	368
Milieux présents.....	370
Caractères généraux.....	370
Fonctions écologiques particulières	370
Évolution, Menaces	370
État des mesures de protection.....	371
Annexe Floristique.....	371
Annexe Faunistique	372
Annexe Photographique	373
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	374
Milieux présents.....	376
Caractères généraux.....	376
Fonctions écologiques particulières	376
Évolution, Menaces	376
État des mesures de protection.....	377
Annexe Floristique.....	377
Annexe Faunistique	377
Annexe Photographique	378
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	379
Milieux présents.....	381
Caractères généraux.....	381
Fonctions écologiques particulières	381
Évolution, Menaces	381
État des mesures de protection.....	381
Cartographie du milieu Naturel.....	381
Annexe Floristique.....	382
Annexe Faunistique	382
Annexe Photographique	383
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	384
Milieux présents.....	385
Caractères généraux.....	385
Fonctions écologiques particulières	385
Évolution, Menaces	385
État des mesures de protection.....	385
Annexe Floristique.....	386
Annexe Faunistique	386
Annexe Photographique	387
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	388
Milieux présents.....	389
Caractères généraux.....	389
Fonctions écologiques particulières	389
Évolution, Menaces	389

État des mesures de protection.....	390
Annexe Floristique.....	390
Annexe Faunistique	391
Annexe Photographique	392
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	393
Milieus présents.....	394
Caractères généraux.....	394
Fonctions écologiques particulières	394
Évolution, Menaces	395
État des mesures de protection.....	395
Annexe Floristique.....	395
Annexe Faunistique	396
Annexe Photographique	397
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	398
Milieus présents.....	401
Caractères généraux.....	401
Fonctions écologiques particulières	401
Évolution, Menaces	402
État des mesures de protection.....	402
Annexe Floristique.....	402
Annexe Faunistique	403
Annexe Photographique	404
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	405
Milieus présents.....	407
Caractères généraux.....	407
Fonctions écologiques particulières	407
Évolution, Menaces	407
État des mesures de protection.....	407
Annexe Floristique.....	408
Annexe Faunistique	409
Annexe Photographique	410
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	411
Milieus présents.....	413
Caractères généraux.....	413
Fonctions écologiques particulières	413
Évolution, Menaces	413
État des mesures de protection.....	413
Annexe Floristique.....	414
Annexe Faunistique	414
Annexe Photographique	415
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	416
Milieus présents.....	417

Caractères généraux.....	417
Fonctions écologiques particulières	417
Évolution, Menaces	417
État des mesures de protection.....	417
Annexe Floristique.....	418
Annexe Faunistique	418
Annexe Photographique	419
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	420
Milieus présents.....	422
Caractères généraux.....	422
Fonctions écologiques particulières	422
Évolution, Menaces	422
État des mesures de protection.....	422
Annexe Floristique.....	423
Annexe Faunistique	423
Annexe Photographique	424
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	425
Milieus présents.....	427
Caractères généraux.....	427
Fonctions écologiques particulières	427
Évolution, Menaces	427
État des mesures de protection.....	427
Annexe Floristique.....	428
Annexe Faunistique	428
Annexe Photographique	429
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	430
Milieus présents.....	431
Caractères généraux.....	431
Fonctions écologiques particulières	431
Évolution, Menaces	431
État des mesures de protection.....	431
Annexe Floristique.....	432
Annexe Faunistique	432
Annexe Photographique	432
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)	433
Milieus présents.....	436
Description générale.....	436
Intérêts du grand ensemble naturel	436
Fonctions écologiques particulières	436
Évolution, Menaces et recommandations	437
MNIE inclus dans le GEN	437
GRAND ENSEMBLE .30NATUREL	438

Milieux présents	438
Description générale	438
Intérêts du grand ensemble naturel	438
Fonctions écologiques particulières	438
Évolution, Menaces et recommandations	439
MNIE inclus dans le GEN	439
Milieux présents	440
Description générale	440
Intérêts du grand ensemble naturel	440
Fonctions écologiques particulières	440
Évolution, Menaces et recommandations	441
MNIE inclus dans le GEN	441
GRAND ENSEMBLE NATUREL	442
Milieux présents	442
Description générale	442
Intérêts du grand ensemble naturel	442
Fonctions écologiques particulières	442
Évolution, Menaces et recommandations	443
MNIE inclus dans le GEN	443
ANNEXE n°3 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION :	444
Inventaires Faune-Flore réalisés dans le cadre du dossier de création de la ZAC de Sévailles	444
ANNEXE n°4 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION :	447
Plans des réseaux	447

PREAMBULE

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) a introduit en lieu et place des Plans d'Occupation des Sols (POS) un nouvel outil réglementaire de planification, permettant de mieux répondre aux problématiques des territoires urbains et ruraux d'aujourd'hui : le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette loi a été modifiée substantiellement par la Loi Urbanisme et Habitat (Loi UH) du 2 juillet 2003, et plus récemment par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014.

Avec la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, le PLU devient l'un des nouveaux outils visant à garantir une gestion économe des sols. La loi assigne désormais aux acteurs publics la mission d'assurer un contrôle effectif de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier.

Ainsi, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme fixe pour le Plan Local d'Urbanisme les objectifs suivants :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

La loi ENE engage ainsi un véritable « verdissement » des PLU, accélérant sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU, qui avait introduit de nouvelles exigences en terme de développement durable. Cet objectif s'est traduit par :

- Des évolutions en termes de contenu, visant à adapter le Plan Local d'Urbanisme aux besoins des politiques de renouvellement urbain. Complétant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont désormais obligatoires.
- Des évolutions en termes de procédure, visant à rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques, en renforçant la concertation avec le public, mais aussi à simplifier l'organisation pyramidale des documents d'urbanisme et de planification ;
- De nouveaux principes environnementaux tels que la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques ;
- De nouvelles modalités de gouvernance et de gestion favorisant une meilleure intégration des politiques publiques de l'urbanisme, du développement commercial, des transports et de l'habitat

Le PLU se compose des pièces réglementaires suivantes :

LE RAPPORT DE PRESENTATION

LE RAPPORT DE PRESENTATION expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.

Il analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

Il analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace ;

Il comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

LE PADD

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

LES OAP

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, dans le respect des orientations définies par PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles 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 handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

LE REGLEMENT

LE REGLEMENT LITTERAL ET GRAPHIQUE fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

LES ANNEXES

LES ANNEXES, sous formes de pièces écrites et pièces graphiques, qui comprennent entre autre les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses.

INTRODUCTION

➤ Historique du POS/PLU de Liffré

La Ville de Liffré a décidé de se doter d'un plan d'occupation des sols (POS) dans les années 70¹ afin de réglementer l'urbanisation sur le territoire communal. Il a donc été demandé au Préfet d'Ille-et-Vilaine de prescrire l'établissement d'un POS pour la commune de Liffré. Le POS de Liffré proposé par le Préfet d'Ille-et-Vilaine a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 juin 1978.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 qui a remplacé les plans d'occupation des sols par les plans locaux d'urbanisme, la Ville de Liffré a prescrit la révision du POS en PLU. Le PLU de Liffré a été approuvé par délibération n°07.186 du conseil municipal réuni le 17 novembre 2007.

Le PLU est un document de planification de l'urbanisme qui est amené à évoluer pour s'adapter au contexte législatif et anticiper les mutations du territoire, c'est la raison pour laquelle il a fait l'objet de plusieurs procédures de gestion depuis son approbation.

PROCEDURES DE GESTION DU PLU

29 mai 2002	Prescription de la révision du POS en plan local d'urbanisme <i>Délibération du conseil municipal n°02.102</i>
17 novembre 2007	Approbation du PLU <i>Délibération du conseil municipal n°07.186</i>
22 mai 2008	Modification du PLU suite au contrôle de légalité <i>Délibération du conseil municipal n°08.090</i>
27 novembre 2009	Modification n°1 du PLU portant sur les orientations d'aménagement, le règlement littéral, le document graphique et les servitudes d'utilité publique <i>Délibération du conseil municipal n°09.284</i>
11 juillet 2012	Modification simplifiée n°1 portant sur les emplacements réservés <i>Délibération du conseil municipal n°12.190</i>
	Modification n°2 du PLU portant sur le règlement littéral et le document graphique <i>Délibération du conseil municipal n°12.191</i>
	Modification n°3 du PLU portant sur le document graphique <i>Délibération du conseil municipal n°12.192</i>
	Révision simplifiée n°1 du PLU portant sur le document graphique <i>Délibération du conseil municipal n°12.194</i>
	Révision simplifiée n°2 du PLU portant sur le document graphique <i>Délibération du conseil municipal n°12.195</i>
16 août 2013	Mise à jour du PLU relatives aux servitudes radioélectriques <i>Arrêté du Maire de Liffré n°13.559</i>
26 novembre 2014	Modification simplifiée n°2 du PLU portant sur le règlement littéral <i>Délibération du conseil municipal n°14.255</i>
23 septembre 2015	Mise à jour du PLU relative à la servitude de protection des monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques (Inscription de l'église Saint-Michel) <i>Arrêté du Maire de Liffré n°15.258</i>
21 janvier 2016	Modification simplifiée n°3 du PLU portant sur le règlement littéral <i>Délibération du conseil municipal n°16.011</i>
17 février 2016	Mise en compatibilité du PLU avec l'opération d'aménagement du Quartier de Sévailles <i>Délibération du conseil communautaire du Pays de Liffré n°2016.006 du 26 janvier 2016 approuvant la déclaration de projet relative à l'intérêt général de l'opération d'aménagement du quartier de Sévailles et la mise en compatibilité du PLU de Liffré</i> <i>Arrêté du Maire de Liffré n°16.60</i>

¹ Délibération du 27 août 1971 : Demande de mise à l'étude du plan d'occupation des sols (POS) par le Préfet.

Par délibération n°13.132 en date du 21 mai 2013, le conseil municipal de Liffré a décidé d'engager une procédure de révision générale du PLU.

➤ Les objectifs de la révision générale du PLU

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette révision générale sont les suivants :

- Intégrer de nouveaux enjeux dans le PLU :
 - Prendre en compte de nouveaux impératifs écologiques issus du changement climatique (continuités écologiques, diminution de la consommation énergétique, préservation des espaces agricoles...) en préservant l'environnement à Liffré et en accélérant la transition énergétique et préparer ainsi l'après pétrole par une réduction forte de notre dépendance aux énergies fossile en agissant sur les différents leviers de la politique de l'urbanisme et du développement urbain ;
 - Assumer le statut de ville-centre de Liffré, pôle d'équilibre d'un bassin de vie situé entre Rennes et Fougères ;
 - Prendre en considération les effets économiques et sociaux de la crise et y répondre à travers de nouveaux objectifs en termes d'accueil de population, de mixité sociale, de création d'emplois, d'accueil d'activités et d'accompagnement du développement économique ;
 - Valoriser le patrimoine historique de la commune (Eglise, maisons de caractères,...) sans faire obstacle aux objectifs de renouvellement urbain.

- Adapter, approfondir et préciser le contenu du PLU :
 - Identifier les besoins présents et à venir en matière de logements, d'équipements, d'accès aux services,... et définir les infrastructures qui en découleront ;
 - Poursuivre la mise en œuvre de nouvelles formes urbaines (typologie d'habitat, densité, mobilité,...) afin de s'adapter aux nouveaux modes de vie ;
 - Envisager une nouvelle organisation du territoire en vue de l'accueil de nouvelles populations;
 - Développer la mixité des fonctions urbaines en s'assurant qu'elles soient compatibles les unes avec les autres (activités, habitat, équipements publics,...) ;
 - Développer les axes de développement urbain et poursuivre ceux définis en 2007 ;
 - Poursuivre la démarche engagée depuis les années 90 visant à diversifier les typologies d'habitat et la mixité sociale dans les opérations d'aménagement ;
 - Adapter le règlement aux nouvelles normes qui s'imposent au PLU et aux circonstances locales ;
 - Renforcer l'attractivité économique de la commune en vue d'accueillir de nouvelles entreprises (Liffré est identifiée comme site stratégique) ;
 - Concentrer le développement des activités économiques à proximité de l'A84 afin de préserver les espaces dédiés aux activités agricoles ;
 - Préserver les terres agricoles qualitatives ;
 - Poursuivre la politique de gestion économe des espaces engagée depuis 2008 par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain, l'augmentation du nombre de logements à l'hectare (conformément au SCOT) et la lutte contre le mitage du territoire ;
 - Poursuivre l'effort engagé en matière de protection de l'environnement et des espaces naturels ;
 - Limiter le développement des zones construites qui ne sont pas en continuité avec l'aire urbaine ;

- Aboutir à l'approbation d'un PLU compatible avec le SCOT du Pays de Rennes et son Document d'Aménagement Commercial ;

- Aboutir à l'approbation d'un PLU répondant aux exigences de la loi « Grenelle II » : La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite loi « Grenelle II » a modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme. Les objectifs liés à l'environnement devant être pris en compte par le PLU ont été renforcés et d'autres ont été créés :
 - La lutte contre l'étalement urbain ;
 - La diminution des obligations de déplacement ;
 - L'économie d'énergie et la diminution des émissions de gaz à effet de serre ;
 - L'identification et la préservation des continuités écologiques ;
 - Le développement des communications électroniques.

Le territoire de Liffré comprend une partie de la zone Natura 2000 intitulée « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouéé, forêt de Haute-Sève », la révision du PLU doit permettre d'intégrer dans le dossier une évaluation environnementale.

Enfin, par délibération n°13.023 du 12 février 2013, dans le cadre de l'inscription de l'église Saint-Michel au titre des monuments historiques, le Conseil municipal a décidé, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, d'engager une étude préalable à la création d'un périmètre de protection modifié (PPM) autour de l'église Saint-Michel. Cette procédure a été intégrée dans la révision générale du PLU.

➤ Contexte géographique et administratif

Liffré est une commune située à l'est de la région Bretagne, au cœur du département d'Ille-et-Vilaine et au nord-est de la deuxième couronne périurbaine de l'agglomération rennaise. Liffré est à 19 kilomètres de la capitale bretonne et à 30 kilomètres de Fougères. Le territoire de Liffré est traversé par l'autoroute des Estuaires (A84), axe majeur qui relie Rennes à Caen et la ville est directement desservie par deux échangeurs.

LOCALISATION DE LIFFRÉ – DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE



Source : www.geoportail.fr

Dix communes sont limitrophes avec Liffré :

- Au nord : Ercé-près-Liffré ; Chasné-sur-Illet ; Gosné ; Saint-Aubin-du-Cormier ;
- A l'ouest : Saint-Sulpice-la-Forêt ; Betton ;
- Au sud : Acigné ; Thorigné-Fouillard ; La Bouëxière ;
- A l'est : Livré-sur-Changeon

Le territoire communal est très étendu (environ 9 kms du nord au sud et 16,5 kms d'est en ouest). Avec 6 686 hectares, Liffré se classe au 4^{ème} rang des communes d'Ille-et-Vilaine en termes de superficie. Toutefois, environ 60% du territoire communal

est couvert par les forêts domaniales avec, d'une part, la forêt de Rennes (2 915 hectares) et, d'autre part, celle de Liffré (1 075 hectares). Ces 4 000 hectares constituent un patrimoine important qu'il convient de préserver et de prendre en considération dans l'aménagement du territoire.

ETENDUE NORD/SUD ET EST/OUEST DU TERRITOIRE DE LIFFRE



Source : www.geoportail.fr

A ces espaces forestiers s'ajoute une diversité d'éléments naturels et paysagers à protéger tel que l'étang du Moulin et celui de Sérigné faisant de Liffré une commune au cadre de vie de qualité à proximité de Rennes.



Liffré est la ville-centre de la **Communauté de communes du Pays de Liffré (CCPL)**. Créée par arrêté préfectoral du 10 avril 2010, la CCPL est une intercommunalité composée de quatre autres communes en plus de Liffré : Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré et La Bouëxière. Elle compte près de 15 000 habitants sur un territoire de 155,6 km². La CCPL constitue **un pôle relais entre Rennes et Fougères** grâce à un développement soutenu du territoire et la ville de Liffré assume le rôle de moteur économique en son sein. Elle intervient dans les domaines de développement économique, de l'aménagement de l'espace, de la protection et la mise en valeur de l'environnement, de la politique du logement et du cadre de vie, de l'action, de la culture, du sport et du tourisme. La Communauté de communes est notamment compétente en matière de programmation de logements.

CARTE DES EPCI D'ILLE-ET-VILAINE AU 1^{er} JANVIER 2015

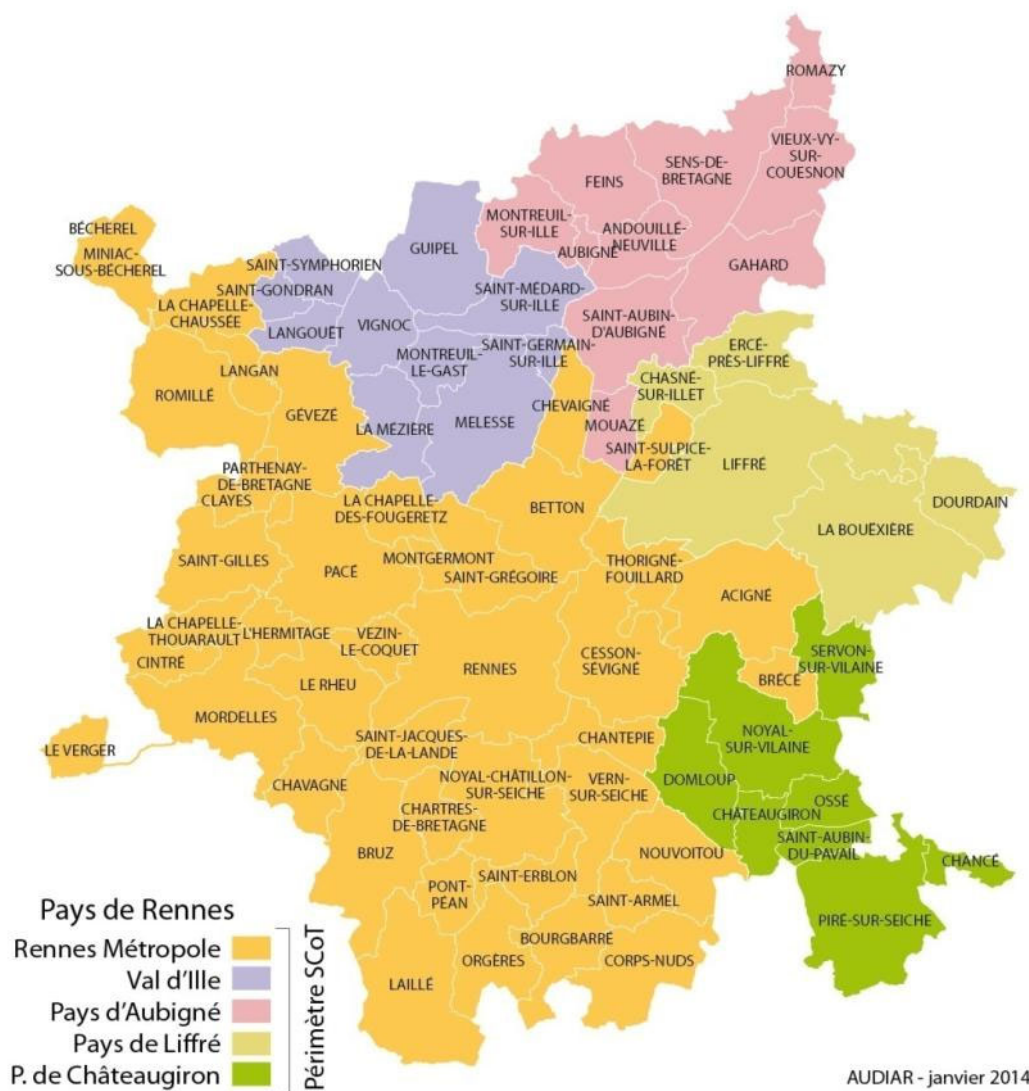


Source : www.geoportail.fr

Liffré est également membre du Groupement d'Intérêt Public (GIP) du **Pays de Rennes** depuis 2006. Créé en 2000, le GIP du Pays de Rennes est constitué de cinq intercommunalités : la communauté d'agglomération de Rennes Métropole, la communauté de communes du Pays d'Aubigné, la communauté de communes du Pays de Châteauaugiron, la communauté de communes du Pays de Liffré et la communauté de communes du Val d'Ille, soit au total 76 communes. Il compte plus de 480 000 habitants sur un territoire de 1 295 km². Le GIP du Pays de Rennes est en charge du schéma de cohérence territoriale avec lequel le PLU doit être compatible.



PERIMETRE DU PAYS DE RENNES



Source : www.paysderennes.fr

RESUME NON TECHNIQUE

RAPPEL DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

Les perspectives de développement de la commune sont de + 2,75 % par an pour les dix prochaines années soit l'accueil d'environ 3 100 nouveaux habitants environ en 10 ans. Ces perspectives nécessitent la production d'environ 1739 logements neufs sur le territoire communal sur 10 ans, soit une moyenne de 147 logements neufs par an. Ainsi, pour répondre à l'hypothèse de développement retenue, la commune prévoit quatre secteurs de renouvellement urbain (en zone U) représentant 15,3 hectares et sept secteurs à aménager (poches à l'intérieur de la zone urbaine) représentant 54,5 ha.

Pour limiter la consommation d'espace et maîtriser l'étalement urbain, tout en conservant une cohérence dans le tissu urbain des espaces bâtis, la commune souhaite tendre vers une densité moyenne de 30 logements/hectare pour l'habitat individuel. Le PLU est l'un des outils qui va permettre à la commune de mettre en œuvre les objectifs de développement du parc de logements sociaux, porté par le SCOT et s'inscrivant dans la continuité des objectifs de l'ancien PLH de la CCPL (devenu caduc). Les opérations nouvelles à vocation d'habitat doivent participer à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement social : 25% de logements locatifs sociaux dans les opérations nouvelles.

GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

Le projet communal, formalisé dans le PADD, s'articule autour de 5 grands axes :

- Axe 1 : Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré
- Axe 2 : Conforter et développer l'activité économique
- Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune
- Axe 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages
- Axe 5 : Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie

LES DISPOSITIONS DES PIECES REGLEMENTAIRES

Le zonage s'articule en grandes zones se déclinant pour certaines en secteurs, afin de prendre en compte les spécificités et la vocation de chaque partie du territoire.

On recense :

- Les zones U : zone UA, zone UB, zone UE, zone UL
- Les zones AU : zone 1AU, zone 1AUE, secteur 1AUEc, zone 1AUS, zone 2AU, zone 2AUE
- Les zones N : zone N, zone NF, zone NP, zone NT
- Les zones A : zone A, secteur ANC

Le règlement définit des dispositions adaptées à chaque zone afin d'assurer le développement de la commune, la bonne intégration des aménagements et constructions, et la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment au travers de la protection stricte de certains secteurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies pour cadrer les secteurs de développement de l'urbanisation :

Secteurs à vocation d'habitat				
En zone urbaine		En extension		
Secteur	Surface (hectares)	Programmation	Secteur	Surface (hectares)
UB « Avenue de la Forêt »	4,1	Court terme	1AU « La Bergerie »	7,4
UB « Avenue du Général de Gaulle »	3,9		1AU « Les Canadiens »	3,1
UB « L'Endroit Joli parcelle BN 29 »	1,3		1AU « La Quinte »	15,3
UB « La Quinte » (vocation mixte)	6		1AU « Le Penloup »	10
			1AU « La Jourdanière »	9,1
		Moyen / Long terme	2AU « Le Penloup » Secteur Nord	6,6
			2AU « L'Endroit Joli »	3

Secteurs à vocation économique				
En zone urbaine		En extension		
Secteur	Surface (hectares)	Programmation	Secteur	Surface (hectares)
UE1 « La Perrière »	2,9	Court terme	1AUEc « ZA Beaugé »	9,4
			1AUS « ZAC Sévailles »	27,5
			1AUE « L'Orgerais »	3,7
		Moyen / Long terme	2AUE « ZA Sévailles »	19,4

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel

Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, processus itératif qui vise à analyser les incidences positives et négatives du projet sur l'environnement, de manière proportionnée aux enjeux de la commune.

Au regard de ses « atouts » et ses « faiblesses », la commune a ainsi cherché à composer un projet qui permette un développement :

- Qui protège et mette en valeur ses richesses, notamment ses richesses naturelles
- Qui évite et réduise, voire si nécessaire compense ses incidences négatives sur l'environnement. Il s'agit là des incidences de son développement : accueil d'habitats et d'éventuelles activités nouvelles.

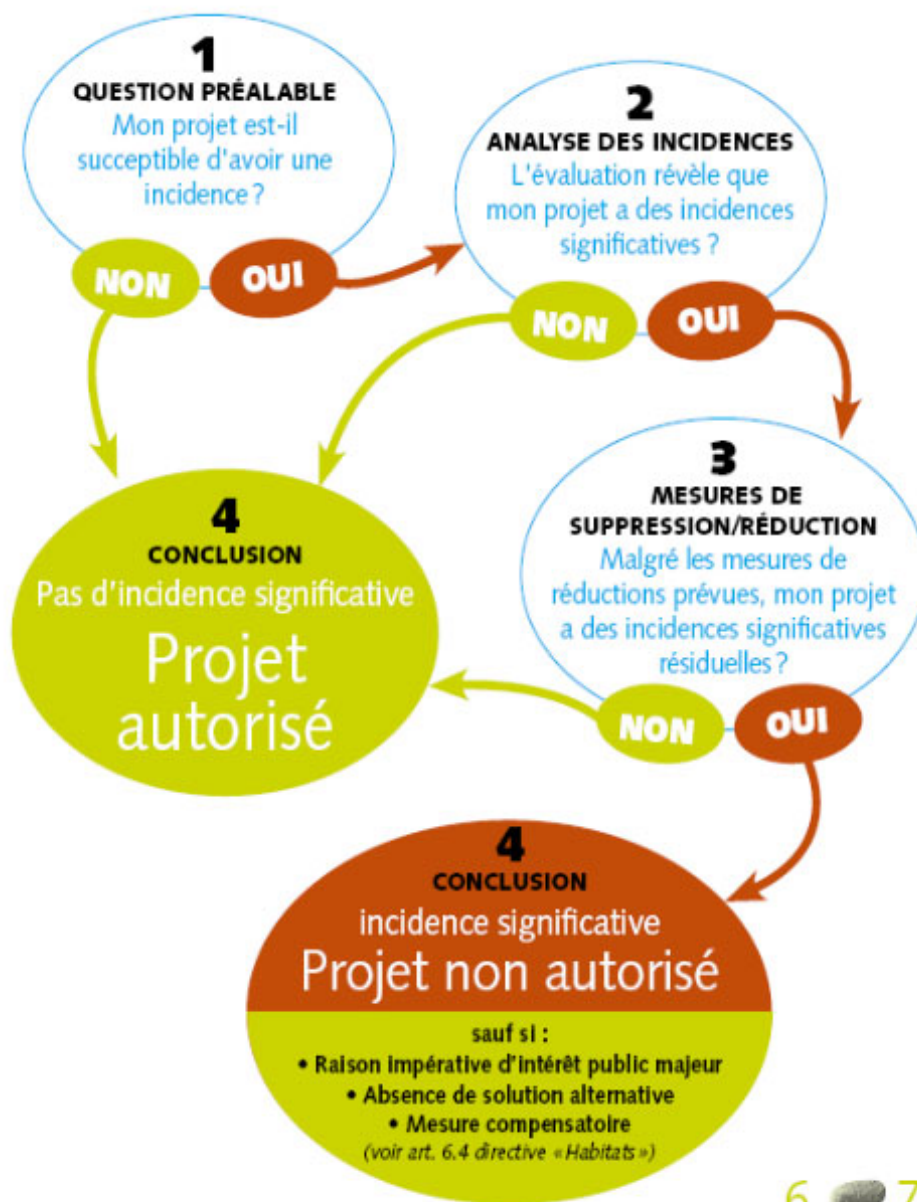


Schéma simplifié du rôle de l'évaluation des incidences sur l'environnement

Résumé des enjeux environnementaux du territoire communal

La topographie, la géologie et la pédologie

- La commune de Liffré s'étend sur 6 686 hectares, dont notamment 3 985 hectares de forêts (forêt domaniale de Rennes et forêt domaniale de Liffré). Située au cœur du Pays de Rennes, caractérisé lui-même par un faible vallonnement et un réseau hydrographique dense, le relief du territoire communal est peu marqué. La commune appartient au bassin rennais, qui apparaît comme une entité bien spécifique. Liffré se situe à une altitude d'environ 100 mètres NGF. Le point culminant de la commune atteint 114 mètres NGF aux Molières. Les pentes sont relativement faibles et varient entre 1,5 % et 3 %.

- Le département de l'Ille-et-Vilaine appartient à une entité géologique unique : le Massif Armoricain. Une de ses composantes, le bassin de Rennes est cisailé au nord par la faille de Menez-Belair. La commune de Liffré se situe sur cette faille, c'est pourquoi sur une partie de la commune, la roche mère affleure. La caractéristique principale des sols de la commune reste sa grande imperméabilité, l'eau ne pouvant s'infiltrer, a modelé le paysage.

- La commune de Liffré est à la charnière de deux entités physiographiques caractérisant le département de l'Ille et Vilaine : le Bassin de Rennes et les collines de Saint-Aubin d'Aubigné et plateau de Vitré. La première est la plus vaste du département, elle repose sur des schistes tendres et son paysage dominant est caractérisé par des vastes plaines remembrées et cultivées. La seconde traverse le département d'est en ouest, est essentiellement caractérisée par la nature du socle géologique composé de grès et de schistes et présente de nombreux massifs forestiers rompant les paysages de cultures.

L'hydrographie, les zones humides, la qualité et la gestion de l'eau

- Le territoire du Pays de Rennes est structuré par un réseau hydrographique dense qui s'articule principalement autour de la Vilaine rivière structurante et point de confluence de la majorité des bassins versants secondaires. Liffré appartient au Bassin versant de la Vilaine, située en hauteur, elle n'est pas traversée par un cours d'eau d'importance. En effet, le territoire dispose plutôt de ruisseaux qui s'écoulent vers les communes voisines situées dans les vallées de l'Ille et de Chevré. La position haute de la commune donne naissance à plusieurs retenues d'eau. A noter que le réseau hydrographique se ramifie au plus profond du territoire jusqu'au travers du parcellaire bocager avec son réseau de fossés. Ce réseau est principalement composé par :

- Le bassin versant du Chèvre,
- Les étangs de Liffré et de Sérigne,
- Les étangs de Maffrais et de Saint-Roux,
- Le ruisseau de Caleuvre et des nombreux autres ruisseaux.

- Le chevelu hydrographique de la commune contribue à la présence de zones humides. Le SAGE de la Vilaine vise à protéger les zones humides et leur fonctionnalité, et à limiter la création de nouveaux plans d'eau. Un premier inventaire des zones humides et des cours d'eau de la commune a été élaboré d'après l'étude réalisée par le cabinet HYDROCONCEPT pour le compte du Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Ille et de l'Illet, dont la commune est membre. En comptabilisant les zones humides identifiées par ce groupe de travail (126 ha) et celles vérifiées par le bureau d'études G2C (36 ha), 162 ha environ de zones humides sont présentes sur le territoire communal soit 2,3% du territoire communal.

- L'état écologique des cours d'eau établi pour le bassin versant de l'Ille et l'Illet montre un état bon à moyen sur l'Ille à sa confluence avec la Vilaine, mais un état médiocre sur l'Illet à sa confluence avec l'Ille. Le Chevré montre un état médiocre depuis sa source jusqu'à sa confluence avec la Vilaine. L'ensemble du Pays de Rennes est classé en zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates.

- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) révisé du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2015. Ce document de planification définit, pour une période de 6 ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre sur le bassin Loire-Bretagne. Le SAGE Vilaine révisé a été approuvé le 2 juillet 2015. Il s'inscrit dans la ligne directe du SDAGE du bassin Loire-Bretagne.

La climatologie, le potentiel en énergie renouvelable et la qualité de l'air

- Le climat de l'Ille-et-Vilaine est un climat du type « tempéré océanique dégradé » c'est-à-dire qu'il a perdu un peu de ses caractéristiques océaniques au profit du climat continental. Les hivers sont doux et les étés sont plutôt frais et relativement humides. Les écarts de températures sont faibles et le temps est souvent instable. Dans les zones urbanisées du Pays de Rennes, la fréquence, la durée et l'intensité des périodes de canicule seront accentuées par le phénomène d'îlot de chaleur correspondant à l'augmentation de température dans les zones urbaines par comparaison aux zones rurales et forestières adjacentes.

- Le département de l'Ille-et-Vilaine est dans une situation moins favorable que ses départements voisins (Morbihan, Finistère, Côte d'Armor) mais dispose tout de même de potentialités en énergies renouvelables. La commune de Liffré est plus particulièrement concernée par l'utilisation du bois-buche, puis très modérément par le photovoltaïque et le solaire thermique.

- La surveillance de la qualité de l'air et l'information de la population est confiée dans chaque région, à des organismes agréés. En Bretagne, Airbreizh est une des 36 associations qui mène ces deux missions. La commune

de Liffré ne bénéficie pas d'une station de mesure de la qualité de l'air sur son territoire. La localisation de la station la plus proche, située à Rennes, station fixe de typologie dite urbaine, ne permet pas de transposer les résultats relevés par celle-ci, mesurant la pollution moyenne observée dans un centre urbain, sur un territoire à dominante rurale tel que Liffré. A titre d'information, d'après l'analyse des mesures en polluants dans l'atmosphère, l'indice ATMO a été bon ou très bon pendant 324 jours en 2004 sur Rennes. Des pics de pollution ont néanmoins été enregistrés en particulier concernant les oxydes d'azote et l'ozone.

Les unités et paysages et l'occupation du sol

• Le territoire communal de Liffré s'inscrit dans l'ensemble paysager des collines et bassins de la Rance aux Marches de Bretagne et plus précisément dans l'unité paysagère des collines de Saint-Aubin d'Aubigné. Selon L'Atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine, plusieurs motifs et structures du paysage caractérisent cette unité paysagère. *Pour rappel une unité paysagère est le premier niveau de découpage paysager d'un territoire en plusieurs secteurs qui ont leur propre ambiance paysagère (perception sensible et visuelle).*

• Quatre grandes entités paysagères composent le territoire communal de Liffré :

- Les paysages boisés de plateaux : Le territoire communal est marqué par ses reliefs de plateaux et la présence de nombreux bois et forêts. La forêt de Rennes et la forêt de Liffré encadrent le territoire communal,
- Les paysages agricoles collinaires : Les paysages aux horizons boisés ce succèdent au sein du territoire communal et n'offrent pas de larges panoramas. Les paysages ruraux de Liffré sont ponctués par un habitat rural caractérisé par une densité faible et une certaine dispersion au sein des espaces agricoles et cultivés,
- Les paysages de vallons : au cœur de ces vallons serpente le réseau hydrographique très développé de la commune composé de cours d'eau, rivières et étangs. Le réseau hydrographique, de par son encaissement, reste cependant la plupart du temps peu visible dans le paysage, souligné par les boisements de rives ou ripisylve qui émergent des vallons, et difficilement accessible,
- Le tissu urbain de l'agglomération : l'abondance de la ressource en eau a favorisé la multiplication du bâti agricole dispersé. Le bourg s'est implanté sur les hauteurs et s'est décliné au fur et à mesure de sa croissance en de multiples formes et compositions architecturales.

Pour rappel une entité paysagère est le découpage local du paysage. Elle décrit un milieu donné que l'on peut discerner au sein des unités de paysage (ex : la forêt est une entité de l'unité paysagère naturelle).

• Trois grands types d'occupation du sol caractérisent la commune de Liffré (sans compter les espaces urbanisés qui couvrent moins de 10% du territoire) :

- Les massifs forestiers et espaces boisés,
- Les zones humides
- Les espaces agricoles, prairies et terres cultivées,

La Trame Verte et Bleue

Cinq sous-trames écologiques sont identifiées

- Cours d'eau,
- Milieux humides,
- Milieux boisés,
- Milieux bocagers,
- Milieux ouverts / agricoles.

Les réservoirs de biodiversité sur la commune de Liffré sont les suivants :

- Le site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, Forêt de Haute-Sève »,
- Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) : « Étang Moulin Liffré », « Étang de Serigne », « Forêt de Rennes », « Forêt de Liffré », « Forêt de Chèvre »,
- Les MNIE (Milieux Naturels d'Intérêt Écologique) issus du SCoT du Pays de Rennes

Les corridors écologiques ont été étudiés à l'aide de trois principaux outils analytiques :

- Les milieux d'intérêt écologique susceptibles de constituer des corridors,
- Les zones d'influence de ces mêmes milieux susceptibles de constituer des corridors,
- L'identification des points de rupture.

Les définitions des différents concepts sur les continuités écologiques sont explicitées dans le rapport de présentation.

Les risques technologiques

- Le risque transport de matières dangereuses, ou risque TMD : la commune de Liffré est concernée par ce risque par la route au titre de la présence de l'autoroute A84 (autoroute des Estuaires) qui relie Caen à Rennes.
- Le risque industriel : deux industries de type agro-alimentaire (IAA) sont recensées sur le territoire communal. Il s'agit de l'Établissement CLERMONT et de la SVA Jean ROZE. Ces IAA détiennent de l'ammoniac, une substance dangereuse utilisée dans ces industries pour ses propriétés réfrigérantes.
- Le risque d'exposition au plomb : l'ensemble du territoire national est classé en zone à risque saturnin, comme l'atteste la loi relative à la solidarité et renouvellement urbain et la prise en compte du risque d'exposition au plomb, du 13 décembre 2000.

Les nuisances

- La commune de Liffré est concernée par :
 - L'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes nationales de l'Ille-et-Vilaine pour l'A84 (catégorie 2),
 - L'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes nationales de l'Ille-et-Vilaine pour la N12 (catégorie 3),
 - L'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes départementales de l'Ille-et-Vilaine pour la RD528 et la RD92 (catégorie 4).
- La présente réglementation n'impose pas de restriction d'urbanisation mais seulement des prescriptions en matière d'isolation acoustique des nouveaux bâtiments.
- La commune de Liffré est concernée par la loi Barnier via l'autoroute A84 pour laquelle un recul de 100 m est applicable en dehors des espaces urbanisés, de part et d'autre de son axe et celui des bretelles d'échangeur. Lors de l'élaboration du PLU en vigueur, approuvé le 17/11/2007, une étude « entrée de ville » a été réalisée, permettant de définir un projet urbain aux abords de l'A84, conduisant à réduire la marge de recul à 40 m depuis l'axe de l'autoroute, sur toute la frange urbaine du bourg de Liffré au contact de l'Autoroute.














































Les risques naturels



















- Le territoire communal a été concerné par 7 arrêtés de catastrophes naturelles.
- Le risque de feux de forêts : la commune de Liffré fait partie des 9 communes du Pays de Rennes concernées par le risque de sécheresse comme indiqué sur la carte suivante. La commune de Liffré est la seule classée en catégorie « risque majeur de feu de forêt ». Deux massifs forestiers sont concernés par le risque incendie : la forêt de Rennes et la forêt de Liffré.
- Le risque mouvement de terrain : le territoire est en grande partie concerné par un aléa faible et quelques secteurs par un aléa.
- Le risque inondation : il se traduit sous deux formes sur le territoire communal. Une première par inondation pluviale (saturation du réseau d'évacuation) et l'autre par inondation fluviale (crues du Chevré qui coule en limite communale sud). La commune de Liffré n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation bien que ce risque existe sur la commune
- Le risque rupture de barrages et digues : la commune recense aussi des zones de risques de rupture de digues (étang de Liffré et étang de Sérigné) qui supportent une voie communale. Des secteurs en aval possèdent une plus grande vulnérabilité à cet aléa : le moulin de Liffré ainsi que le hameau de Sérigné.
- Le risque tempête : l'ensemble du Pays de rennes est concerné par le risque de tempête. Deux à trois tempêtes sont enregistrées par an en moyenne donc ce phénomène est considéré comme étant assez fréquent.
- Le risque séisme : l'ensemble du département de l'Ille-et-Vilaine est classé en zone de sismicité faible. Les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds concernant les bâtiments de catégorie IV.

SYNTHESE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES

La mise en œuvre du projet communal impliquera des **incidences globalement faibles**.

Les **conséquences des orientations du PADD**, des **règles issues du règlement**, de la **spatialisation des éléments du PLU dans le zonage confrontées aux divers secteurs à enjeux environnementaux** et les **préconisations des OAP** ont été analysées par **thématiques environnementales** pour pouvoir analyser les incidences sur l'environnement :

Thématiques environnementales	Niveau d'enjeu communal	Marge d'action du PLU	Niveau d'incidence
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITÉ			
Contexte physique (relief)	Faible 	Moyen 	Incidence faible 
Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore),	Moyen 	Moyen 	Incidence faible 
Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques	Fort 	Fort 	Incidence faible 
Préserver les continuités écologiques	Fort 	Moyen 	Incidence faible 
Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts	Moyen 	Moyen 	Incidence faible 
RESSOURCE EN EAU			
Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	Fort 	Fort 	Incidence faible 
Assurer la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource	Moyen 	Moyen 	Incidence faible 
Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	Faible 	Faible 	Incidence faible 
Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles	Faible 	Faible 	Incidence faible 
Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Moyen 	Moyen 	Incidence faible 
SOLS ET SOUS-SOLS			
Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Fort 	Fort 	Incidence faible 
Prendre en compte et préserver la qualité des sols	Faible 	Moyen 	Incidence faible 
Préserver les ressources du sous-sol	Neutre 	Neutre 	Incidence neutre 
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL			
Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	Fort 	Fort 	Incidence faible 
Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Moyen 	Fort 	Incidence faible 

RISQUES ET NUISANCES			
Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	Fort 	Moyen 	Incidence faible 
DECHETS			
Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	Moyen 	Faible 	Incidence faible 
BRUIT			
Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations ; préserver des zones de calme	Moyen 	Faible 	Incidence faible 
ENERGIE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE			
Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	Neutre 	Moyen 	Incidence faible 
Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Faible 	Faible 	Incidence faible 
Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Faible 	Faible 	Incidence faible 

Les thématiques surlignées en violet sont celles impliquant des points de vigilance à impérativement considérer dans le projet communal

Cette analyse a également été menée sur les **secteurs d'OAP** liés à des prévisions d'aménagement. Les **incidences locales** sont globalement **moyennes** mais quasiment toutes réduites à des **incidences faibles** via les **préconisations** des OAP.

- « Le Penloup » (N°3) : incidence globalement **forte** réduite à une incidence **moyenne**,
- « Le Penloup – Secteur Nord » (N°6) : incidence globalement **forte** réduite à une incidence **moyenne**,
- « ZA Beaugé » (N°10) : incidence globalement **forte** réduite à une incidence **faible**,

Les orientations du projet d'aménagement sur les thématiques suivantes sont quant à elles à conforter et à renforcer : **Eaux potables, usées et pluviales / Les paysages et espaces naturels / Urbanisation et consommation foncière / Transports et Déplacements.**

SUIVI ENVIRONNEMENTAL

Le processus dynamique d'évaluation environnementale permet aux documents d'urbanisme d'affiner leur projet territorial afin de réduire au maximum les incidences sur l'environnement et d'optimiser les actions de réduction/compensation. Mais l'atténuation de l'impact environnemental ne doit pas se limiter à une simple prospective. Il est primordial de définir des indicateurs permettant de quantifier des états initiaux pour chaque thématique environnementale. La commune pourra ainsi savoir précisément si les prédictions d'incidences sont belles et bien réduites par le projet communal et saura sur quel paramètre influencer pour rectifier l'évolution du territoire.

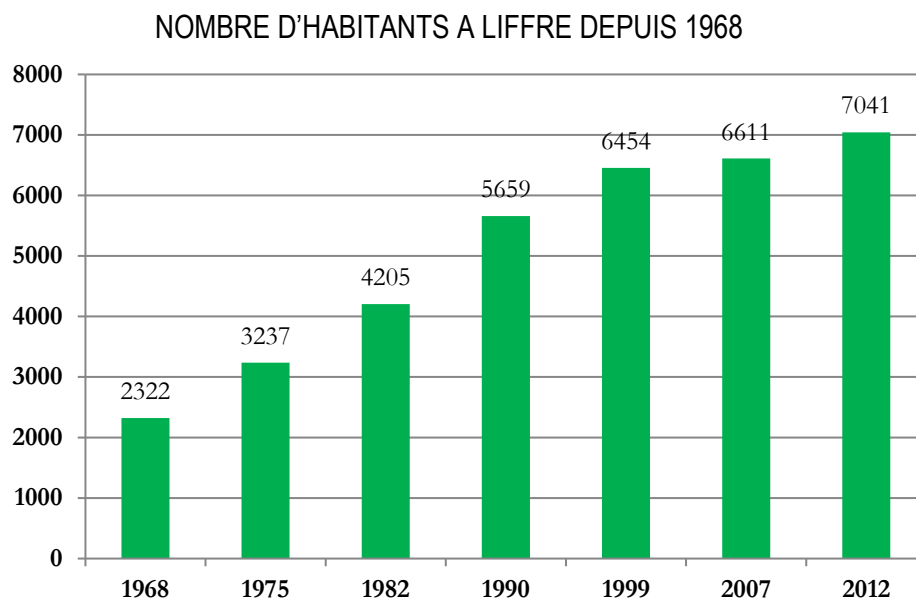
<p>Ressources naturelles et biodiversité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Contexte physique (relief) • Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore) • Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques • Préserver les continuités écologiques • Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts
<p>Ressource en eau</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humide • Assurer la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource • Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources • Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles • Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales
<p>Sols et sous-sols</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain • Prendre en compte et préserver la qualité des sols • Préserver les ressources du sous-sol
<p>Cadre de vie, paysage et patrimoine naturel et culturel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels • Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti • Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts
<p>Risques et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la prévention des risques naturels, industriels et technologiques
<p>Déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action
<p>Bruit</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations ; préserver des zones calmes
<p>Énergie et pollution atmosphérique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques • Économiser et utiliser rationnellement l'énergie • Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. DEMOGRAPHIE

1.1. Une croissance démographique continue

D'après le recensement de la population réalisé par l'Insee, Liffré comptait 7 041 habitants en 2012. Elle se classe au 21^{ème} rang sur 353 communes en Ille-et-Vilaine. La population a triplé entre 1968 et 2012 (2 322 habitants en 1968). Depuis l'approbation du PLU en 2007, la croissance démographique s'est accentuée avec 430 habitants supplémentaires. **D'après l'Insee, cette croissance se poursuit avec une population légale de 7 181 habitants au 1^{er} janvier 2013.**



Sources : Insee, RP²1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le ralentissement de la croissance observé entre 1999 et 2007, due à un solde migratoire faible, est resté temporaire. La production de nouveaux logements après l'élaboration du PLU a permis de répondre à la demande et de retrouver sur la période 2007-2012 un solde migratoire semblable à celui de la période 1990-1999. Le taux de croissance annuel moyen à Liffré était de +1,30% entre 2006 et 2011. Sur cette période, l'augmentation de la population est plus rapide que celle du département d'Ille-et-Vilaine (+1% en moyenne sur la période 2006-2011), de la région Bretagne (+0,90%).

COMPARATIF DE TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS ENTRE 2007 ET 2012

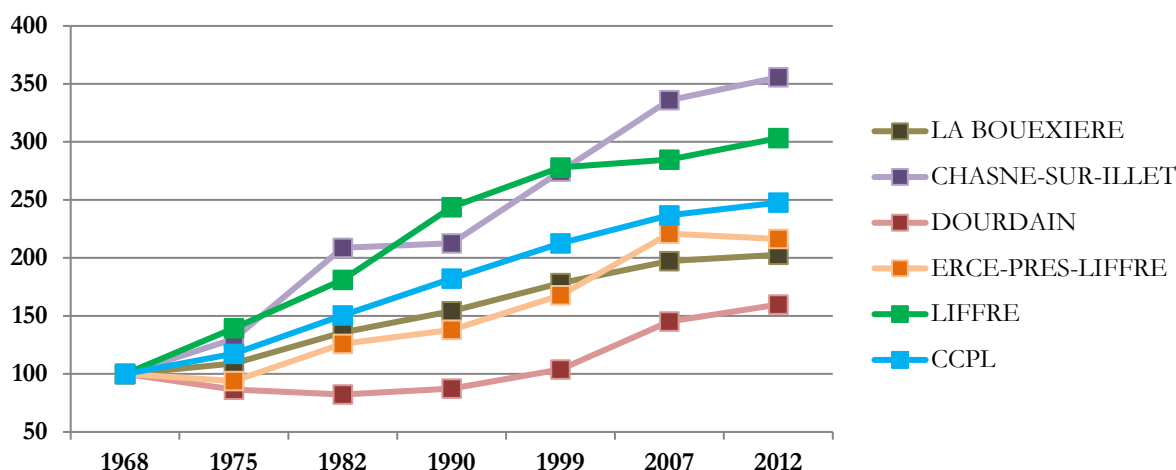
	Liffré	CCPL	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
Taux annuels moyens	+1,30%	+0,90%	+1,10%	+0,70%	+0,50%

Source : Insee, RP2012 exploitations principales

Les 4 205 habitants de Liffré en 1982 représentaient près de 58% de la population de l'actuelle CCPL. Les 7 041 habitants recensés en 2012 représentent encore près de 46% de la population totale de l'intercommunalité, confirmant le statut de ville-centre de Liffré qui assume un rôle de moteur démographique avec une croissance plus élevée que la moyenne intercommunale.

² RP : Recensement de la population

EVOLUTION DE LA POPULATION A LIFFRE ET DANS LES COMMUNES MEMBRES DE L'ACTUELLE CCPL (Sur une base 100 en 1968)



Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Lors de l'élaboration du PLU de 2007, la population estimée pour 2017 était de 7 870 habitants. Les données de l'Insee sur ces dernières années indiquent que, avec l'accélération de la croissance démographique actuellement en cours, le nombre d'habitants à Liffré se rapproche de cette estimation. L'accélération de la croissance démographique se justifie par le caractère attractif de la Ville de Liffré en raison de son niveau de services et d'équipements qui sera renforcé dans les prochaines années avec l'arrivée d'un lycée public à l'horizon 2019-2020. Ce nouveau lycée, d'une capacité d'accueil de 1 200 élèves, extensible à 1 500 élèves, renforce l'attractivité de Liffré en y permettant le parcours scolaire de la maternelle jusqu'au baccalauréat.

Il appartient à la Ville de Liffré, pour poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire mais aussi pour assurer la pérennité de ses équipements et services ainsi que des activités présentes sur son territoire, de favoriser les possibilités de construction de logements.

PROJECTIONS SUR L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE A LIFFRE

Projection sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de ...	Population en...			
	...2012	...2017	...2022	...2027
...+1,3%	7 041	7 511	8 012	8 546
...+1,5%	7 041	7 585	8 171	8 803
...+2,0%	7 041	7 774	8 583	9 476
...+2,5%	7 041	8 084	9 280	10 654
...+3,0%	7 041	8 162	9 463	10 970

Le SCoT du Pays de Rennes indique également que les pôles structurants de bassin de vie, dont fait partie Liffré, sont en forte croissance démographique et prévoit dans son projet d'aménagement et de développement durables que « D'ici à 2030, ces villes [les pôles structurant de bassin de vie] devraient, pour celles qui n'ont pas encore cette taille, atteindre les 10 000 habitants. Il s'agit des communes de Bruz, Chateaugiron, Liffré, Melesse, Mordelles et Pacé ».

1.2. Un solde naturel constant et un solde migratoire renforcé

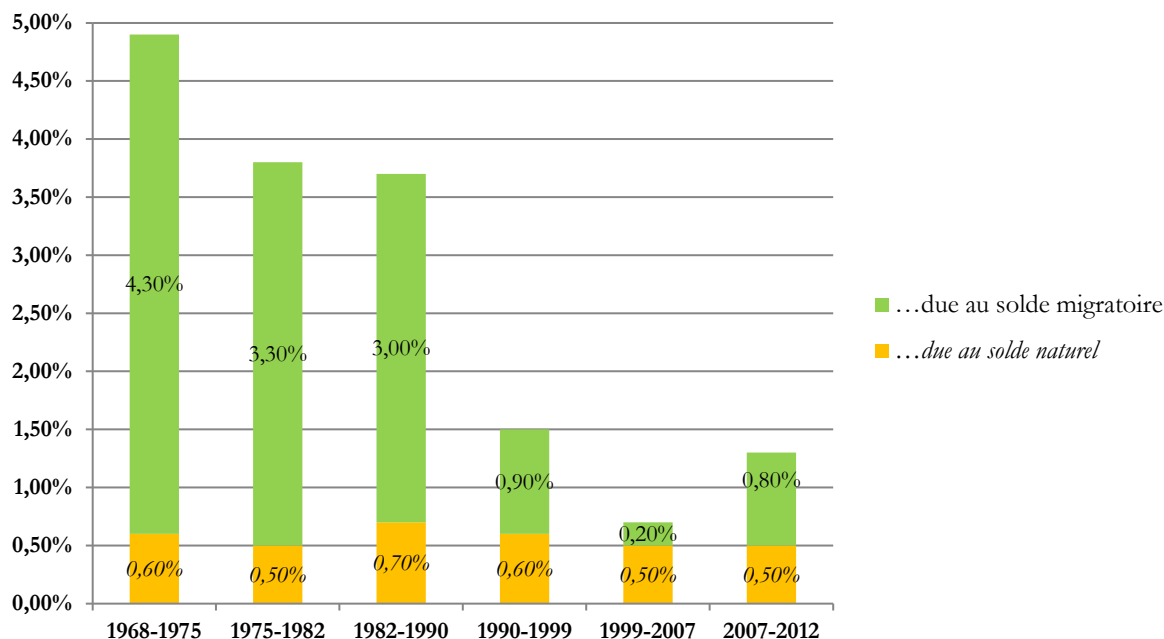
Alors que le solde naturel³ est resté positif et stable depuis 1968 entre 0,50% et 0,70%, la croissance démographique a été un temps ralentie par un solde migratoire⁴ faible s'expliquant par une offre de nouveaux logements limitée. Cette offre ayant été relancée depuis l'approbation du PLU en 2007 par la réalisation d'opérations d'aménagement variées : les lotissements avec des maisons individuelles, des maisons groupées et des logements collectifs ou les opérations de densification et de

³ Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

⁴ Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées et le nombre de personnes qui sont sorties du territoire.

renouvellement urbain. Ces opérations ont permis de répondre à la demande ce qui s'est traduit par un nombre de nouveaux habitants supérieur à celui des départs, illustrant le regain d'attractivité de la commune.

VARIATION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION A LIFFRE

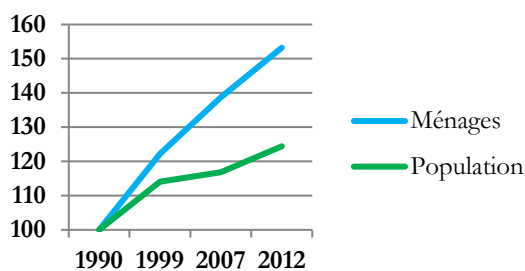


Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil

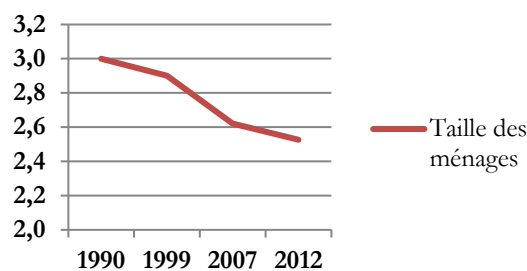
1.3. Une diminution de la taille des ménages

Parallèlement à l'accélération de sa croissance démographique, la ville de Liffré connaît, comme pour le reste de la France, une diminution de la taille moyenne des ménages. La hausse du nombre d'habitants s'est accompagnée d'une augmentation encore plus forte du nombre de ménages, et donc du nombre de résidences principales. Ainsi, entre 1990 et 2012, la population a augmenté de 24% alors que le nombre de ménages a augmenté de 53%.

EVOLUTIONS COMPAREES POPULATION/MENAGES A LIFFRE (Base 100 en 1990)



EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES A LIFFRE (Nombre moyen de personnes par ménage)



Source : Insee, RP1990 et 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Relativement stable de 1968 à 1999, la taille des ménages a diminué depuis en passant de 2,9 personnes en moyenne en 1999 à 2,5 personnes en 2012. En douze ans, les ménages d'une seule personne ont très nettement augmenté représentant le quart des ménages. Cette diminution s'explique notamment par un phénomène de décohabitation due aux départs des jeunes du foyer, aux ruptures conjugales ou encore à l'augmentation du nombre de personnes seules. De plus, le nombre de couples sans enfant a également augmenté alors que celui des couples avec enfant est resté stable. La taille moyenne des ménages liffréens est supérieure à celle du département et de la région (2,2 personnes/ménages). Ces données permettent d'estimer que la diminution du nombre de personnes par ménage va se poursuivre.

TABLEAU COMPARATIF DE L'EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES ENTRE 1999 ET 2012

	Liffré	CCPL	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
1999	2,9	2,8	2,4	2,3	2,4
2007	2,6	2,7	2,3	2,2	2,3
2012	2,5	2,6	2,2	2,2	2,3

Source : Insee, RP1999, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires

EVOLUTION DU PROFIL DES MENAGES A LIFFRE

	Nombre de ménages		Évolution 2007-2012
	2007	2012	
Ensemble	2 523	2 787	+10,5%
Ménage d'une personne	599	711	+18,7%
Autres ménages sans famille	65	34	-47,7%
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 859	2 042	+9,8%
- Un couple sans enfant	661	850	+28,6%
- Un couple avec enfant(s)	1 014	1 045	+3,0%
- Une famille monoparentale	184	147	-20,2%

Source : Insee, RP1999, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires

Avec un nombre équivalent d'habitants, il faut de plus en plus de logements au risque, dans le cas où le nombre de logements stagnerait, de voir la population diminuer :

- 1990 : 333 logements pour 1 000 habitants ;
- 1999 : 344 logements pour 1 000 habitants ;
- 2007 : 385 logements pour 1 000 habitants ;
- 2012 : 400 logements pour 1 000 habitants.

Sur le même principe, le nombre de logements nécessaires pour garder le même nombre d'habitants devra augmenter :

- Avec une taille moyenne des ménages de 2,4 habitants : 417 logements pour 1 000 habitants ;
- Avec une taille moyenne des ménages de 2,3 habitants : 438 logements pour 1 000 habitants ;
- Avec une taille moyenne des ménages de 2,2 habitants : 455 logements pour 1 000 habitants.

1.4. Un vieillissement de la population

La proportion des jeunes ayant entre 0 et 29 ans était de 37,2% de la population totale en 2012, soit une part inférieure à celle du département (39,5%). Si la part des « jeunes » de Liffré a effectivement diminué de 5 points par rapport à 1999, une évolution de la pyramide des âges est à prévoir avec l'arrivée du futur lycée public qui constituera un atout pour l'arrivée de nouvelles familles avec enfants sur le territoire.

La diminution de la part des tranches d'âges les plus jeunes a profité à toutes les tranches d'âges de plus de 45 ans et notamment celle des personnes âgées de 45 à 59 ans. Ces dernières représentent désormais 22,3% des Liffréens et constituent ainsi la part la plus importante de la population

L'accueil de jeunes familles doit donc être favorisé pour accroître durablement la part des jeunes dans la population liffréenne.

EVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR TRANCHES D'AGES
ET LEUR PROPORTION A LIFFRE ENTRE 1999 ET 2012

	0-14 ans		15-29 ans		30-44 ans		45-59 ans		60-74 ans		75 ans et +	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1999	1 482	23,0%	1 237	19,2%	1 660	25,7%	1 072	16,6%	661	10,2%	342	5,3%
2007	1 355	20,5%	1 220	18,4%	1 506	22,8%	1 397	21,1%	706	10,7%	428	6,5%
2012	1 481	21,0%	1 144	16,2%	1 486	21,1%	1 569	22,3%	835	11,9%	525	7,5%

Source : Insee, RP1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'indice de vieillissement égal au rapport entre la population des 60 ans et plus et celle des moins de 20 ans était de 70% en 2012 contre 50% en 1999. L'indice inférieur à 100 indique que la proportion des plus de 60 ans est inférieure à celle des moins de 20 ans. Toutefois, en se rapprochant de 100, l'indice révèle que les deux tranches d'âges tendent à être présentes dans les mêmes proportions sur le territoire de la commune. Désormais, près d'une personne sur 5 vivant à Liffré est âgée de 60 ans et plus, impliquant des besoins d'une offre de logements, d'équipements et de services adaptés.

1.5. Une population active

En 2012, 3 482 actifs⁵ ont été recensés parmi les Liffréens âgés de 15 à 64 ans. Parmi ces actifs, 3 267 disposaient d'un emploi soit un taux d'emploi de 71,7% en hausse par rapport à 2007 (+1,1 point) et supérieur à la moyenne nationale ainsi qu'aux taux d'emploi de la région et du département.

COMPARATIF DES SITUATIONS DE L'EMPLOI ENTRE 2007 ET 2012

	Liffré		Ille-et-Vilaine		Bretagne		France	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012	2007	2012
Taux d'activité⁶	74,8 %	76,4 %	72,5 %	73,4 %	71,1 %	72,2 %	71,4 %	72,8 %
Taux d'emploi⁷	70,6 %	71,7 %	66,7 %	66,2 %	64,7 %	64,4 %	63,2 %	63,2 %

Source : Insee, RP2007 et RP2011 exploitations principales.

Dans un contexte national où le taux de chômage⁸ a augmenté depuis 2008 (13,2% en 2012), Liffré résiste avec un taux de chômage de 6,20% en 2012 soit une légère hausse de 0,7 points par rapport à 2008. **Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées parmi les actifs sont celles des professions intermédiaires et des employés.**

EVOLUTION DES CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES A LIFFRE ENTRE 2007 ET 2011

	Nombre d'actifs en 2007	Nombre d'actifs en 2012
Agriculteurs exploitants	77	45
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	137	202
Cadres et professions intellectuelles supérieures	539	588
Professions intermédiaires	846	1 004
Employés	817	918
Ouvriers	820	659
TOTAL	3 236	3 424

Source : Insee, RP2007 et RP2011 exploitations complémentaires.

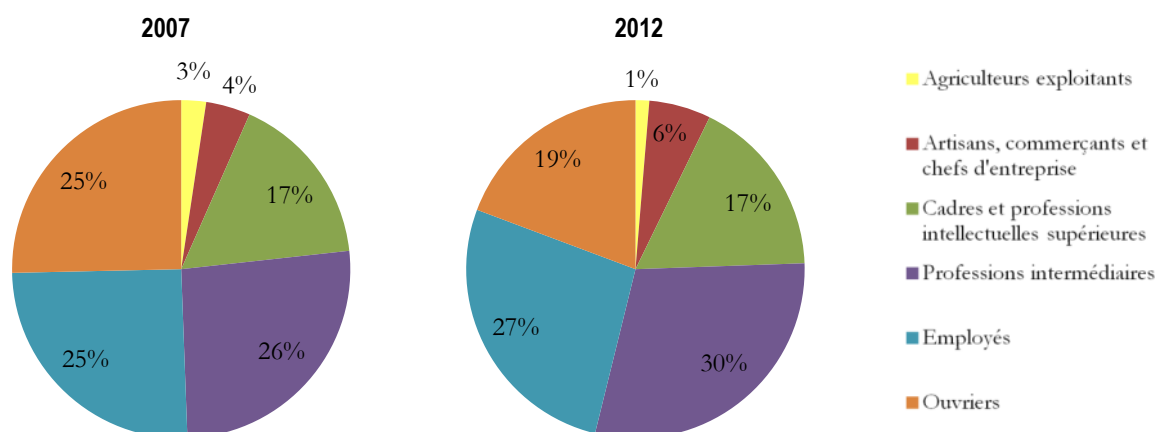
⁵ La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

⁶ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population correspondante (Population âgée entre 15 et 64 ans).

⁷ Le taux d'emploi d'une classe d'individus est calculé en rapportant le nombre d'individus de la classe ayant un emploi au nombre total d'individus dans la classe (Population âgée entre 15 et 64 ans).

⁸ Calculé d'après le recensement de l'Insee, le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (Population âgée entre 15 et 64 ans).

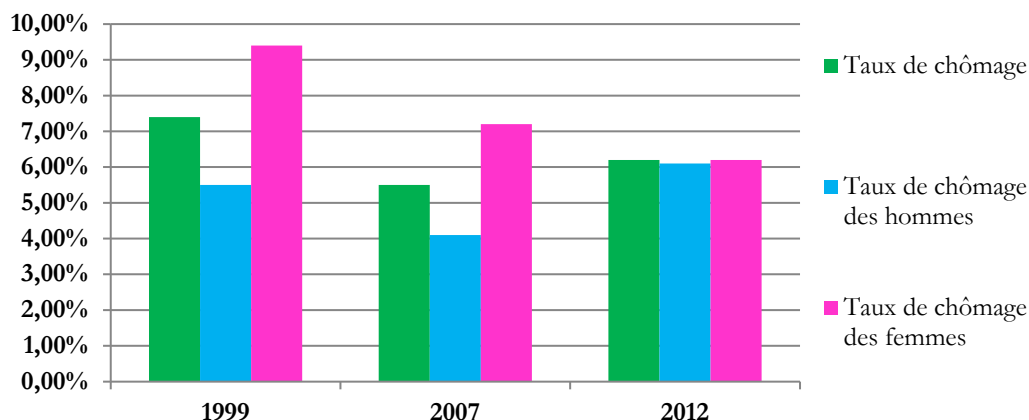
CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE DES ACTIFS LIFFREENS



Source : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

Le taux de chômage est également inférieur à celui de l'Ille-et-Vilaine (9,9%) et de la Bretagne (10,8%). Le chômage des femmes, particulièrement élevé à Liffré en 1999, a quant à lui diminué, revenant à hauteur de celui des hommes à 6,20% en 2012. Près du tiers des actifs liffréens travaillent sur le territoire de la commune. Ainsi, avec la hausse du nombre d'habitants, la commune devra être en mesure d'accueillir de nouvelles activités permettant ainsi de maintenir ce ratio.

EVOLUTION DU TAUX DE CHOMAGE A LIFFRE



Source : Insee, RP1999 dénombremets, RP2007 et RP2012 exploitations principales

SYNTHESE SUR LA DEMOGRAPHIE

SYNTHESE DES CONSTATS

- Augmentation de la population avec un taux de croissance annuel plus élevé que la moyenne du département
- Solde naturel (naissances/décès) stable et solde migratoire (arrivées/départs) repartant à la hausse
- Augmentation sensible du nombre de ménages
- Vieillessement de la population
- Variété de CSP habitant Liffré : Augmentation des catégories intermédiaires (Employés et professions intermédiaires)

ENJEUX IDENTIFIES

- Créer les conditions permettant la production de logements supplémentaires et permettre l'arrivée de nouveaux habitants
- S'adapter à l'évolution de la taille des ménages par une offre adaptée en logements
- S'adapter au vieillissement de la population en favorisant une offre en logements, en équipements et en services.
- Maintenir la population des tranches d'âge de moins de 20 ans pour assurer la pérennité des équipements qui leurs sont destinés.
- Favoriser l'arrivée de population de moins de 40 ans pour améliorer l'équilibre démographique.

2. HABITAT

2.1. Évolution du nombre de logements

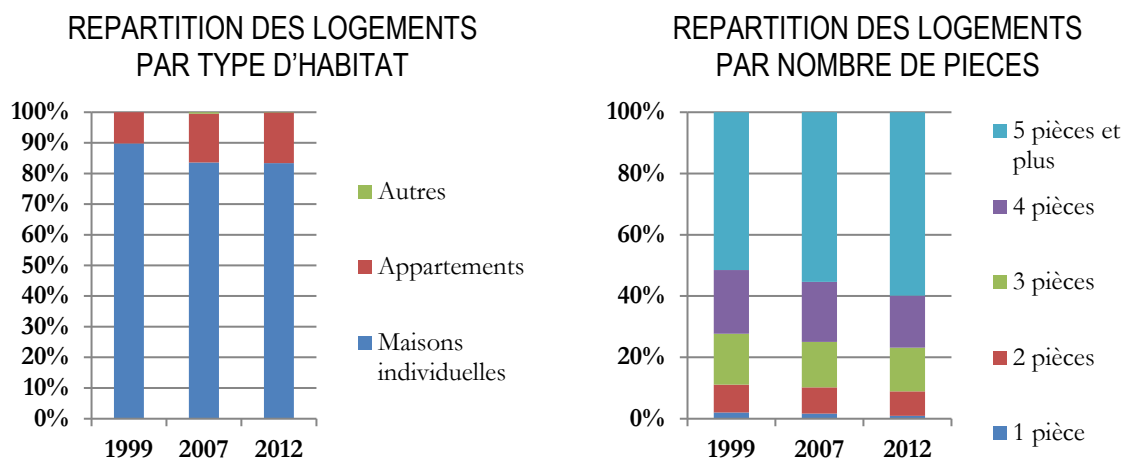
A Liffré, le parc total s'élevé à 2 981 logements en 2012.

Avec 275 logements supplémentaires au cours de la période 2007-2012, ce sont 55 nouveaux logements qui sont construits en moyenne chaque année à Liffré. Entre le 1^{er} décembre 2007, date de l'entrée en vigueur du PLU et le 1^{er} janvier 2016, 556 nouveaux logements ont été autorisés, soit une moyenne de 70 logements chaque année plus élevée que les précédentes années alors même que la France connaît une période de crise de la construction de logements neufs.

Les résidences principales sont majoritairement des maisons individuelles (83%). Toutefois, avec la densification de l'aire urbaine, la proportion de logements collectifs est en hausse représentant 17% du parc total de logements. Au cours de la période entre le 1^{er} décembre 2007 et le 31 décembre 2015, le nombre de logements collectifs autorisés est supérieur à celui des logements individuels :

- 262 maisons individuelles autorisées (47,1%)
- 294 appartements autorisés (52,9%)

Malgré la réduction de la taille des ménages, les logements de 5 pièces et plus sont de plus en plus nombreux (1 664 logements soit près de 60% du parc total). En moyenne en 2012, les logements comprenaient 4,8 pièces contre 4,7 en 2007, les maisons individuelles ayant 5,2 pièces alors que les appartements n'en ont que 2,9.



Source : Insee, RP 1999 dénombremments, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales.

2.2. Catégories de logements

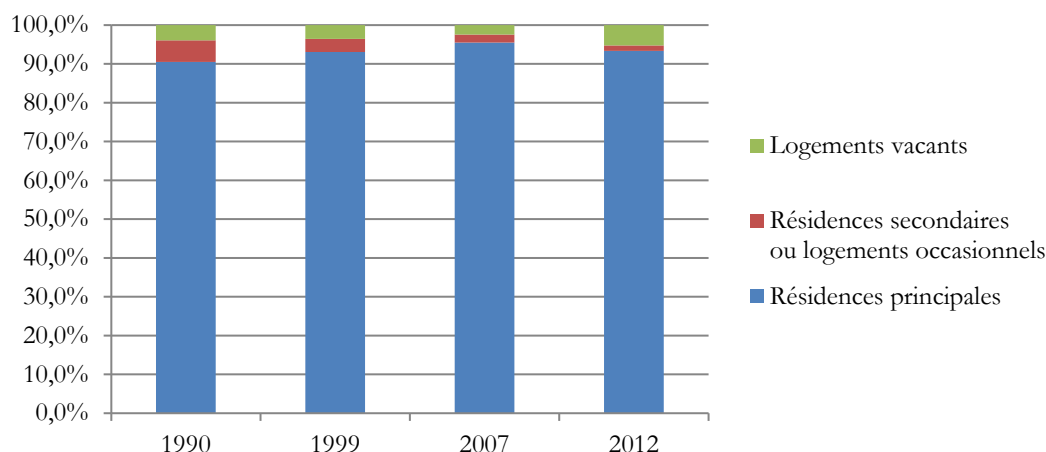
Le nombre de résidences principales s'élevé à 2 783 en 2012 soit plus de 90% du parc total de logements. Malgré une hausse du nombre de logements vacants, la proportion de ces logements par rapport au parc total de logement (5,2%) comme celle de logements secondaires (1,4%), restent faibles.

COMPARAISON DES CATEGORIES DE LOGEMENTS EN 2012

	Liffré	CCPL	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
Résidences principales	93,4%	92,1%	86,8%	79,8%	83,1%
Résidences secondaires et logements occasionnels	1,4%	1,9%	6,6%	13,0%	9,4%
Logements vacants	5,2%	6,0%	6,7%	7,2%	7,6%

Source : Insee, RP2012 exploitations principales

EVOLUTION DES CATEGORIES DE LOGEMENTS A LIFFRE DEPUIS 1990



Source : Insee, RP 1990 et RP1999 dénombremets, RP2007 et RP2012 exploitations principales

2.3. Opérations en étalement urbain

Depuis l'approbation du PLU en 2007, plusieurs opérations ont été réalisées en étalement urbain. Outre, la 6^{ème} et dernière tranche de la ZAC du Parc des Étangs⁹ qui a permis la réalisation de 43 logements, trois opérations d'aménagement ont été réalisées ou sont en cours de réalisation et permettent d'accueillir un total de 403 logements sur 15,8 hectares, soit une densité supérieure à 25 logements/hectare pour chacune des opérations permise par des terrains de tailles plus modérées et la programmation d'immeubles de logements collectifs dans ces opérations (38% des logements en étalement urbain). La densification des nouvelles opérations d'aménagement, par rapport aux opérations réalisées avant 2007, a contribué à limiter la consommation foncière.

OPERATIONS DE LOGEMENTS EN ETALEMENT URBAIN AUTORISEES DEPUIS 2007

Nom de l'opération	Nombre de logements	Nombre de logements collectifs	Surface (m ²)	Densité ¹⁰	Date de délivrance du permis d'aménager
DOMAINE DES CORNILLERES	148	78	58 726	25 log./ha	15 mai 2012
QUARTIER DES CANADAIS	67	30	24 562	27 log./ha	16 décembre 2014
DOMAINE DE LA PRETAIS	188	53	74 147	25 log./ha	24 décembre 2014
TOTAL	403	161	157 709		

Analyse de la consommation d'espace pour la réalisation de logements :

Le PLU approuvé en 2007 prévoyait les zonages suivants :

ZONAGE DU PLU	SURFACES EN HECTARES
ZONES URBAINES	
Zone UA – Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville ancien	23,3
Zone UD – Zone de bâti discontinu	120,6
Zone UDZ – Zone de la ZAC du Parc des Étangs	36,2
Zone UC – Zone urbanisée sous forme de campus	20,3
Zone UE – Zone dédiée aux activités économiques	95,4
TOTAL	295,8
ZONES D'URBANISATION FUTURE	
Zone 1AU – Zone naturelle ou faiblement urbanisée que la commune ouvrir à l'urbanisation	52,1
Zone 1AUe – Zone 1AU à dominante d'activités économiques	34,7
Zone 2AU – Zone qui sera ouverte à l'urbanisation par modification du PLU	34,9
Zone 2AUe – Zone 2AU à dominante d'activités économiques	23,2

⁹ La zone d'aménagement concerté (ZAC) du Parc des Etangs a été créée en 1991 avec des constructions réalisées dans la 1^{ère} tranche en 1992.

¹⁰ Densité calculée à partir des modalités de calcul de la densité définies dans le SCoT du Pays de Rennes approuvé le 18 décembre 2007.

	TOTAL	144,9
ZONES NATURELLES		
Zone NH – Zone naturelle comportant des hameaux ou des habitats isolés		189,5
Zone NE – Zone naturelle accueillant des équipements publics		58,3
Zone NT – Zone naturelle accueillant des équipements et hébergements touristiques		9,5
Zone NP – Zone naturelle de protection des cours d'eau et des éléments de paysage		342,5
Zone NF – Zone naturelle de forêts		4 014,7
	TOTAL	4 614,5
ZONE AGRICOLE		
Zone A – Zone exclusivement réservé à l'exploitation agricole		1 634,9
	TOTAL	1 634,9
	TOTAL	6 690

Source : Tableaux des surfaces du PLU de Liffré approuvé le 17 novembre 2007

L'ensemble des périmètres des zones urbaines a été délimité sur des secteurs déjà urbanisés, permettant de les densifier et d'y réaliser des opérations de renouvellement urbain. Les zones UA, UD et UDZ correspondant aux zones urbaines à vocation principale d'habitat représentaient 180,1 hectares.

Les hameaux existants ont été classés en zones NH, couvrant 189,5 hectares. Dans ces zones naturelles, les nouvelles constructions destinées à l'habitat n'ont été possible que sous certaines conditions :

- Les zones NHr d'une part, secteurs de hameaux où seuls les rénovations, réhabilitations et extensions limités à 50m² d'emprise au sol et des annexes ont été autorisés. Ces zones recouvrent les hameaux dans lesquels des constructions à usage d'habitation existaient déjà, elles n'ont pas permis la réalisation de nouveaux logements mais seulement d'agrandissements et de constructions annexes de faible importance sur des parcelles déjà bâties.
- Les zones NHc d'autre part, secteurs de hameaux où les nouvelles constructions à destination d'habitation sont autorisées. Deux périmètres ont été délimités sur les secteurs de l'Endroit Joli, situé à l'Ouest en continuité de l'aire urbaine de Liffré, et de La Villeneuve, située au Sud de Liffré aux abords de la route départementale n°92 direction Noyal-sur-Vilaine/Acigné. Les zones NHc ont été délimitées sur ces deux secteurs en raison de la présence d'un grand nombre de constructions et de leur proximité avec l'aire urbaine. Ce zonage a permis de densifier ces secteurs sans étendre leur superficie, il n'y a donc pas eu d'impact sur les zones naturelles et agricoles.

Dans les autres zones naturelles et agricoles, la réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation n'a pas été autorisée préservant ainsi les terrains agricoles et naturels. Aucun étalement urbain n'a été possible en dehors des zones à urbaniser.

Environ 145 hectares de zones à urbaniser ont été délimités en 2007 dont 87 hectares pour accueillir principalement de l'habitat (zones 1AU et 2AU). Ces zones sont situées en continuité des zones urbaines.

Depuis 2007, le zonage du PLU a évolué pour permettre la réalisation de certains projets mais aussi pour effectuer des ajustements prenant en compte la réalité de l'utilisation de certains terrains et sans avoir de conséquences sur les zones naturelles et agricoles.

ZONAGE DU PLU	SURFACES EN HECTARES
ZONES URBAINES	
Zone UA – Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville ancien	22,6
Zone UD – Zone de bâti discontinu	123,7
Zone UDZ – Zone de la ZAC du Parc des Étangs	36,2
Zone UC – Zone urbanisée sous forme de campus	20,3
Zone UE – Zone dédiée aux activités économiques	94,3
	TOTAL
	297,1
ZONES D'URBANISATION FUTURE	
Zone 1AU – Zone naturelle ou faiblement urbanisée que la commune ouvrir à l'urbanisation	50,1
Zone 1AUe – Zone 1AU à dominante d'activités économiques	4,5
Zone 1AUs – Zone de la ZAC de Sévailles à vocation mixte	30,6
Zone 2AU – Zone qui sera ouverte à l'urbanisation par modification du PLU	34,9
Zone 2AUe – Zone 2AU à dominante d'activités économiques	15,1
	TOTAL
	135,2
ZONES NATURELLES	
Zone NH – Zone naturelle comportant des hameaux ou des habitats isolés	188,0
Zone NE – Zone naturelle accueillant des équipements publics	68,6
Zone NT – Zone naturelle accueillant des équipements et hébergements touristiques	9,5
Zone NP – Zone naturelle de protection des cours d'eau et des éléments de paysage	342,5
Zone NF – Zone naturelle de forêts	4 014,7

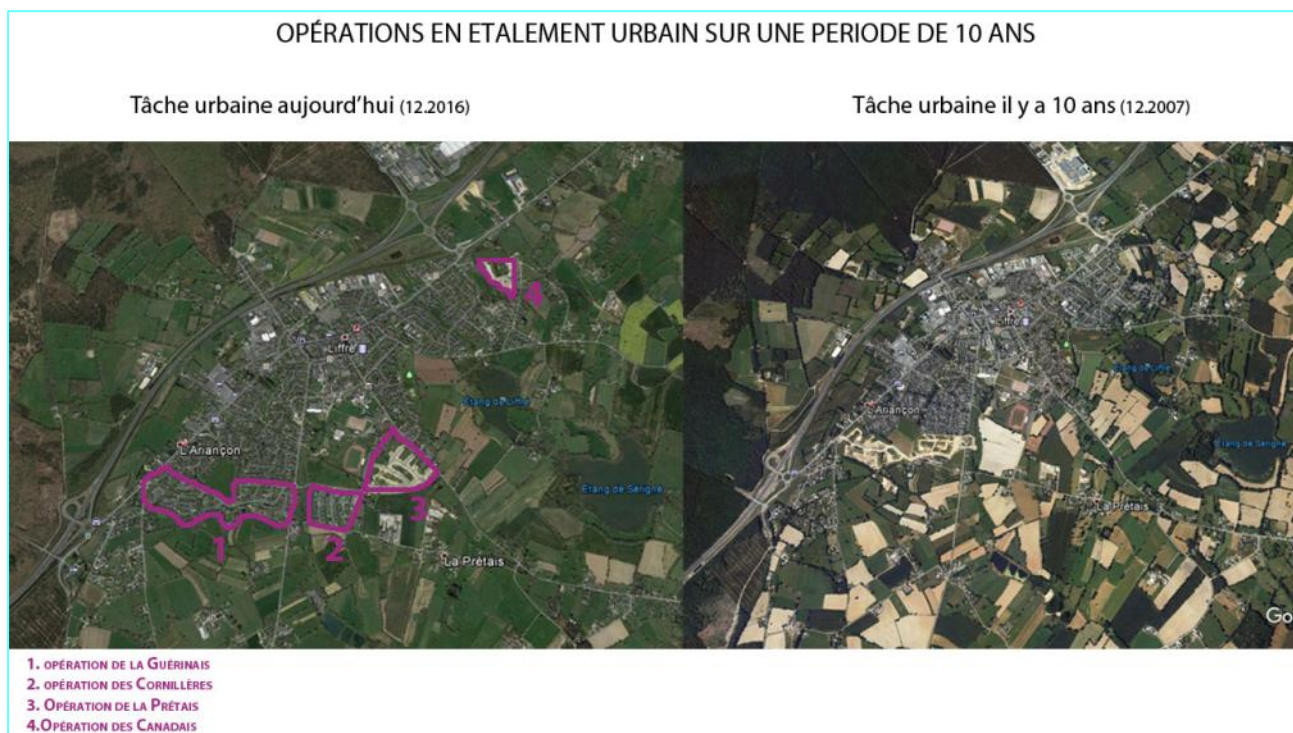
	TOTAL	4 623,3
ZONE AGRICOLE Zone A – Zone exclusivement réservé à l'exploitation agricole		1 634,6
	TOTAL	1 634,6
TOTAL		6 690

Source : Tableaux des surfaces du PLU de Liffré approuvé le 17 février 2016

Sur les 87 hectares classés en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (52,1 hectares en 1AU et 34,9 hectares en 2AU), près de 16 hectares ont fait l'objet d'opérations d'aménagement :

- Domaine des Cornillères (n°2 sur la carte ci-dessous) : 148 logements prévus sur 5,9 hectares, soit une consommation de 3,99 hectares pour 100 logements ;
- Domaine de la Prétais (n°3 sur la carte ci-dessous) : 188 logements prévus sur 7,4 hectares, soit une consommation de 3,94 hectares pour 100 logements ;
- Quartier des Canadiens (n°4 sur la carte ci-dessous) : 67 logements prévus sur 2,5 hectares, soit une consommation de 3,73 hectares pour 100 logements

403 logements ont été programmés sur 15,8 hectares, soit une consommation moyenne de 3,92 hectares pour 100 logements. Ce sont donc 18% des secteurs initialement classés à urbaniser destinées à recevoir principalement des logements (30% des zones 1AU) ont effectivement fait l'objet d'opérations d'aménagement.



La consommation foncière en extension a donc été relativement limitée au cours des 10 dernières années puisqu'elle n'a concerné que 15,8 ha, soit environ 1,6 ha par an. Ce chiffre de consommation foncière concerne uniquement les opérations accordées depuis 2007, l'opération de la Guérinais (n°1 sur la carte ci-dessus) ayant été accordée pendant la période précédente.

Cette consommation foncière est d'autant plus limitée que :

- elle a été plus efficace que sur la période précédente avec une augmentation de la densité moyenne dans les opérations
- elle a été contrebalancée par un nombre important de constructions réalisées en densification et en renouvellement urbain (cf. chapitres suivants), soit par le biais d'opérations, soit par le biais de constructions isolées réalisées au coup par coup (remplissage des dents creuses ou opérations de division). Ainsi, le ratio surface consommée en extension par logement créé (tous logements confondus) était particulièrement vertueux sur cette période
- elle s'est réalisée sur des secteurs en continuité immédiate de la tâche urbaine de la ville de Liffré, en réduisant l'impact

Cependant, cette faible consommation foncière sur les dernières années a eu pour conséquence un retard accumulé par la ville en termes d'accueil de population et de construction de logements.

Elle s'est également traduite par la mobilisation d'une part importante du potentiel de densification et de renouvellement, limitant ainsi le potentiel disponible pour les années à venir (les opérations les plus aisées ayant été réalisées).

Afin d'atteindre les objectifs de maintien de population et d'accueil de nouveaux habitants, environ 48,1 hectares sont nécessaires en étalement urbain permettant de réaliser 1 313 logements¹¹. La consommation moyenne prévisible est de 3,57 hectares pour 100 logements.

Le présent PLU, en programmant 47 hectares à urbaniser, diminue de 24 hectares les zones à urbanisées destinées à l'habitat par rapport à 2007.

Analyse de la consommation d'espace pour la réalisation d'activités économiques :

Nom de l'entreprise	Type de travaux	Surface de plancher	de Numéro de parcelle	de Surface parcelle totale
SCI VALYANN IMMOBILIER - Bizel	Bâtiment artisanal (carrelage)	438 m ²	AC 146 p	1 548 m ²
SCI les Bergoronnettes	Bureaux	187 m ²	AC 144 p	1 612 m ²
SCCV Centre commercial Beaugé 2	Magasin Twinner	1 003 m ²	AE 291-294	92 480 m ^{2*}
SCI Libeau	2 surfaces de bureaux	300 m ²	AC 114	3 218 m ^{2*}
SCI Coretim	atelier et bureau	602 m ²	AC 163	2 743 m ²
Recam Sonofadex	magasin France Auto Pièce (extension activité existante)	849 m ²	AE 291-194	92 480 m ²
SCI des paveurs bretons	bâtiment, bureau et atelier (extension activité existante)	312 m ²	AE 291-294	92 480 m ^{2*}
APM TP	Bâtiment artisanal	156 m ²	AX 68	1 270 m ²
RENAULT	Bâtiment de stockage	187 m ²	AX 69	1 301 m ²
SCI Inter Auto	Bureaux et apprentis	84 m ²	AC 140	3 633 m ²
SCI ALDAMAR	Création d'un bâtiment de stockage de matériel	460,67 m ²	AC 182	2 540 m ²
SCI JMS Production	création d'un bâtiment industriel	544 m ²	AX 26 p	1947 m ²
SCI Des Fougerais (STRB)	Bureaux et dépôt (hangar)	295,73 m ²	AX 64	916 m ²
SCI JMS Production	Bâtiment industriel	544 m ²		1 947 m ²
SCI SOURMI	bâtiment modulaire	212, 56 m ²	AX 35	6 748 m ²
TOTAL		6 174.96 m²		121 903 m²

¹¹ Voir étude sur les besoins

* Ces entreprises se sont créées sur le même terrain d'une superficie de 92 480 m². Cette superficie n'est donc à prendre en compte qu'une seule fois dans les calculs de consommation foncière pour la réalisation d'activités.

Depuis l'approbation du PLU en 2007, plusieurs autorisations d'urbanisme ont été délivrées afin d'étendre ou de créer des activités économiques (notamment du commerce) au sein de la commune de Liffré. Elles concernent exclusivement le secteur de Beaugé et plus précisément Beaugé II.

La consommation foncière totale pour les activités économiques a été de 12 ha en 10 ans, soit 1,2 ha par an en moyenne. Elle s'est faite en fonction du foncier disponible dans les zones à vocation économique, et en fonction des porteurs de projet identifiés. Elle a permis l'accueil de 13 activités économiques, et la création de nombreux emplois, confortant de rôle de pôle d'emploi de la ville de Liffré.

Des disparités sont constatées : une entreprise a mobilisé à elle seule 9 ha, tandis que les 12 autres en ont mobilisé 3, soit environ 2500 m² en moyenne. Cette typologie de surface correspond aux entreprises accueillies et à la vocation de Beaugé : commerces, artisanat, bureaux.

La zone de Beaugé II étant désormais complète, la commune de Liffré se tourne vers d'autres espaces pour poursuivre l'accueil d'activités économiques et la création d'emplois, notamment sur les secteurs de Sévailles (ZAC en cours de réalisation) et de Beaugé (projet d'extension).

2.4. Opérations de densification et de renouvellement urbain

Parallèlement à la réalisation d'opérations d'aménagement denses en étalement urbain, plusieurs opérations de logements ont été réalisées dans l'aire urbaine existante. Ces opérations, d'importance variée, ont permis de préserver les espaces naturels et agricoles. En complément, 124 divisions parcellaires ont été réalisées pour la création de terrains à bâtir dans l'aire urbaine et dans le secteur de La Villeneuve depuis le 1^{er} décembre 2007 permettant notamment de combler des « dents creuses » et densifier certains secteurs de la Ville.

Une dizaine d'opérations de densification et/ou de renouvellement urbain, d'importance variée, ont permis la réalisation de plus de 200 nouveaux logements préservant ainsi les espaces naturels et agricoles.

OPERATIONS DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN SIGNIFICATIVES AUTORISEES DEPUIS 2007

Nom de l'opération	Type d'opération	Nombre de logements	Surface (m ²)	Densité	Date de délivrance du PC/PA
LE KANATA rue de Rennes/rue J. Cartier	Collectif	38	2 779	137 log./ha	05 juin 2009
RESIDENCE G. APOLLINAIRE allée Guillaume Apollinaire	Collectif	10	812	123 log./ha	29 mars 2010
LA GUERINAI La Guérinais	Collectif	12	1 810	66 log./ha	09 novembre 2009
LES TERRASSES DU COURTILLON 115 rue de Rennes	Collectif	37	2 318	160 log./ha	02 août 2010
LES MELIADES rue de Rennes	Lotissement	18	5 095	39 log./ha	13 juillet 2012
LE ROSE ARMOR 28 rue La Fontaine	Collectif	18	1 626	111 log./ha	26 juillet 2012
LE FLORIAN 12 rue de Rennes	Collectif	17	1 438	118 log./ha	16 novembre 2012
LE SILVA L'Orgerais/rue de Fougères	Collectif	31	2 296	135 log./ha	22 novembre 2012
RESIDENCE LA FONTAINE rue La Fontaine	Lotissement + Collectif	44	9 546	46 log./ha	02 juillet 2014 27 juin 2015

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme, les principales opérations d'urbanisme de densification et de renouvellement urbain ont permis d'autoriser 225 logements dans l'aire urbaine de Liffré, permettant d'économiser au minimum 9 hectares¹² de terrains en étalement urbain.

¹² Sur une base de 25 logements/hectare

2.5. Les logements aidés¹³

La ville de Liffré n'est pas soumise à l'obligation légale d'avoir 25% de logements sociaux sur l'ensemble de son parc de logements¹⁴ mais s'est toujours appliquée à réaliser des logements aidés, encouragés en cela par le SCoT du Pays de Rennes et la Communauté de communes du Pays de Liffré.

Plus de 350 logements locatifs sociaux sont recensés sur le territoire communal soit 12% du parc total de logements. Le parc de logements sociaux est complété à l'occasion de chaque nouvelle opération.

Depuis décembre 2007, 149 logements locatifs sociaux et en accession à la propriété ont été programmés soit 24% des logements prévus sur les opérations les plus significatives¹⁵. L'opération dite « Le Kanata » est quant à elle spécifique : située dans le centre-ville, elle comprend 11 logements adaptés aux contraintes de l'âge et favorise la création de lien entre les générations avec la présence dans le bâtiment d'une crèche, d'une salle d'animation sur place ou encore de commerces à proximité.

PROGRAMMATION DE LOGEMENTS AIDES (LOCATIF SOCIAL ET ACCESSION AIDEE) DEPUIS 2007

Nom de l'opération	Total de logements programmés	Nombre de logements aidés prévus	Taux de logements aidés
LE KANATA	38	11	29%
DOMAINE DES CORNILLERES	148	37	25%
QUARTIER DES CANADAIS	67	16	24%
DOMAINE DE LA PRETAIS	188	47	25%
LE SILVA	31	16	52%
RESIDENCE LA FONTAINE	44	22	50%

Le SCoT du Pays de Rennes incite les communes à rechercher et favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme réalisées dans les communes qu'il couvre, en favorisant la production de logements aidés. Le document d'orientations et d'objectifs prévoit que « *L'objectif de production de logements aidés doit tenir compte de l'armature urbaine. Un minimum de 25 % de logements aidés (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) est à atteindre pour le Cœur de métropole, les Pôles structurants de bassin de vie et les Pôles d'appui au Cœur de métropole.* »

Le DOO du SCoT du Pays de Rennes apporte deux précisions à l'objectif de production de 25% de logements aidés. D'une part, il est précisé que « *De façon générale, afin de garantir un accès aux transports collectifs à tous les ménages, les nouvelles opérations qui se réalisent à proximité de pôles et lieux d'échange prévoient une part plus importante de logements aidés.* » D'autre part, Liffré doit poursuivre la réalisation d'opérations garantissant « *une part de production de logements adaptés aux personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, couplée à certains critères de proximité aux services et commerces, d'accessibilité et de desserte en transport en commun.* »

2.6. Les logements locatifs privés

En 2012, 806 logements étaient occupés par des locataires, chiffre en stagnation et plutôt faible par rapport au nombre de résidences principales à Liffré (29% de location). Cette faible part de logements en location est également constatée à l'échelle intercommunale (25,7%). Ainsi, à Liffré comme pour l'ensemble du territoire intercommunal, le marché du logement locatif privé est tendu, l'offre de logements à louer est faible et ne permet pas de répondre à la demande ayant pour conséquence une hausse des loyers.

EVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES A LIFFRE

1999	2007	2012
------	------	------

¹³ La notion de « logements aidés » couvre les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale.

¹⁴ La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative au logement social prévoit que cette obligation s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des EPCI de plus de 50 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

¹⁵ Taux calculés à partir des opérations les plus significatives réalisées à Liffré et mentionnées dans les parties 5.3 « Opérations en étalement urbain » et 5.4 « Opérations de densification et de renouvellement urbain ».

	Nombre	Taux	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Propriétaire	1 489	67,00%	1 695	67,20%	1 935	69,50%
Locataire	677	30,50%	783	31,00%	806	29,00%
Logé gratuitement	57	2,60%	44	1,70%	42	1,50%

Source : Insee, RP 1999 dénombrements, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales.

COMPARATIF DES STATUTS D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2012

	Liffré	CCPL	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
Propriétaire	69,5%	73,2%	59,9%	66,4%	57,7%
Locataire	29,0%	25,7%	38,9%	32,2%	39,8%
Logé gratuitement	1,5%	7,5%	1,2%	1,4%	2,5%

Source : Insee, RP 2012 exploitations principales.

Cette situation s'explique par le manque d'attractivité de Liffré concernant l'investissement locatif privé. En effet, Liffré n'étant pas éligible aux différents dispositifs d'aide à l'investissement locatif privé, les programmes réalisés sur le territoire communal n'attirent pas les propriétaires non-occupants qui préfèrent investir dans les communes limitrophes qui en bénéficient. Les objectifs de densification et de renouvellement urbain passent par la réalisation d'opérations de logements collectifs dont le succès dépend des investisseurs. En l'absence de dispositif de défiscalisation applicable sur le territoire communal, ces projets peinent à trouver preneur, malgré les besoins de logements en location, et sont plus compliqués à réaliser et à équilibrer financièrement.

SYNTHESE SUR L'HABITAT

SYNTHESE DES CONSTATS

- Construction soutenue de nouveaux logements sur le territoire communal malgré un contexte difficile pour le marché de l'immobilier.
- Augmentation de la proportion de logements de 5 pièces et plus.
- Répartition équilibrée entre la construction de maisons individuelles et d'appartements.
- Densification de l'aire urbaine par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain et les initiatives privées.
- Marché du logement locatif tendu s'expliquant par l'absence de dispositif d'exonération fiscale.

ENJEUX IDENTIFIES

- Favoriser la mixité sociale (Améliorer l'offre de logements « aidés » et de logements locatifs privés).
- Diversifier la typologie des logements et par voie de conséquence diversifier les formes urbaines
 - Adapter les programmes de logements à l'évolution de la population (vieillesse, ménages plus petits, ...)
 - Augmenter la proportion de logements collectifs mieux adaptés aux petits logements,
- Poursuivre la politique de renouvellement urbain notamment en centre-ville, le long des axes et équipements structurants.
- S'adapter au vieillissement de la population et continuer d'être une commune attractive pour les familles avec enfants.
- Maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles pour la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement.

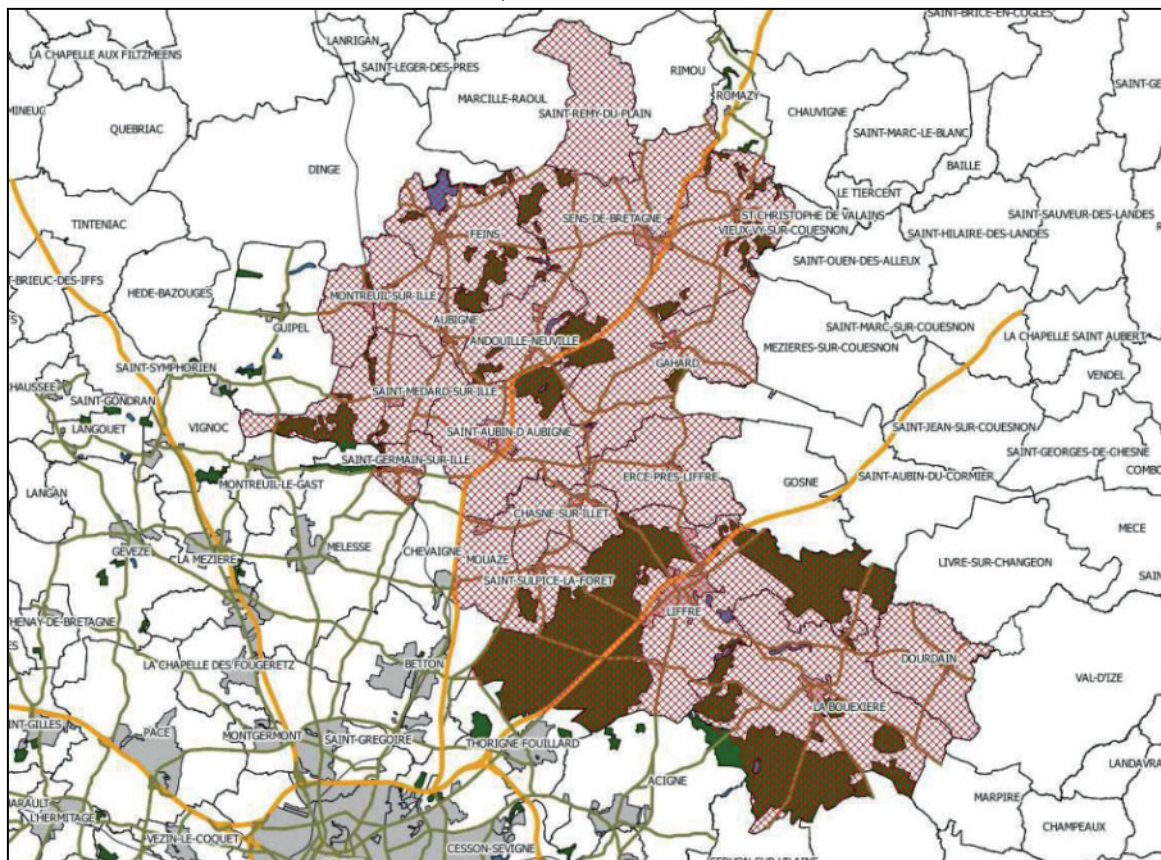
3. EQUIPEMENTS

La Ville de Liffré est le pôle structurant d'un bassin de vie de 17 communes et d'environ 33 000 habitants¹⁶. Ce statut signifie que la commune dispose d'un certain nombre de services et équipements de la vie courante qui ne se trouve pas dans d'autres communes : services aux particuliers, commerces, enseignement, services de santé, sports, loisirs, culture et les transports. Les équipements et services basés à Liffré ont une aire d'influence qui s'étend jusqu'à 21 kms au nord de la commune et font ainsi de la ville un pôle d'attraction pour un nombre d'habitants très significatif. Les habitants du Pays de Liffré mais aussi ceux du Pays d'Aubigné et d'une partie du Pays de Saint Aubin du Cormier ont aujourd'hui l'habitude d'utiliser des équipements et services disponibles sur la ville de Liffré. Ces derniers répondent aux besoins courants des habitants de l'ensemble du bassin de vie.

Liffré compte sur son territoire 100% des équipements de proximité identifiés par l'Insee comme étant ceux qui répondent aux besoins les plus courants. A ces équipements s'ajoutent 26 équipements sur les 34 équipements intermédiaires définis par l'Insee comme des équipements structurants. Cette offre d'équipements est complétée par une offre croissante d'équipements dit supérieurs, plus rares, dans des secteurs variés tel que les loisirs (cinéma), la santé (spécialistes en pédiatrie, psychiatrie, ...), l'enseignement (futur lycée), ...

Au regard de l'aire d'influence des équipements de Liffré et de son statut de pôle structurant de bassin de vie, la commune a vocation à accueillir et développer de grands équipements qui ont une envergure supra-communautaire et doit contribuer à la limitation des déplacements et la dépendance de sa population et de celles des communes voisines vis-à-vis du cœur de métropole. L'accueil d'un lycée à Liffré participe à la réalisation d'un tel objectif et conforte le rôle de Liffré.

BASSIN DE VIE DE LIFFRE AIRE D'INFLUENCE DES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS DE LIFFRÉ



¹⁶ Andouillé-Neuville : 825 habitants – Aubigné : 473 habitants – La Bouëxière : 3 983 habitants – Chasné-sur-Illet : 1 476 habitants – Erce-près-Liffré : 1 759 habitants – Feins : 888 habitants – Gahard : 1 347 habitants – Liffré : 7 041 habitants – Montreuil-sur-Ille : 2 110 habitants – Mouazé : 1 201 habitants – Saint-Aubin-D'Aubigné : 3 373 habitants – Saint-Germain-sur-Ille : 875 habitants – Saint-Médard-sur-Ille : 1 331 habitants – Saint-Rémy-du-Plain : 399 habitants – Saint-Sulpice-la-Forêt : 1 427 habitants – Sens-de-Bretagne : 2 582 habitants – Vieux-Vy-sur-Couesnon : 1 119 habitants (**Source** : Insee, RP 2012 exploitations principale)

Source : Insee, Bassin de vie 2012 de Liffré

L'ensemble de ces équipements profite à une diversité d'acteurs de la vie locale et notamment les associations. La Ville de Liffré accueille une centaine d'associations ou antennes d'associations dans de nombreux domaines :

- Vie sociale/Enfance
- Sports
- Quartiers
- Parents d'élèves
- Anciens combattants
- Loisirs
- Culture
- Chasse
- Regroupements professionnels

LISTE D'EQUIPEMENTS DE LIFFRE¹⁷

Équipements sportifs et de loisirs :		Équipements scolaires :	
1	Accueil Loisirs Sans Hébergement (Centre municipal de loisirs)	28	Collège privé Saint-Michel
2	Annexe (Espace jeunes – Salle de répétition)	29	Collège public Martin Luther King
3	Boulodrome – Espace Paul Davené	30	École maternelle privée Sainte-Catherine
4	Centre multiactivités (Piscine)	31	École maternelle publique Robert Desnos
5	Circuit rustique d'activité physique aménagé (CRAPA)	32	École primaire privée Saint-Joseph
6	Complexe sportif Jules Ferry	33	École primaire publique Jacques Prévert (CE2-CM1-CM2)
7	Court de tennis – Espace Paul Davené	34	École primaire publique Jules Ferry (CP-CE1)
8	Courts de tennis (2) – Complexe Jules Ferry		
9	Espace sportif La Croisette (Tir à l'arc-VTT)	Autres équipements communaux :	
10	Espace sportif Paul Davené (Badminton – Tennis – Boulodrome)	35	Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)
11	Multistadium	36	Centre technique municipal
12	Parc de la Guérinais	37	Cimetière
13	Parc des Senteurs	38	Cuisine centrale et restaurant scolaire
14	Parc Léo Lagrange	39	Épicerie solidaire
15	Parc Pierre Rouzel	40	Mairie de Liffré – Hôtel de Ville
16	Salle Claude Blanchard – Vestiaire	41	Police municipale
17	Salle omnisports Jacques Prévert (Handball – Tennis – Badminton – Futsal – Volley)	42	Station d'épuration
18	Salle Pierre de Coubertin (Gymnastique – Escalade)		
19	Stade Nelson Paillou (Athlétisme – Football)	Équipements et services publics divers :	
20	Stade Pierre Rouzel – Espace Paul Davené	43	Centre de tri postal
21	Terrain de football – Espace Paul Davené	44	Centre de secours
22	Terrains de football – Complexe Jules Ferry	45	Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS)
		46	Communauté de Communes du Pays de Liffré (CCPL)
Équipements culturels :		47	Crèche intercommunale
23	Centre multiactivités (Centre culturel – École de musique)	48	Déchèterie
24	Cinéma Saint-Michel	49	Eglise et presbytère
25	Espace intergénération (Médiathèque – Ludothèque – Salles municipales)	50	Gendarmerie
26	Espace Maurice Ravel (Salle municipale)	51	La Poste
27	Kanata (Salle municipale)	52	Point Accueil Emploi (PAE)
		53	Syndicat Mixte de Collecte des Ordures Ménagères (SMICTOM) des Forêts
		54	Terrain d'accueil des gens du voyage
		55	Trésor public

¹⁷ Equipements au 1^{er} janvier 2016 – Voir Annexe n°1 – Localisation des équipements des Liffré page 69

3.1. Les équipements sportifs et de loisirs

La Ville de Liffré dispose d'un important patrimoine en matière d'équipements sportifs permettant à ses habitants et ceux des communes voisines d'exercer de nombreuses activités sportives et de loisirs. L'ensemble de ces équipements profite également aux écoles et collèges de la ville.

Leur localisation traduit la volonté de multiplier les fonctions urbaines en un même secteur ou un même bâtiment et permet de limiter les déplacements automobiles et de favoriser et sécuriser les déplacements piétons et des cycles entre les équipements.

L'offre est notamment structurée sur deux secteurs :

- le « Campus », situé au cœur de la ville, comprend une diversité d'équipements publics à savoir des écoles et collèges, le restaurant municipal, le stade Nelson Paillou, le complexe sportif Jules Ferry, le multistadium, l'EIG, ... ;
- l'espace Pierre Rouzel, à proximité immédiate du massif forestier, qui comprend le centre de loisirs, des équipements sportifs et un parc.

Avec l'accroissement de l'aire urbaine, la répartition des équipements devra être anticipée et rééquilibrée afin que la population ne se replie pas sur un même secteur de la ville.

Équipements publics sportifs majeurs :

- La **piscine municipale** – Centre multi-activités, rue Pierre de Coubertin : Bassin sportif de 25m X 10m – Bassin ludique – Patageoire – Hammam – Jacuzzi.
- Le **stade Nelson Paillou** – Rue Pierre de Coubertin : Piste d'athlétisme de 6 couloirs de 400 m - Steeple – Aires de sauts – Aires de lancers Terrain de football en herbe – Tribune de 307 places.
- Le **complexe sportif Jules Ferry** – Avenue Jules Ferry : Trois salles omnisports - Salle d'arts martiaux - Salle de tennis de table et de boxe, une salle d'expression corporelle et une salle multisport. En extérieur : Deux terrains de football (en herbe/stabilisé) et deux courts de tennis avec un mur d'entraînement.
- L'**espace sportif Paul Davené** – Avenue de la Forêt : Deux courts de tennis – Cinq courts de badminton – Un boulodrome. En extérieur : Deux terrains de football (en herbe/stabilisé) – Un court de tennis – Un boulodrome.
- Le **multistadium** – Parking de l'espace intergénérationnel rue des Écoles : Terrain permettant la pratique du handball, du basket-ball, du football, ...
- L'espace de loisirs du **Parc Léo Lagrange** : Espaces pour la pratique du roller, ping-pong, basket-ball, handball et football.
- L'**espace sportif de la Croisette** : Buttes pour la pratique du VTT – Pas de tir à l'arc

Une salle omnisport a été adossée à l'école primaire publique Jacques Prévert facilitant la pratique du sport en évitant aux élèves tout déplacement.

Avec ces équipements publics sportifs mais aussi les initiatives privées (centres équestres, associations, ...), il est possible d'exercer un large panel d'activités à Liffré.

3.2. Les équipements culturels

Pour les loisirs culturels de ses habitants et de ceux des communes voisines, la ville de Liffré dispose en 2014 de trois équipements majeurs : le centre culturel, la médiathèque et le cinéma.

3.2.1. Le centre culturel

Le centre culturel est situé dans le centre multi-activités rue Pierre de Coubertin et dispose d'une salle de spectacles de 385 places, d'une salle polyvalente, d'une école de musique et de salles de réunions. Avec du théâtre, de la musique, ... la programmation culturelle se veut variée avec une offre de spectacles tout-public, familiaux mais aussi des événements consacrés aux enfants, des conférences sur l'art et le patrimoine et des festivals. Le centre culturel de Liffré fait partie du réseau des Trois Châteaux. Avec les villes de Fougères, Vitry et Saint-Aubin-du-Cormier, Liffré participe ainsi à un dispositif destiné à étoffer et diversifier l'offre de spectacles.

3.2.2. La médiathèque

Située dans l'espace intergénération rue des Écoles, la médiathèque propose des livres et DVD pour tous les âges. Des animations et expositions sont organisées tout au long de l'année.

3.2.3. Le cinéma Saint-Michel

Le cinéma associatif Saint-Michel propose une salle de 300 places et des séances les lundi, jeudi, vendredi, samedi et dimanche. Le cinéma offre une programmation variée avec la possibilité de diffuser des films en 3D. Le cinéma dispose donc d'un fauteuil pour environ 23 habitants ce qui constitue une bonne moyenne. Le cinéma de Liffré est le seul présent sur le territoire du bassin de vie. Les autres cinémas les plus proches étant situés à Saint-Aubin-du-Cormier, Betton, Acigné, La Mézière et enfin Rennes.

3.3. Les équipements scolaires

La Ville de Liffré accueille sur son territoire des établissements d'enseignement publics et privés de la petite section jusqu'à la 3^{ème} soit plus de 2 300 élèves et collégiens venant de Liffré et des communes voisines notamment Acigné, La Bouëxière, Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré, Saint-Sulpice-la-Forêt et Thorigné. Les écoles primaires publiques sont organisées par niveau et par âge, ce qui permet aux enfants du même âge de tous se retrouver dans la même école.

Établissements scolaires publics :

- École maternelle Robert Desnos (petite, moyenne et grande sections) : Effectif de 214 élèves pour l'année 2015-2016 ;
- École primaire Jules Ferry (CP et CE1) : Effectif de 140 élèves pour l'année 2015-2016 ;
- École primaire Jacques Prévert (CE2, CM1 et CM2) : Effectif de 255 pour l'année 2015-2016 ;
- Collège Martin Luther King : Effectif de 737 élèves pour l'année 2015-2016 ;

Établissements scolaires privés :

- École maternelle Sainte-Catherine (petite, moyenne et grande sections) : Effectif de 145 élèves pour l'année 2015-2016 ;
- École primaire Saint-Joseph (du CP au CM2) : Effectif de 234 pour l'année 2015-2016 ;
- Collège Saint-Michel – Effectif de 604 élèves pour l'année 2015-2016 ;

Le futur lycée public

Le conseil régional de Bretagne a décidé en juin 2015 de retenir le territoire de Liffré pour accueillir le nouveau lycée au Nord/Nord-est de Rennes prévue pour répondre à la forte croissance démographique prévue dans ce secteur. Ce nouvel établissement doit permettre de soulager un certain nombre de lycées rennais et d'accueillir les nouveaux lycéens provenant de Liffré, de Betton, de Melesse, de Thorigné-Fouillard et des communes rattachées aux collèges de Saint-Aubin-d'Aubigné et de Saint-Aubin-du-Cormier. Ce nouveau lycée, dont l'ouverture est prévue pour la rentrée 2020, aura une capacité d'accueil de 1 200 élèves, extensibles à 1 500 élèves et permettra de dispenser des formations d'enseignement général et technologique. Il est également prévu la création d'un internat pouvant accueillir 150 élèves.

Le terrain d'assiette réservé pour ce projet de lycée est situé dans le « Campus », secteur accueillant déjà certaines écoles, les collèges et un grand nombre d'équipements sportifs et de loisirs. Ce terrain, d'une superficie de 46 000m², permettra d'accueillir la nouvelle construction, ses dessertes et stationnements ainsi que d'éventuelles extensions futures.

3.4. Autres équipements et services communaux

En complément d'équipements culturels, sportifs et de loisirs et des services administratifs généraux, la Ville de Liffré dispose de divers services et équipements :

3.4.1. Le CCAS

Le **Centre Communal d'Action Sociale** (CCAS) est chargé de mettre en œuvre la politique d'action sociale de la ville. Il anime une action générale de prévention et de développement sanitaire, social sur la commune en liaison avec les institutions publiques, associatives, ...

Depuis octobre 2015, le CCAS a mis en place une **épicerie solidaire**, magasin d'alimentation générale destiné aux personnes en difficultés économiques, fragilisées ou exclues.

3.4.2. L'Annexe

Située à proximité de l'espace intergénération et des collèges public et privé de Liffré, **L'Annexe** est l'espace-jeunes de Liffré consacré aux 11-17 ans. Cet équipement dispose d'un espace détente, de jeux, d'une salle de musique, ...

Cet équipement est également ouvert sur réservation aux associations.

3.4.3. La cuisine centrale et les restaurants scolaires

Le restaurant municipal prépare des repas pour les enfants scolarisés dans les écoles publiques ainsi que pour la halte-garderie, la crèche et le portage à domicile pour les personnes âgées. Afin de répondre à l'augmentation des effectifs scolaires, un nouvel espace de restauration regroupant un pôle de fabrication, une salle et un self est prévu pour 2015. Le bâtiment, d'une superficie d'environ 1 000 m². Cette nouvelle cuisine centrale doit permettre la production de 800 à 1 000 repas par jour.

3.4.4. La station d'épuration

Liffré dispose d'une **station d'épuration des eaux usées** (STEP) depuis 1994 sur le site Les Galesnais. Afin de répondre aux besoins estimés d'ici 2030, la STEP a été agrandie en 2014 et a désormais une capacité de traitement des rejets de 18 500 équivalent-habitants. Elle est ainsi en mesure d'accueillir et de traiter les eaux usées des habitants et pour de nouvelles entreprises de Liffré et celles d'Ercé-près-Liffré.

3.5. Équipements et services divers

Les principaux équipements et services d'administration générale sont présents sur le territoire de Liffré répondant aux besoins de ses habitants et ceux des communes voisines : la brigade autonome de la gendarmerie, le centre de secours, La Poste ou encore le Trésor Public.

La **brigade de gendarmerie** composée de 20 gendarmes assure, en relation avec la police municipale, la sécurité sur le territoire communal. Le **groupement territorial du SDIS** basé à Liffré est composé de 38 sapeurs-pompiers volontaires et intervient sur les communes de Liffré, Chasné-sur-Illet et Ercé-près-Liffré. La gendarmerie et le centre de secours doivent prochainement être déplacés sur le secteur de la Croix de la Mission, sur un terrain d'environ 1,5 hectares, à proximité de l'échangeur n°27 de l'autoroute, leur permettant notamment d'intervenir plus rapidement sur l'A84.

Conformément à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage et au schéma départemental approuvé par la Préfecture et le conseil général d'Ille-et-Vilaine, Liffré dispose sur le site de La Cerberdière à l'Est de la commune d'une **aire d'accueil des gens du voyage avec huit emplacements**. Cette aire relève de la compétence du Pays de Liffré.

La **maison de retraite Saint Michel** est un Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) privé associatif situé au cœur de Liffré. Cet établissement peut accueillir 110 résidents en chambres individuels. Il dispose notamment d'une unité permettant de recevoir les personnes désorientées et celles atteintes d'Alzheimer.

3.6. Équipements et services supra-communaux

Liffré accueille également les sièges de différentes structures à vocation supra-communale et notamment le siège de la **Communauté de communes du Pays de Liffré** et plusieurs de ses services dont :

- le **Centre Intercommunal d'Action Sociale** (CIAS), créé en 2009, assume les missions relatives à la petite enfance et l'aide à domicile notamment à l'attention des personnes âgées ;
- le **Point Accueil Emploi** (PAE), au service de toute personne en recherche d'emploi, d'orientation et d'information ;
- la **Crèche** située au Kanata est l'une des deux crèches du Pays de Liffré et peut accueillir 20 enfants âgés de 3 mois à 3 ans.

Le siège du **Syndicat mixte de collecte et de traitement des ordures ménagères** (SMICTOM) des Forêts est également présent sur le territoire communal. Cette structure a en charge le service public de la collecte et du traitement des déchets de 17 communes réparties sur 4 communautés de communes (Communauté de communes du Pays d'Aubigné, Communauté de communes du Pays de Liffré, Communauté de communes du Pays de Val d'Ille et Communauté de communes de Saint-Aubin-Cormier).

SYNTHESE SUR LES EQUIPEMENTS

SYNTHESE DES CONSTATS
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rôle important de la commune de Liffré en tant que pôle structurant de bassin de vie entre la métropole rennaise et Fougères. ▪ Offre variée de services et d'équipements (Équipements sportifs, de loisirs, scolaires, administratifs, ...). ▪ Localisation des équipements contribuant à la réduction des déplacements avec 2 pôles principaux (espace Paul Davené et Campus). ▪ Vie associative locale dynamique (près de 100 associations sportives, de loisirs, culturelles, à vocation internationale, d'anciens combattants, de quartiers, de regroupements professionnels, de parents d'élèves et à vocation sociale).
ENJEUX IDENTIFIES
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conforter le rôle de Liffré en tant que pôle structurant de bassin de vie en maintenant l'offre et la qualité des services et équipements existants et en développer de nouveaux (lycée, ...). ➤ Maintenir les services publics présents sur le territoire communal. ➤ Développer les conditions favorables à l'offre des services de proximité pour : <ul style="list-style-type: none"> - Permettre à chacun l'accès aux sports, aux loisirs et à la culture ; - Éviter ainsi les déplacements vers la métropole rennaise. ➤ Assurer un potentiel d'accueil des équipements en phase avec l'accueil de nouveaux habitants et l'évolution de la population (structures d'accueil de jeunes enfants, équipements scolaires, lycée, cimetière, ...). ➤ Développer l'offre en équipements en cohérence avec les besoins de toute la population : <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte l'évolution des pratiques des habitants ; - Prendre en compte la croissance démographique prévisionnelle. ➤ Favoriser l'accès au très haut débit. ➤ Valoriser le dynamisme de la vie associative locale. ➤ La pérennité des équipements publics existants passe par l'accueil de population.

4. ACTIVITES ECONOMIQUES

Ville-centre d'une intercommunalité attractive à fort potentiel pour les entreprises, le secteur économique constitue un atout Liffré qui accueille une diversité d'activités économiques, tant par les secteurs d'activités que par leur taille, sur l'ensemble de son territoire. La ville a réussi à créer les conditions permettant d'accueillir de nombreux emplois sur son territoire.

Afin de pouvoir accueillir un plus grand nombre d'activités économiques, le SCoT du Pays de Rennes prévoit un potentiel urbanisable de 60 hectares consacrés au développement économique à Liffré principalement concentrés autour de l'échangeur n°27 de l'A84.

4.1. Population active et emploi, force de Liffré

Au 1^{er} janvier 2012, la ville de Liffré compte 3 482 actifs sur son territoire soit 45% de la population active du territoire intercommunal (7 670 actifs). Le taux d'activité de la commune s'élève à 76,4%, en hausse par rapport 2007 (74,8%) tout comme le nombre d'actifs ayant un emploi qui s'élève à 3 221.

EVOLUTIONS DE LA POPULATION ACTIVE
AGEE DE 15 A 64 ANS A LIFFRE ENTRE 1999 ET 2012

	1999	2007	2012
Population active	2 973	3 236	3 424
Actifs ayant un emploi	2 757	3 101	3 221

Source : Insee, RP1999 dénombrements RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Le taux de chômage à Liffré, au sens du recensement, s'établit à 6,2% au 1^{er} janvier 2012 soit un taux bien inférieur à la moyenne du taux de chômage du territoire national. Dans un contexte de crise avec une hausse du chômage à l'échelle nationale depuis le début de l'année 2008, le taux de chômage n'a augmenté que de 0,7 points depuis 2007.

EVOLUTION DU TAUX DE CHÔMAGE ENTRE 2007 ET 2012

	Liffré	CCPL	Ille-et-Vilaine	Bretagne	France
2007	5,5%	n.c.	8,0%	9,0%	11,0%
2012	6,2%	6,2%	9,9%	10,8%	12,7%

Source : RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Cette hausse contenue du chômage à Liffré s'explique par la capacité de la commune à accueillir de nouveaux emplois sur le territoire. En 2012, 3 577 emplois sont recensés à Liffré, ce qui est supérieur au nombre d'actifs liffréens ayant un emploi¹⁸. La ville concentre 75% des emplois du territoire du Pays de Liffré. Elle constitue ainsi le moteur économique et un pôle d'emploi de l'intercommunalité qui doit être conforté.

EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS

	CCPL Nombre d'emplois	LIFFRE Nombre d'emplois	Rapport nombre d'emplois Liffré/CCPL (%)
1999	2 853	2 511	90 %
2007	4 216	3 025	72 %
2012	4 777	3 577	75 %

Source : Données de 1999 issues du PLH n'incluant pas la commune de La Bouëxière, non membre de la CCPL à l'époque. Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

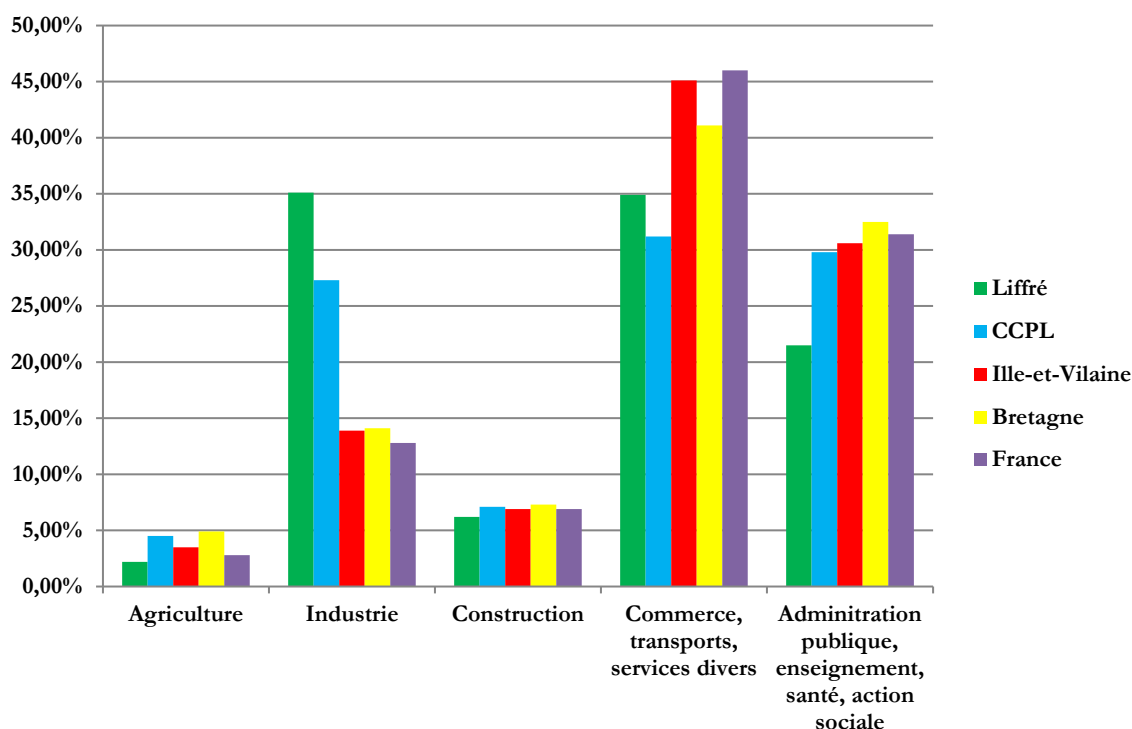
¹⁸ L'indicateur de concentration d'emploi est de 109 en 2012. Cet indicateur est égal au nombre d'emplois à Liffré pour 100 actifs ayant un emploi résidant à Liffré. Il était de 98 en 2007.

4.2. Les secteurs d'activités

La répartition des emplois par secteurs d'activités illustre le caractère industriel de la commune de Liffré. La présence de plusieurs entreprises notamment agro-alimentaires et de fabrication de matériel de bureau, pourvoyeuses d'emplois, font que plus du tiers des emplois présents sur son territoire relèvent du secteur industriel. La part des emplois dans ce secteur ne dépasse pas les 15% sur le reste du territoire national. Avec 1 256 emplois dans ce secteur en 2012, le nombre d'emplois est resté stable depuis 2007.

Alors que la part des emplois dans le secteur de la construction (6,2%) est quasi-similaire à celle de l'échelle nationale, celles de l'agriculture (2,2%), du commerce, transports et services divers (34,9%) et de l'administration (21,5%) sont inférieures. Toutefois, le nombre d'emplois dans ces deux derniers secteurs a augmenté depuis 2007 avec une hausse respective de 239 et 238 emplois caractérisant une tertiarisation de l'emploi à Liffré.

REPARTITION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITES EN 2012



Source : Insee, RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

4.3. Les activités sources d'emplois

Avec 335 entreprises recensées en 2014, les entreprises présentes sur le territoire sont de tailles variées et assurent une bonne diversité des activités. Plus du tiers de ces entreprises sont à Liffré depuis plus de 10 ans. En moyenne, 47 nouvelles entreprises sont créées chaque année à Liffré

Aux côtés des multiples établissements de tailles moyennes, Liffré accueille des entreprises majeures sur son territoire. La société japonaise Canon, leader sur les produits optiques de type imprimantes, photocopieurs et appareils photos, y a ainsi implanté l'unique site de production de son groupe en Europe depuis 1983. Cette entreprise constitue le principal employeur sur le territoire de la commune, le troisième sur le Pays de Rennes.

Comme sur l'ensemble de la Bretagne, l'industrie agroalimentaire est présente à Liffré avec la Société Vitrienne d'Abattage (SVA) qui dispose d'un site de production ainsi que Clermont Salaisons filiale du groupe Jean Floch.

La chaîne de magasin hard-discount allemande Lidl a, quant à elle, installé sa direction régionale, une plateforme logistique et un magasin à Liffré.

PRINCIPAUX EMPLOYEURS DE LIFFRE

Raison sociale	Taille	Type d'activité
CANON BRETAGNE	650 emplois	Fabrication de machines et d'équipements de bureau
CLERMONT SALAISONS	180 emplois	Fabrication et vente de salaisons et de tout produit de charcuterie
LIDL	235 emplois	Plateforme logistique, entreposage de marchandise
SOCIETE VITREENNE D'ABATTAGE (SVA)	210 emplois	Transformation et conservation de la viande de boucherie

Source : Communauté de communes du Pays de Liffré

Liffré dispose de l'espace, des infrastructures routières et tous les équipements lui permettant d'être en capacité d'accueillir un plus grand nombre d'entreprises sur son territoire et ainsi offrir de nouveaux emplois.

4.4. Les zones d'activités de Liffré

Les activités économiques et les emplois se concentrent notamment dans le centre-ville, avec la présence de commerces et de services, dans les zones d'activités. Liffré compte trois zones d'activités situées aux abords de l'autoroute A84 et auxquelles s'ajoute le quartier de Sévailles en cours de réalisation. Les zones d'activités attirent les entreprises créatrices d'emplois. Avec 1 895 répartis dans les parcs d'activités existants, ces zones rassemblent plus de la moitié (53%) des emplois de ville.

LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES DE LIFFRE



Source : Google Earth

4.4.1. La Perrière

Située à proximité du centre-ville, La Perrière est une zone d'activités à vocation artisanale et commerciale d'environ 7 hectares qui accueille une vingtaine d'entreprises (garages automobiles, matériaux de construction, ...).

4.4.2. La Mare Gaucher

La zone d'activités de La Mare Gaucher est une zone communale, située au cœur de la ville, à vocation industrielle en accueillant les activités agroalimentaires de la SVA (groupe Jean Rozé) et Clermont Salaisons. Du fait de sa localisation en cœur de ville, les véhicules ont des difficultés d'accès aux entreprises de la Mare Gaucher.

4.4.3. Beaugé

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, ...

4.4.4. Sévailles

Le parc de **Sévailles** est un projet de quartier mixte avec habitat et activités prévue entre l'autoroute A84 et la route départementale RD812 directement desservie par l'échangeur n°27. Il doit permettre de faire le lien entre la zone de Beaugé et le centre urbain de Liffré. Sur une superficie de 18 hectares, ce parc d'activités a vocation à accueillir des activités commerciales, de services et technico-commerciales, de l'hôtellerie, de la restauration, des bureaux, de petites industries, des services, ... Une société de construction est déjà implantée sur le site.

La création de ce quartier d'activités doit permettre de développer l'offre d'accueil d'activités économiques de type industries, commerces de gros, activités de petites logistiques et l'artisanat de production. Les objectifs recherchés et les enjeux ne sont pas uniquement économiques. Cette zone d'activités s'inscrit également dans une démarche d'optimisation du foncier, de densification, de mutualisation des espaces et des fonctions urbaines.

Afin de conforter le statut de Liffré en tant que pôle d'emplois sur le Pays de Rennes, le site « Porte des Forêts » est identifié au SCoT du Pays de Rennes comme site stratégique d'aménagement présentant des enjeux d'image et d'attractivité à l'échelle du SCoT et marque l'identité du Pays de Rennes.

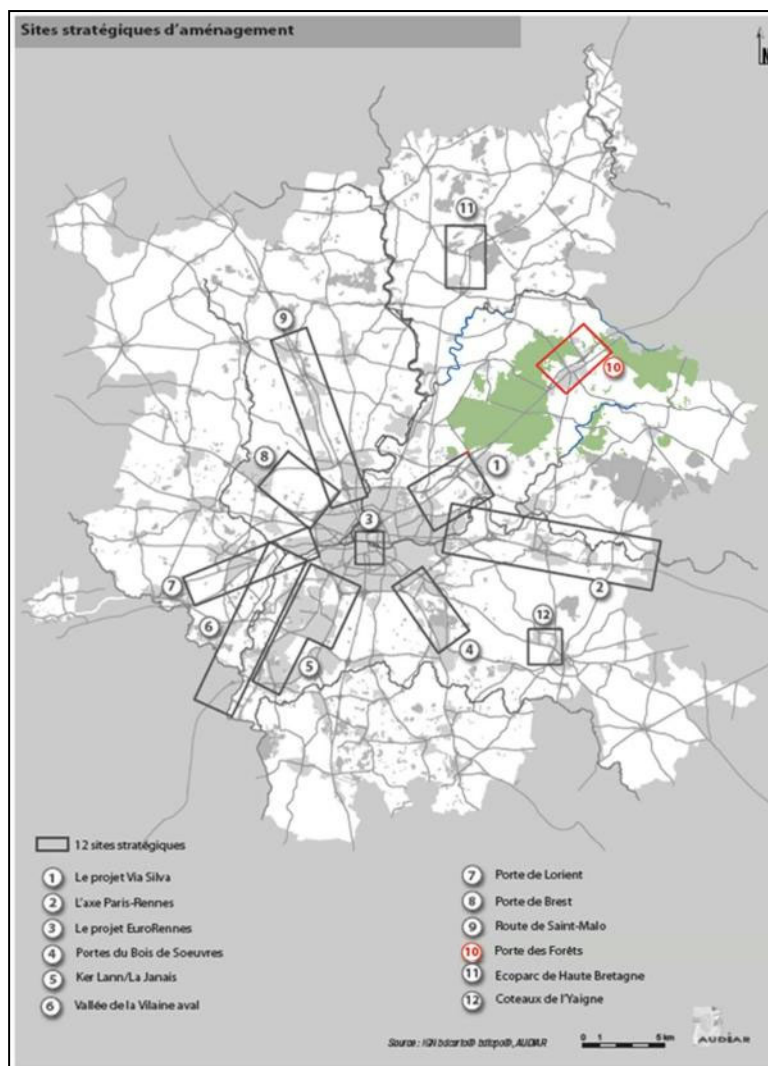
Le SCoT du Pays de Rennes définit les orientations et objectifs liés à ce secteur :

« Porte des Forêts – Un pôle d'activités à conforter

Positionné à l'entrée nord est du Pays de Rennes sur l'Autoroute des Estuaires, ce site stratégique constitue un pôle de développement économique important pour l'ensemble du territoire. Il accueille aujourd'hui notamment le seul site industriel européen d'une entreprise mondiale qui doit conserver des capacités de développement sur le site, la direction régionale d'un grand groupe de distribution et un pôle commercial important.

Ce site doit être renforcé et se développer avec tous les enjeux importants liés au développement de ce site stratégique économique situé entre les deux grands massifs forestiers domaniaux de Rennes et de Liffré, de grande qualité paysagère et écologique, à l'entrée de la ville de Liffré et au cœur du Pays de Liffré, de part et d'autre de l'autoroute.

Ainsi, son projet d'aménagement futur et le document d'urbanisme devront assurer la perméabilité écologique entre ces deux massifs, pour le déplacement de la petite et grande faune. Pour cela, le projet prendra notamment appui sur les milieux sources identifiés (MNIE) et recherchera une intégration de ces fonctionnalités naturelles adaptée aux enjeux de développement. Il devra porter une attention particulière à son insertion urbaine et paysagère, développer les liens avec la ville et traiter son accessibilité routière et en transports collectifs. »



Source : DOO du SCoT du Pays de Rennes

4.5. L'organisation commerciale

Liffré constitue un pôle commercial avec des commerces bénéficiant d'une zone de chalandise qui s'étend essentiellement vers les communes au Nord et à l'Est de la commune. Plus d'une centaine de commerces et services sont recensés sur le territoire de la commune, répartie sur les sites du centre-ville, de La Perrière, du Vert Galant et du Parc de Beaugé. La ville compte notamment deux hypermarchés de 3 500m² et 3 900m² et un supermarché de 1000 m². Seuls 4% des locaux sont inactifs ou en cours de mutation.

Le **centre-ville** accueille près de 80 locaux commerciaux et de services sur un axe rue de Rennes/rue de Fougères de 740 mètres de long ainsi qu'à l'entrée de l'avenue François Mitterrand. L'offre commerciale est variée et est composée notamment de restaurants et de services en agence.

La zone de **La Perrière**, située à proximité du centre-ville, le long de la rue La Fontaine, accueille une douzaine d'activités commerciales notamment dans les secteurs de l'automobile et de l'équipement de la maison.

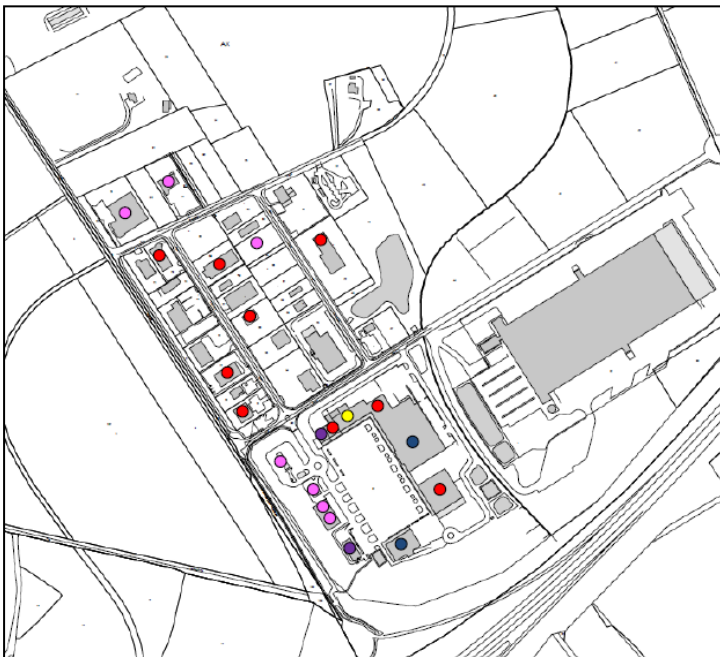
Le **site du Vert Galant**, également proche du centre-ville, situé au croisement des rues de Rennes et de la Bretonnière, est composé du Super U et de 20 commerces.

L'offre commerciale du cœur de ville de Liffré est complétée par celle située au sein du Parc de Beaugé, au Nord de l'autoroute A84 au niveau de l'échangeur n°27. Il compte aujourd'hui plus de 20 commerces dont les enseignes généralistes Intermarché et Lidl.

LOCALISATION DES COMMERCES A LIFFRE



SECTEUR DE BEAUGE



Légende

- Alimentaire spécialisé
- Généraliste (non spécialisé)
- Équipement de la personne
- Équipement de la maison
- Hygiène, santé, beauté
- Culture, loisirs
- Cycles, automobile
- Cafés, hôtels, restaurants
- Services en agence
- Locaux inactifs, locaux en mutation

Source : Étude du Pays de Rennes mise à jour en février 2016

Le SCoT du Pays de Rennes et son Document d'Aménagement Commercial prévoient que les équipements commerciaux doivent être localisés préférentiellement dans les centralités des communes, à proximité immédiate des habitants, des équipements. **En tant que Pôle structurant de bassin de vie, la Ville de Liffré a un rôle commercial qui doit être consolidé par une offre commerciale diversifiée et complète pour répondre aux besoins courants de la vie quotidienne, aux besoins occasionnels (habillement, chaussures, librairie, papeterie, ...) voire exceptionnels (mobilier, aménagement de la maison, ...) des habitants du bassin de vie. Liffré doit devenir une alternative aux sites commerciaux du Pays de Rennes et de ses environs.**

Le maillage de commerces doit permettre de limiter les déplacements en évitant l'utilisation d'un véhicule motorisé pour effectuer des achats. La réalisation de cet objectif passe par le développement de la mixité des fonctions urbaines et le développement de l'offre commerciale en besoins courants (boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, ...) au plus près des lieux de vie.

La centralité identifiée pour Liffré et telle que définie au SCoT du Pays de Rennes doit devenir le lieu privilégié des implantations commerciales pour favoriser l'animation et l'identité du cœur de ville, la cohésion sociale. Ainsi, il s'agit du lieu privilégié des implantations commerciales pour favoriser l'animation et l'identité du bourg.

Le SCoT du Pays de Rennes encourage un développement libre des commerces dans le centre-ville. En complément de la centralité¹⁹, il est possible de favoriser l'installation de commerces, notamment ceux permettant de répondre aux besoins occasionnels, dans des Zones d'Aménagement Commerciales²⁰ (ZACom) et limiter ainsi les déplacements contraints vers les sites commerciaux majeurs du cœur de la métropole rennaise. Le site commercial de Beaugé est identifié dans le SCoT comme étant une ZACom qui doit compléter l'offre commerciale du centre-ville.

¹⁹ Centralité urbaine : Ensemble constitué d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien (« centralité historique ». Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en mode doux.

²⁰ ZACom : Site qui, par leur, leur localisation ou leur caractéristique urbaine, est porteuse d'enjeu. Les ZACom concernent les sites commerciaux majeurs et les zones commerciales des pôles les plus structurants (Source : SCoT du Pays de Rennes).

EXTRAIT DU DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL
DU SCOT DU PAYS DE RENNES

LIFFRÉ – SITE BEAUGÉ

TYPLOGIE : site commercial de Pôle structurant de bassin de vie

COMMUNE : Liffré

VOCATION DE LA ZONE : Offrir en complément de la centralité du pôle, une offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux pôles majeurs.


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

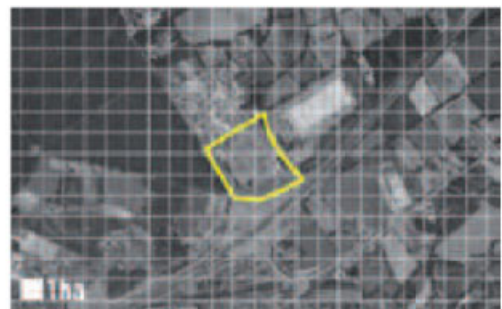
- Compléter la gamme d'activités de l'offre commerciale
- Transfert possible d'activités déjà présentes sur la commune

DROIT À CONSTRUIRE DE NOUVELLES SURFACES DE VENTE : 3 000 m²

SURFACES DE VENTE EXISTANTES OU AUTORISÉE (À TITRE INDICATIF) : 8 813 m²



 Secteur de développement



Source : Extrait du DAC – SCoT du Pays de Rennes

4.6. L'activité agricole

La présente partie, réalisée à partir du diagnostic établi par la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine de janvier à avril 2016, est destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales. L'objectif de l'étude est de définir l'activité agricole sur le territoire communal de Liffré en caractérisant les exploitations agricoles, en relevant les contraintes pesant sur les activités et en appréciant leur potentiel d'évolution. L'ensemble des éléments présentés doivent permettre de connaître au mieux l'agriculture du territoire communal, afin de concilier les activités agricoles et leur développement avec les projets de développement urbain.

Une première liste de 47 agriculteurs a été élaborée conjointement entre la Ville de Liffré et la Chambre d'agriculture. Elle comprenait de nombreux agriculteurs retraités et une entreprise de recherche et développement qui n'ont pas été enquêtés. Au final, 30 exploitations en activité ont été recensées.

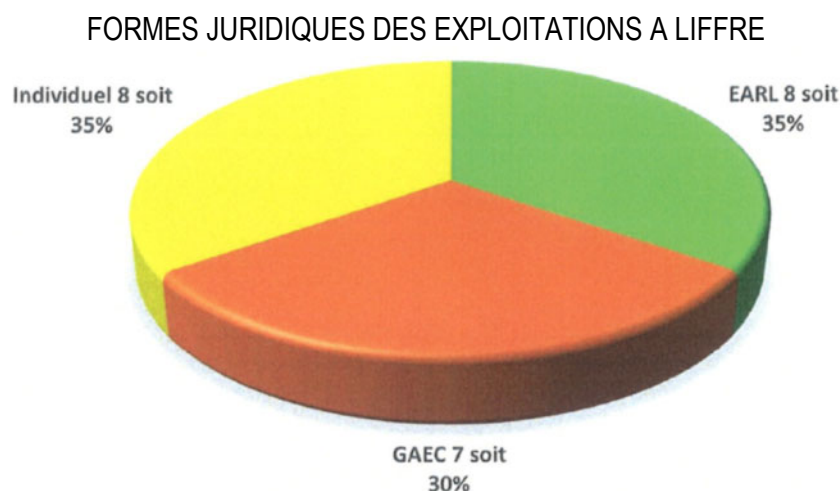
La municipalité a invité l'ensemble des personnes repérées comme ayant leur siège d'exploitation à Liffré à une réunion le 22 janvier 2016. 14 personnes ont assisté à cette rencontre et se sont vues remettre un questionnaire et une photo aérienne de leur siège d'exploitation. Les mêmes documents ont été adressés par courrier aux agriculteurs absents. Deux personnes ont expressément refusé de participer à l'enquête et cinq n'y ont pas donné suite.²¹

Les 23 sièges d'exploitations enquêtés réunissent 42 chefs d'exploitations, 4 emplois salariés à temps plein et 3 emplois salariés à temps partiel.

4.6.1. La forme juridique des exploitations agricoles

Dans les exploitations du Pays de Rennes, les formes sociétaires sont largement dominantes (64% des exploitations en 2010). Parmi elles, c'est l'EARL qui est majoritaire (37,7% des exploitations en 2010). Le solde est partagé entre les exploitations individuelles (36%), les GAEC (18%), les SCEA (6%) et les autres (3%)²².

Cette typologie est confirmée sur le territoire communal puisque 65% des exploitations sont sous forme d'EARL ou de GAEC. Les exploitations individuelles représentent un peu plus d'un tiers des exploitations communales.²³



Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Diagnostic agricole – Janvier/Avril 2016

²¹ Les informations ont été fournies par les agriculteurs, sous leur responsabilité : leur exactitude, tout en n'étant pas avérée, est néanmoins probante et permet une approche relative précise des activités agricoles sur le territoire.

²² Source : Agreste – DRAAF Bretagne, Recensement agricole

²³ Voir carte p.71 : Localisation des sièges et formes juridiques

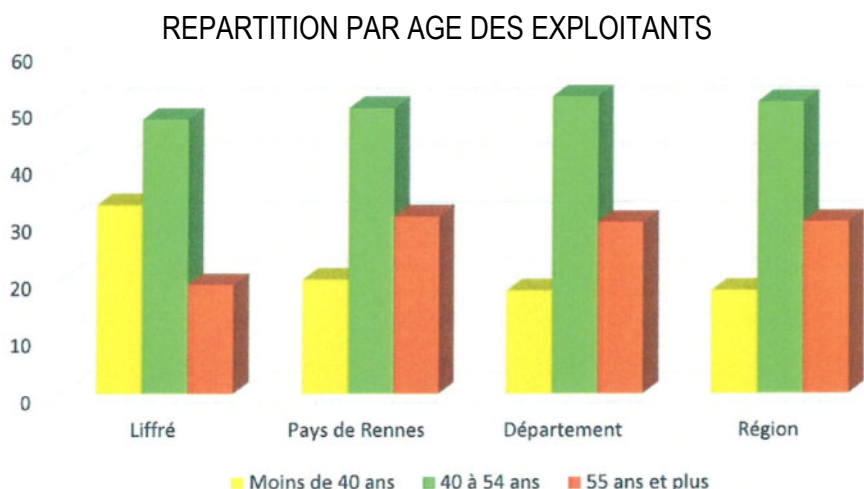
Ce constat apporte déjà un élément de réflexion sur le devenir des exploitations, notamment celles individuelles. En effet, l'agriculture sociétaire offre de nombreux atouts juridiques, fiscaux, administratifs notamment en ce qui concerne la séparation du patrimoine familial et du capital d'exploitation. Comme les exploitations individuelles, les sociétés sont à dominante familiale mais elles regroupent souvent des moyens de production plus importants et permettent, surtout dans le cadre des GAEC, la mise en commun du travail et des matériels.

Les sociétés favorisent également des modes de transmission et d'installation plus progressifs et généralement moins coûteux. En 2014, les installations individuelles représentent sur le département d'Ille-et-Vilaine à peine 1/5^{ème} des installations (16,6%) contre 31,6% pour les EARL et 51,1% pour les GAEC²⁴. La transmission et l'installation peuvent être plus faciles dans le cadre des formes sociétaires familiales : les chefs en cessant leur activité permettent l'installation ou la transmission de leur exploitation à un membre de leur famille. La question de la transmission peut se poser pour les exploitations individuelles sans successeur familial ou pour des sociétés à la recherche d'associés. Ce constat de « transmissibilité » d'exploitation est surtout vrai en élevage et plus particulièrement dans les élevages laitiers ou porcins demandant d'importants capitaux dans les bâtiments et installations.²⁵

4.6.2. La démographie

L'analyse porte sur 42 chefs d'exploitation et conjoints collaborateurs.

L'âge moyen est de 46 ans. Les moins de 40 ans représentent un tiers des agriculteurs de la commune tandis que les 40 à 54 ans et les plus de 55 ans représentent respectivement 48% et 19% des agriculteurs. Les cinq agriculteurs les plus jeunes ont une moyenne d'âge de 29 ans tandis que les cinq plus âgés ont une moyenne d'âge de 63 ans. Les âges vont de 23 à 68 ans. Comparés aux populations agricoles du Pays de Rennes, du Département d'Ille-et-Vilaine et de la région Bretagne²⁶, les exploitants agricoles de Liffré sont plus jeunes que le reste du territoire. Le renouvellement des générations est en cours.



Source : *Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Diagnostic agricole – Janvier/Avril 2016*

Les perspectives d'évolution au niveau des sièges et des éventuels mouvements fonciers laissent présager que la population agricole se maintiendra pendant la durée d'application du PLU.

²⁴ Source : Eolas, Observatoire à l'installation et à la transmission des exploitations agricoles.

²⁵ Voir carte p.72 : Projets et perspectives d'évolution des exploitations

²⁶ Source : MSA 2015, sécurité sociale agricole

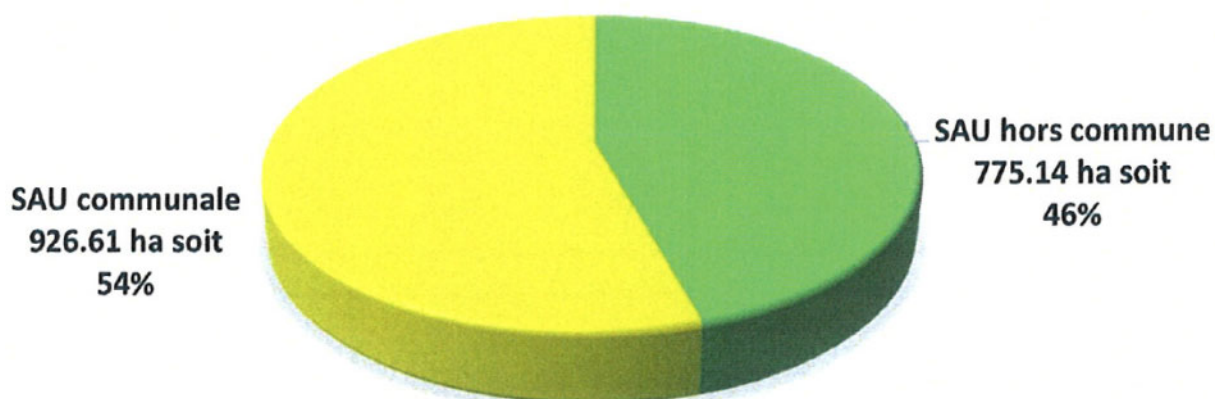
4.6.3. Les surfaces agricoles

4.6.3.1. Les exploitations et les surfaces agricoles mises en valeur

22 exploitations ont renseigné ce critère :

- La superficie mise en valeur par les exploitations s'élève à 1 701,75 ha,
- La superficie moyenne des 22 exploitations est donc de 77,62 hectares alors que celle des exploitations à l'échelle du département est de 63 ha et celle des exploitations du Pays de Rennes est de 62 ha²⁷.
- Les 22 exploitations mettent en valeur sur Liffré 926,61 ha, soit une moyenne de 42,11 ha par exploitation (plus de 13% de la surface totale de la commune)

REPARTITION DE LA SAU MISE EN VALEUR PAR 22 EXPLOITATIONS



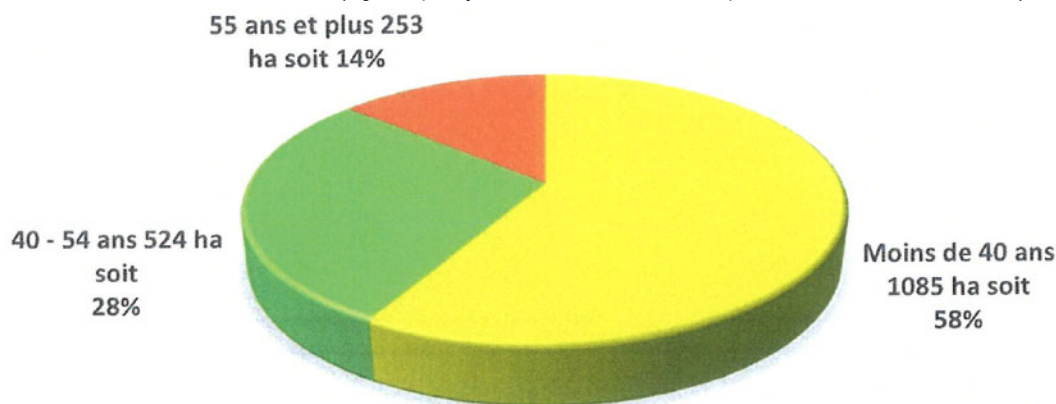
Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Diagnostic agricole – Janvier/Avril 2016

Les exploitations liffréennes vont chercher presque la moitié de leur foncier en dehors des limites communales. Toutefois, 81% d'entre elles ont plus de 50% de leur SAU sur la commune, et 7 exploitations ont la totalité de leur SAU sur le territoire communal.

4.6.3.2. L'âge des exploitants et les surfaces agricoles mises en valeur

Les exploitants de moins de 40 ans utilisent 58% des terres mises en valeur par les exploitations liffréennes et cette proportion passe à 81% lorsque sont compris dans le calcul les exploitants de moins de 50 ans.

REPARTITION DE LA SAU TOTALE MISE EN VALEUR PAR LES EXPLOITANTS EN FONCTION DES TRANCHES D'AGE (Age du plus jeune des associés retenu pour les structures sociétaires)



²⁷ Source : Recensement agricole 2010

Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

Les moins de 40 ans exploitent 584 hectares sur le territoire communal et cette surface passe à 762 ha lorsque sont comptabilisés les moins de 50 ans. Les 55 ans et plus exploitent seulement 11% des surfaces communes. Peu de mutations sont prévisibles et la tension sur le foncier pourrait s'accroître.

4.6.4. Les productions agricoles

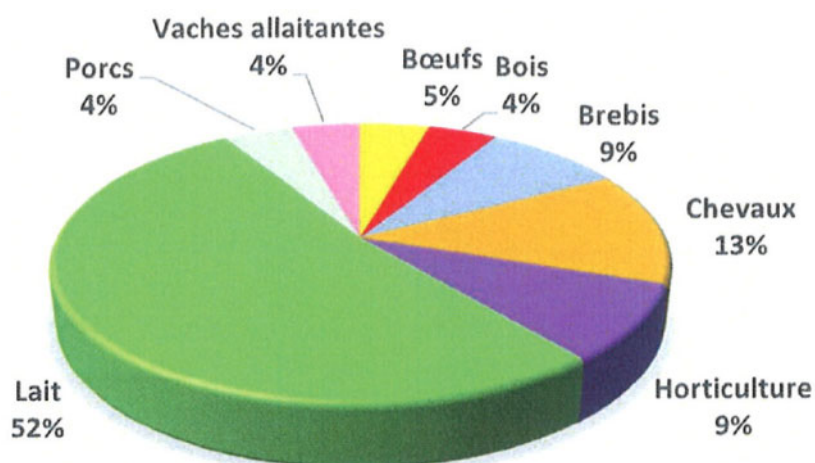
4.6.4.1. Les productions agricoles principales

L'élevage laitier vient majoritairement en tête avec 54% des exploitations communales spécialisées en production laitière : 11 des 12 exploitations laitières produisent un peu plus de 7,5 millions de litres de lait soit une production moyenne par exploitation de 686 363 litres et une production moyenne par travailleur de 268 264 litres.

Il est cependant à noter la diversité des productions présentes sur la commune de Liffré, avec notamment la présence de la filière cheval liée à la proximité de la forêt de Rennes.

6 exploitations ont un deuxième atelier de production animal, majoritairement tourné vers la production porcine (5 sur 6).

REPARTITION DES ATELIERS DE PRODUCTIONS PRINCIPALES



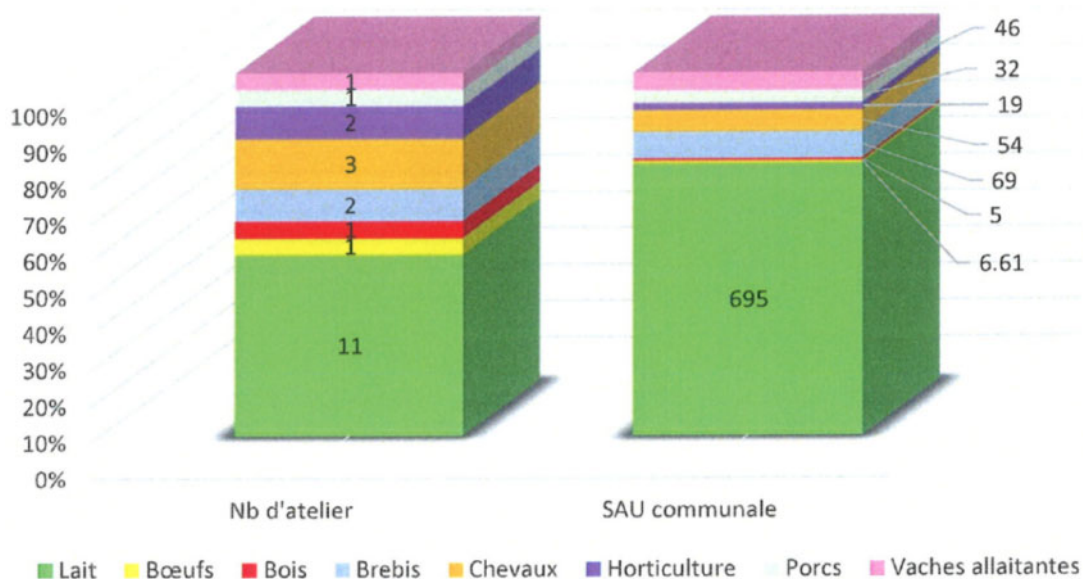
Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

4.6.4.2. Les productions principales et les superficies agricoles mises en valeur par les exploitations

En termes de surface, l'importance de l'activité laitière comme production principale est encore plus prononcée puisque cette activité occupe 75% de la surface communale mise en valeur par les 22 exploitations.

L'activité d'élevage, tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire communal, est prédominante sur la commune.

PRODUCTIONS PRINCIPALES ET SUPERFICIES COMMUNALES RATTACHEES



Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

4.6.4.3. Les exploitations et les modes de valorisation des productions agricoles²⁸

La commune de Liffré est couverte par les aires de production de 8 produits sous signes de qualité :

- Appellation d'Origine Protégée / Appellation d'Origine Contrôlée : Prés-salés du Mont-Saint-Michel et Maine-Anjou
- Appellations d'origine contrôlée Eau-de-vie de cidre de Bretagne et Pommeau de Bretagne
- Indications Géographiques Protégées (IGP) Volailles de Bretagne, Volailles de Janzé, Farine de blé noir de Bretagne, Gwinizh du Breizh et Cidre de Bretagne ou Cidre breton²⁹

La majeure partie des exploitations agricoles liffréennes suit la charte des bonnes pratiques d'élevage. Une exploitation est en plus certifiée et un autre produit sous signe de qualité (agriculture biologique).

Le Pays de Rennes compte :

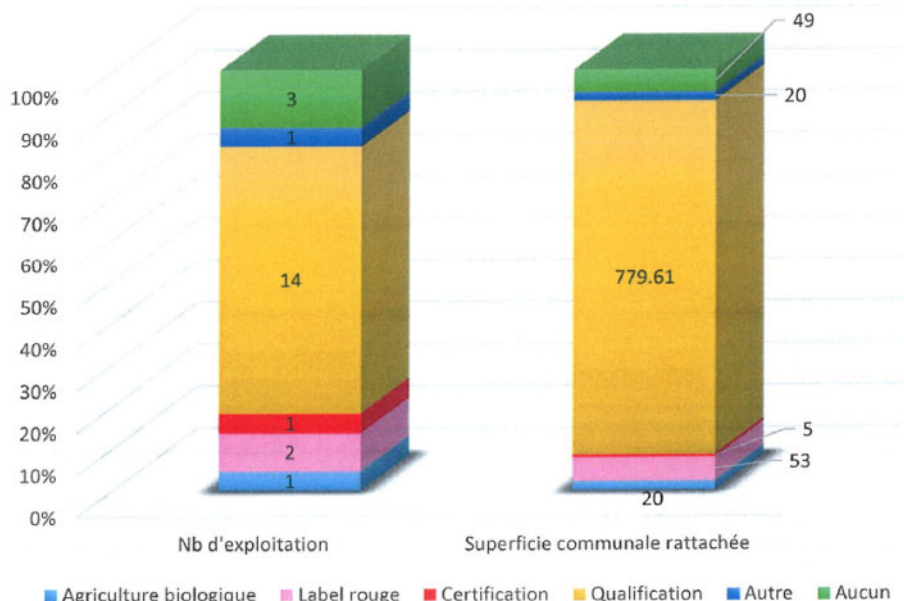
- 77 exploitations en agriculture biologique (4,7% des exploitations)
- 67 exploitations engagées en Label Rouge et 3 et IGP (4,2% des exploitations)³⁰.

²⁸ Voir carte p.73 : Productions principales et démarches qualité des exploitations.

²⁹ Source : INAO, L'Institut national de l'origine et de la qualité

³⁰ Source : Recensement agricole 2010

DEMARCHES QUALITE ET SUPERFICIES COMMUNALES RATTACHEES



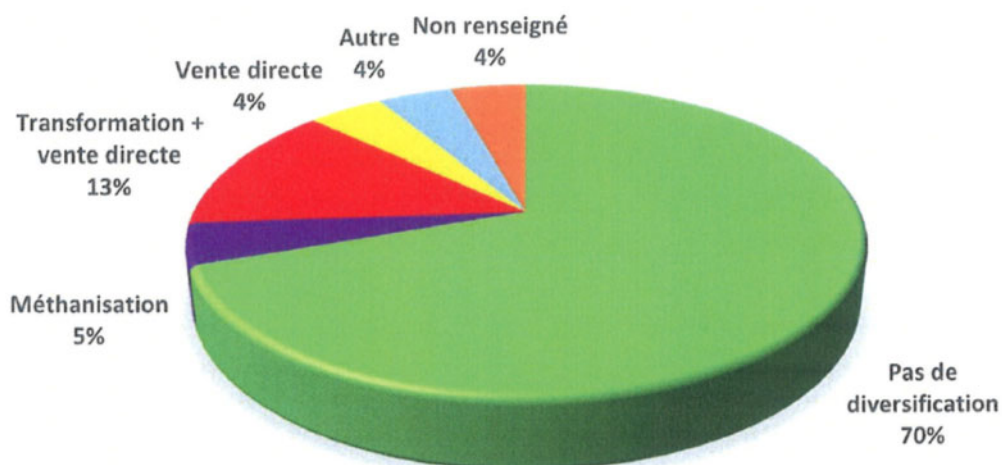
Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

4.6.4.4. La diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification sont celles qui sont exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (article L.311-1 du code rural).

26% des exploitations liffréennes sont engagées dans des activités de diversification, essentiellement orientées vers la transformation et la vente directe de produits de l'exploitation. A titre de comparaison, 7,2% des exploitations du Pays de Rennes sont engagées dans des activités de diversification (130 exploitations) et 6,9% des exploitations du département sont engagées dans des activités complémentaires.

DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES



Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

4.6.5. Les exploitations agricoles et leur environnement

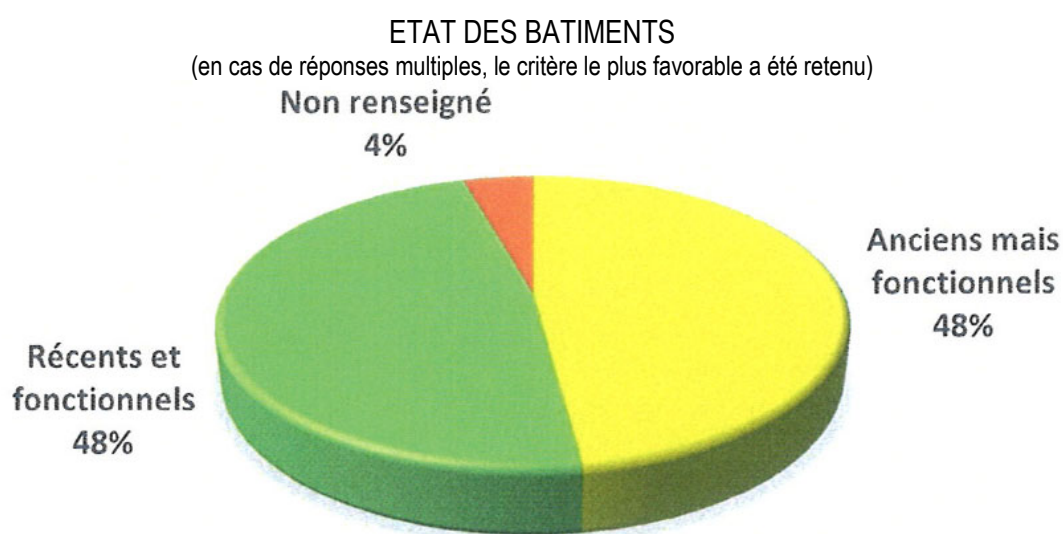
4.6.5.1. Le logement de fonction

A Liffré, 19 exploitants déclarent habiter à moins de 200 mètres de l'exploitation. Quasiment toutes les exploitations disposent donc d'un logement qui permet, par sa localisation, d'assurer en cas de besoin par rapport à la nature et à l'importance de l'activité agricole, une présence permanente.

4.6.5.2. L'état du bâti agricole – La mise aux normes des exploitations

- L'état du bâti agricole :

Les exploitations liffréennes ont investi dans leurs bâtiments agricoles puisque quasiment toutes déclarent avoir des bâtiments fonctionnels. Plus particulièrement, 48% des exploitations déclarent ces bâtiments récents. Cinq exploitations déclarent avoir des projets de construction ou de reconstruction de bâtiments.

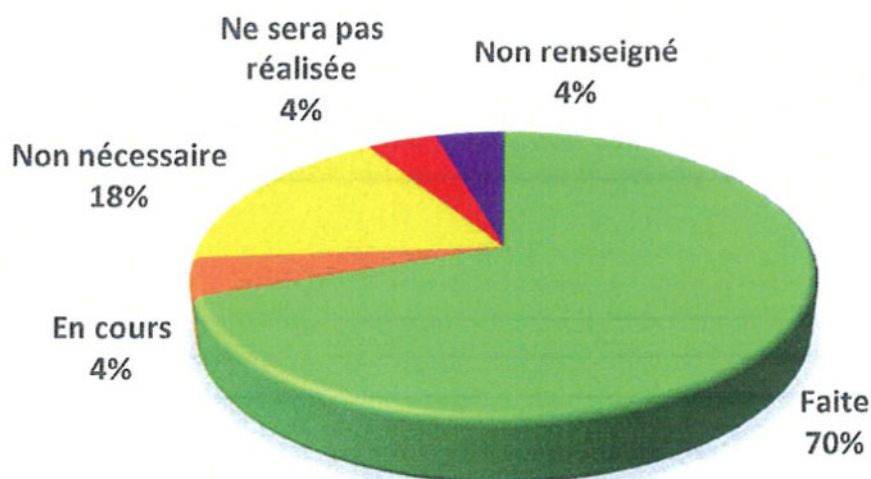


Source : *Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016*

- La mise aux normes des exploitations :

Bien-être animal, préservation de la qualité de l'eau, ... autant de précautions qui se traduisent par la nécessité pour les bâtiments agricoles de respecter certaines normes. Les ouvrages de mise aux normes sont généralement coûteux (ex : fosses, fumières, couvertures d'aires d'exercice ou d'affouragement). S'ils conditionnent la poursuite de l'activité agricole, ils ne contribuent pas pour autant à une meilleure valorisation de celle-ci. A Liffré, les sites ou sièges d'exploitations sont majoritairement aux normes.

MISE AUX NORMES DES BATIMENTS



Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

4.6.5.3. Le régime sanitaire des exploitations agricoles et la règle de réciprocité

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci relèvent soit du règlement sanitaire départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)³¹. Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles, éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- Les exploitations relevant du RSD se voient imposer une distance générale d'implantation du bâtiment renfermant les animaux, des stockages d'effluent (solides et liquides), des jus d'ensilage et eaux de lavage de 50 mètres par rapport aux tiers (Arrêté préfectorale du 18 mars 1985).
- Les exploitations relevant du régime des ICPE se voient imposer une distance d'implantation générale minimum de 100 mètres à compter de tous leurs bâtiments et installations agricoles (certaines ICPE pouvant être soumises, au cas par cas, à une distance d'éloignement supérieure).

S'il existe des possibilités d'obtenir des dérogations (sous réserve de mesures compensatoires la plupart du temps) pour les exploitations existantes, les exploitations sont malgré tout tenues de s'éloigner des tiers.

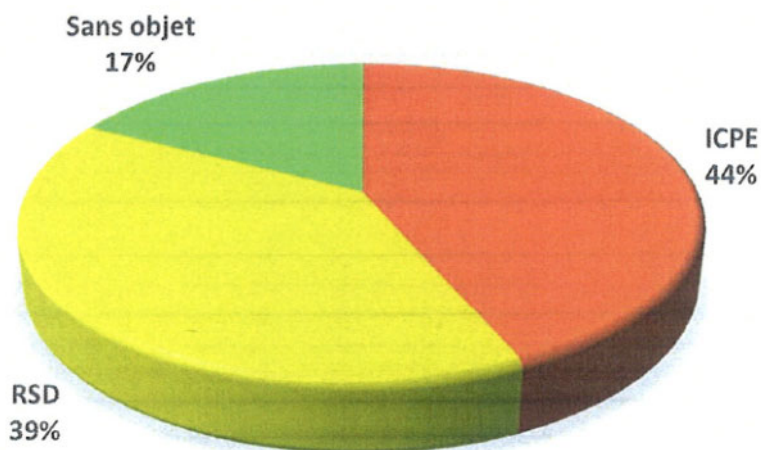
Cette règle d'éloignement s'applique réciproquement, pour les permis de construire portant sur un nouveau bâtiment ou un changement de destination pour accueillir un tiers, mais sur le fondement d'une autre réglementation.

L'article L.111-3 du code rural pose le principe général suivant que « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Si cet article pose le principe de réciprocité, il ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes. De plus, il ouvre plusieurs modes dérogatoires dont la mise en œuvre risque de bloquer le fonctionnement ou les possibilités d'évolutions des exploitations.

³¹ Voir carte p.74 : Régimes sanitaires des exploitations

REGIME SANITAIRE DES EXPLOITATIONS

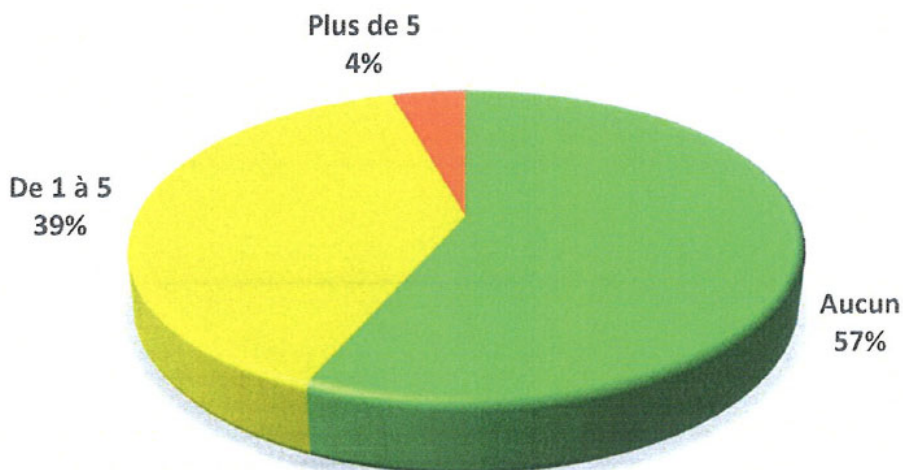


Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

4.6.5.4. Les tiers proches des exploitations ou sites de production

Les exploitations agricoles peuvent générer, notamment du fait de la présence des cheptels, des gênes que les voisins peuvent contester au titre des troubles anormaux du voisinage. Toutefois, l'article L.112-16 du code de la construction et de l'habitation pose pour principe que le dommage causé aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, ... n'entraîne pas droit à réparation dès lors que le voisin est arrivé postérieurement à l'existence de l'activité, que celle-ci s'exerce en respectant toutes les normes en vigueur et qu'elle n'a pas été modifiée. Cette protection est donc limitée.

PRESENCE DE TIERS A MOINS DE 100 METRES DES BATIMENTS ET INSTALLATIONS AGRICOLES



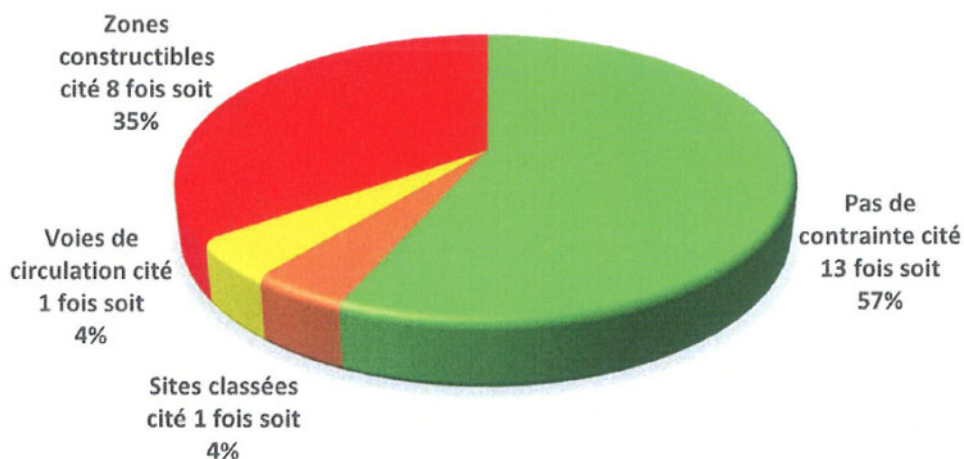
Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

4.6.5.5. Les contraintes rencontrées

13 exploitations sur 23 déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

La contrainte la plus citée porte sur les zones constructibles et concerne plus d'un tiers des exploitations.

CONTRAINTES PESANT SUR LES EXPLOITATIONS



Source : *Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016*

Concernant les pertes foncières ou les risques de perte de foncier³² :

- 6 exploitations déclarent avoir perdu des terres pour au moins 32 hectares,
- 8 exploitations pensent perdre du foncier dans l'avenir pour au moins 16,5 hectares.

Toutes les pertes et/ou risques de perte ne sont pas liés à des projets d'urbanisme, les risques liés à l'urbanisation n'ont pas été cités comme étant systématiquement localisés sur le territoire communal de Liffré.

4.6.5.6. Le morcellement du parcellaire³³

Pour envisager des systèmes liés à l'herbe, rationaliser le temps de travail et les coûts de transport, il est nécessaire d'avoir le maximum de surfaces regroupées autour du siège d'exploitation. 50% des exploitants sur Liffré estiment avoir du parcellaire regroupé et l'autre moitié avoir du parcellaire morcelé, voire très morcelé.

MORCELLEMENT DU PARCELLAIRE DES EXPLOITATIONS

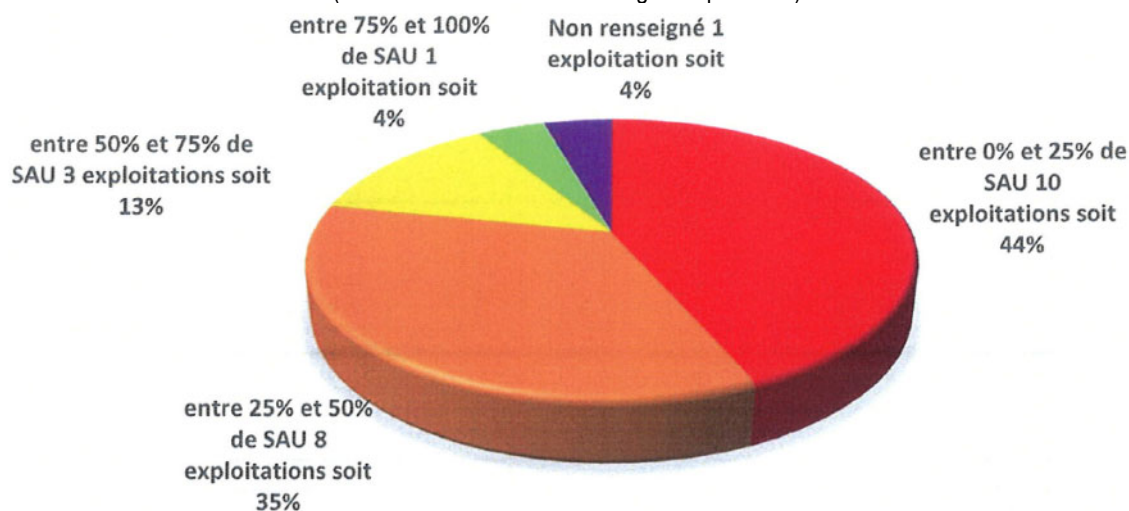


Source : *Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016*

³² Voir carte p.75 : Les contraintes rencontrées par les exploitations

³³ Voir carte p.76 : Répartition par tranche de surface des exploitations

PART DE LA SAU DES EXPLOITATIONS PROCHE DES SIEGES D'EXPLOITATION (située à moins de 500m du siège d'exploitation)



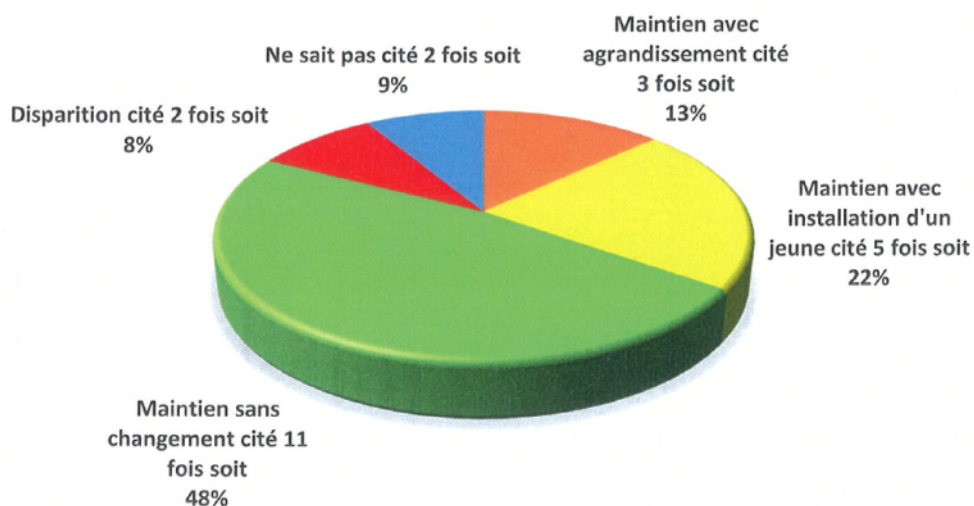
Source : *Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016*

4.6.6. Le devenir des exploitations agricoles

Cette analyse « à dire d'exploitant » repose sur les propos recueillis auprès de ces derniers lors de l'enquête réalisée par la Chambre d'Agriculture. Elle est indépendante de toutes les évolutions économiques et/ou réglementaires qui pourraient s'imposer demain aux exploitations agricoles.

Les exploitants déclarent majoritairement le maintien de l'exploitation. Deux exploitants ont déclaré ne pas savoir l'avenir de leurs exploitations, ces incertitudes sont à lier avec la crise économique qui traverse l'agriculture. Deux sièges d'exploitations ne devraient pas être repris et devraient disparaître.³⁴

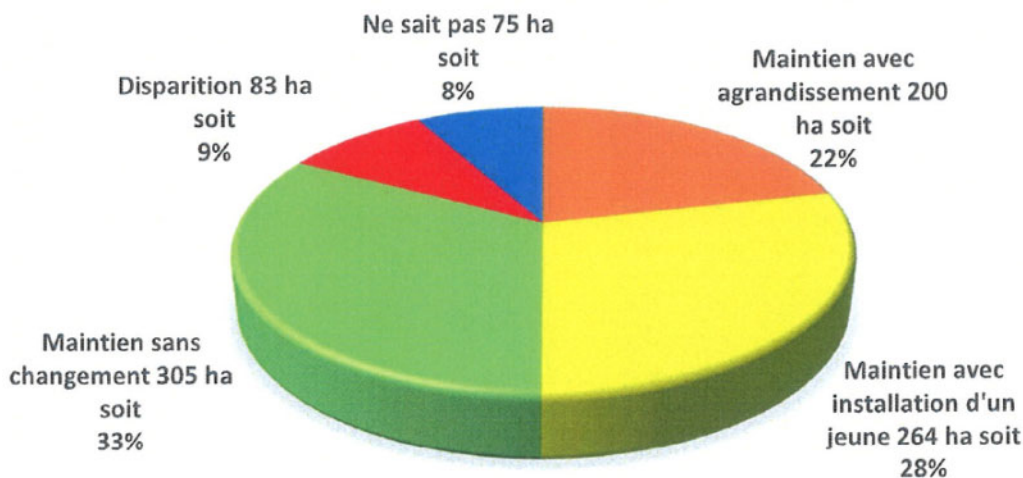
PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS DES EXPLOITATIONS A TERME DE 5 ANS



Source : *Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016*

³⁴ Voir carte p.77 : Projets et perspectives d'évolution des exploitations

PROJETS DES EXPLOITATIONS A TERME DE 5 ANS
ET SAU COMMUNALE QU'ELLES METTENT EN VALEUR



Source : Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine – Enquête agricole – Janvier/Avril 2016

4.7. L'activité touristique

Les forêts domaniales constituent des atouts touristiques permettant de pratiquer des randonnées VTT³⁵, équestres et pédestres, et disposant d'aires de pique-nique d'un parcours sportif (CRAPA) ainsi que d'un parcours d'accrobranche sur le site du Parc de la Mi-Forêt. Deux centres équestres équipés d'infrastructures permettant la pratique du dressage, du saut d'obstacle, du horse-ball et du cross sont situés en forêt de Rennes. Ils proposent différentes activités familiales notamment des promenades.

Le territoire comporte d'autres lieux de visites tels que les étangs de Liffré, de Sérigné et des Maffrais ou encore le Hameau de Sérigné.

L'activité touristique à Liffré reste néanmoins peu développée. Bien que la ville dispose d'une quinzaine de restaurants (restauration rapide comprise), elle ne dispose que d'un seul hôtel de 22 chambres et d'un gîte rural.

³⁵ 6 circuits VTT sur le territoire de Liffré : Circuit de Liffré : 35kms - Circuit sud de Mi-Forêt : 15 kms - Circuit ouest de Mi-Forêt : 18 kms - Circuit des Maffrais : 18 kms - Circuit de la Forêt de Liffré : 20kms

SYNTHESE SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

SYNTHESE DES CONSTATS

- L'activité économique constitue un des points forts de Liffré (activités multiples, nombreux emplois, taux de chômage moins élevé que la moyenne, ...).
- Liffré dispose d'équipements (station d'épuration) et d'infrastructures routières lui permettant d'accueillir des nouvelles activités sur son territoire.
- Liffré est en mesure d'accueillir de grandes entreprises qui ne peuvent plus s'implanter au cœur de la métropole rennaise.
- Les activités sont présentes : en centre-ville, sur quatre zones d'activités et en campagne.
- Mare gaucher : Difficultés d'accès et nuisances liées aux activités présentes sur la zone (industries agroalimentaires) et leur localisation (cœur de ville).
- Offre commerciale de proximité diversifiée malgré la présence de 2 centres commerciaux.
- Activité agricole bien maintenue sur le territoire communale, diversifiée et aux moyens de production performant qui doit être préservée.
- Activité touristique peu développée.

ENJEUX IDENTIFIES

- Conforter le rôle de pôle structurant de bassin identifié au SCoT du Pays de Rennes.
- Conforter la situation économique de Liffré : Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises créatrices d'emplois et maintenir le rapport 1actif/1emploi.
- Favoriser la diversité des emplois/Pas de spécialisation de la commune.
- Développer les zones d'activités en prenant en compte :
 - Beaugé : Densification à rechercher/Prendre en compte les orientations définies dans le SCoT.
 - La Perrière : Zone artisanale à requalifier au vu de sa position centrale.
 - La Mare Gaucher : Améliorer l'accès à la zone d'activités et pérenniser le site.
 - Sévailles : Développer la ZA de Sévailles.
 - La Quinte : Prévoir le développement du commerce, des services et de l'artisanat compatible avec l'habitat.
- Dynamiser le centre-ville commercial ;
- Commerces : Maintenir et développer la diversité commerciale et les services dans le centre-ville et La Perrière.
- Poursuivre la mixité des fonctions urbaines dans une même opération / Développer l'activité en rez-de-chaussée d'immeubles.
- Concilier la préservation de l'activité, des terres et bâtiments agricoles avec l'aménagement du territoire communal.
- Tourisme : Développer l'offre hôtelière et de restauration.

5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

5.1. Les générateurs de déplacements

Si le territoire de Liffré est très étendu, l'aire urbaine est plus restreinte avec un rayon maximum de 2 kms. Les différents générateurs de déplacements sont concentrés, les distances de déplacements internes à Liffré sont donc limitées. L'essentiel du trafic se fait sur l'axe rue de Rennes/rue de Fougères et s'explique par la présence de nombreux commerces et services le long de ces deux voies.

Les principales zones de concentration des générateurs de déplacements se situent :

- dans le **centre-ville** (équipements, services et commerces) ;
- dans le « **campus** » (équipements scolaires et sportifs) ;
- dans la zone d'activités de **Beaugé** (commerces).

5.2. Les flux de déplacements

Les flux de déplacements ne sont pas seulement internes à Liffré, certains s'expliquent par la présence sur le territoire communal d'équipements et de services qui n'existent pas dans les communes voisines. C'est par exemple le cas des équipements scolaires qui attirent des collégiens venant principalement d'Acigné, de La Bouëxière, de Dourdain, d'Ercé-près-Liffré, de Saint-Sulpice-la-Forêt ou encore de Thorigné-Fouillard. Le phénomène inverse existe puisque Liffré ne dispose pas encore de lycée ni d'aucun établissement d'études supérieures.

PRINCIPAUX FLUX DES PERSONNES SCOLARISEES EN 2012

Flux entrant/sortant	Commune de résidence	Lieu d'études	Flux de personnes scolarisées de 2 ans ou plus
Flux entrants	Acigné	Liffré	108
	La Bouëxière	Liffré	222
	Ercé-près-Liffré	Liffré	136
Flux sortant	Liffré	Rennes	374

Source : Insee, Recensement de la population 2012 exploitation complémentaire

Les déplacements liés au travail constituent également une composante importante des flux. Parmi les 3 482 actifs liffréens recensés en 2012, 893 travaillent sur leur lieu de résidence. Les trois quarts des actifs doivent se déplacer en dehors de Liffré pour se rendre à leur lieu de travail. Inversement, 3 577 emplois sont proposés sur le territoire de la commune, des personnes ne vivant pas à Liffré s'y rendent chaque jour pour travailler.

PRINCIPAUX FLUX DE TRAVAILLEURS EN 2012

Flux entrant/sortant	Commune de résidence	Lieu de travail	Actifs de 15 ans et plus ayant un emploi
Flux entrants	Acigné	Liffré	101
	La Bouëxière	Liffré	138
	Ercé-près-Liffré	Liffré	120
	Gosné	Liffré	112
	Rennes	Liffré	248
	Saint-Aubin-du-Cormier	Liffré	101
Flux sortants	Liffré	Cesson-Sévigné	285
	Liffré	Fougères	114
	Liffré	Rennes	908

Source : Insee, Recensement de la population 2012 exploitation complémentaire.

5.3. Maillage routier

Liffré est desservie par un réseau routier dense. La ville est directement accessible par l'**autoroute des Estuaires (A84)** qui relie Rennes à Caen via Fougères et qui a remplacé la route nationale 12, axe historique le long duquel s'est développée la ville. Mise en service en juin 2002, l'autoroute constitue un atout notamment en matière économique devant être pris en compte pour l'aménagement futur de la ville.

Deux échangeurs distants de moins de 4kms desservent la ville et permettent de desservir un territoire bien plus large que le territoire communal :

- l'échangeur n°26 situé à l'Ouest de la commune sur le secteur de la Quinte/l'Endroit Joli ;
- l'échangeur n°27 situé à l'Est de la commune permettant un accès direct sur la zone d'activités de Beaugé et le futur parc d'activités de Sévailles.

L'A84 et ses deux échangeurs font également office de contournement nord à la zone agglomérée de Liffré. Depuis le secteur ouest de la ville, le temps de parcours pour rejoindre la zone de Beaugé à l'est est plus rapide de 30% par rapport au trajet passant par les rues de Fougères et de Rennes.

Une liaison entre l'autoroute (échangeur n°26) et la commune de La Bouëxière est en cours de réflexion. L'agglomération rennaise constitue le principal bassin d'emplois de La Bouëxière et est donc à l'origine de nombreux déplacements. Parmi les itinéraires les plus utilisés, les Bouëxiérais passent par plusieurs hameaux de Liffré, voire par le bourg, pour rejoindre l'A84. Cette liaison, promise par l'État lors de la réalisation de l'autoroute A84, doit contribuer à désenclaver la commune de La Bouëxière avec un itinéraire plus direct et permettre de proposer un plan de circulation différent pour les poids lourds.

En plus de l'autoroute, l'accès à Liffré se fait par plusieurs **routes départementales** :

- la **RD 27** qui passe par le secteur de La Villeneuve et relie Liffré à La Bouëxière ;
- la **RD 92** qui relie Liffré à Ercé-près-Liffré, Acigné, Noyal-sur-Vilaine et Chateaugiron ;
- la **RD 106** qui relie Liffré à Chasné-sur-Illet ;
- la **RD 528** qui relie Liffré à Melesse, Saint-Sulpice-la-Forêt, Dourdain et Val-d'Izé ;
- la **RD 812** qui relie Liffré à Gosné et Saint-Aubin-du-Cormier.

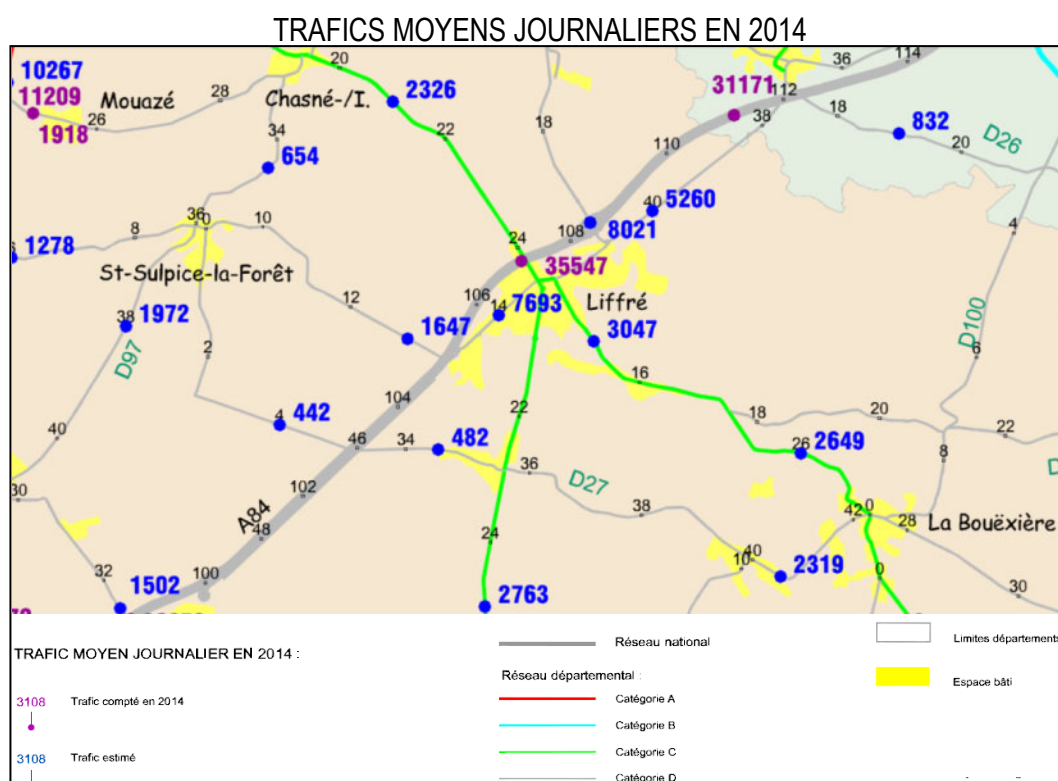
RÉSEAU VIAIRE SUR LE TERRITOIRE DE LIFFRÉ



Source : www.geoportail.fr

La zone agglomérée de Liffré est traversée par trois axes : la RD 92, la RD 528 et la RD 106. La RD 528 est le lien entre la commune de La Bouëxière et l'A84. Cette route départementale trouve son prolongement au nord de l'agglomération via la RD 106 et la RD 92. L'itinéraire RD 92 au sud/RD106 au nord est un itinéraire structurant à l'échelle de l'agglomération notamment pour les poids lourds en transit. L'itinéraire traverse l'agglomération et l'autoroute mais sans système d'échange dédié avec ces derniers. Le trafic sur la RD 92 au Sud de Liffré est d'environ 2 700 véhicules/jour comparable au trafic entre La Bouëxière et Liffré (RD 528). La RD 92 au niveau de l'échangeur N°27 connaît un trafic important (environ 8 000 véhicules/jour) qui s'explique notamment par la présence de la zone commerciale de Beaugé, de l'entreprise Canon et de la plateforme logistique de l'enseigne LIDL. La RD 812 à l'ouest connaît également un trafic élevé (5300 véhicules/jour) ce qui pourrait s'expliquer à la fois par la zone commerciale de Beaugé et le fait que cette route départementale permet de rejoindre l'A84 depuis les zones habitées à l'est de Liffré. Il s'agit ici d'une alternative à l'échangeur de Saint Aubin du Cormier. Ce trafic n'impacte que très peu le centre-ville de Liffré.

Afin d'éviter l'engorgement de la rue de Rennes et de la rue de Fougères et d'imposer aux véhicules un passage par le centre-ville, la Ville de Liffré a prévu la réalisation d'une liaison interquartier contournant le centre-ville par le sud. Ainsi, dans chaque nouvelle opération d'aménagement, la voie principale est dimensionnée pour faire office de liaison interquartier : l'avenue Marguerite Yourcenar, l'avenue de l'Europe et l'avenue Léon Bourgeois ainsi que les prochaines voies qui devront être créées à l'occasion des prochaines opérations de lotissement permettront de contourner la ville.



Source : Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine – Extrait de la carte des trafics moyens journaliers

5.4. Les modes de déplacements

5.4.1. L'automobile

Parmi les modes de déplacements à disposition des Liffréens, l'utilisation de la voiture est privilégiée. En 2012, 92,3% des ménages possédaient au moins une voiture.

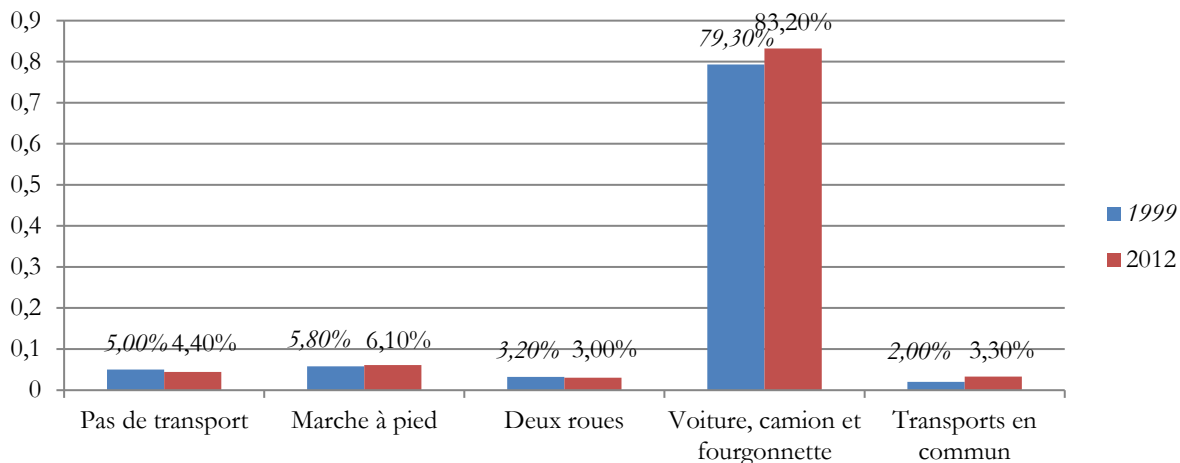
EVOLUTION DE L'EQUIPEMENT AUTOMOBILE A LIFFRE

	1999	2007	2012
Taux de ménages possédant au moins une voiture	91,9%	92,0%	92,3%
Taux de ménages possédant au moins un emplacement réservé au stationnement	82,9%	82,4%	86,1%

Source : Insee, RP1999 et RP2007 et RP2012 exploitations principales

L'exemple des déplacements du domicile vers le lieu de travail illustre cette forte dépendance à l'utilisation de l'automobile qui tend à s'accroître et ce même pour les Liffréens travaillant à Liffré. L'utilisation d'une voiture est, toutefois, moins importante chez ces derniers qui privilégient les deux roues et la marche ou ne se déplacent pas.

MODE DE DEPLACEMENT DOMICILE/TRAVAIL DES ACTIFS LIFFREENS EN 1999 ET 2012 (TOUTES DESTINATIONS CONFONDUES)

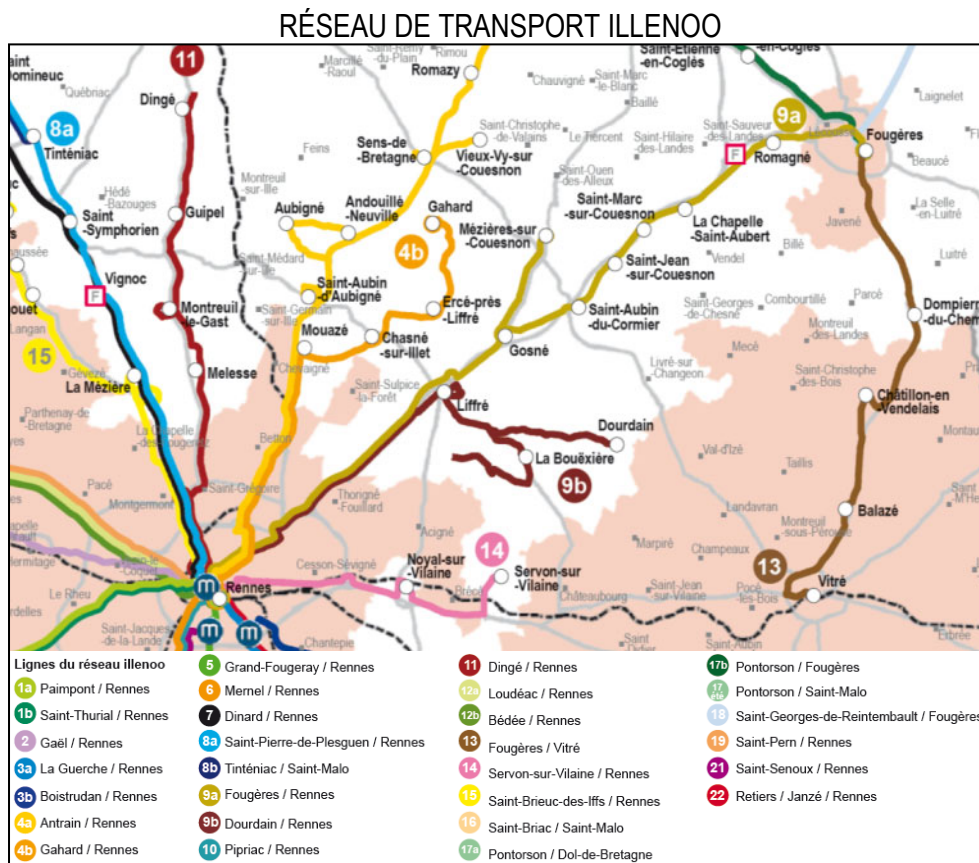


Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

5.4.2. L'offre de transports en commun

5.4.2.1. Les transports Illeneo

Liffré bénéficie du réseau interurbain Illeneo qui dessert le Pays de Rennes et plus largement l'Ille-et-Vilaine.



Source : Illeneo services – Extrait du plan de réseau de transport 2015/2016 du Département d'Ille-et-Vilaine

Deux lignes circulent tous les jours permettant aux habitants de la ville de se rendre notamment à Rennes et à Fougères :

	LIGNE 9a RENNES (gare routière) – FOUGERES (gare routière)	LIGNE 9b RENNES (gare routière) – DOURDAIN
Villes desservies	<ul style="list-style-type: none"> - Rennes - Cesson-Sévigné - Thorigné-Fouillard - Liffré - Gosné - Saint-Aubin-du-Cormier - Mézières-sur-Couesnon - Saint-Jean-sur-Couesnon - Saint-Marc-sur-Couesnon - La-Chapelle-Saint-Aubert - Romagné - Lécousse - Fougères 	<ul style="list-style-type: none"> - Rennes - Cesson-Sévigné - Liffré - La Bouëxière - Dourdain
Arrêts à Liffré	<ul style="list-style-type: none"> - Les Molières - Le Parc des Étangs - Mairie - Maurice Ravel - L'Ariançon 	<ul style="list-style-type: none"> - L'Ariançon - Maurice Ravel - Mairie - Le Parc des Étangs - La Buzardière ;
Nombre de rotations/jour	<p>Direction Rennes</p> <ul style="list-style-type: none"> - 24 passages de 6h29 à 20h04 du lundi au vendredi - 11 passages les samedis - 6 passages les dimanches et jours fériés <p>Direction Fougères</p> <ul style="list-style-type: none"> - 32 passages de 6h55 à 20h45 du lundi au vendredi - 12 passages les samedis - 6 passages les dimanches et jours fériés 	<p>Direction Rennes</p> <ul style="list-style-type: none"> - 27 passages de 6h13 à 19h28 du lundi au vendredi - 13 passages les samedis <p>Direction Dourdain</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 passages de 6h49 à 20h55 du lundi au vendredi - 15 passages les samedis

Sources : *Illeneo services*

Le SCoT du Pays de Rennes prévoit que Liffré, en tant que Pôle structurant de bassin de vie, mette en œuvre une politique de transport public permettant de répondre à la demande qui sera croissante d'ici à 2030. Elle doit notamment se traduire par la prise en compte, dans les opérations futures, des capacités du transport public à desservir le secteur.

5.4.2.2. La Coccinelle



La Coccinelle est un service local de transport à la demande mis en place par la Communauté de Communes du Pays de Liffré pour faciliter les déplacements au sein du territoire de l'intercommunalité, notamment à destination des personnes à mobilité réduite.

Tous les vendredis, la Coccinelle permet aux habitants des cinq communes du Pays de Liffré de se rendre au marché hebdomadaire de Liffré ou de faire des démarches (administrations, commerces, santé, ...) dans le centre-ville, et tous les mercredis, deux rotations (le matin et en fin d'après-midi) desservent Liffré, La Bouëxière et Dourdain.

Lors des vacances de printemps et d'été, un circuit spécial est mis en place permettant à chacun de rejoindre les équipements sportifs, de loisirs ou culturels et les services de proximité (ligne Liffré – Ercé-près-Liffré – Chasné-sur-Illet – La Bouëxière – Dourdain).

5.4.2.3. Les transports scolaires

Le conseil départemental d'Ille-et-Vilaine a en charge l'organisation du transport scolaire sur le territoire départemental. Pour l'année scolaire 2015-2016, ce sont 19 circuits spécifiques de ramassage scolaire, passant sur les territoires des communes

d'Acigné, Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré, Gosné, La Bouëxière, Liffré, Livré-sur-Changeon, Saint-Sulpice-la-Forêt et Thorigné-Fouillard qui permettent d'accéder aux écoles et collèges de Liffré.

5.5. Les autres modes de déplacement alternatifs

En complément des modes de déplacement classiques, pour les déplacements de longue distance, la ville de Liffré se situe à 12 kms de la gare SNCF de Noyal-Acigné, à 25 kms de celle de Rennes et 28 kms de l'aéroport Rennes-Saint-Jacques.

5.5.1. Le covoiturage

Six aires de covoiturage sont recensées sur le territoire de l'intercommunalité dont deux à Liffré : l'une au lieu-dit La Reposé et l'autre sur le secteur de La Croix de la Mission. Ces deux aires sont respectivement situées à proximité des échangeurs n°26 et 27 de l'autoroute des Estuaires. Des relevés de terrain effectués par la Ville montrent que ces aires de covoiturage jouissent actuellement d'un bon taux de remplissage (en particulier en semaine pour les déplacements domicile-travail). Si la tendance constatée d'augmentation des pratiques de covoiturage se poursuit, ces aires pourraient arriver à saturation dans les prochaines années. Le projet de pôle d'échanges multimodal en cours de réflexion permettra d'augmenter les capacités de covoiturage et ainsi de satisfaire à la demande pour les prochaines années.

AIRES DE COVOITURAGE DU PAYS DE LIFFRÉ



Source : www.pays-liffre.fr

5.5.2. Les transports doux

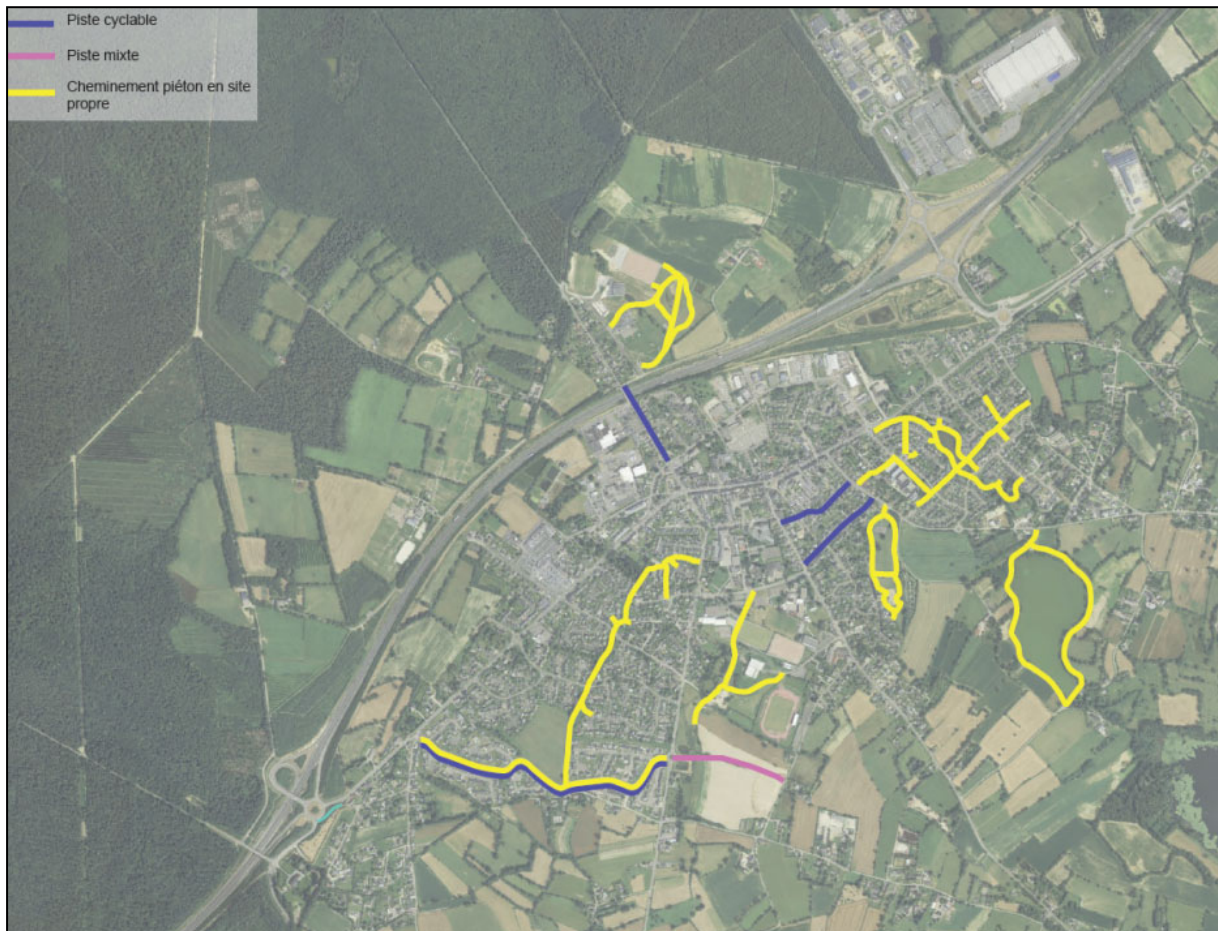
La marche à pied est un mode de déplacement accepté si le temps de parcours n'excède pas 15 minutes. La ville de Liffré reste une commune à taille humaine où la distance entre les générateurs de déplacement est réduite. Il est donc nécessaire de favoriser la place du piéton en ville et de contribuer au développement de la marche à pied. En effet, pour faire un parcours de 0 à 300 mètres, la marche à pied est considérée comme étant plus rapide que l'utilisation d'un véhicule automobile. Pour un parcours de 300 mètres à 1,2 km, le vélo peut être le moyen de déplacement le plus rapide par rapport à la voiture. L'essentiel des quartiers d'habitat de Liffré sont situés dans un rayon de 1,2 km du centre-ville.

RAYONS DE 300 ET 1200 METRES AUTOUR DU CENTRE-VILLE



La mise en place de liaisons douces est à ses débuts à Liffré. Le réseau est notamment équipé de cheminements piétons, pistes cyclables et de voies mixtes en cours de développement que ce soit dans les nouvelles opérations (Domaine des Cornillères) ou sur des voies déjà existantes (rue Aristide Briand et rue Pierre et Marie Curie).

RESEAU DE LIAISONS DOUCES



Source : Ceramide – Étude stratégique sur les déplacements – Mars 2016

Depuis 2007, un pédibus a été instauré sur la ville de Liffré. Il s'agit d'un dispositif associatif de ramassage scolaire pédestre. Quatre lignes ont été mises en places avec des trajets n'excédant pas 30 minutes de marche, utilisant pour certaines les liaisons douces de la commune et qui desservent toutes les écoles.

Le SCoT du Pays de Rennes encourage les collectivités à développer leurs réseaux de modes doux et à les rendre les plus attractifs possibles et plus sûrs en prévoyant les espaces nécessaires à la circulation des piétons et des cycles et au stationnement de ces derniers. Les réseaux devront relier les secteurs d'habitat, de services, de commerces et de loisirs et être connectés les uns aux autres, d'une part et, avec les transports en commun, d'autre part.

5.6. Les capacités de stationnement

Avec un taux de motorisation des ménages liffréens élevé (92,3% en 2012) et une utilisation privilégiée de l'automobile par les Liffréens et les habitants du bassin de vie, l'offre de stationnements est important sur la commune de Liffré. Plus de 2 200 places de stationnement sont réparties sur l'ensemble de la ville dans des parcs de stationnement publics ou aménagés le long des voies de circulation soit 0,8 place par ménage liffréen.

En complément de ces places de stationnement matérialisées, l'aménagement de certains quartiers permet d'offrir d'autres possibilités de stationnement. Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, le stationnement est possible sur des impasses ou le long de voies mixtes, où cohabitent les voitures et les piétons, sans entraver la circulation.

Ces places de stationnement publiques complètent le stationnement privé. En 2012, 86,1% des ménages liffréens disposent d'au moins une place de stationnement. Cette proportion est en hausse par rapport à 2007 (82,4%) en raison d'une obligation de réaliser des places de stationnement sur les propriétés privées permettant ainsi d'éviter l'encombrement de l'espace public.

La Ville de Liffré cherche à encourager l'utilisation des modes de transport alternatifs à l'automobile. Des parcs à vélos sont positionnés à proximité des équipements sportifs et de loisirs, des écoles et des arrêts de bus situés le long des rues de Rennes et de Fougères, soit un total d'environ 180 emplacements.

Les parcs de stationnement sont localisés à proximité des équipements publics mais aussi dans les secteurs de concentration de services et de commerces. Plus de 800 places de stationnement sont réparties dans ces parcs dont la localisation permet pour la plupart un accès rapide à plusieurs équipements, commerces et/ou services.

Afin de favoriser les alternatives à l'utilisation de l'automobile classique, deux places de stationnement sont réservés aux véhicules électriques sur le parking de la place de la mairie avec des bornes de rechargement. En complément, 14 stationnements pour les vélos sont implantés à proximité de l'Hôtel de Ville et des arrêts de bus, dont 10 emplacements couverts rue de la Mairie et 4 autres sur la Place Charles Tillon.

PRINCIPAUX PARCS DE STATIONNEMENT PUBLIC

LOCALISATION	UTILISATION	NOMBRE DE PLACES
Cornillère (rue de la) <i>Campus</i>	Stade Nelson Paillou	53 places de stationnement dont 2 places P.M.R + 6 places pour les cars
Coubertin (rue Pierre de) <i>Campus</i>	Salle de sport Pierre de Coubertin Terrains de football	60 places de stationnement dont 2 places P.M.R + 3 places pour les cars
Coubertin (rue Pierre de) <i>Campus</i>	Centre Multi-Activités Salle de sport Pierre de Coubertin Stade Nelson Paillou Terrains de football	103 places de stationnement
Etang (rue de l')	Ecole Jacques Prévert Parcs Léo Lagrange et des Senteurs	41 places de stationnement
Ferry (avenue Jules) <i>Campus</i>	Complexe sportif Jules Ferry Cuisine centrale et restaurant scolaire Courts de tennis Terrains de football	126 places de stationnement dont 2 places P.M.R
Florian (rue Jean-Pierre) <i>Centre-ville</i>	Cimetière Commerces et services du centre-ville	30 places de stationnement
Forêt (avenue de la)	A.L.S.H Espace Paul Davené Parc Léo Lagrange	112 places de stationnement dont 2 places P.M.R + 7 places pour les cars

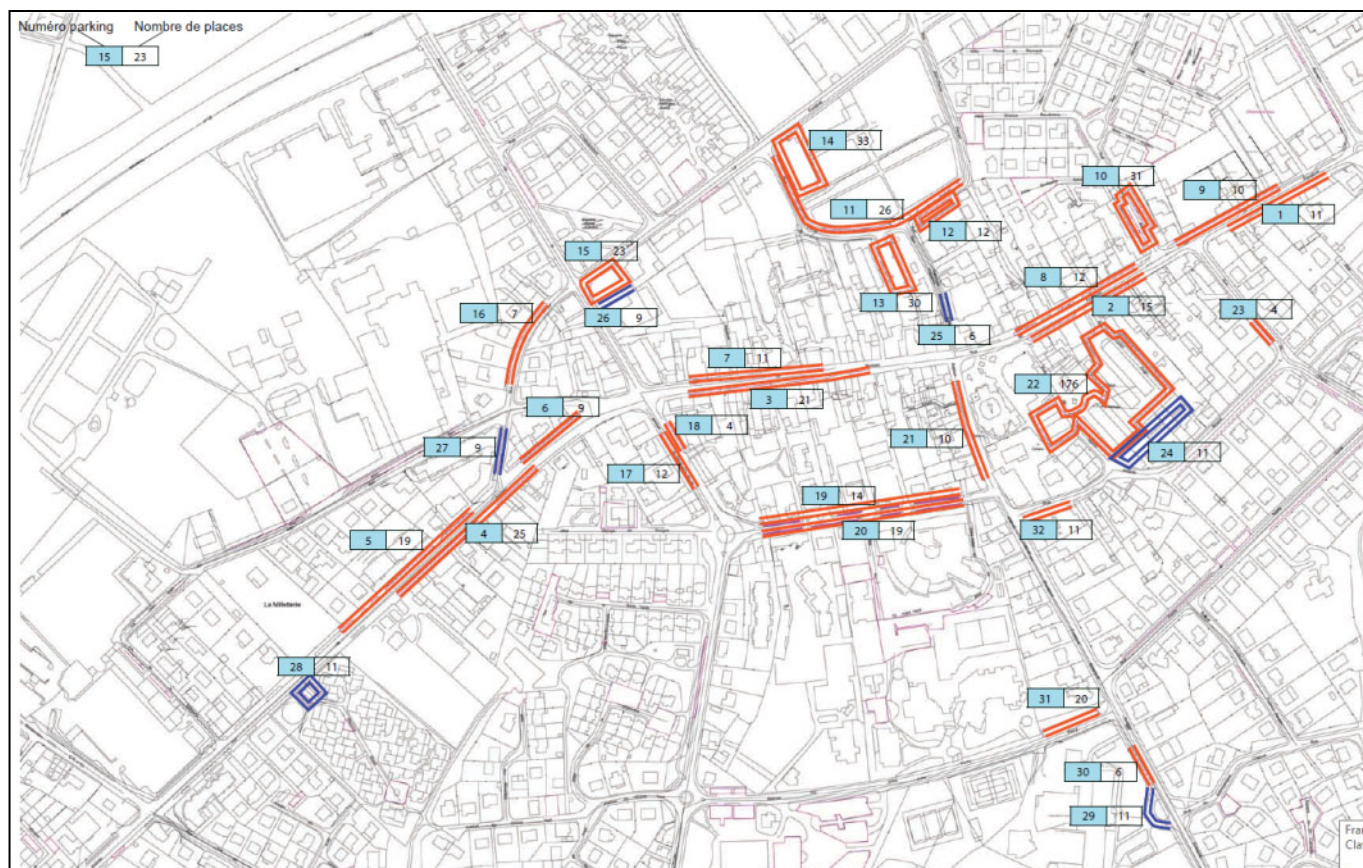
La Fontaine (rue)	Centre de secours Cimetière	30 places de stationnement dont 2 places P.M.R
Lebreton (allée Henri) Campus	Annexe C.C.A.S Espace Intergénération Police municipale	89 places de stationnement dont 2 places P.M.R
Mairie (place de la) Centre-ville	Commerces et services du centre-ville Eglise Mairie	32 places de stationnement dont 2 places P.M.R dont 2 places pour les véhicules électriques + 2 places pour les 2 roues motorisées
République (place de la)	Commerces et services Gendarmerie	32 places de stationnement dont une place P.M.R
Tillon (place Charles) Centre-ville	Commerces et services du centre-ville Eglise Mairie	57 places de stationnement dont 2 places P.M.R
Wendover (place) Centre-ville	Commerces et services du centre-ville Eglise Mairie	89 places de stationnement dont 3 places P.M.R

Le SCoT du Pays de Rennes préconise le développement d'une politique de stationnement économe en espace, grâce à la mutualisation et prenant en compte la présence de réseaux de transports en commun.

5.6.1. Taux d'occupation du stationnement dans le centre-ville

Le secteur du centre-ville concentre une variété d'équipements, commerces et services dont la Mairie, accueillant les Liffréens ainsi que les habitants du bassin de vie nécessitant une offre de stationnements adaptée. L'offre de stationnements dans le centre-ville de Liffré est développée, 628 places sont recensées, dont 350 en hyper-proximité, soit 7 à 8 places par enseigne alors que 5 places par commerce sont usuellement recommandées.

LOCALISATION DES STATIONNEMENTS DANS LE CENTRE-VILLE DE LIFFRÉ



Source : [Ceramide](#) – Etude stratégique sur les déplacements – Mars 2016

- Offre de stationnement gratuite et non limitée : 570 places.
- Offre de stationnement limitée à 20 minutes par des bornes : 14 places.
- Offre de stationnement limitée en zone bleue : 44 places.
- Aucun stationnement payant n'est recensé sur ce secteur.

Sur ces 628 places, 18 sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), soit 2,9% des places.

L'offre est répartie selon différents types de stationnement :

- Stationnement longitudinale : 44%
- Stationnement en bataille/en épi : 7%
- Parking et poche de stationnement : 49%

Concernant le niveau d'occupation des places de stationnement, il a été constaté qu'aux pics du matin et de l'après-midi, le taux d'occupation atteint jusqu'à 69% dans l'hyper-centre et 65% au global. Le niveau de pression est plus élevé le vendredi matin lors du marché hebdomadaire qui occupe la Place de la Mairie. Globalement le stationnement n'est pas en surpression.

TAUX D'OCCUPATION³⁶ DES PLACES DE STATIONNEMENT

Horaires	Taux d'occupation	Commentaires
6h00	28%	Cette période met en évidence l'occupation du stationnement par les résidents. Le taux d'occupation à l'échelle du centre-ville est hétérogène (de 0% à 100%). Seuls les stationnements au sud de la rue de Rennes (secteur 3 - 71%), au sud de la rue de Fougères (secteur 1 - 73%) et au nord de la rue des écoles (secteur 19 - 79%) ont un taux d'occupation élevés sans être en tension. Seule l'avenue François Mitterrand (secteur 21-100%) est sous pression.
10h00	65%	Cette période met en évidence l'occupation du stationnement en période de pointe le matin. Plusieurs secteurs sont en pression : <ul style="list-style-type: none"> - La partie nord de la zone de la rue de Rennes (secteur 7 – 91%) - L'avenue du Général de Gaulle (secteurs 17 et 18 – 100%) - La rue des écoles (secteur 7 – 91%) - Le parking de la place de la République (secteurs 15 et 26 – 91% et 89%) - La rue Jacques Cartier (secteur 16 – 100%) A noter la présence importante de places de stationnement disponibles au niveau des parkings de la mairie (secteur 32) : 60 places libres.
17h00	60%	Cette période met en évidence l'occupation du stationnement en période de pointe le matin. Les secteurs en pression sont similaires à ceux de 10h00. La partie est du centre-ville, avec la rue de Fougères (secteurs 1 et 9 - 80% et 91%) et rue Jacques Prévert (secteur 10 - 97%) est également en tension.

Source : [Ceramide](#) – Etude stratégique sur les déplacements – Mars 2016

Enquête réalisée le 01/03/16 entre 6h00 et 21h00. Le nombre de véhicules en stationnement a été relevé toutes les heures. Sur les zones bleues, l'ensemble des plaques minéralogiques a été noté toutes les heures.

5.6.2. Les stationnements à durée limitée du centre-ville

Les places de stationnements situées devant les commerces de la place Wendover (secteur 24) ne sont pas réglementées comme une zone bleue. Cependant, leur fonctionnement à durée limitée est implicite : les places sont réservées aux clients des commerces. Ces places présentent une bonne rotation mais apparaissent comme sous-utilisées, avec un taux d'occupation maximum de 45% à 17h qui s'explique par une offre de places non limitées des places Wendover et Charles Tillon.

Les **zones bleues** n'ont pas toutes la même réglementation :

N°	Localisation des stationnements	Nombre de places	Horaires réglementés	Durée
25	Rue Théodore Botrel	9	9h-12h/14h-19h	1 heure

³⁶ Le taux d'occupation représente le nombre de véhicules présents à une heure H sur le nombre total de places de stationnement. Le stationnement est considéré comme : aisé pour des taux d'occupation inférieurs à 70%, bien dimensionné pour des taux d'occupation compris entre 70% et 90% et sous pression pour des taux supérieurs à 90%.

26	Place de la République	9	9h-12h/14h-19h	2 heures
27	Rue Jacques Cartier	9	9h-12h/14h-19h	1 heure
28	Rue Maurice Ravel	11	10h-18h	2 heures
29	Avenue François Mitterrand	8	8h-18h	30 minutes

La rotation sur la majorité de ces zones est bonne, avec des stationnements de courte durée qui respectent les réglementations. Les places situées rue Théodore Botrel (secteur 25) et rue Jacques Cartier (secteur 27) présentent une bonne rotation (taux d'occupation entre 55% et 65% pendant les pics) et sont majoritairement occupées par des stationnements de courte durée dans la journée. Le stationnement sur le parking avenue François Mitterrand devant le collège Martin- Luther King (secteur 29) est aisé avec un taux d'occupation maximum de 13% à 10h et 17h.

A contrario, le parking de la Place de la République (secteur 26) est fortement occupé avec un taux d'occupation à environ 90% sur le temps de la journée. Des stationnements dépassant la durée réglementaire sont d'ailleurs constatés Place de la République ainsi que sur le parking de la rue Maurice Ravel (secteur 28).

Les zones bleues ont donc des taux d'occupation variables mais l'offre n'est donc pas saturée sur ces stationnements, sauf sur la Place de la République. Les résidents utilisent peu ces zones, excepté le parking de la rue Théodore Botrel sur lequel se stationnent les riverains le matin et le soir.

Les **bornes minute** limitent le stationnement à 20 minutes du lundi au samedi de 9h00 à 11h45 et de 14h30 à 18h00 sur 12 places situées rue de Rennes et rue de Fougères. Le taux d'occupation de ces places est faible et reste inférieur à 65%, ce qui s'explique par la présence de places non contraintes à proximité immédiate. La limitation de temps est globalement respectée par les usagers, plus de 50% d'entre eux se stationnent moins de 6 minutes sur ces emplacements.

SYNTHESE SUR LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

SYNTHESE DES CONSTATS

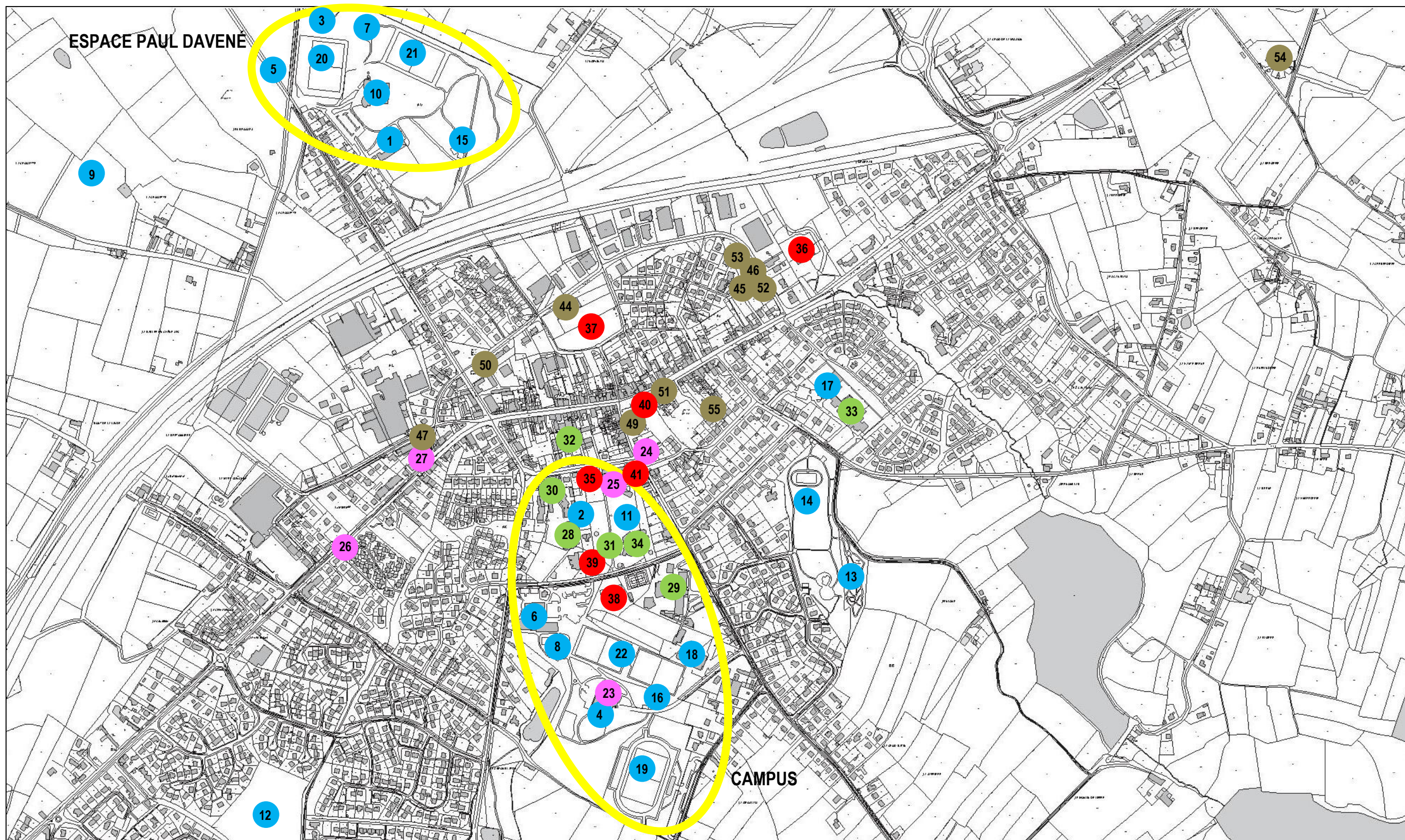
- L'offre de transports sur le territoire est diversifiée : Voiture, transports en commun, modes doux et covoiturage.
- Infrastructures routières de qualité.
- Existences de nombreux générateurs de déplacements : Ecoles et collèges, lieux de travail, équipements et services, commerces, ... utilisés par les Liffréens et les habitants de communes voisines.
- Forte dépendance à la voiture par les Liffréens pour les déplacements hors Liffré et interne à la ville.
- Un grand nombre de places de stationnement en ville (parc de stationnements, le long de la voirie, ...) : Disponibilités de places (peu de périodes tendues).

ENJEUX IDENTIFIES

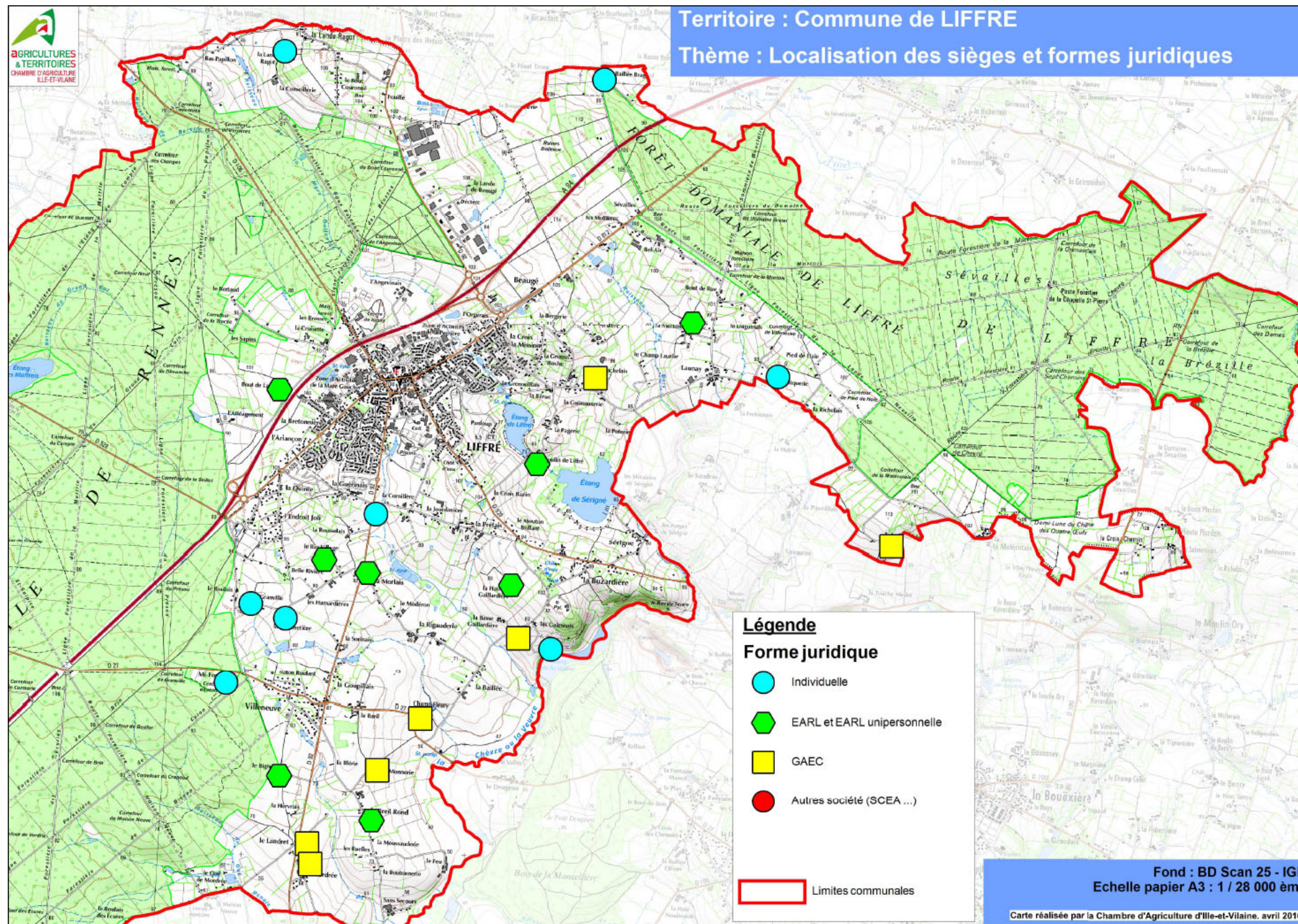
- Faciliter la mobilité de tous les habitants.
- Développer les différents modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- Inciter l'usage de modes doux et développer les circulations douces.
- Favoriser la place du piéton dans le cœur de ville.
- Promouvoir la mutualisation des places de stationnement et contribuer à l'économie d'espace.

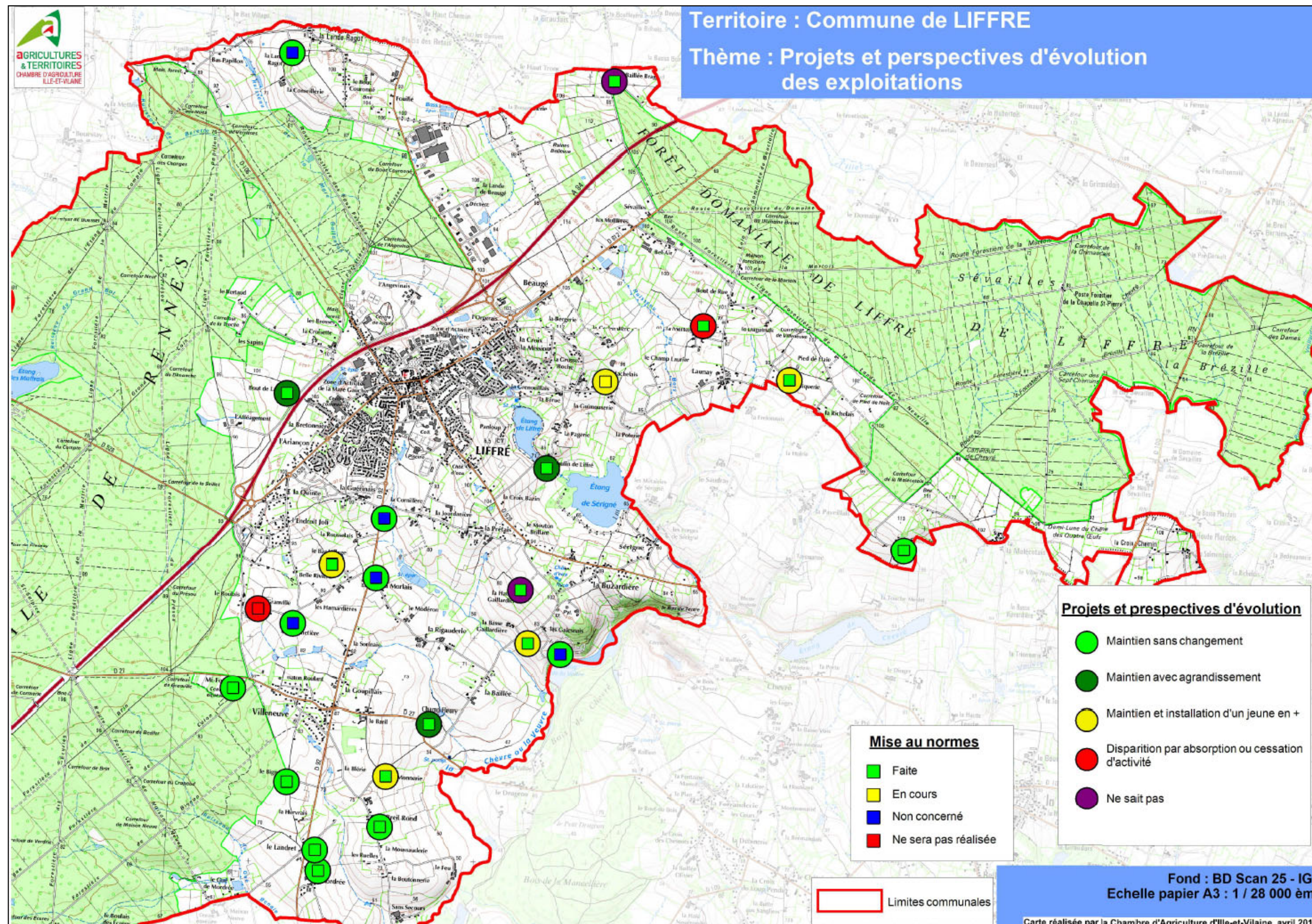
ANNEXE N°1 A LA PARTIE 1 : LOCALISATION DES EQUIPEMENTS³⁷

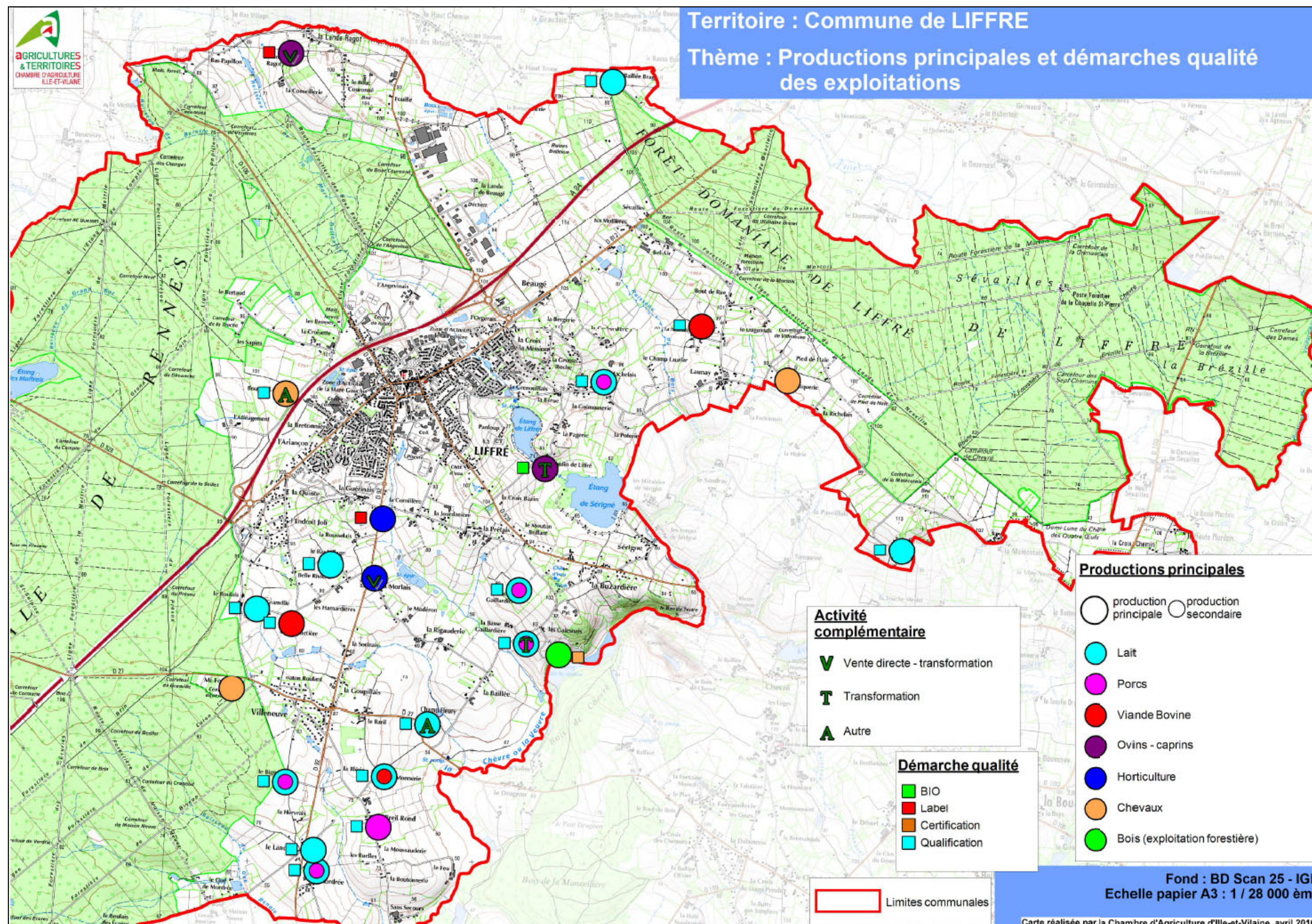
³⁷ Voir liste des équipements p.30

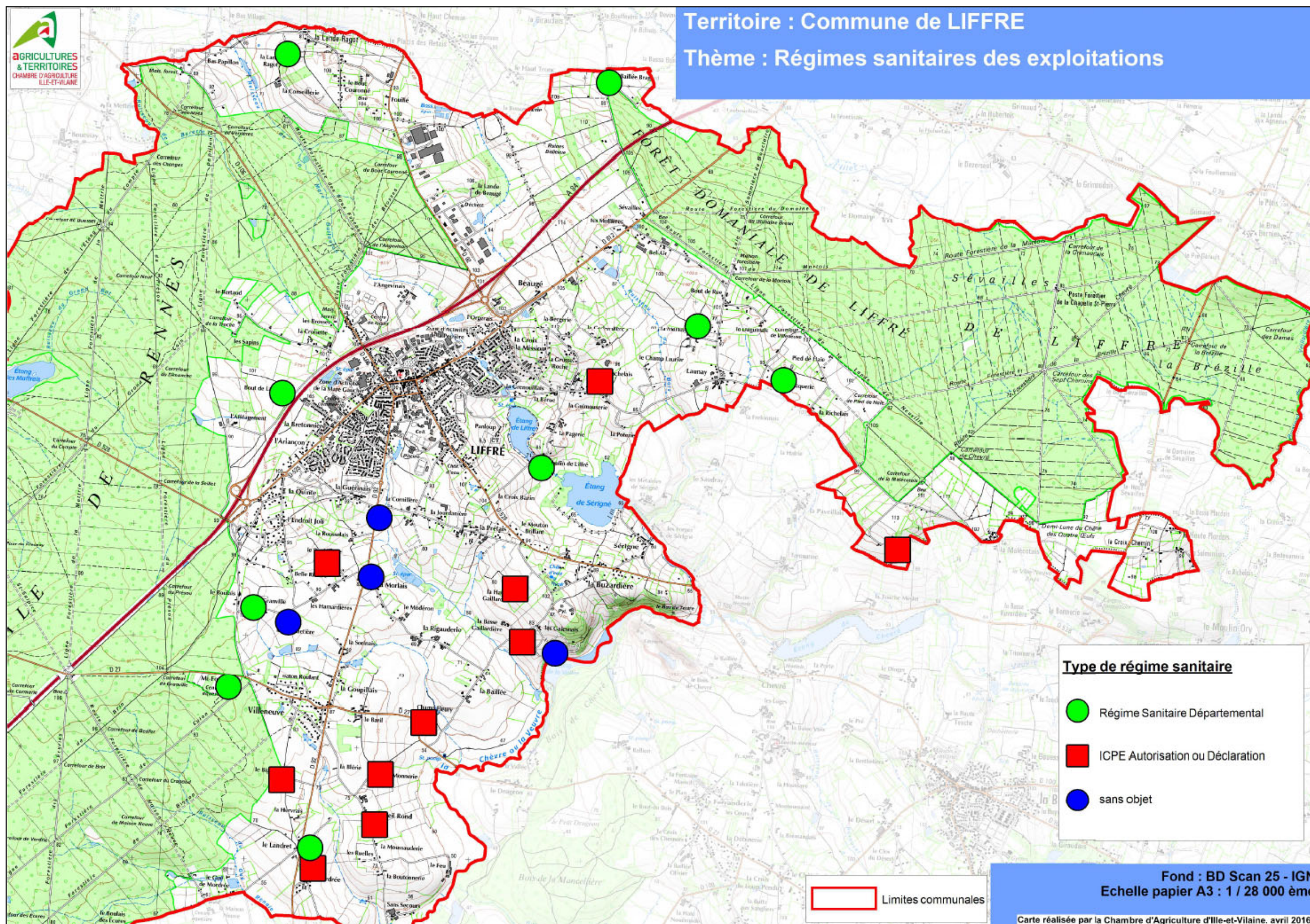


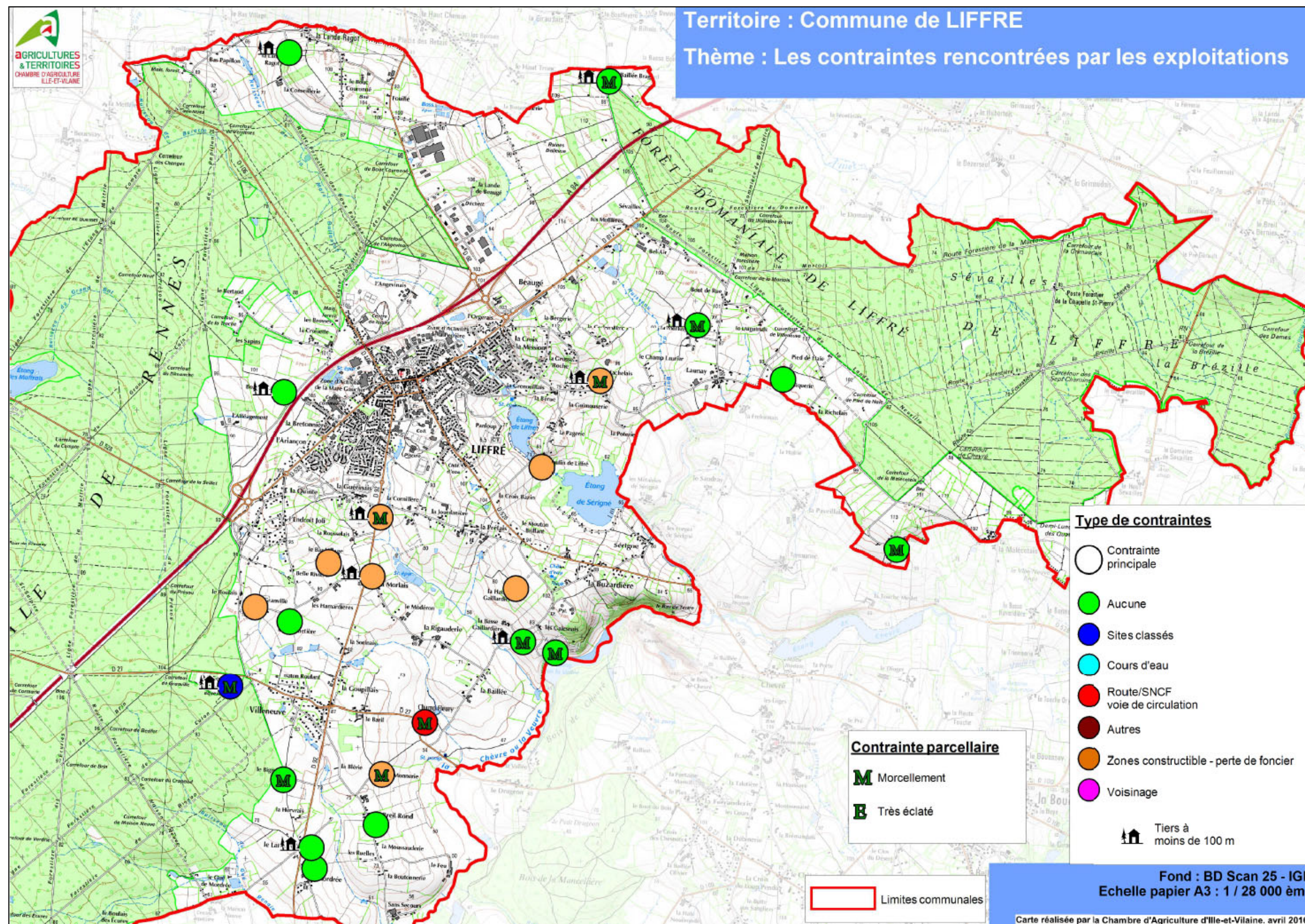
ANNEXE N°2 A LA PARTIE 1 : CARTOGRAPHIES DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

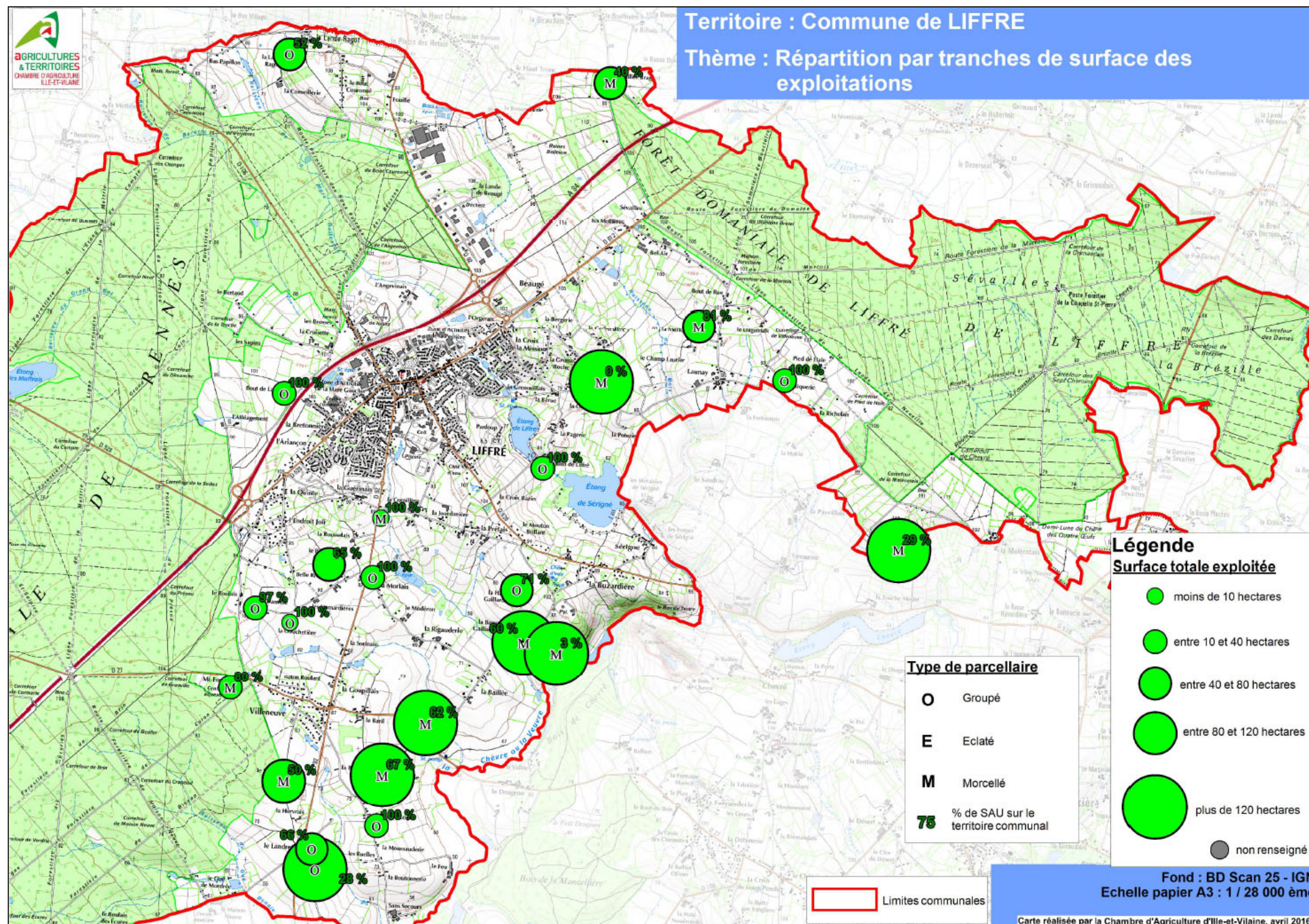


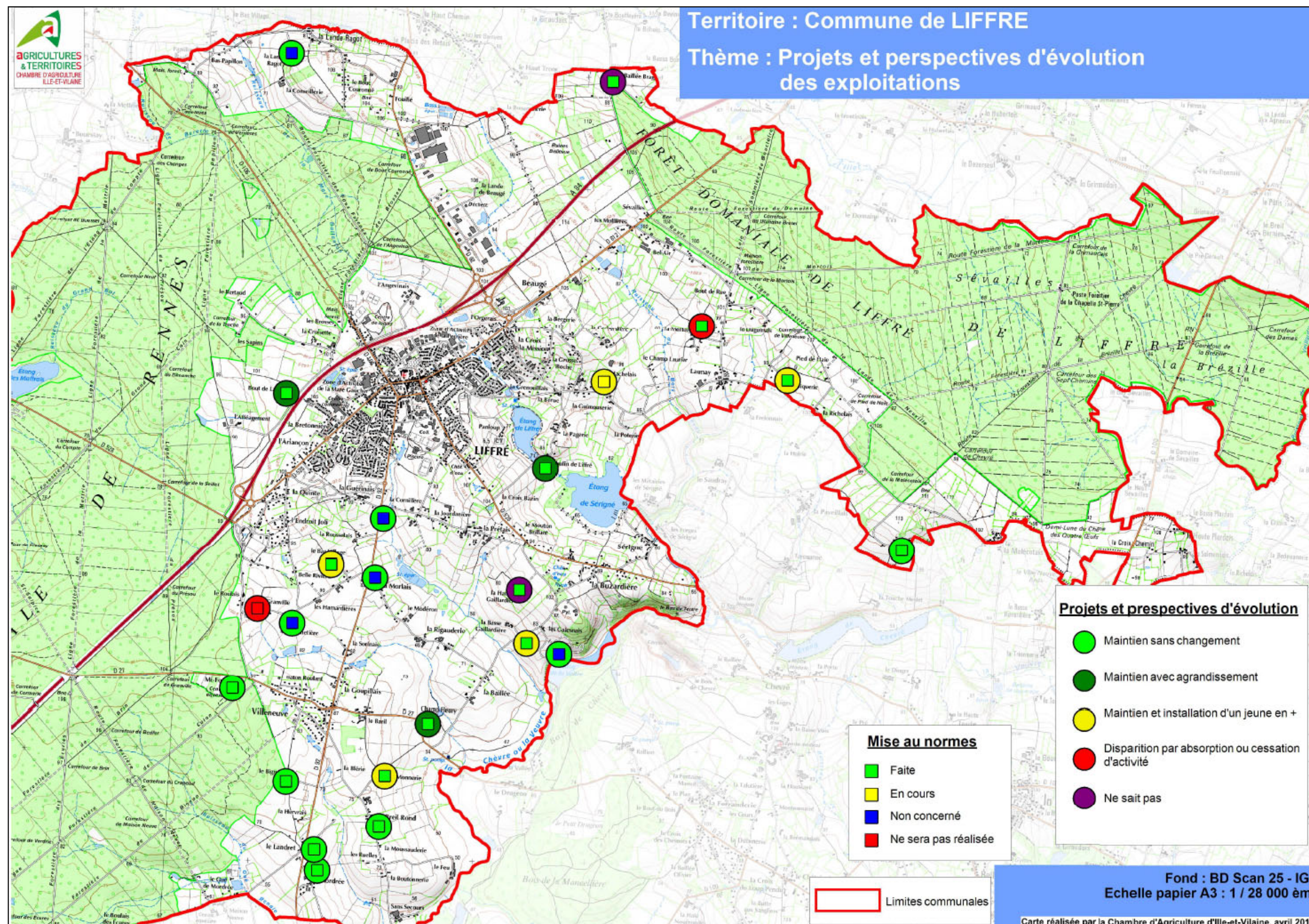












ANNEXE N°3 A LA PARTIE 1 : LISTE DES ABREVIATIONS

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

CCPL : Communauté de Communes du Pays de Liffré

CIAS : Centre Intercommunal d'Action Social

ENE : Loi portant Engagement National pour l'Environnement

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

LAAF : La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

MAP : Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PAE : Point Accueil Emploi

PLA-I : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLS : Prêt Locatif Social

PSLA : Prêt Social Location Accession

P.M.R. : Personnes à Mobilité Réduite

RP : Recensement de la population

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

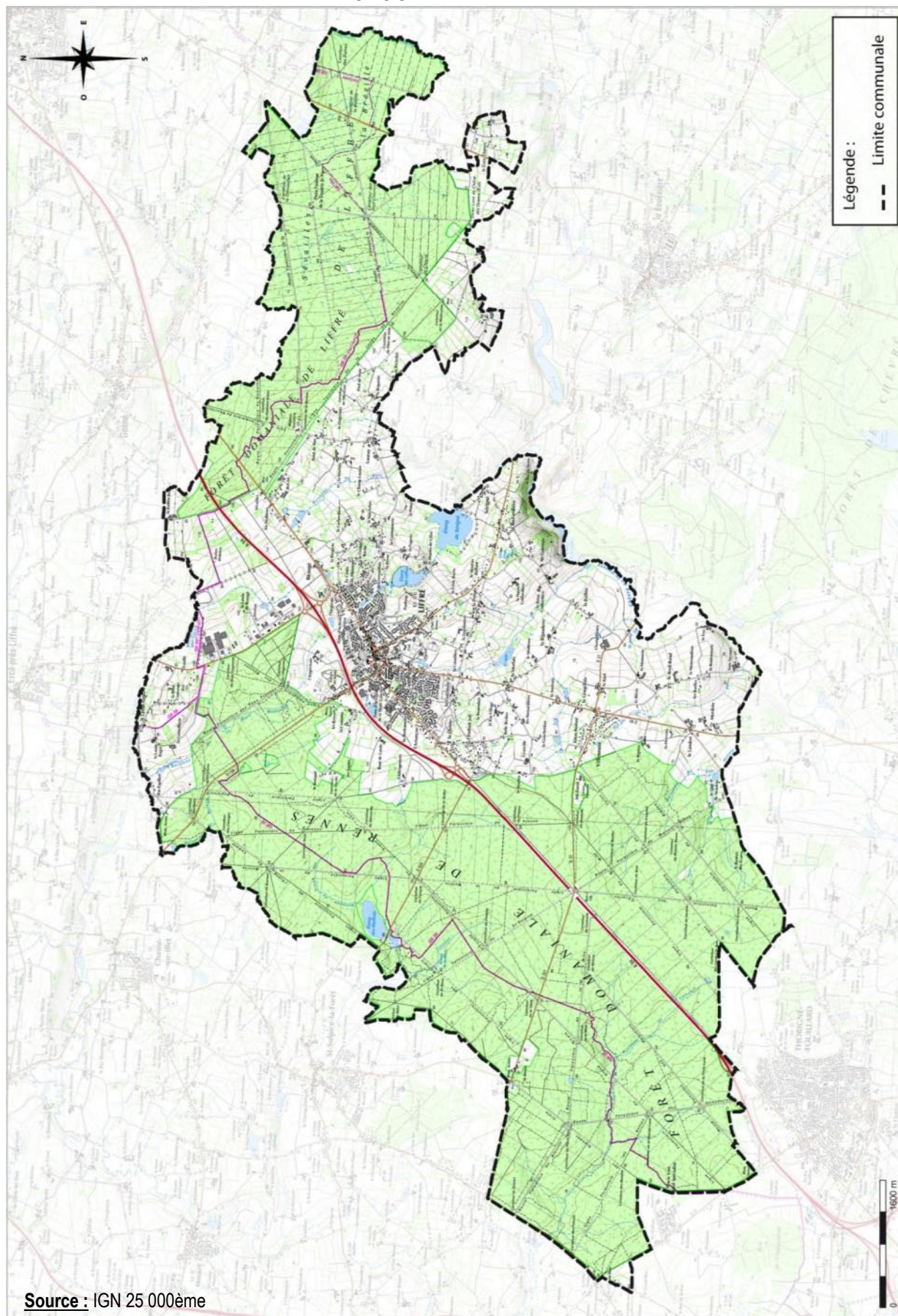
SMICTOM : Syndicat Mixte de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères

SRU : La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains

STECAL : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TOPOGRAPHIE DE LIFFRE



1. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

1.1. Le site et le milieu naturel

1.1.1. La topographie

La commune de Liffré s'étend sur 6 686 hectares, dont notamment 3 985 hectares de forêts (forêt domaniale de Rennes et forêt domaniale de Liffré).

Située au cœur du Pays de Rennes, caractérisé lui-même par un faible vallonnement et un réseau hydrographique dense, le relief du territoire communal est peu marqué.

La commune appartient au bassin rennais, qui apparaît comme une entité bien spécifique. Ce bassin effondré est un creux topographique où convergent la Vilaine et ses principaux affluents : l'Ille, le Meu et la Seiche. Les variations du relief restent faibles au Sud de ce bassin où l'altitude n'y excède pas 40 mètres. Par contre, au Nord du bassin, où est localisée notamment la commune de Liffré, le relief s'articule autour de plusieurs vallées qui peuvent être localement encaissées. Par conséquent, les amplitudes du relief y sont plus importantes et les plateaux qui surplombent les vallées se situent à une centaine de mètres NGF.

Ainsi, la commune de Liffré se situe à une altitude d'environ 100 mètres NGF. Le point culminant de la commune atteint 114 mètres NGF aux Molières. Les pentes sont relativement faibles et varient entre 1,5 % et 3 %.

1.1.2. La géologie et la pédologie

La géologie :

Le département de l'Ille-et-Vilaine appartient à une entité géologique unique : le Massif Armoricaïn. Plus particulièrement, le bassin de Rennes repose sur un socle de roches métamorphiques composé en grande partie de schistes. Ce bassin est cisailé au nord par la faille de Menez-Belair au-delà de laquelle se retrouve la roche magmatique, hérité du massif hercynien Breton. La commune de Liffré se situe sur cette faille, c'est pourquoi sur une partie de la commune, la roche mère affleure.

Suivant sa nature, le sous-sol de la commune peut être découpé en trois zones. Les deux extrémités (approximativement les forêts domaniales de Rennes et de Liffré) reposent sur des couches de schistes précambriens, parfois ardoisiers, qui adoptent l'aspect des schistes de Rennes. Le sous-sol de la zone centrale est constitué d'une alternance de couches de schistes noirs ou bleutés parfois ardoisiers et de grès de couleur grise correspondant au grès de Saint-Germain. Une grande partie est de la commune (Sérigné, la Bérue, la Machelais, la Martois, Launay) repose sur des bancs de schistes argileux et de quartzites noirs.

La caractéristique principale des sols de la commune reste sa grande imperméabilité, l'eau ne pouvant s'infiltrer, a modelé le paysage.

La pédologie :

La commune de Liffré est à la charnière de deux entités physiographiques caractérisant le département de l'Ille et Vilaine :

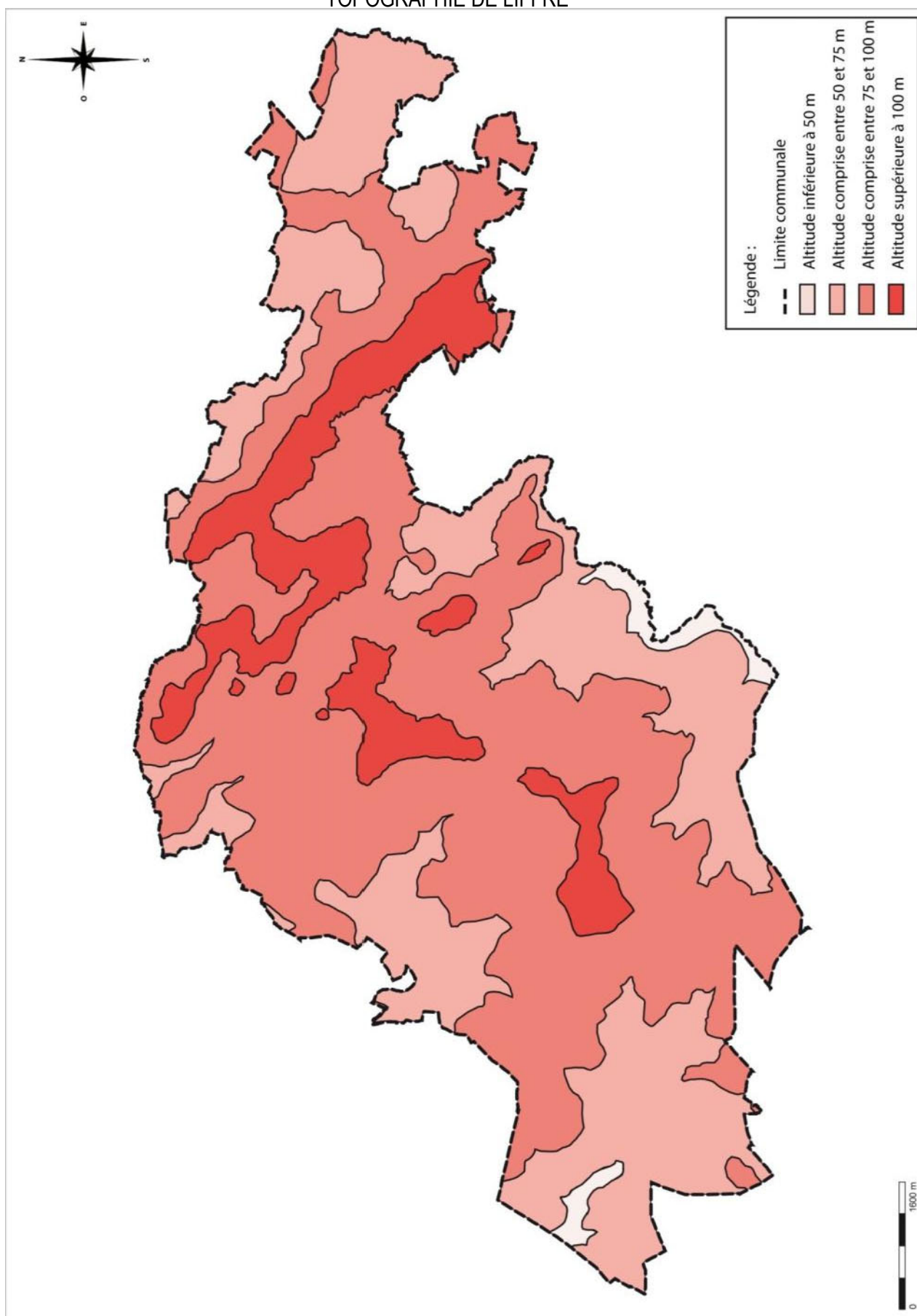
- Le Bassin de Rennes ;
- Les collines de Saint-Aubin-d'Aubigné et plateau de Vitré.

L'ENTITE DU BASSIN DE RENNES

L'entité du bassin de Rennes est la plus vaste du département. L'entité repose sur des schistes tendres, facilement altérables et fréquemment recouverts de dépôts de limons éoliens. Les sols parfois faiblement argilluviés prédominent. La traversant d'Est en Ouest, l'entité est encadrée, au Nord, par les collines de Saint-Aubin-d'Aubigné et au Sud, par le massif de Paimpont et les plissements de Bain de Bretagne.

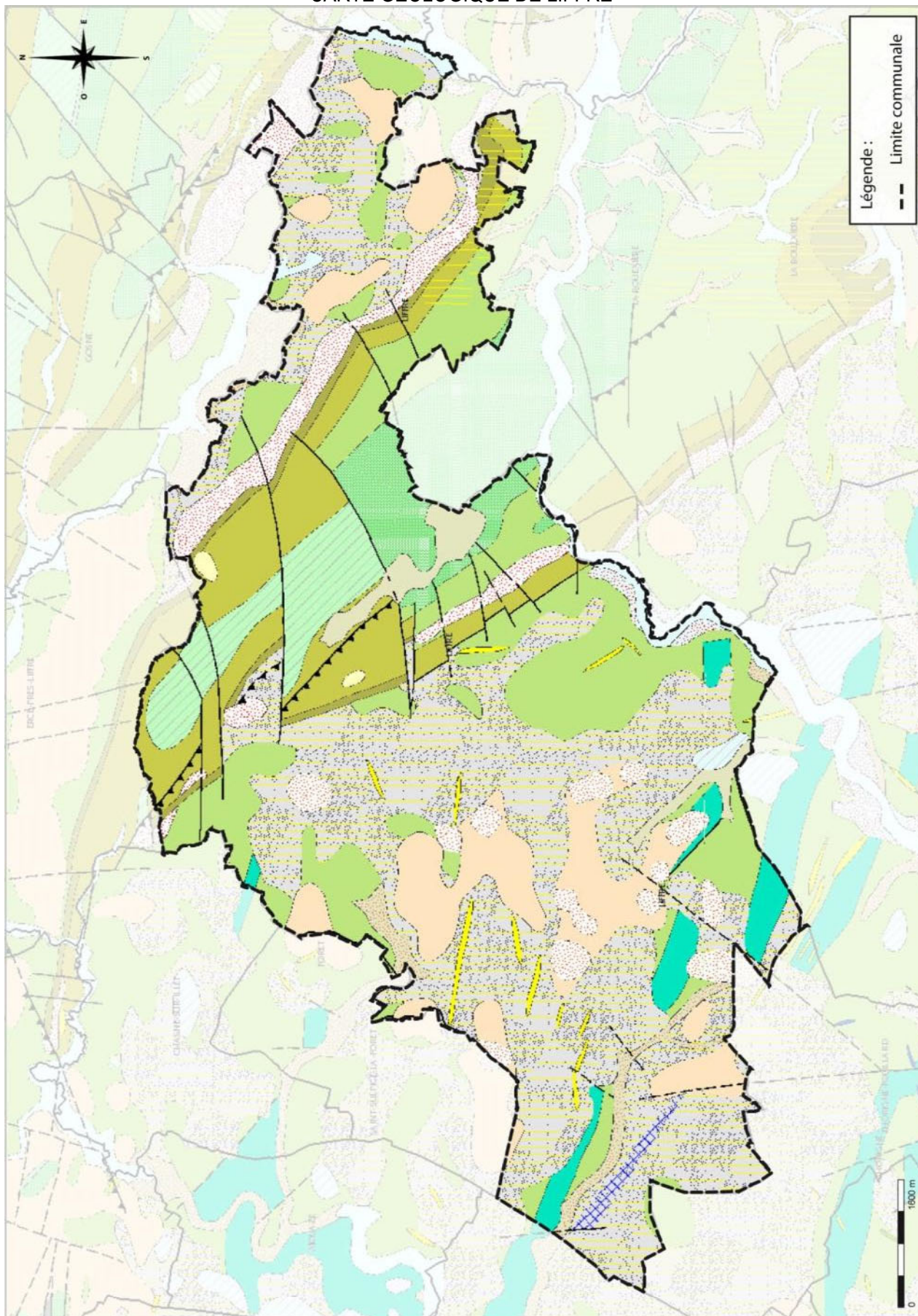
Le paysage dominant est caractérisé par de vastes plaines remembrées et cultivées. Le bocage à ragosse, déstructuré, est typique du bassin rennais. Ces plaines sont interrompues par de larges vallées que sont la Vilaine et ses affluents (le Meu, la Flume...).

TOPOGRAPHIE DE LIFFRE

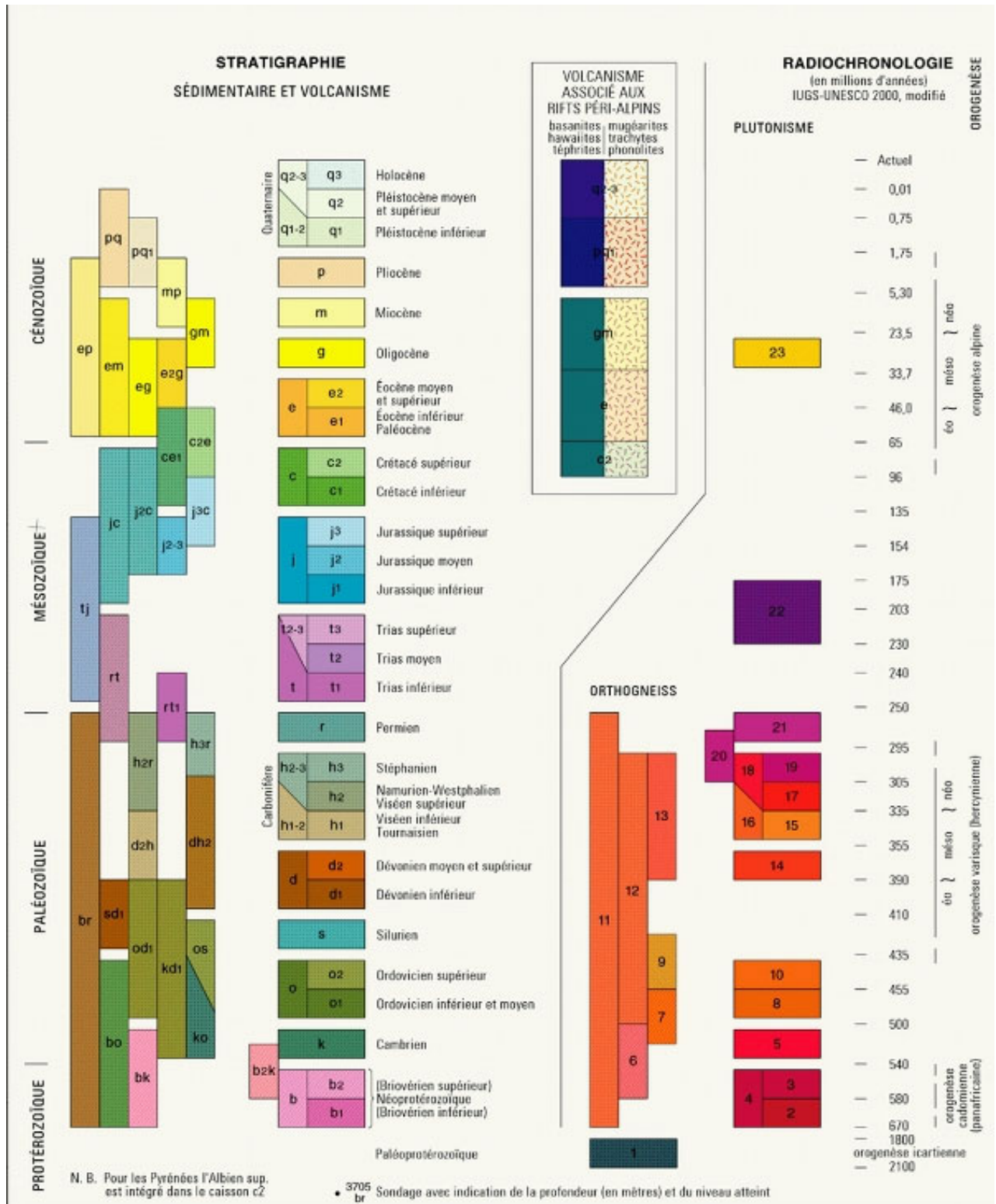


Source : IGN 25 000ème

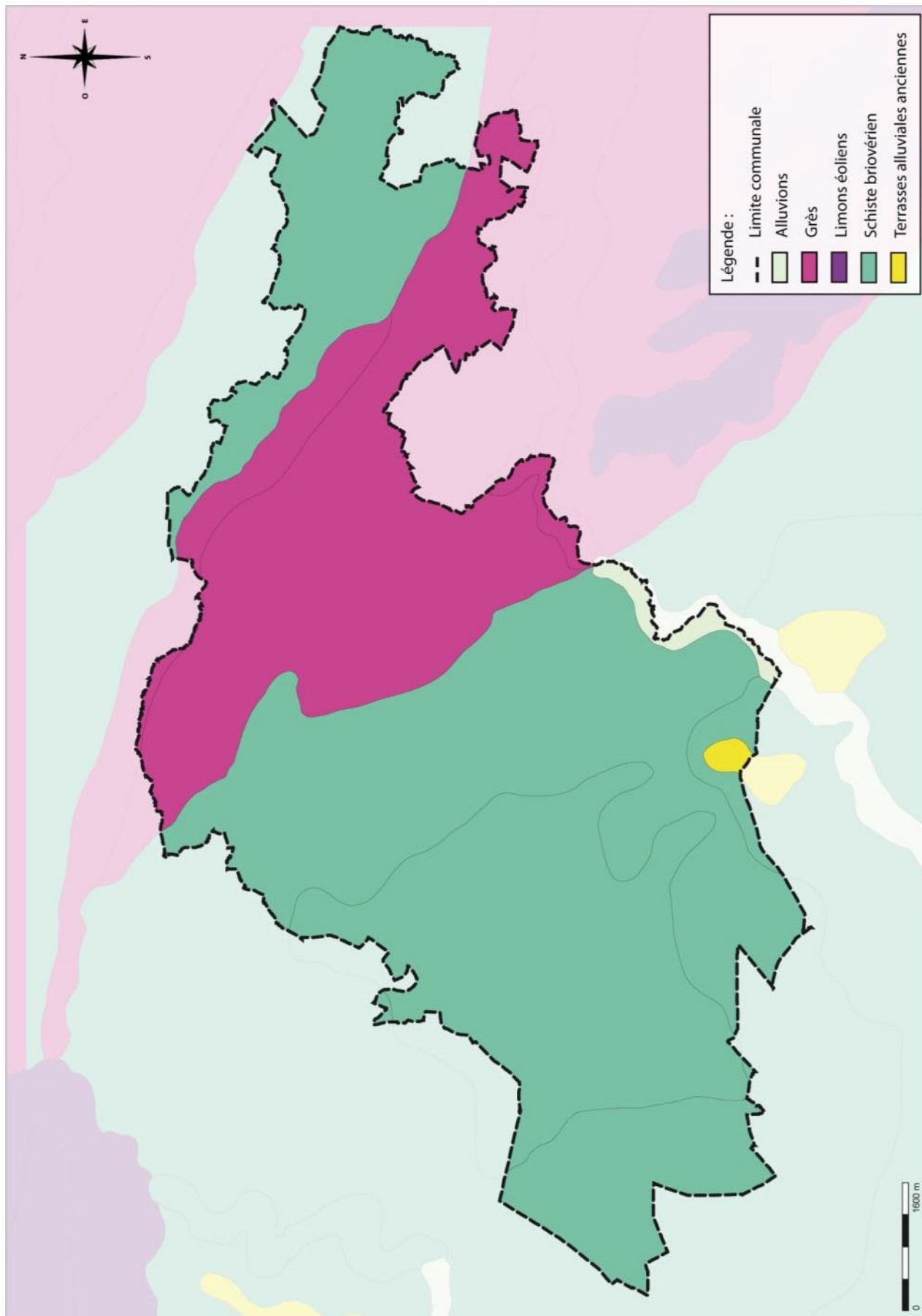
CARTE GEOLOGIQUE DE LIFFRE



Source : BRGM



CARTE PEDOLOGIQUE DE LIFFRE



Source : IGN 25 000ème

- Paysage dominant : Plaines avec bocage à ragosse déstructuré.
- Altitude (min - moy - max) : 14 - 73 - 183 m / Pente moyenne : 3,4 %.

L'ENTITE DES COLLINES DE SAINT-AUBIN-D'AUBIGNE ET DU PLATEAU DE VITRE

L'entité des collines de Saint-Aubin-d'Aubigné et du plateau de Vitre, qui traverse le département d'Est en Ouest, est essentiellement caractérisée par la nature du socle géologique composé de grès et de schistes parfois recouvert de limons éoliens. Des plateaux ouverts, cultivés, alternent avec des collines bocagères. De nombreux massifs forestiers rompent les paysages de cultures. Les plateaux et dépressions portent des sols fréquemment hydromorphes.

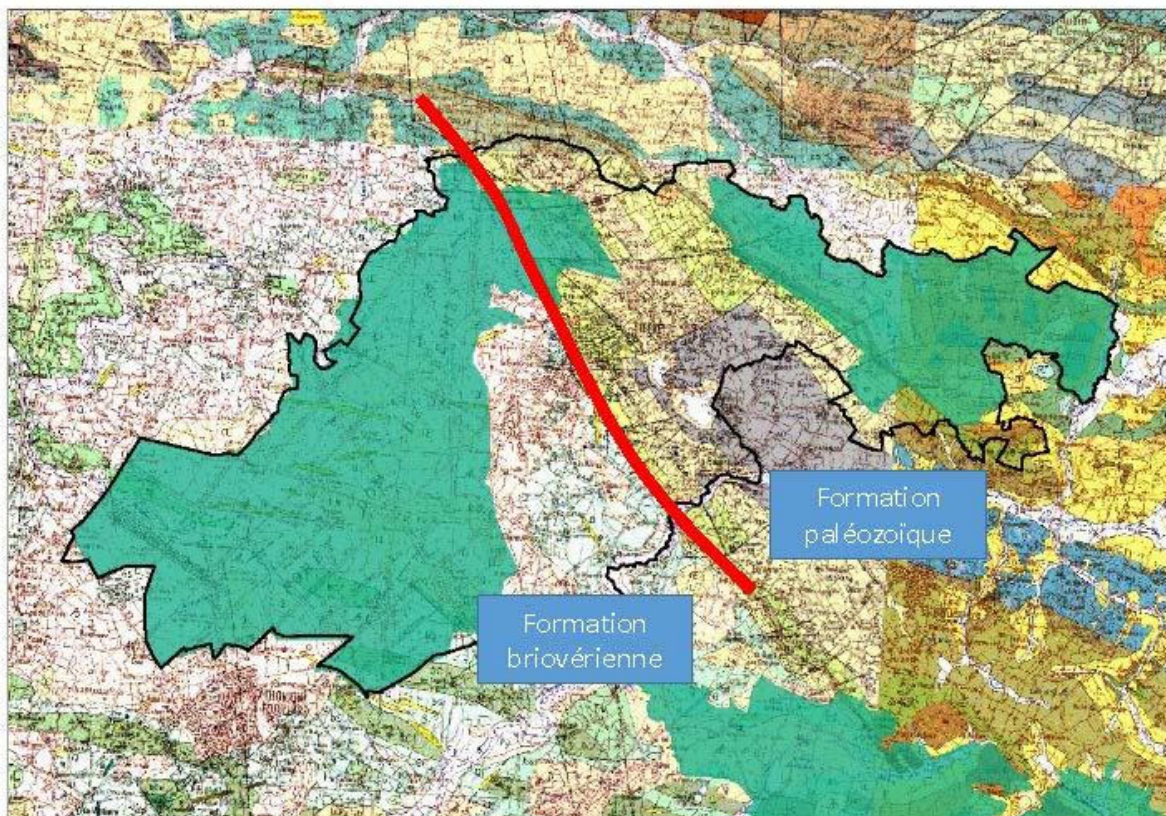
- Paysage dominant : Plateaux avec paysages ouverts et bocage résiduel.
- Altitude (min - moy - max) : 23 - 95 - 186 m / Pente moyenne : 3,9 %.

La qualité des sols :

Ainsi, le territoire communal de Liffré est situé à cheval sur deux formations géologiques complètement différentes (cf. paragraphes ci-dessus sur la géologie et la pédologie), ayant des incidences en termes de qualité globale des sols. Au Sud-Ouest, la formation briovérienne, donne des sols profonds, aérés, et donc clairement favorables à l'activité agricole de culture céréalière. Quant au Nord-est, la formation paléozoïque, donne des sols moins profonds, beaucoup plus riches en argiles et en fer, donc moins propices aux activités agricoles de culture. On y retrouve donc plus de pâtures, de prairies et de Landes (comme à Beaugé par exemple), plus propices à l'élevage.

Les principaux enjeux en matière de qualité des sols sont donc :

- Adapter les pratiques agricoles aux caractéristiques des sols afin de valoriser les différents potentiels
- Prendre en compte les sites potentiellement pollués (base de données Basias : cf. chapitre « nuisances ») notamment en cas de projet de construction ou d'aménagement



Source : DM'Eau – inventaire des zones humides – 2016

1.1.3. L'hydrographie, les zones humides, la qualité et la gestion des eaux :

L'hydrographie :

Le territoire du Pays de Rennes est structuré par un réseau hydrographique dense qui s'articule principalement autour de la Vilaine rivière structurante et point de confluence de la majorité des bassins versants secondaires. Le bassin versant de la Vilaine s'étend sur 10 400 m², dans l'Est et le Sud de la Bretagne, avant de se jeter dans l'océan Atlantique. La Vilaine s'étend sur 230 km entre sa source et son embouchure.

Le fleuve prend ainsi sa source au lieu-dit « la Source », au Nord du village de Juvigné en Mayenne, à une altitude de 150 m. Le SAGE de la Vilaine, fixe arbitrairement l'embouchure du fleuve, au barrage estuarien construit sur les communes d'Arzal et de Camoël.

Dans la partie Nord du bassin versant de la Vilaine, trois sous-bassins formés par la vallée de la Flume, de l'Ille et du Chevré, s'organisent autour de Rennes. Les sous-bassins du Meu et de la Seiche composent le sud du bassin de la Vilaine. Liffré appartient au Bassin versant de la Vilaine, située en hauteur, elle n'est pas traversée par un cours d'eau d'importance. En effet, le territoire dispose plutôt de ruisseaux qui s'écoulent vers les communes voisines situées dans les vallées de l'Ille et de Chevré.

La position haute de la commune donne naissance à quelques retenues d'eau notamment les étangs des Maffrais, de Sérigné, de Liffré, ainsi que des ruisseaux (de la Burette, du Grand Bat) qui partent rejoindre les cours d'eau de plus grande importance (l'Ille et l'Illet) Il s'agit d'une des sources du bassin versant de la Vilaine.

Le territoire communal est caractérisé par un réseau hydrographique dense (linéaire de 69 km) avec une ramification de petits cours d'eau, ruisseaux, étangs et zones humides. Ce réseau hydrographique se ramifie au plus profond du territoire jusqu'au travers du parcellaire bocager avec son réseau de fossés.

Le réseau hydrographique est principalement composé de :

LE CHEVRE OU LA VEUVRE (BASSIN VERSANT DU CHEVRE) :

L'une des limites communales de Liffré est la rivière de Chevré, dénommée également la Veuvre, coulant sur 45,1 km dans le département de l'Ille-et-Vilaine. Elle prend sa source dans la commune de Saint-Christophe-des-Bois, à 38 mètres d'altitude. Il forme en limite communale de Liffré l'étang de la Vallée, une réserve d'eau potentielle.

LES ETANGS DE LIFFRE ET DE SERIGNE

Ils sont marqués tous deux par la présence d'une digue de retenue sur laquelle passe une voie communale.

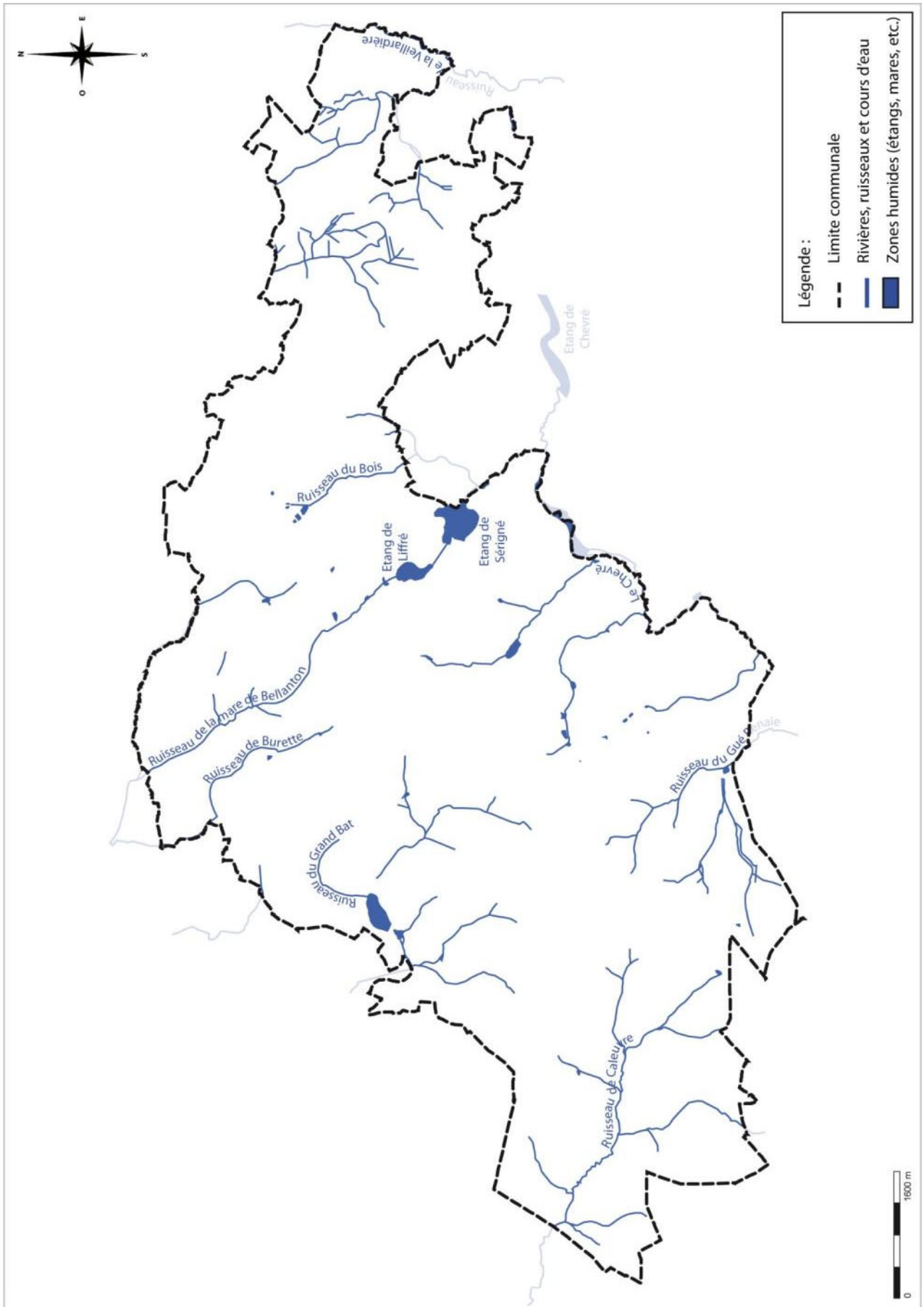
LES ETANGS DE MAFFRAIS ET DE SAINT-ROUX

Ces deux étangs sont situés dans la forêt de Rennes en direction de Saint-Sulpice-la-Forêt et sont des points de convergence de nombreux ruisseaux dans cette forêt.

LE RUISSEAU DE CALEUVRE ET DE NOMBREUX AUTRES RUISSEAUX :

Le ruisseau de Caleuvre est le point de convergence de nombreux autres ruisseaux dans la forêt de Rennes. Celui-ci s'écoule en direction de la commune de Betton.

CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET DES ZONES HUMIDES DE LIFFRE



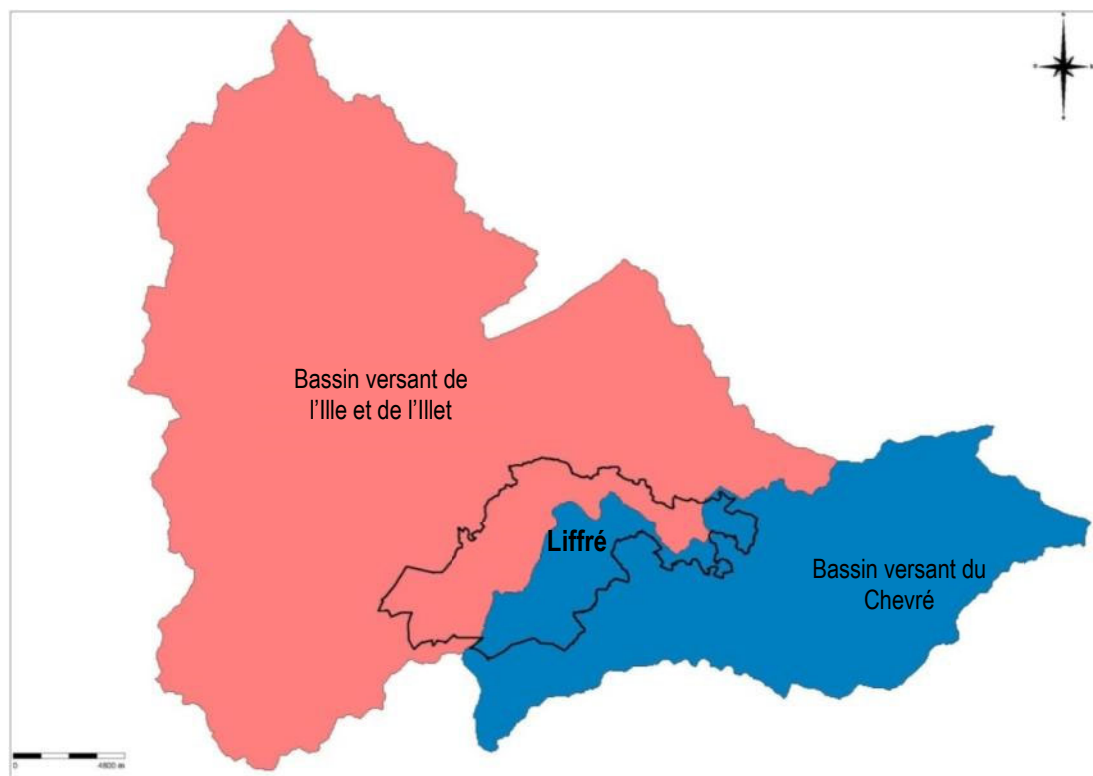


Etang de Liffré



Etang de Sérigné

BASSIN VERSANT DE L'ILLE ET BASSIN VERSANT DU CHEVRE – COMMUNE DE LIFFRE



Les zones humides :

Le chevelu hydrographique de la commune contribue à la présence de zones humides.

Le rôle des zones humides est important. Elles retiennent une partie des eaux en cas de crue et au contraire les restituent en période d'assèchement. Elles constituent également, des zones très riches sur le plan de la biodiversité et de l'épuration des eaux (nitrates, matières organiques). Aujourd'hui, la tendance est à la disparition des zones humides en raison de l'activité humaine (agricole, artisanale, industrielle, urbaine ou domestique).

Le SAGE de la Vilaine vise à protéger les zones humides et leur fonctionnalité, et à limiter la création de nouveaux plans d'eau. Ces derniers créés à des fins économiques (pisciculture, gravière, irrigation) ou de loisirs, sont souvent perçus comme des zones humides. Mais, contrairement à celles-ci, ils présentent des inconvénients : perte d'eau par infiltration et évaporation, réchauffement de l'eau, relargage de matière en suspension, développement d'espèces exotiques, etc. Le SAGE cherche donc à limiter l'impact négatif des plans d'eau.

Les zones humides du bassin versant de la Vilaine sont aujourd'hui bien identifiées. En effet, 16 grandes zones humides ont été identifiées sur le territoire par le SAGE Vilaine, soit environ 840 hectares. Elles sont principalement composées d'étangs et de gravières, de marais, zones humides et tourbière.

Dans le cadre des SAGE du Pays de Rennes, les communes ont identifié les zones humides et les cours d'eau afin de les inscrire dans leurs documents d'urbanisme. Ces différents inventaires ont permis d'identifier près de 6400 hectares de zones humides sur le Pays de Rennes, soit près de 5% du territoire. Les zones humides sont plus denses dans le Nord du territoire que dans le Sud avec plus de 11% pour le territoire du Val d'Ille.

Les milieux les plus représentés sont les prairies humides de bas fond à sols hydromorphes (39,1% des superficies des zones humides du Pays de Rennes), suivi par les plans d'eau, les étangs et leurs bordures. Sont identifiées ensuite les prairies inondables. Les boisements humides viennent ensuite et représentent 1/8^{ème} des superficies du pays de Rennes. Les zones humides artificielles sont également des éléments très représentés (6%). Enfin, les marais et les landes humides ou les tourbières et étangs marécageux sont peu présents sur le territoire (moins de 2%).

Tous ces milieux composent l'armature de la trame bleue du territoire en articulation avec le réseau hydrographique.

Un premier inventaire des zones humides et des cours d'eau de la commune a été élaboré d'après l'étude réalisée par le cabinet HYDROCONCEPT pour le compte du Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Ille et de l'Illet, dont la commune est membre. Cet inventaire a été établi sur la base du guide d'orientation méthodologique établi par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 1^{er} avril 2003.

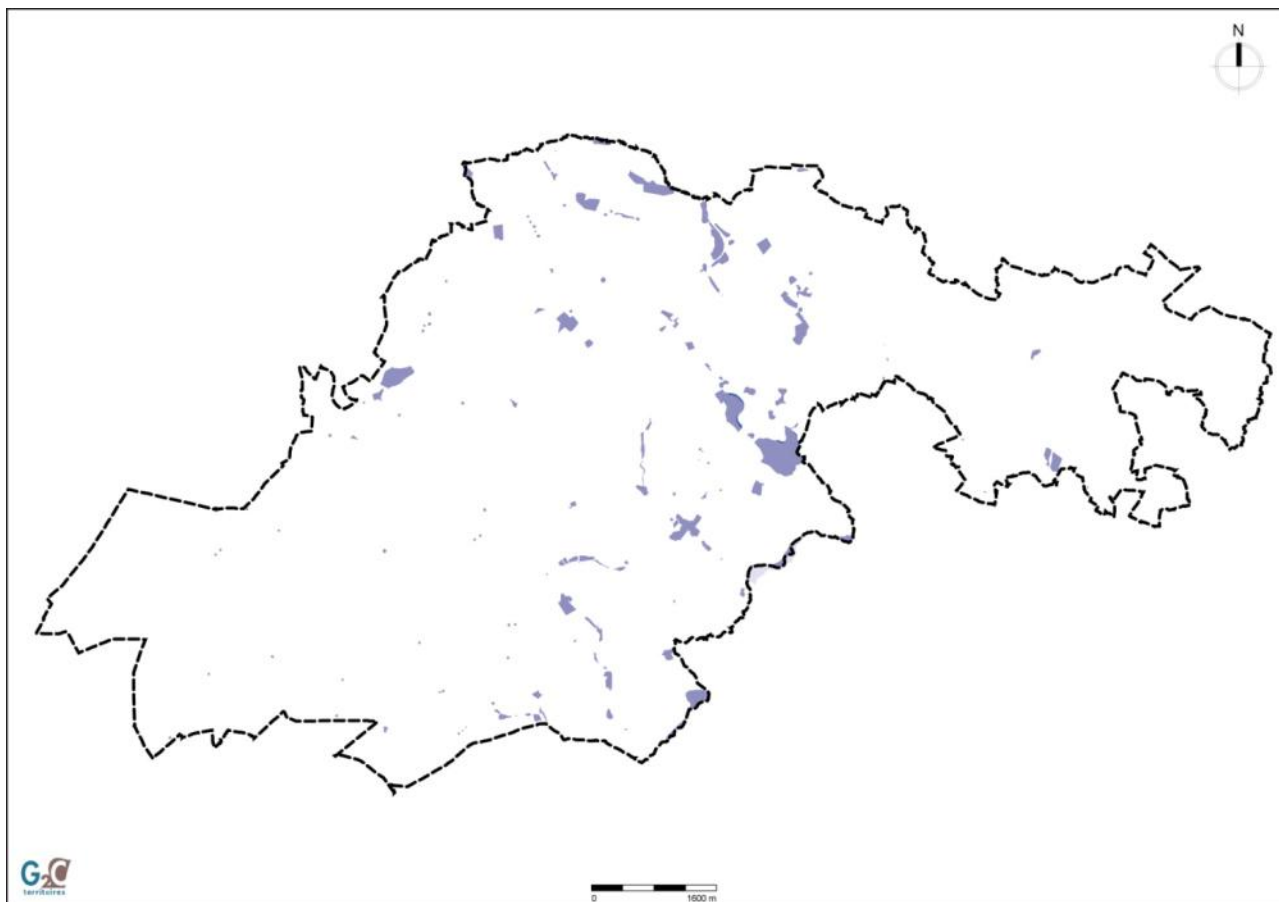
Cet inventaire a été mis à jour, en partenariat avec le Syndicat Intercommunal du Bassin de l'Ille et de l'Illet et le Syndicat Intercommunal du Bassin de Chevré, dont la commune est toujours membre, sur la base du guide d'orientation méthodologique établi par la Commission Locale de l'Eau du SAGE Vilaine.

L'étude réalisée (annexée au rapport de présentation) a permis de préciser les contours des zones humides existantes sur la commune de Liffré. Grâce à la végétation caractéristique en présence et aux différents sondages pédologiques réalisés, un total de 35,88 ha a été recensé par le bureau d'études G2C.

En comptabilisant les zones humides identifiées par le groupe de travail (126 ha) et celles vérifiées par le bureau d'études G2C (36 ha), 162 ha environ de zones humides sont présentes sur le territoire communal soit 2,3% du territoire communal.

Il est à noter qu'une zone humide est en cours de création / restauration à Sévailles

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES



Source : DMEAU

La qualité et la gestion des eaux :

- La qualité des eaux souterraines et superficielles :

Comme présenté précédemment, le territoire est caractérisé par un réseau hydrographique relativement dense avec une ramification de petits cours d'eau. Par conséquent, cette portion du territoire présente une forte sensibilité aux transferts de polluants. Des mesures effectuées régulièrement par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne permettent de connaître la qualité des eaux superficielles des réserves constituées par les étangs de Liffré, de Sérigné, de la Vallée. Les syndicats intercommunaux des bassins versants de l'Ille et de l'Illet ainsi que de Chevré procèdent également à la mesure de la qualité des eaux de surface.

L'état écologique des cours d'eau établi pour le bassin versant de l'Ille et l'Illet montre un état bon à moyen sur l'Ille à sa confluence avec la Vilaine, mais un état médiocre sur l'Illet à sa confluence avec l'Ille. Le Chevré montre un état médiocre depuis sa source jusqu'à sa confluence avec la Vilaine.

Il est à noter que l'ensemble du Pays de Rennes est classé en zone vulnérable au titre de la Directive Nitrates.

- La gestion des eaux :

LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE :

Le SDAGE révisé du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2015. Ce document de planification définit, pour une période de 6 ans (2016-2021), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre sur le bassin Loire-Bretagne.

ETAT ECOLOGIQUE DES COURS D'EAU EN 2011

BASSIN LOIRE-BRETAGNE																	
Etat écologique 2011 des cours d'eau (Données 2010-2011)																	
mise à jour du fichier :														03/05/13			
MASSE D'EAU																	
code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Cours d'eau	Caractéristiques masse d'eau - Localisation	Symbole état des eaux	Etat Ecologique valide	Niveau de confiance valide	Etat Biologique	Etat physico-chimie générale	Etat Polluants spécifiques	Qualité de l'état masses d'eau (classes)	Objectif de l'usage	Caractéristique 2004 de risque 2015	Non retenu				
FRGR0110	L'ILLE DEPUIS DINGE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA VILAINE	ILLE			3	3	3	3	2	5							
FRGR0111	L'ILLET ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC L'ILLE	ILLET			4	3	4	4	4								

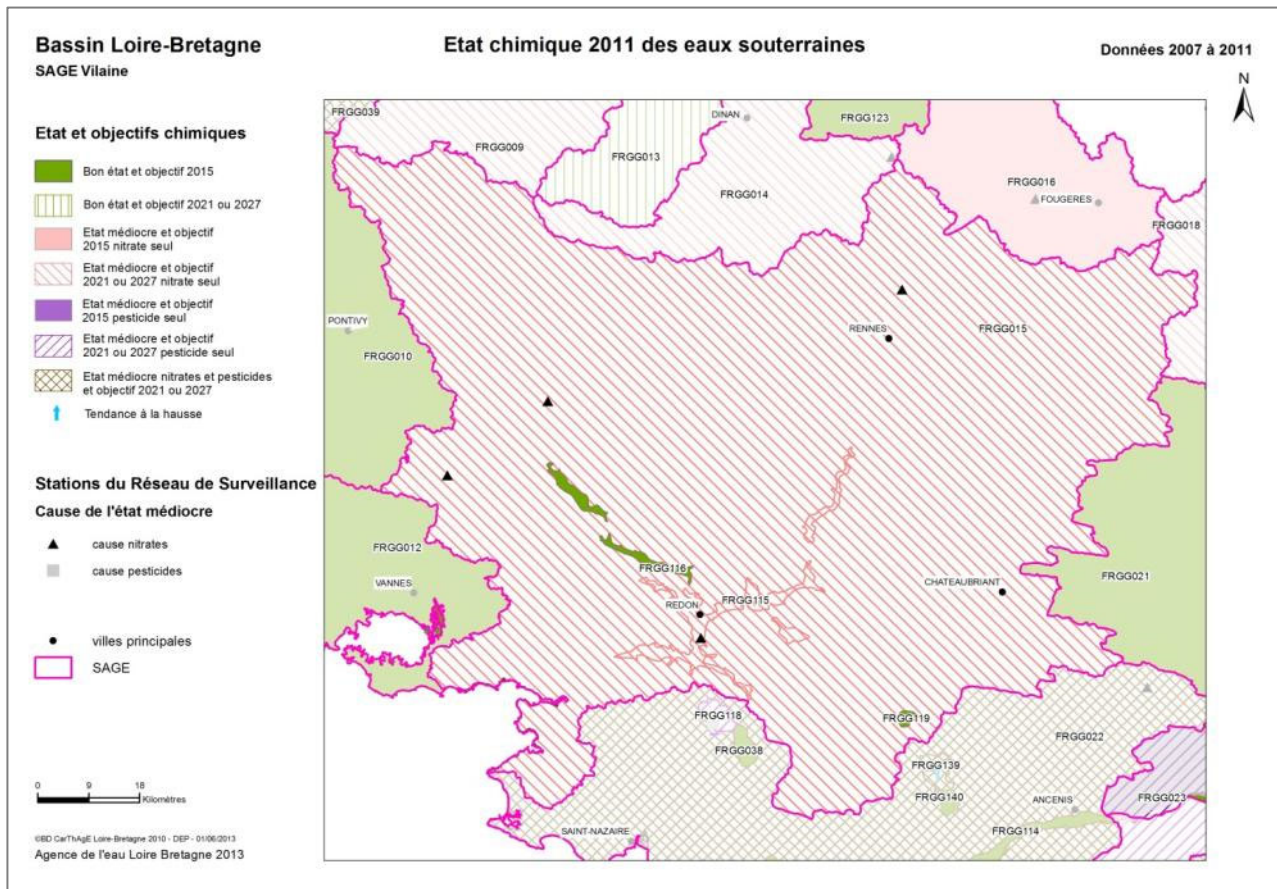
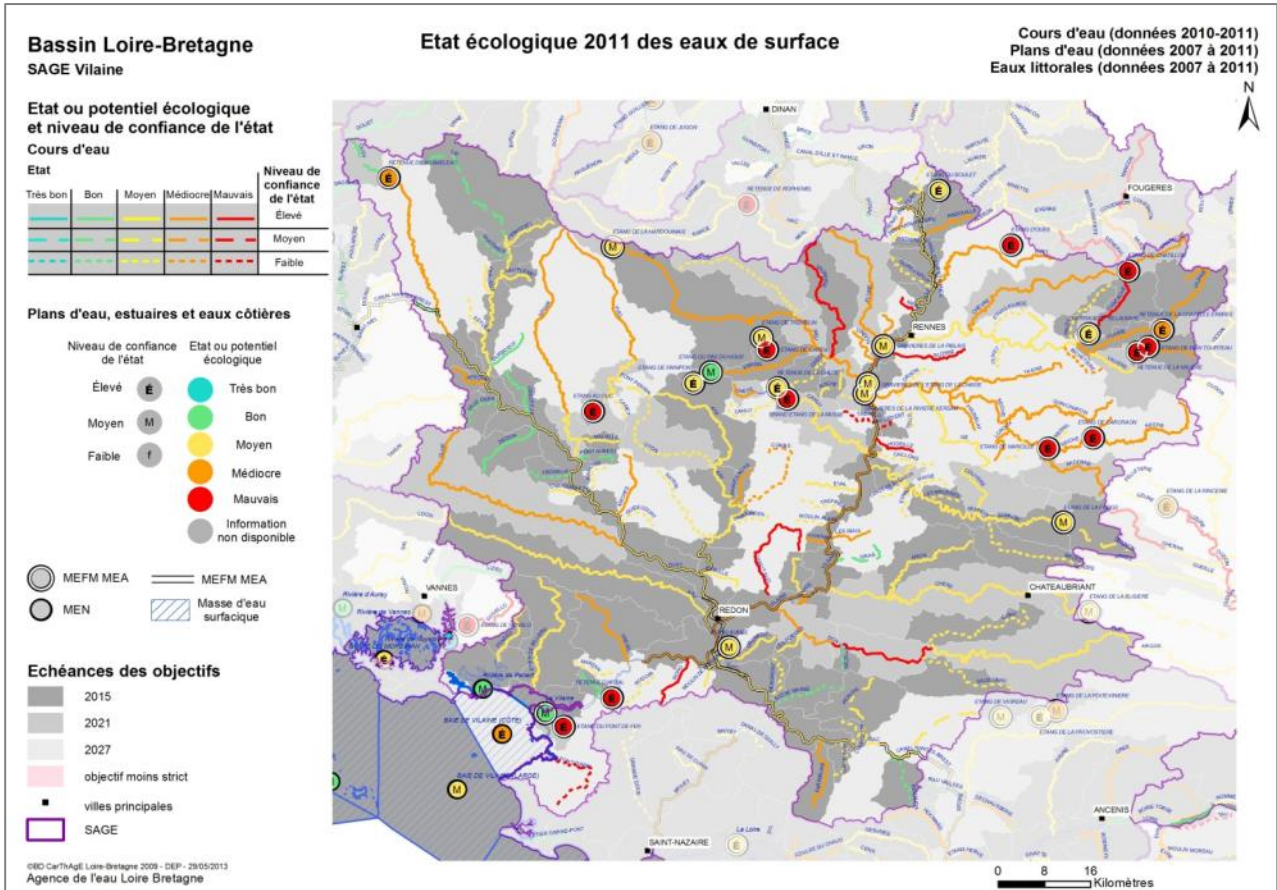
BASSIN LOIRE-BRETAGNE																	
Etat écologique 2011 des cours d'eau (Données 2010-2011)																	
mise à jour du fichier :														03/05/13			
MASSE D'EAU																	
code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Cours d'eau	Caractéristiques masse d'eau - Localisation	Symbole état des eaux	Etat Ecologique valide	Niveau de confiance valide	Etat Biologique	Etat physico-chimie générale	Etat Polluants spécifiques	Qualité de l'état masses d'eau (classes)	Objectif de l'usage	Caractéristique 2004 de risque 2015	Non retenu				
FRGR0108	LA CHEVRE ET SES AFFLUENTS DEPUIS LA SOURCE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA VILAINE	CHEVRE			4	3	4	4									

Source : SAGE Vilaine

Les documents d'urbanisme, notamment les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (article L.212-3 du code de l'environnement, articles L.122-1, L.123-1 et L.124-1 du code de l'urbanisme).

Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne sont les suivants :

- 1 - Repenser les aménagements de cours d'eau ;
- 2 - Réduire la pollution par les nitrates ;
- 3 - Réduire la pollution organique et bactériologique ;
- 4 – Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- 5 - Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ;
- 6 - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- 7 - Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- 8 - Préserver les zones humides ;
- 9 - Préserver la biodiversité aquatique ;
- 10 - Préserver le littoral ;
- 11 - Préserver les têtes de bassin versant ;
- 12 – Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- 13 – Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- 14 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.



ÉTAT ECOLOGIQUE DES COURS D'EAU ET DES EAUX SOUTERRAINES EN 2011 - **Source** : SAGE Vilaine

LE SAGE VILAINE :

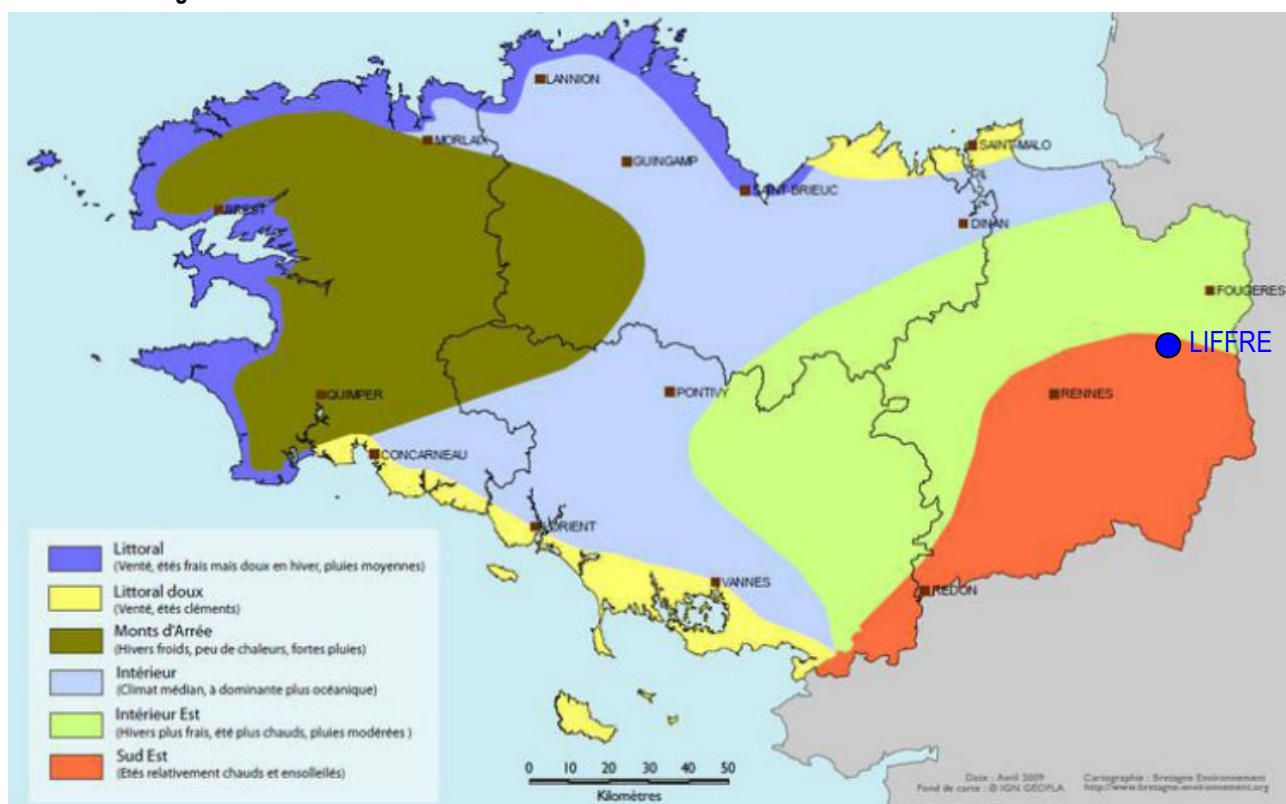
Le SAGE Vilaine révisé a été approuvé le 2 juillet 2015. Il s'inscrit dans la ligne directe du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire-Bretagne. Il couvre 11 190 km² et concerne 527 communes des départements de l'Ille et Vilaine, du Morbihan, de la Loire Atlantique, des Côtes d'Armor, du Maine et Loire et de la Mayenne.

Les objectifs du SAGE Vilaine sont les suivants :

- 1 – Mieux gérer et restaurer les zones humides ;
- 2 – Préserver les cours d'eau et reconquérir leur fonctionnalité en agissant sur les principales causes d'altération ;
- 3 – Prévenir le risque inondation ;
- 4 – Gérer les étiages ;
- 5 – Améliorer la qualité de la ressource eau potable ainsi que sécuriser la production et la distribution ;
- 6 – Retrouver une qualité de l'eau en agissant sur tous les facteurs d'altération.

1.1.4. La climatologie, le potentiel en énergie renouvelable et la qualité de l'air :

La climatologie :



LES ZONES CLIMATIQUES DE BRETAGNE – Source : profil environnemental Bretagne – DREAL Bretagne

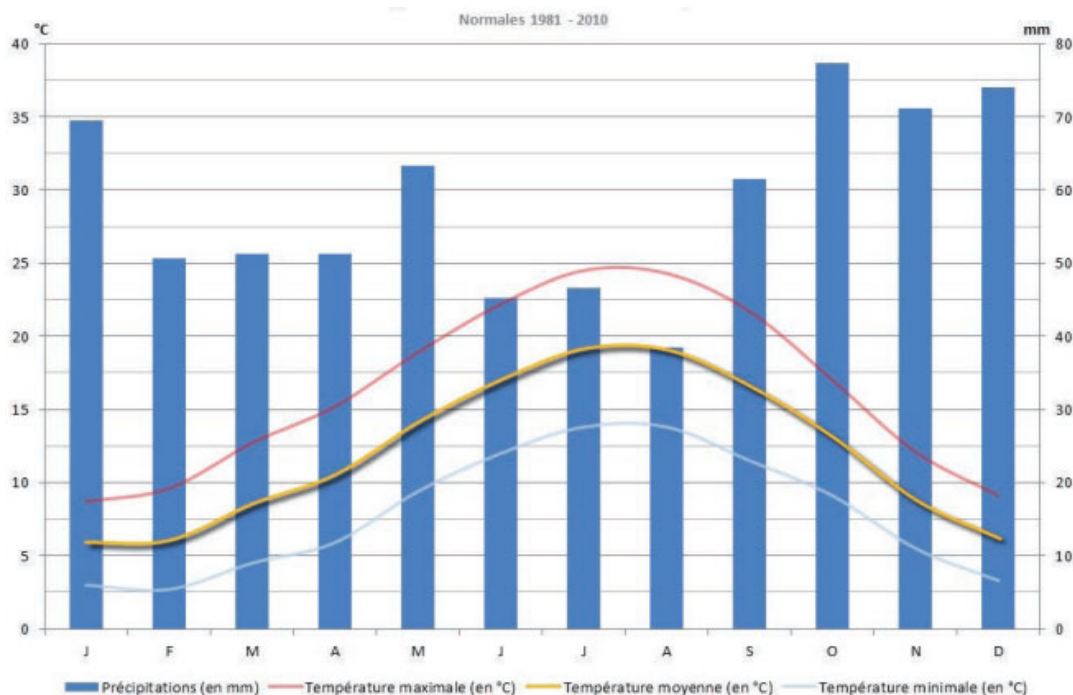
Le climat de l'Ille-et-Vilaine est un climat du type « tempéré océanique dégradé » c'est-à-dire qu'il a perdu un peu de ses caractéristiques océaniques au profit du climat continental. Les pluies sont fines, abondantes et tombent durant toute l'année. Dans la région de Rennes, les hauteurs annuelles de précipitations sont inférieures à 700 mm dans les bassins abrités et sont comprises entre 700 et 750 mm sur les plateaux exposés aux vents de sud-ouest et de nord-ouest. Les hivers sont doux et les étés sont plutôt frais et relativement humides. Les écarts de températures sont faibles et le temps est souvent instable. Les hauteurs du Massif armoricain bloquent les flux d'ouest ce qui explique pourquoi le bassin rennais est le plus sec. L'ensoleillement est important entre mai et octobre. Les hivers sont doux, humides et les étés sont plutôt chauds, secs et ensoleillés.

En Ille-et-Vilaine, les amplitudes thermiques et le nombre de jours de gelées sont plus marqués que sur le reste de la Bretagne.

Principaux éléments caractérisant le climat	1961 - 1990	1971 - 2000	1981 - 2010
Précipitations annuelles	632 mm	677 mm	700 mm
Températures moyennes annuelles	11,7 °C	11,7 °C	12,7 °C
Durée d'insolation moyenne annuelle	1 851 h/an	1 626 h/an	1 761 h/an
Nombre de jours avec rafales de vent fort (vents > 60 km/h)	34 jours	44 jours	-
Nombre de jours avec rafales de vent très fort (vents > 100 km/h)	1 jour	1 jour	-

Source : Audiar d'après Météo France – SCOT du Pays de Rennes arrêté le 31 janvier 2014)

DIAGRAMME OMBROTHERMIQUE SUR LA PERIODE 1981-2010 STATION METEOROLOGIQUE DE RENNES – SAINT-JACQUES



Source : Audiar d'après Météo France – SCOT du Pays de Rennes

Météo France a réalisé une étude en 2010 qui a montré que le réchauffement déjà sensible en Bretagne devrait s'accroître au cours des décennies à venir. Ce réchauffement aura pour conséquence l'augmentation des périodes de canicule en été, une diminution de la fréquence des hivers très froids et une augmentation des températures au cours des intersaisons. Dans les zones urbanisées du Pays de Rennes, la fréquence, la durée et l'intensité des périodes de canicule seront accentuées par le phénomène d'îlot de chaleur correspondant à l'augmentation de température dans les zones urbaines par comparaison aux zones rurales et forestières adjacentes. L'effet d'îlot de chaleur urbain peut générer des températures de 12°C de plus par rapport aux secteurs attenants. Ce phénomène a plusieurs conséquences : des pics de consommation d'électricité, une augmentation de l'émission des gaz à effet de serre, une mauvaise qualité de l'air et une augmentation de la mortalité durant les périodes de fortes chaleurs.

Le potentiel en énergies renouvelables :

Le département de l'Ille-et-Vilaine est dans une situation moins favorable que ses départements voisins (Morbihan, Finistère, Côte d'Armor) mais dispose tout de même de potentialités en énergies renouvelables.

Selon les données communiquées par le SCOT, en 2011, le Pays de Rennes a couvert seulement 3% de ses besoins en énergie. En effet, seulement 294 GWh d'énergie ont été produits pour sa consommation. Cette production provient principalement du bois et des réseaux de chaleur (93% au total). Une part très faible de cette production (7%) provient de l'électricité produite par le solaire photovoltaïque et par l'incinération des ordures ménagères.

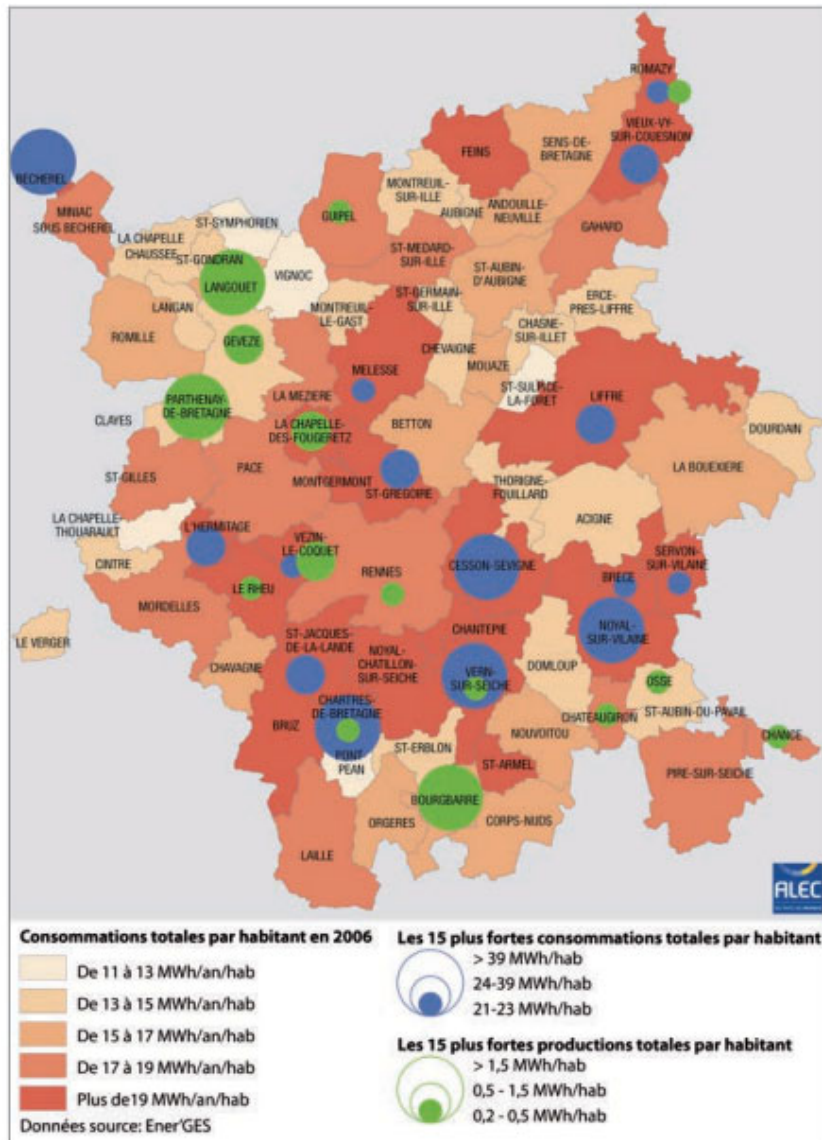
Les produits pétroliers (carburants et fioul) constituent la première énergie utilisée avec 45% de la consommation devant le gaz naturel (24%) et l'électricité (23%).

Concernant le Pays de Rennes, les émissions de GES s'élèvent à 2,5 millions de tonnes équivalent CO₂, soit 6 tonnes équivalent CO₂, la moyenne bretonne étant de 8 tonnes équivalent CO₂ par habitant.

Sur le territoire du pays de Rennes, les émissions de GES varient fortement d'un EPCI à l'autre. En effet, les EPCI tels que la Communauté de Communes du Pays de Liffré traversés par des axes routiers fortement circulés comme l'axe Rennes/Paris, enregistrent des émissions de GES nettement supérieures aux autres EPCI.

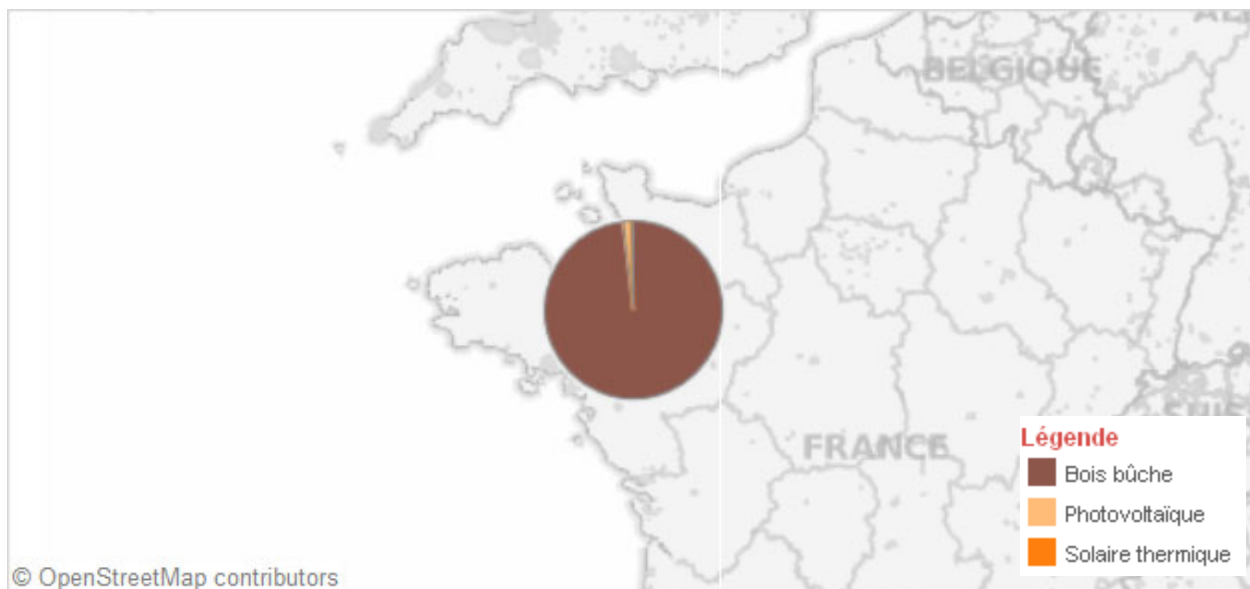
Concernant le potentiel en énergies renouvelables, la commune de Liffré est plus particulièrement concernée par l'utilisation du bois-bûche, puis très modérément par le photovoltaïque et le solaire thermique.

CONSOMMATIONS TOTALES PAR HABITANT EN 2006



Source : Ener'GES – SCOT du Pays de Rennes

PRODUCTION EN ENERGIES RENOUVELABLES SUR LA COMMUNE DE LIFFRE



Source : <http://www.observatoire-energie-ges-bretagne.fr/Indicateurs-et-bilans/Indicateurs/La-production-des-EnR-des-territoires>

Filière	Chaleur			Electricité		
	Nb d'install.	Puissance MW	Production GWh	Nb d'install.	Puissance MW	Production GWh
Bois bûche			6,74			
Photovoltaïque				28,00	0,11	0,11
Solaire thermique	5,00	0,04	0,02			
Total	5,00	0,04	6,75	28,00	0,11	0,11

Traitement des données et conception

GIP Bretagne environnement - OREGES

Données sources

SOeS, DREAL, EDF OA, ADEME, ErDF, RTE, CRB, ALOEN, ALE St Brieuc, CG22, Rennes MT, BMO, Exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS

L'ENERGIE THERMIQUE PAR LE BOIS :

Il s'agit de la première source d'énergie renouvelable mobilisable et mobilisée en Bretagne et en France. Par ailleurs, le chauffage au « bois de bûche » est encore largement utilisé pour le chauffage domestique (chauffage principal ou d'appoint). Il représente ainsi, 63% de la production d'énergie renouvelable en Bretagne.

L'ENERGIE EOLIENNE :

Le département de l'Ille-et-Vilaine est classé en zone favorable à l'éolien. Aucun parc éolien n'est actuellement recensé sur la commune de Liffré. A noter qu'un permis de construire a été accordé à Livré-sur-Changeon, une commune limitrophe à l'Est de Liffré. Aucune zone de localisation favorable pour le développement du grand éolien n'a été répertoriée à ce jour dans le cadre du Schéma Régional Climat Air Énergie Bretagne de 2012.

L'ENERGIE SOLAIRE :

Le solaire thermique consiste à capter la chaleur offerte par le soleil, afin de stocker et de la réutiliser pour des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Le solaire photovoltaïque est la transformation de l'énergie d'un photon lumineux en énergie électrique, grâce au processus d'absorption de la lumière par la matière.

La Bretagne bénéficie d'un ensoleillement moyen, permettant d'attendre en moyenne une production annuelle de 1000 à 1100 kWh / kWc (dans des conditions optimales d'implantation pour un système photovoltaïque d'une puissance de 1kWc, avec des modules standards. Sur le territoire national, les productions annuelles moyennes attendues vont de 800 kWh / kWc dans les régions les plus au nord à 1400 kWh / kWc dans les régions les plus au sud-est.

Une étude commanditée par la DDTM35, réalisée par Cerema en 2014, a permis de quantifier le potentiel d'installation de panneaux solaires sur toiture dans tout le département, présentant les résultats par EPCI. Il apparaît qu'à l'échelle du département, 18% de la totalité des surfaces de toitures de moins de 1000 m² et 37 % de la totalité des surfaces de toitures de plus de 1000 m² sont disponibles pour une installation de panneaux solaires, soit au total 17 millions de m² de potentiel. Ce potentiel est très présent sur Rennes Métropole, mais il concerne également le Pays de Liffré.

LE BIOGAZ :

Le biogaz est un gaz combustible, il s'agit d'une énergie renouvelable issue de la biomasse.

Une installation de production de biogaz est installée sur la commune de Liffré, mise en service en juillet 2015. Le biogaz est produit par méthanisation à partir d'effluents d'élevage bovin et porcin, de produits végétaux, de déchets végétaux et de déchets de céréales. Le biogaz produit (capacité de 820000 Nm³ par an) est injecté dans le réseau GrDF, il s'agit de la première installation en Bretagne qui le fait.

A noter que Liffré accueille les locaux du siège français de l'entreprise PlanET, dont l'activité est de concevoir et construire des installations de biométhanisation produisant du biogaz, en travaillant principalement avec le milieu agricole.

SCHEMA DIRECTEUR DE L'ENERGIE :

Un schéma directeur de l'énergie est en cours de réalisation afin d'avoir une vision globale de l'empreinte énergétique de la commune, de structurer et planifier les actions d'amélioration énergétique, de réduction des consommations et de mutualisation des usages. L'objectif de la commune est d'avoir une politique volontariste en matière de développement durable et préfigurer ainsi les principales orientations énergétiques de la commune grâce à la réalisation de ce document.

L'objectif est également d'analyser l'opportunité de chauffer la commune avec des énergies renouvelables notamment grâce à un réseau de chaleur biomasse en combinant la valorisation optimale des ressources en bio-gaz et en bois énergie locales.

La commune accueille actuellement sur son territoire une usine de méthanisation (GAEC du Champ Fleuri). L'objectif serait de conforter la production de biométhane afin d'alimenter davantage la commune grâce à cette énergie renouvelable, qui est également une solution pour la gestion et le recyclage des « déchets verts » ou des matières pourrissables.

La commune a également mis en œuvre le recyclage et la transformation des boues produites par la station d'épuration en électricité. L'objectif sera, en parallèle de l'accroissement de la population, de renforcer et d'augmenter la production « d'énergie verte ».

L'objectif de la commune est donc d'abord de conforter le GAEC et la STEP, producteurs de biogaz avant d'envisager d'autres modes de production d'énergies.

La qualité de l'air :

La surveillance de la qualité de l'air et l'information de la population est confiée dans chaque région, à des organismes agréés. En Bretagne, Airbreizh est une des 36 associations qui mène ces deux missions. La lutte pour la qualité de l'air est un enjeu relevant de la santé publique. La loi sur l'air du 30 décembre 1996 fixe des obligations en fonction de différents seuils de concentration de polluants dans l'air. Cette loi prévoit également la mise en œuvre de dispositifs de réduction de ces polluants par le biais de plans de protection de l'atmosphère (PPA).

Pour le Pays de Rennes, la qualité de l'air est globalement qualifiée de bonne malgré l'enregistrement de quelques pics de pollution. La mesure de l'indice ATMO permet de suivre la qualité de l'air. L'indice de la qualité de l'air ATMO est calculé quotidiennement dans les principales agglomérations de plus de 100 000 habitants. Il est déterminé à partir des concentrations

de quatre polluants : le dioxyde de soufre (SO₂), le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃), et les particules en suspension inférieur à 10 micromètre (PM10).

Actuellement, sept polluants sont réglementés en termes de concentration dans l'air ambiant. Il s'agit du dioxyde de soufre, du dioxyde d'azote, des PM10 (particules en suspension inférieures à 10 micromètres), de l'ozone, du plomb, du monoxyde de carbone et du benzène. Le suivi de ces substances s'effectue soit par mesures sur capteurs fixes (grandes agglomérations et zones sensibles), soit par campagnes de mesures (camion laboratoire, tubes à diffusion), soit par modélisation.

INDICE ATMO DES AGGLOMERATIONS BRETONNES

Source : Bilans annuels des mesures d'Air Breizh

	Brest		Lorient		Rennes	
	2009	Moyenne des 4 années précédentes 2006-2009	2009	Moyenne des 4 années précédentes 2006-2009	2009	Moyenne des 4 années précédentes 2006-2009
Nombre de jours pendant lesquels l'indice ATMO a été calculé et pendant lesquels la qualité était :						
Très bonne ou bonne (indice 1 à 4)	320	323	308	312	314	314
Moyenne (indice 5)	32	29	40	37	36	33
Mauvaise (indice 6 ou plus)	13	13	17	16	15	18

en nombre

Sources : AASQA, banque de données sur la qualité de l'air. Extrait du site de l'Insee

MOYENNES ANNUELLES ET MAXIMA DES CONCENTRATIONS EN POLLUANTS (µG/M³) MESURE PAR AIR BREIZH EN 2009 – **Source :** Bilans annuels des mesures d'Air Breizh

Ville	Station	Type de station	NO ₂	O ₃	SO ₂	PM 10	PM 2,5*	CO
Brest	Pen ar Streat	urbaine	15 (141)	55 (132)				
	Macé	urbaine	17 (129)	57 (130)	1 (68)	25 (81)	15 (84)	
	Desmoulins	trafic	44 (302)			30 (112)		369 (4 754)
Fougères	DSTE	urbaine	13 (86)	53 (163)				
Guipry	Services techniq	rurale		n.d				
Lorient	Bissonnet	urbaine	15 (161)	55 (152)		23 (108)	19 (127)	
	CTM	urbaine	14 (187)	54 (157)	2 (28)			
Quimper	Ferry	urbaine	13 (129)	54 (143)	1 (16)	26 (104)		
	Laënnec	trafic	32 (147)			23 (106)		349 (2 537)
	Halles	trafic	44 (258)					290 (2 854)
Rennes	Courtrel	urbaine	15 (110)	50 (166)				
	ENSP	urbaine	19 (151)	44 (162)				
	Triangle	urbaine			1 (19)	23 (115)		
Chartres-de-Bretagne	Stade	périurbaine	16 (149)	47 (169)	1 (27)			
Saint-Brieuc	Balzac	urbaine	13 (144)	53 (142)	1 (35)	23 (83)		
Saint-Malo	Courtoisville	urbaine	12 (118)	59 (150)				
Vannes	Roscanvec	urbaine	17 (151)	52 (141)	1 (25)			

n.d : donnée non disponible

* : pas de seuil d'information

	au-dessus du seuil d'alerte
	au-dessus du seuil d'information
	situation normale



Cinq types de polluants sont mesurés : le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃), le dioxyde de soufre (SO₂), les poussières en suspension et le monoxyde de carbone (CO) afin de tenir compte à la fois de la pollution industrielle, automobile, photochimique et particulaire.

La commune de Liffré ne bénéficie pas d'une station de mesure de la qualité de l'air sur son territoire. La localisation de la station la plus proche, située à Rennes, station fixe de typologie dite urbaine, ne nous permet pas de transposer les résultats relevés par celle-ci, mesurant la pollution moyenne observée dans un centre urbain, sur un territoire à dominante rurale tel que Liffré.

Les principaux éléments influant sur la qualité de l'air à Liffré sont les activités humaines, notamment les déplacements (avec la présence de l'autoroute A84).

D'après l'analyse des mesures en polluants dans l'atmosphère, l'indice ATMO a été bon ou très bon pendant 324 jours en 2004 sur Rennes. Des pics de pollution ont néanmoins été enregistrés en particulier concernant les oxydes d'azote et l'ozone.

Les données Air Breizh récentes montrent une qualité de l'air correcte à Rennes, à l'exception de quelques pics de pollution, concernant particulièrement les micro-particules :

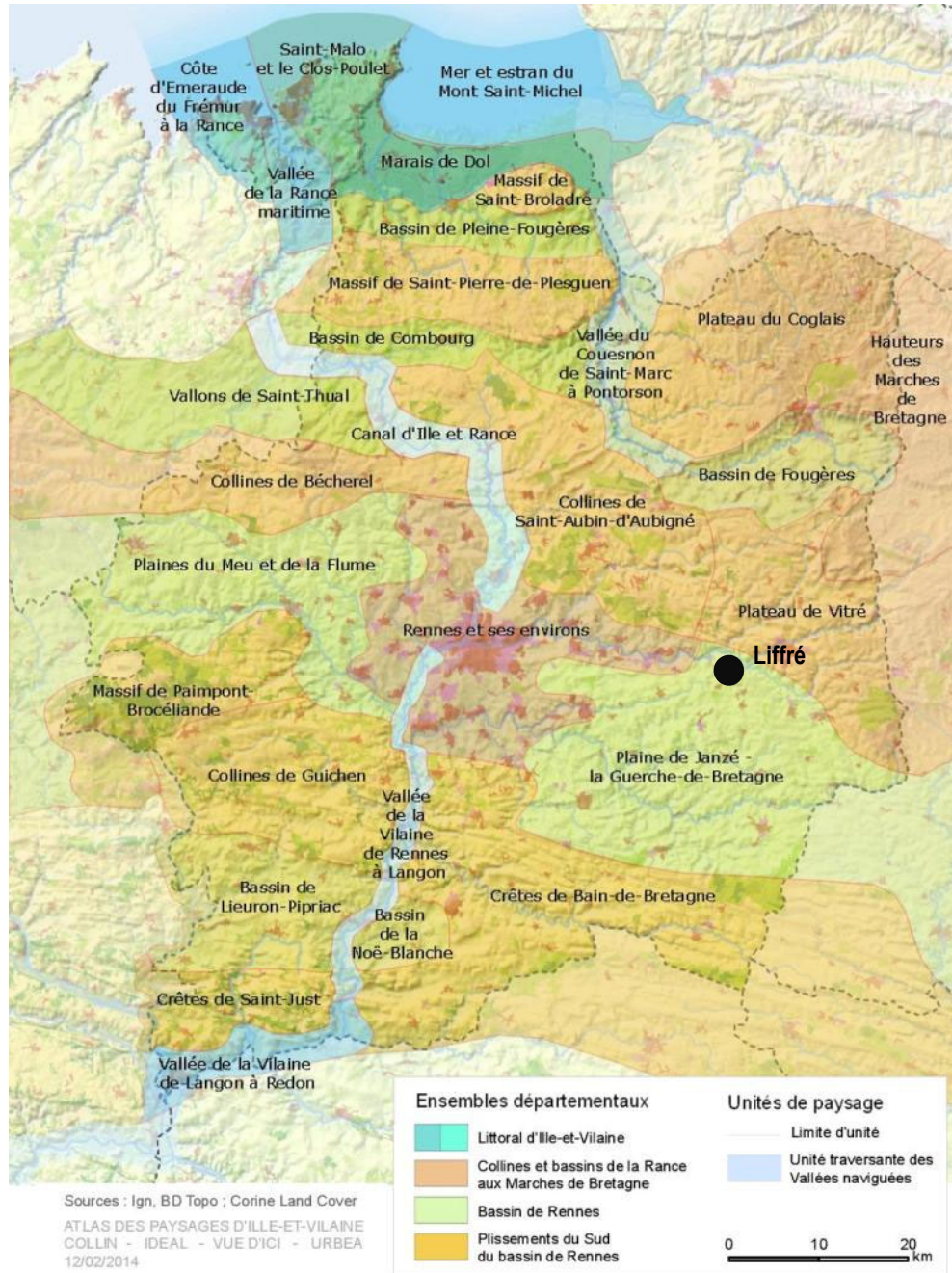
- En 2017, l'indice ATMO est la majeure partie du temps bon ou très bon
- En 2015, les mesures effectuées sur toute l'année à Rennes révèlent :
 - o Une moyenne annuelle d'environ 20 à 40 $\mu\text{g} / \text{m}^3$ pour l'ozone (seuil de recommandation à 200 et seuil d'alerte à 400)
 - o Une moyenne annuelle d'environ 20 $\mu\text{g} / \text{m}^3$ pour les microparticules PM10 (seuil de recommandation à 50, atteint 20 jours dans l'année, et seuil d'alerte à 80, atteint 4 jours)
 - o Une moyenne annuelle d'environ 50 $\mu\text{g} / \text{m}^3$ pour l'ozone (seuil de recommandation à 180 et seuil d'alerte à 240)

Depuis le 1^{er} janvier 2005, la Directive Européenne sur la limitation des émissions de gaz à effet de serre est entrée en vigueur. Ainsi, des quotas d'émissions en gaz à effet de serre ont été fixés pour les industries afin de permettre le maintien et la réduction de l'émission de gaz à effet de serre.

1.2. Le cadre paysager

L'Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine est en cours d'élaboration. Plusieurs unités paysagères caractérisent le territoire d'Ille-et-Vilaine comme l'indique la cartographie suivante.

CARTOGRAPHIE DES ENSEMBLES PAYSAGERS D'ILLE-ET-VILAINE



Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Le territoire communal de Liffré s'inscrit dans l'ensemble paysager des collines et bassins de la Rance aux Marches de Bretagne et plus précisément dans l'unité paysagère des collines de Saint-Aubin-d'Aubigné.

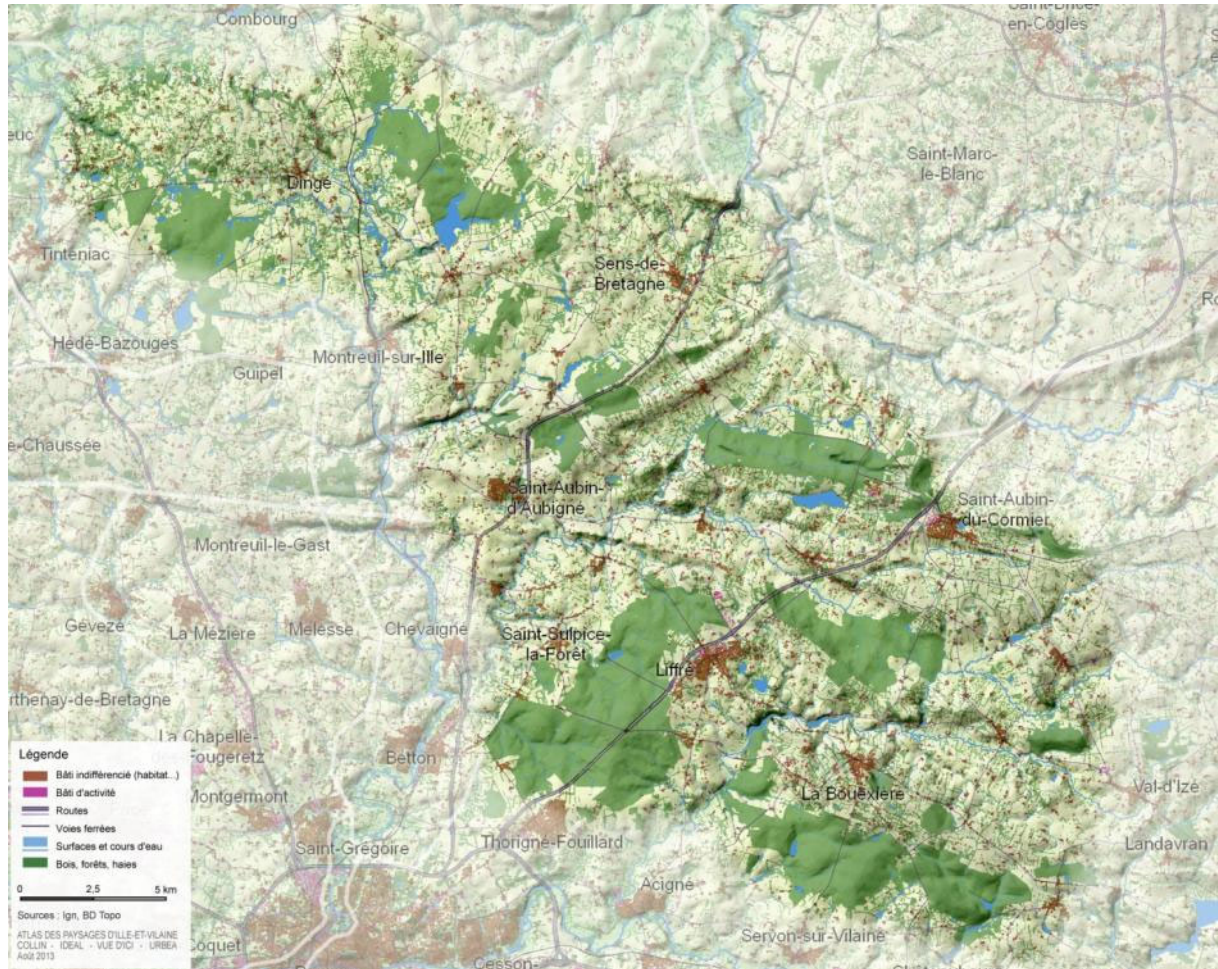
1.2.1. Les unités paysagères

Unité paysagère : premier niveau de découpage paysager d'un territoire en plusieurs secteurs qui ont leur propre ambiance paysagère (perception sensible et visuelle).

Le territoire communal de Liffré s'inscrit dans l'ensemble paysager des collines et bassins de la Rance aux Marches de Bretagne et plus précisément dans l'unité paysagère des collines de Saint-Aubin-d'Aubigné. Selon L'Atlas des paysages de l'Ille-et-Vilaine, plusieurs motifs et structures du paysage caractérisent cette unité paysagère.

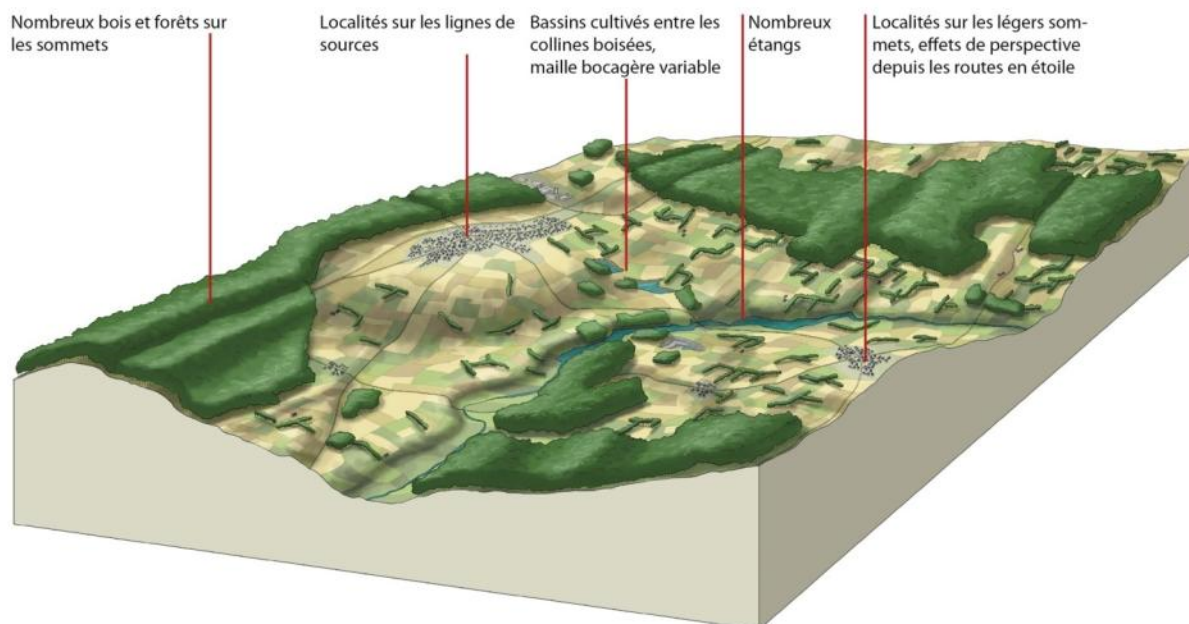
« Unité où de nombreuses rivières prennent leur source, les collines de Saint-Aubin-d'Aubigné offrent une succession de paysages resserrés marqués par la présence de bassins cultivés, de sommets très boisés, ponctués de bourgs sommitaux et d'étangs ».

CARTOGRAPHIE DE L'UNITE PAYSAGERE DES COLLINES DE SAINT-AUBIN D'AUBIGNE



Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

BLOC DIAGRAMME DE L'UNITE PAYSAGERE DES COLLINES DE SAINT-AUBIN D'AUBIGNE



Source : Atlas des Paysages d'Ille-et-Vilaine

Comme le montre le bloc diagramme ci-dessus, les collines, forêts et plans d'eau constituent le socle de cette unité.

1.2.2. Les entités paysagères

Entité paysagère : découpage local du paysage. Elle décrit un milieu donné que l'on peut discerner au sein des unités de paysage (ex : la forêt est une entité de l'unité paysagère naturelle).

Les limites du territoire :

La commune de Liffré se caractérise sur l'ensemble de ses limites administratives par :

La limite Nord : le ruisseau de Hen Herveleu constitue une limite communale parfaitement identifiable. Le paysage est ouvert, marqué par une présence végétale de faible densité et surtout des espaces cultivés. Des haies sont présentes, ce qui rappelle l'histoire bocagère de l'agriculture locale.

La limite Sud : cette limite ressemble à la limite nord par le fait que l'on retrouve des espaces plus ou moins ouverts par la végétation. Les haies sont toujours présentes bien que clairsemées.

La limite Est : Le hameau de Launay constitue la dernière entité bâtie de la commune de Liffré. Le paysage ensuite se ferme avec la forêt de Liffré.

La limite Ouest : La frontière Ouest de la commune de Liffré est constituée par un paysage cernée d'une végétation dense (forêt de Rennes) orientant les perspectives du regard.

Au sein de ces limites communales, plusieurs entités paysagères sont identifiables. Le territoire communal présente des paysages contrastés dû à l'alternance d'ambiances fermées par des bois et des hameaux intimistes et des ambiances plus ouvertes, relatives aux parcelles cultivées.

Les paysages boisés de plateaux :

Le territoire communal est marqué par ses reliefs de plateaux et la présence de nombreux bois et forêts. La forêt de Rennes et la forêt de Liffré encadrent le territoire communal.

LES PLATEAUX



Les plateaux, au Nord de l'A84 offrent des perspectives lointaines sur le bocage et les premières franges boisées

LES FORETS



Les forêts de Rennes et de Liffré couvrant 60% du territoire communal sont implantées principalement sur le versant nord délimitant ainsi les contours du versant sud accueillant les secteurs urbanisés.

LES BOIS



Les bois du versant sud soulignent le relief des collines et le contour des étangs, les bois du versant nord adoucissant la coupure forestière entre les forêts de Rennes et de Liffré.

LES HAIES



Les haies constituées d'alignements de chênes structurant fortement le paysage communal sont préservées comme éléments structurant l'aménagement paysager des divers lotissements de maisons individuelles.

Les forêts sont des éléments forts structurant les paysages de la commune. Elles marquent fortement l'ambiance. La succession et l'alternance de sommets boisés et des dépressions anime le paysage et lui confère un certain rythme. La forte prédominance des forêts confère à la commune l'ensemble forestier le plus vaste du département de l'Ille-et-Vilaine.

Ainsi, le territoire communal est caractérisé par une ponctuation de boisements mixtes et de taille variable. Plus ou moins denses, ces bois cadrent et limitent certaines vues. Ils jouent un rôle majeur dans l'appréhension du territoire, constituant quelques relais visuels dans le paysage ouvert, ainsi que des fonds visuels lointains.

Les paysages agricoles collinaires :

Les paysages aux horizons boisés se succèdent au sein du territoire communal et n'offrent pas de larges panoramas. Cependant, entre les masses boisées telles que les forêts de Liffré et de Rennes, l'unité paysagère se constitue également de « poches » de paysages ruraux qui se démarquent par la densité de la maille bocagère.

Les collines occupant une altitude d'environ 100 mètres constituent une ligne de crête partageant le territoire communal en deux versants distincts : le bassin de l'Ille au Nord et le bassin de Chevré au Sud.



La vocation agricole de ces espaces plus ou moins vallonnés se traduit par des paysages semi-ouverts caractérisés par des vues plus ou moins lointaines marquées par des haies arboricoles.

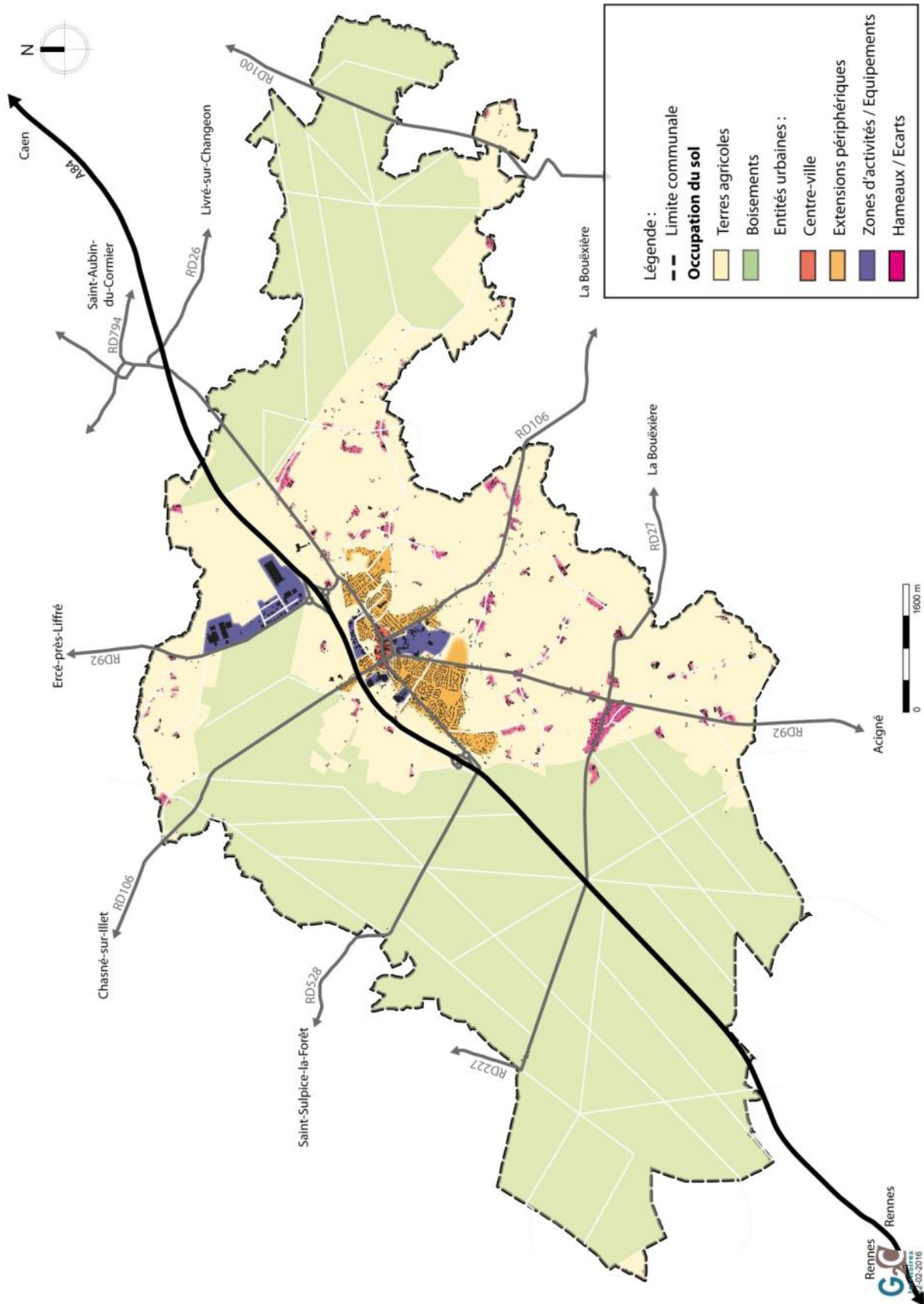
Les paysages ruraux de Liffré sont ponctués par un habitat rural caractérisé par une densité faible et une certaine dispersion au sein ces espaces agricoles et cultivés.

Les paysages de vallons :

Les paysages de vallons sont liés à la présence de l'eau. Au cœur des vallons serpente le réseau hydrographique très développé composé de cours d'eau, rivières et étangs. Le réseau hydrographique, de par son encaissement, reste cependant la plupart du temps peu visible dans le paysage, souligné par les boisements de rives ou ripisylves qui émergent des vallons, et difficilement accessible.



LES ENTITES PAYSAGERES DE LIFFRE



Les ruisseaux s'écoulant sur le versant sud-est de la commune sont des affluents du Chevré, le ruisseau des étangs est remarquablement mis en scène à sa traversée des lotissements.



Les nombreux étangs qui ponctuent les paysages sont pour certains en contacts direct avec les espaces boisés ce qui crée des espaces naturels présentant un fort intérêt environnemental.

Le tissu urbain de l'agglomération :

Les empreintes paysagères de l'attractivité de la vallée sont lisibles au travers de la répartition du bâti traditionnel, tel que nous l'avons vu précédemment. L'abondance de la ressource en eau a favorisé la multiplication du bâti agricole dispersé. Le bourg s'est implanté sur les hauteurs et s'est décliné au fur et à mesure de sa croissance en de multiples formes et compositions architecturales. (Voir chapitres sur la morphologie et la typologie du tissu urbain).

Le tissu urbanisé de l'agglomération constitue une entité paysagère à elle seule. Ce tissu à vocation d'habitat et d'activités est délimité par les forêts de Liffré et de Rennes.

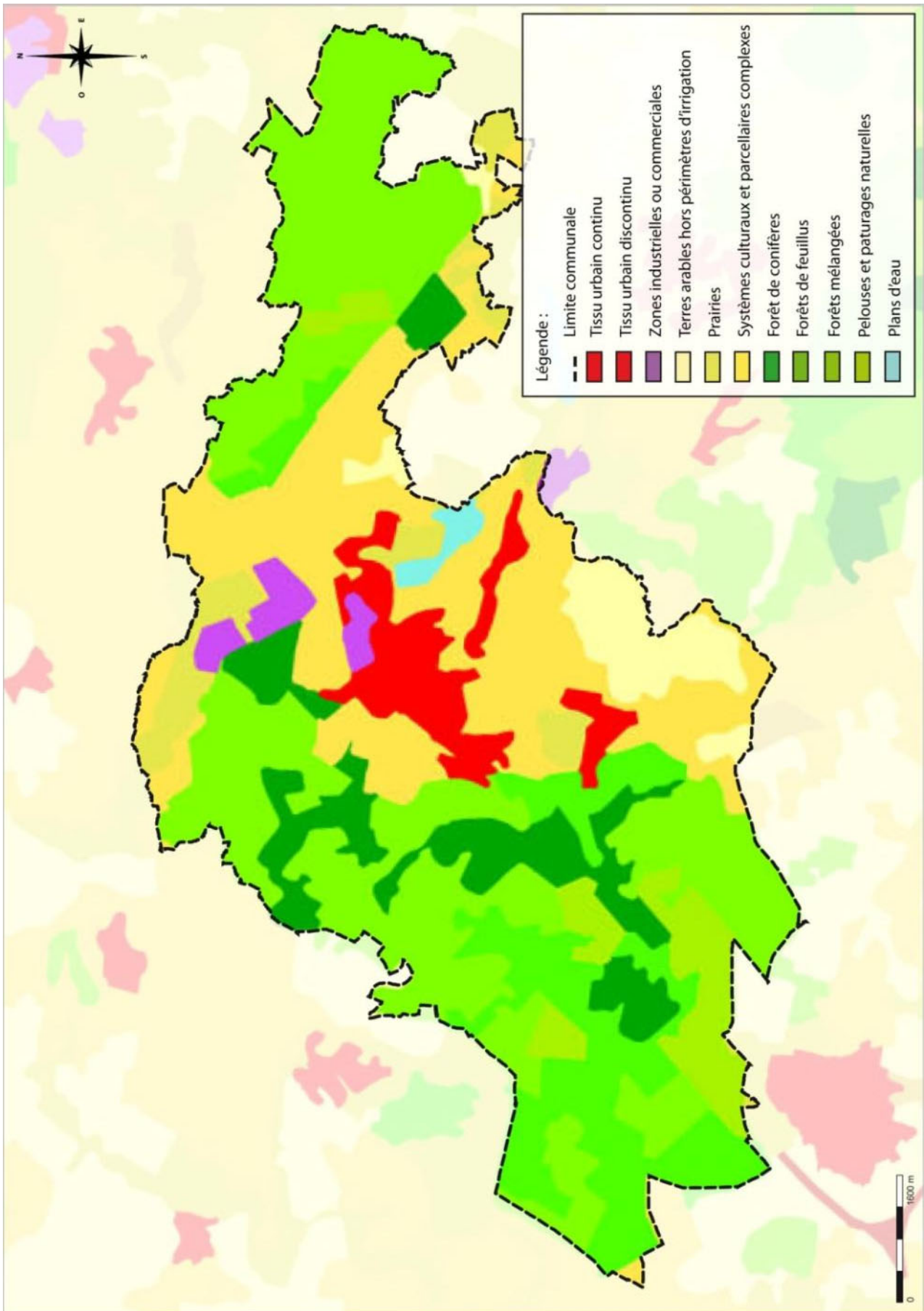
Au sein de l'unité des collines de Saint-Aubin-d'Aubigné, Liffré se démarque des autres communes du point de vue de son urbanisation par la traversée par l'A84 et un développement linéaire le long des voies.

1.2.3. L'occupation du sol

Trois grands types d'occupation du sol caractérisent la commune de Liffré :

- **les massifs forestiers et espaces boisés** (feuillus, conifères et forêts mélangées) : les boisements et forêts couvrent environ 4 100 ha soit environ 60% du territoire communal;
- **les espaces agricoles, prairies et terres cultivées** : ces espaces représentent 2 200 ha soit 30 % du territoire communal ;
- **les zones humides** (173 ha environ) ;
- **les espaces urbanisés couvrent quant à eux moins de 10% du territoire.**

L'OCCUPATION DU SOL SUR LA COMMUNE DE LIFFRÉ



Source : Géoportail

1.3. La trame verte et bleue

1.3.1. Rappel du cadre général :

La loi n°2010 -788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », décline les orientations de la loi « Grenelle I » en de nombreuses mesures techniques dont certaines concernent la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles.

L'identification des continuités écologiques est une composante à intégrer à la réflexion d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme en vue de répondre aux objectifs de préservation de la biodiversité, de la qualité et de la fonctionnalité des écosystèmes naturels tels qu'inscrits dans le Code de l'Urbanisme (article L.110, article L121-1 3) et de l'Environnement (article L.371-3 et article R.371-16). Le but est d'introduire une gestion spatiale de la biodiversité sur le territoire français, tout en assurant un équilibre entre la stabilisation de la consommation d'espaces naturels et les demandes socio-économiques. Il s'agit de doter les collectivités et l'Etat d'un nouvel instrument d'aménagement du territoire, afin qu'elles puissent inscrire la conservation de la biodiversité, dans leur projet d'utilisation de l'espace.

« La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

La trame verte et la trame bleue contribuent à :

- *Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèce et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;*
- *Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;*
- *Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantités des eaux que fixent les SDAGE et SAGE et préserver les zones humides ;*
- *Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;*
- *Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;*
- *Améliorer la qualité et la diversité des paysages.*

La trame bleue comprend :

- *Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L.214.7 du Code de l'Environnement ;*
- *Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs de qualité et de quantités des eaux que fixent les SDAGE et SAGE et notamment les zones humides ;*
- *Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité non visée aux 2 alinéas précédents.*

La trame verte comprend :

- *Tout ou partie des espaces protégés au titre du Livre III du Code de l'Environnement (conservatoire de l'espace littoral, parcs nationaux, réserves naturelles...) et du titre Ier du Livre IV portant sur la protection de la faune et de la flore, ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité,*
- *Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés plus haut,*
- *Les surfaces mentionnées au I de l'article L.211-14 du Code de l'Environnement (couverture végétale de 5 mètres à partir de la rive d'un cours d'eau) ».*

La trame verte et bleue est donc **un réseau écologique** formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatique (composante bleue). Ce réseau peut être décomposé en **sous-trames**, soit des ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu :

Les **sous-trames** identifiées pour la commune de Liffré sont :

- 1 – cours d'eau,
- 2 – milieux humides,
- 3 – milieux boisés,
- 4 – milieux bocagers,
- 5 – milieux ouverts / agricoles.

Chaque sous-trame peut comprendre des espaces qui jouent le rôle de **réservoir de biodiversité** et/ou de **corridor écologique**.

1.3.2. Définitions

Les réservoirs de biodiversité :

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces où sont réunies les conditions indispensables au maintien et au fonctionnement de la biodiversité. Au sein de ces espaces, la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Ce sont, soit des espaces rassemblant des milieux d'intérêt patrimonial (ex : les tourbières), soit des réservoirs au sein desquels des espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie, ou à partir desquels des espèces se dispersent. Ils supposent donc une fonctionnalité de l'écosystème et une surface suffisante non fragmentée.

Ces secteurs sont généralement identifiés par des inventaires naturalistes ou des zonages environnementaux réglementaires et prennent en compte au minimum les périmètres de protection stricts (cœurs de Parcs Nationaux, Parcs Naturels Régionaux, Réserves Naturelles, Réserves Biologiques, Zones Spéciales de Conservation, Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I ou II, zones délimitées par un Arrêté de Protection de Biotope, inscription au réseau Natura 2000, cours d'eau ou canaux classés ou zone humide d'intérêt environnemental, etc.).

Le terme de réservoir de biodiversité est donc utilisé de manière pratique pour désigner « les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité » au sens de l'article L. 371-1 du Code de l'Environnement.

Les corridors écologiques :

Ces espaces présentent un intérêt moindre que les réservoirs de biodiversité mais assurent une liaison fonctionnelle entre habitats d'une espèce permettant sa dispersion et sa migration et constituent une voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces continus. Ces corridors peuvent être :

- linéaires ou continus **lorsqu'ils sont portés par les composantes linéaires du paysage (haies, bandes enherbées le long des cours d'eau, boisements de rives...)**
- ponctuels ou discontinus **lorsqu'ils sont portés par des espaces-relais ou îlots refuges (mares, bosquets...)**

Les continuités écologiques :

Les continuités écologiques sont constituées de l'association entre réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

METHODE D'IDENTIFICATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES



Source : Géoportail

1.3.3. Le contexte écologique supra-communal

Rappel sur la hiérarchie des normes du contexte trame verte et Bleue

- **Le cadre réglementaire :**

La stratégie Nationale pour la Biodiversité, mise en place par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant un Engagement National pour l'Environnement, est déclinée :

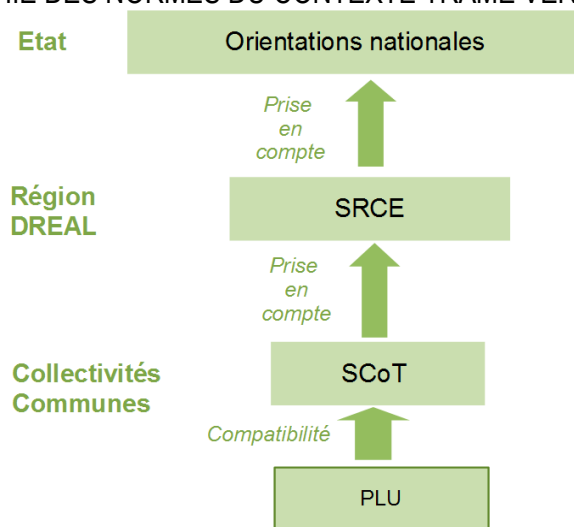
- dans le **code de l'urbanisme** (art. L.110, L.121-1 et suivants, L.122-1-1 et L.123-1 et suivants). Les documents d'urbanisme doivent assurer « la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».
- dans le **code de l'environnement** (art L.371-1 et suivants) : « la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

- **La hiérarchie des normes :**

La Trame Verte et Bleue se décline à plusieurs échelles. Pour cela, une hiérarchie des normes existe entre les différents documents, entre lesquels un rapport de compatibilité ou de prise en compte doivent être respectés (voir ci-après). Cette hiérarchie des normes implique notamment que tout document d'urbanisme local qui est révisé doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dans un délai de 3 ans suivant son approbation, et doit être compatible avec le SCoT approuvé (qui lui-même prend en compte le SRCE), s'il existe.

La « prise en compte » implique de ne pas ignorer les objectifs généraux du document supérieur. Le rapport de « compatibilité » exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

LA HIERARCHIE DES NORMES DU CONTEXTE TRAME VERTE ET BLEUE



- **Le SRCE Bretagne :**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 02/11/2015.

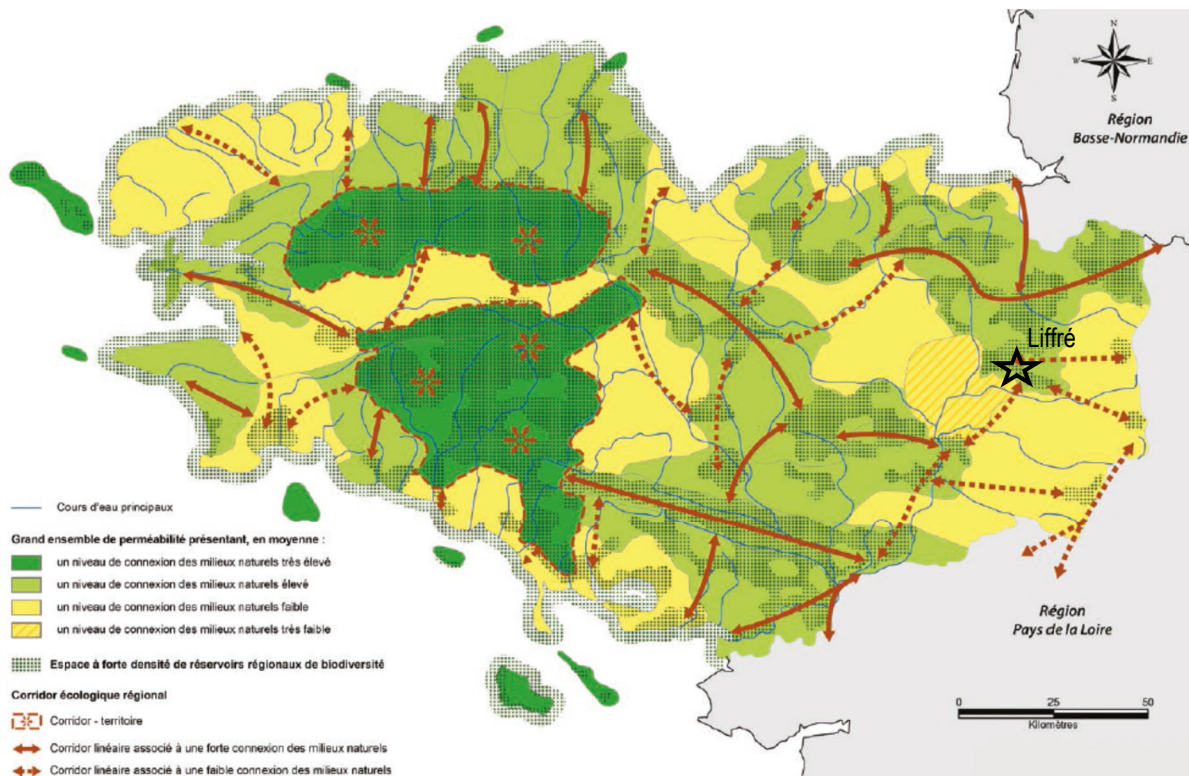
Le but de ce document est de définir, à l'échelle de la région Pays de la Loire, les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques. Il fournit une lecture régionale de la Trame Verte et Bleue dans les Pays de la Loire dont les déclinaisons locales (traduites par les documents d'urbanisation) doivent prendre en compte les enjeux supra-territoriaux.

Le SRCE de Bretagne, outre un résumé non technique :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la Trame Verte et Bleue régionale ;
- un plan d'actions stratégique ;
- un atlas cartographique ;

Il définit la trame verte et bleue à l'échelle du territoire régional. Celle-ci doit ensuite être déclinée à l'échelle des schémas de cohérence territoriale, et à l'échelle des plans locaux d'urbanisme.

CARTE DE SYNTHESE DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BRETAGNE



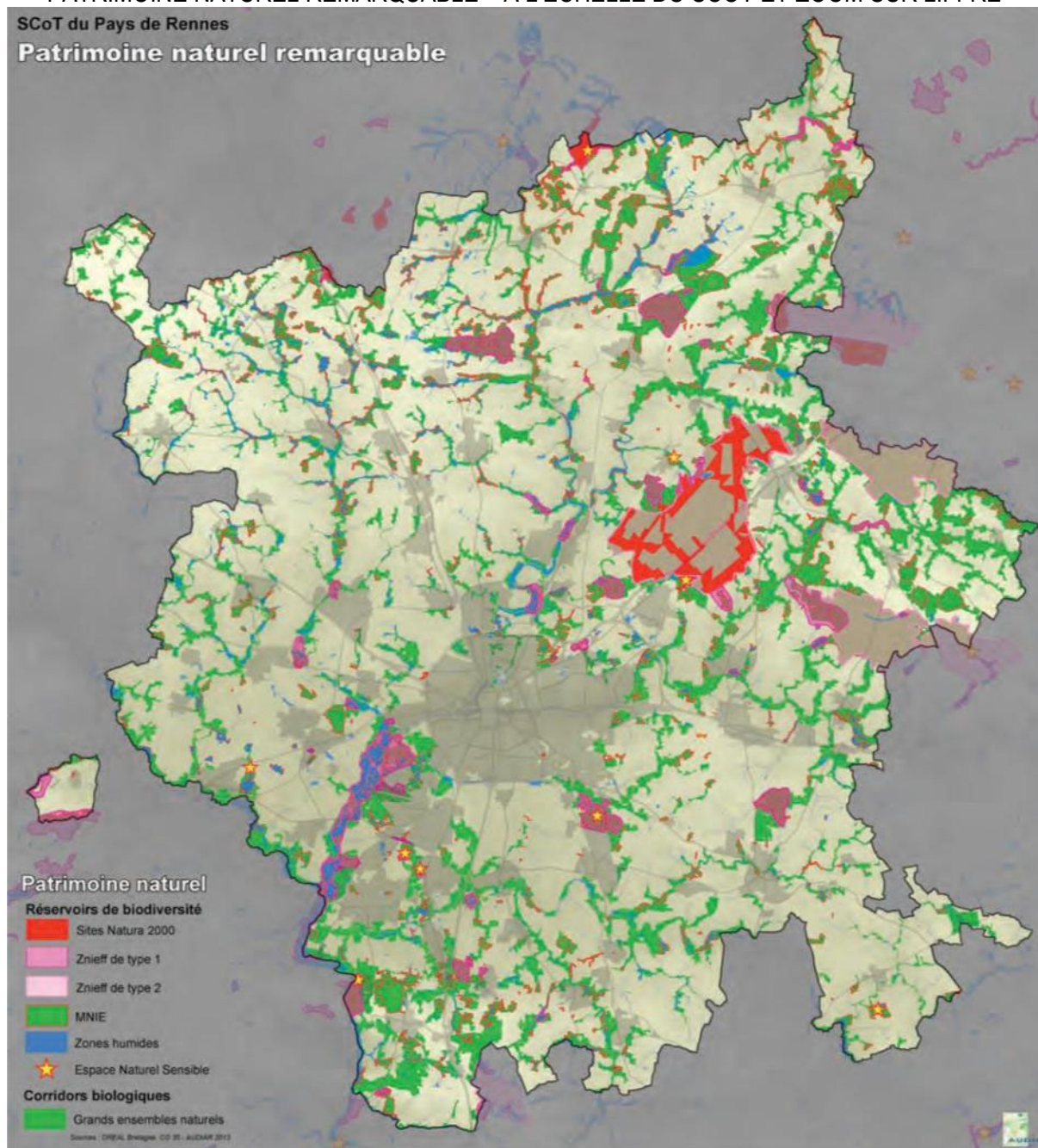
Ainsi, à l'échelle du SRCE, la commune de Liffré s'inscrit :

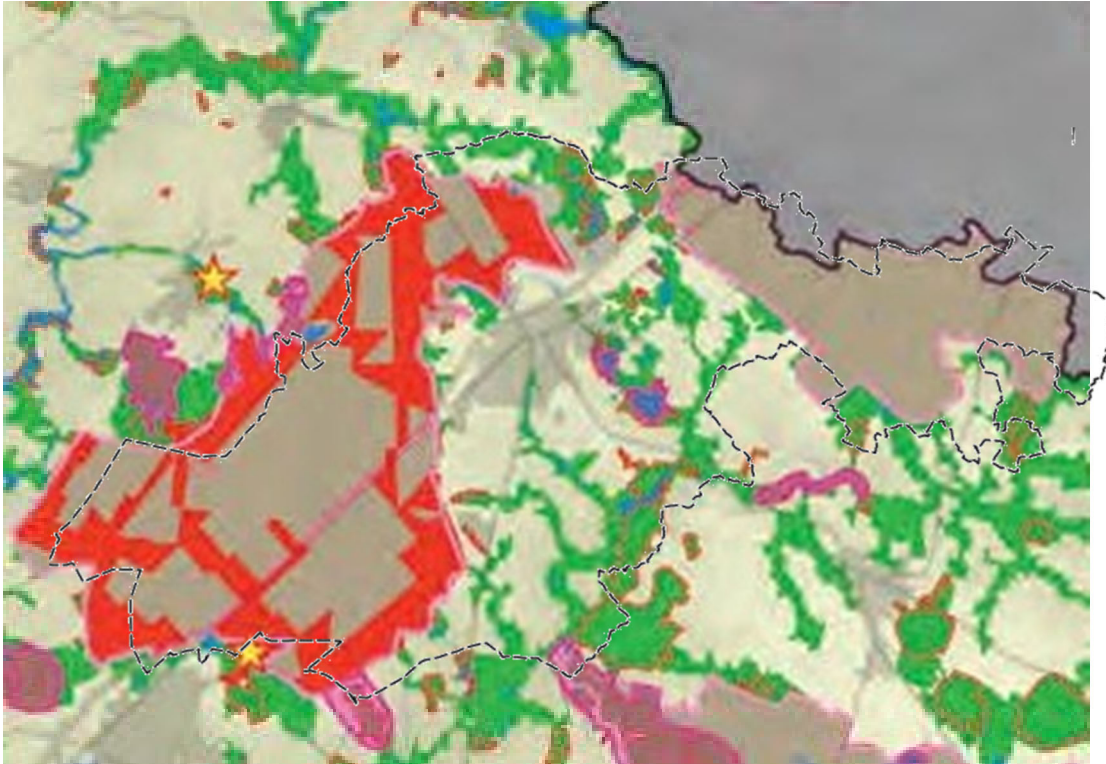
- dans un espace à forte densité de réservoirs régionaux de biodiversité
- dans un grand ensemble de perméabilité présentant, en moyenne, un niveau de connexion des milieux naturels élevé
- dans un corridor écologique linéaire associé à une faible connexion des milieux ouverts, dont l'emprise doit être précisée localement

- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes :

Le SCOT a été approuvé le 29/05/2015 et contient un volet relatif à la trame verte et bleue.

PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE – A L'ECHELLE DU SCOT ET ZOOM SUR LIFFRE





Source : SCOT du Pays de Rennes

Il convient de protéger les réservoirs de biodiversité sur le long terme sur la commune de Liffré, identifiés à l'échelle du SCOT. Il s'agit :

- Des sites Natura 2000
- Des ZNIEFF
- Des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique définis par le SCOT (en cours de réactualisation)
- Des zones humides

Ces espaces peuvent être identifiés comme des noyaux de biodiversité, c'est-à-dire des espaces protégés qui regroupent les sites naturels d'un grand intérêt écologique et qui constituent des espaces préférentiels de développement de la biodiversité.

Il s'agit également de prendre en compte les corridors biologiques, qualifiés de « grands ensembles naturels »

1.3.4. Les continuités écologiques sur la commune de Liffré

Les réservoirs de biodiversité sur la commune de Liffré :

Il convient de protéger les réservoirs de biodiversité sur le long terme sur la commune de Liffré. Ces espaces n'ont donc pas vocation à être urbanisés.

La commune de Liffré accueille les réservoirs de biodiversité suivants :

LE SITE NATURA 2000 :

Le site Natura 2000 de la commune de Liffré correspond au secteur d'intérêt communautaire (SIC) Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, Forêt de Haute Sève.

- **Sites d'Intérêt Communautaire (Dir. Habitat) FR5300025 - Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, Forêt de Haute Sève.**

Les limites de ce site dépassent le territoire communal de Liffré à l'ouest, constituant ainsi un réservoir de biodiversité d'enjeu intercommunal.

Identification du site			
Type : B (pSIC/SIC/ZSC)	Code du site : FR5300025	Compilation : 30/11/1995	Mise à jour : 30/09/2011
Appellation du site : Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève			
Dates de désignation / classement :			
Date site proposé éligible comme SIC : 30/04/2002		Date site enregistré comme SIC : 26/01/2013	
ZSC : premier arrêté (JO RF) :		ZSC : dernier arrêté (JO RF) :	
Texte de référence			
Aucun texte de référence			

Description du site

Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	86%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	5%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5%
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2%
Pelouses sèches, Steppes	1%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%

Autres caractéristiques du site

Elément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

Qualité et importance

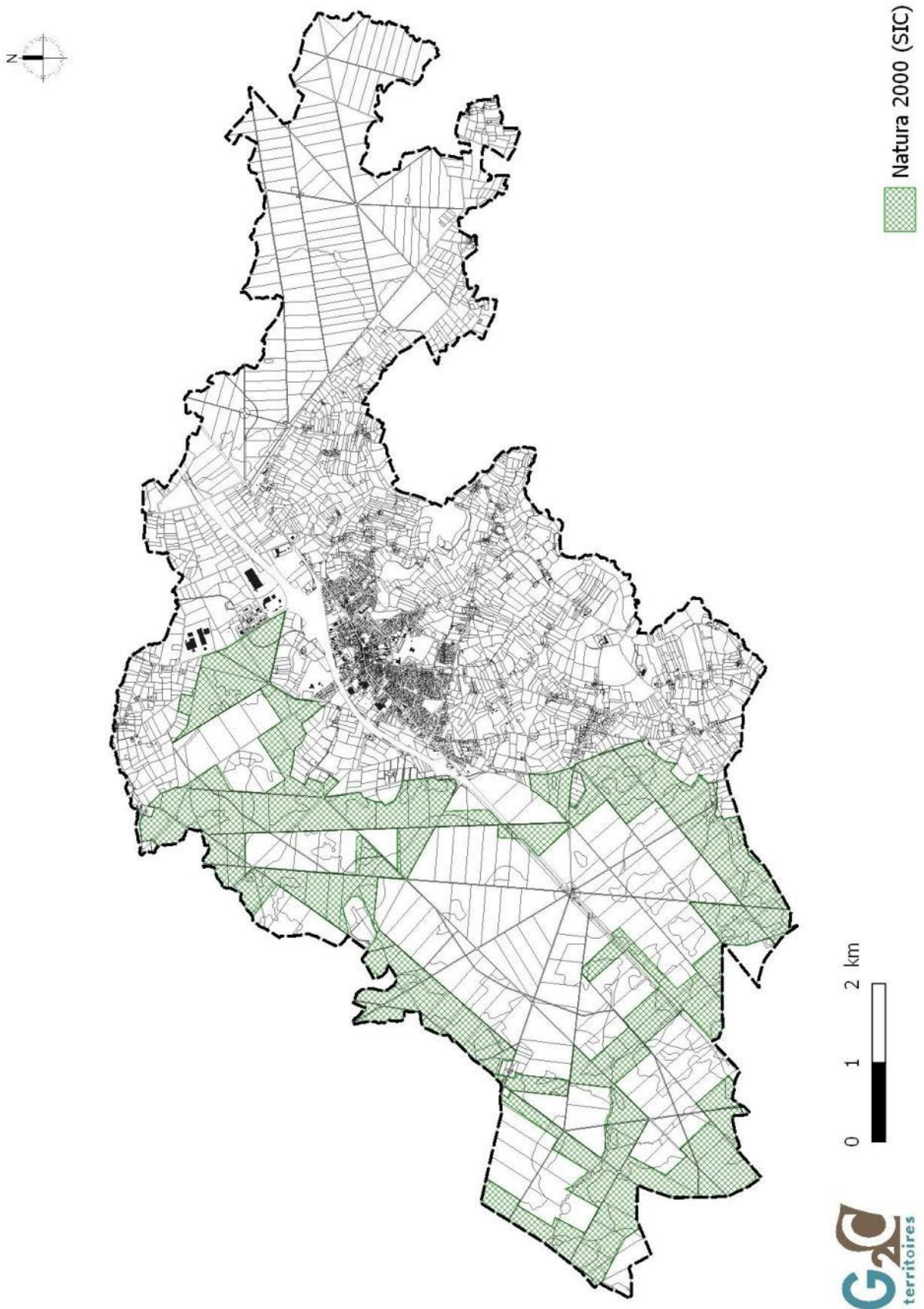
La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (*Lucane cerf-volant* : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

Vulnérabilité

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE SUR LA COMMUNE DE LIFFRE / NATURA 2000

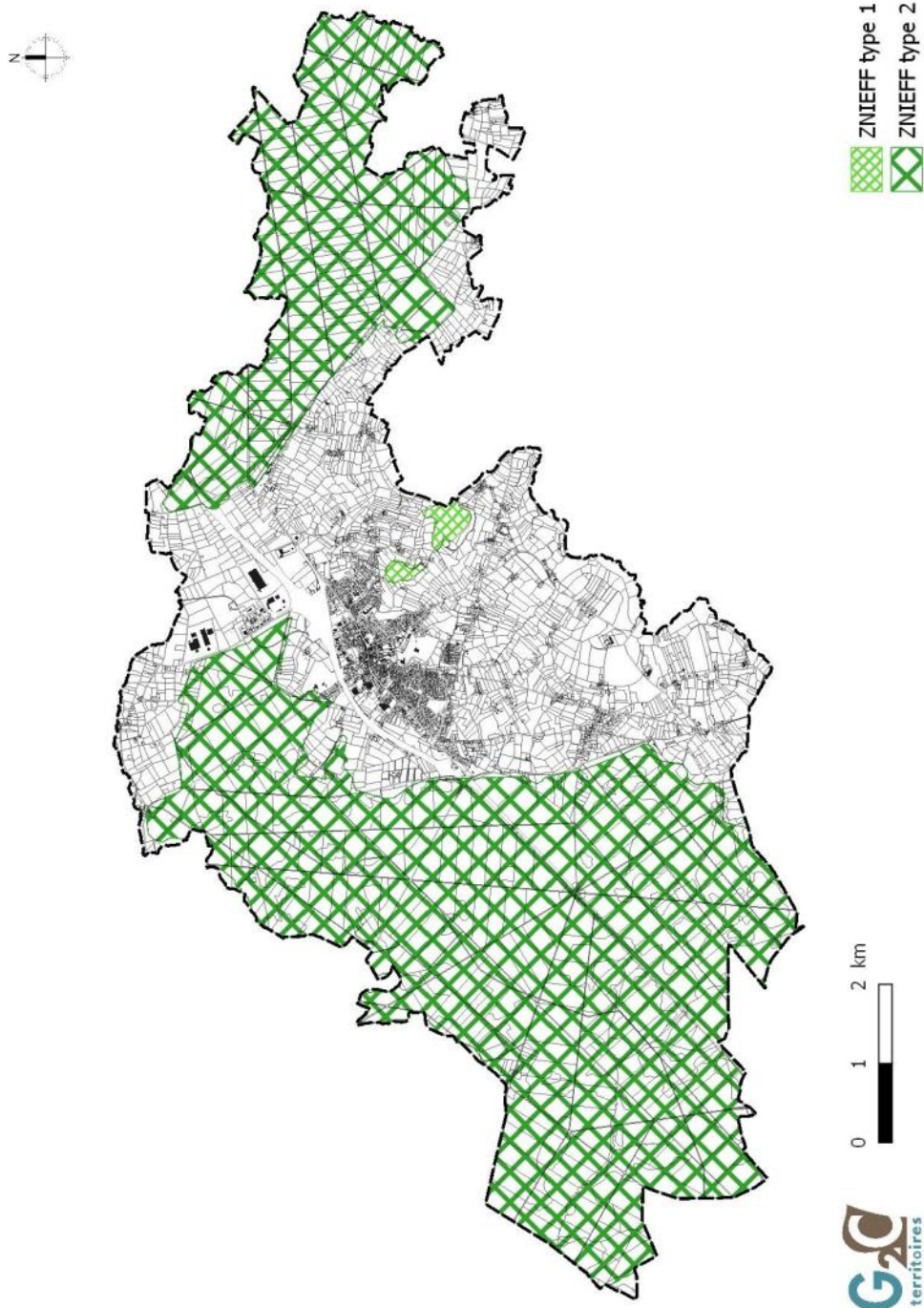


Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- **ZNIEFF de type 1 : 29,28 ha sur le territoire communal**
ZNIEFF de type 1 ETANG MOULIN LIFFRE (530003548) – <http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/habitat/22/localisation>
ZNIEFF de type 1 ETANG DE SERIGNE (530006053) - Eaux douces stagnantes
- **ZNIEFF de type 2 : 4 102,85 ha (61%) sur le territoire communal**
ZNIEFF de type 2 FORET DE RENNES (530005957) : 3 071 ha
ZNIEFF de type 2 FORET DE LIFFRE (530006331) : 1 032 ha
ZNIEFF de type 2 FORET DE CHEVRE (530008156) : 1 913 ha

Les limites de ces ZNIEFF de type 2 (massifs forestiers) dépassent le territoire communal de Liffré, constituant ainsi des réservoirs de biodiversité d'enjeu intercommunal.

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE SUR LA COMMUNE DE LIFFRE / ZNIEFF 1 ET 2



LES MILIEUX NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE (MNIE)

Le SCOT du Pays de Rennes formule des objectifs en matière de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Le SCOT présente les orientations suivantes dans son DOO :

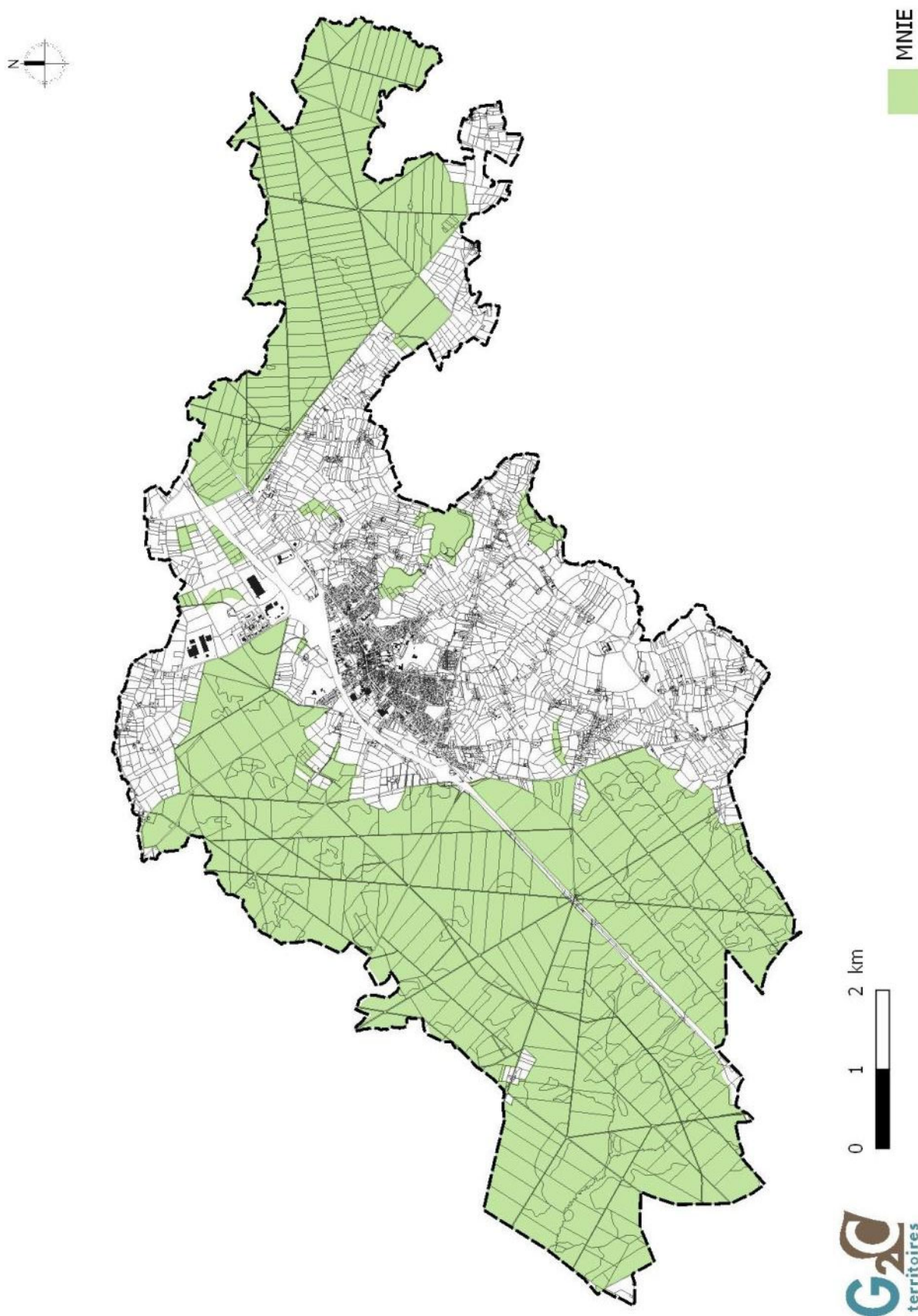
- Préserver et conforter la grande armature écologique du Pays de Rennes : la trame verte et bleue
- Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels
- Préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures.

Comme présenté dans le SOT du Pays de Rennes, « *la grande armature écologique du Pays de Rennes est constituée par les continuités naturelles majeures, basées sur les grands ensembles naturels du Pays (vallées structurantes, massifs boisés, ...). Elle intègre également les principaux milieux naturels patrimoniaux (Natura 2000, ZNIEFF, MNIE) et englobe de façon assez large l'ensemble des fonds de vallées et les vallons* ».

Une des actions formulées par le SCOT est de « *Protéger les Milieux Naturels Ecologiques (MNIE)* ». En effet selon le SCOT, « *ces espaces doivent être protégés strictement, en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique. Néanmoins, dans les MNIE les plus vastes (grands massifs forestiers, ...) des équipements en rapport avec la vocation économique (exploitation de la forêt) ou de loisirs et d'accueil du site peuvent être admis s'ils ne remettent pas en cause le caractère et les fonctionnalités naturelles de ces milieux* ».

Le SCOT permet ainsi d'identifier tout un cortège de MNIE, présents à la fois sur la commune de Liffré et sur les communes voisines. Ces réservoirs de biodiversité fonctionnent en interaction, créant ainsi des fonctionnalités écologiques à l'échelle de territoires dépassant la limite communale.

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE SUR LA COMMUNE DE LIFFRE / MNIE



Les corridors écologiques sur la commune de Liffré :

L'IDENTIFICATION DES SOUS-TRAMES CONSTITUTIVES DES CORRIDORS ECOLOGIQUES :

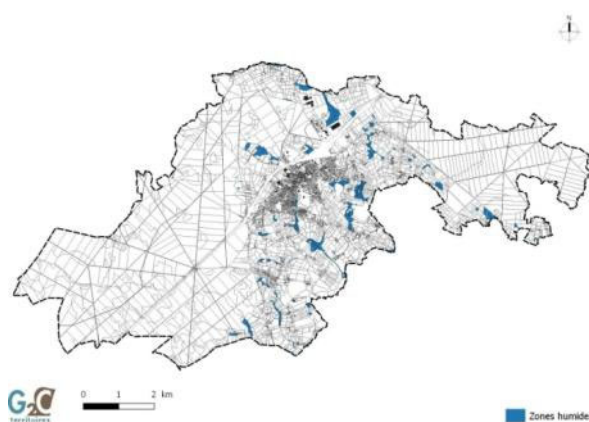
L'identification des corridors écologiques repose en premier lieu sur la mise en évidence des espaces constitutifs de milieux d'intérêt écologiques décomposés en **sous-trames** pour la commune de Liffré.

Par la suite, il s'agit d'étudier les capacités de chacune des sous-trames à relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

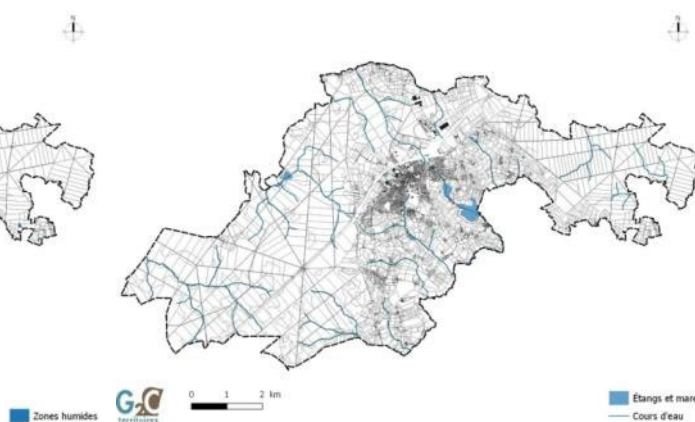
MILIEUX INTERET ECOLOGIQUE DES SUSCEPTIBLES DE CONSTITUER DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

MILIEUX D'INTERET ECOLOGIQUES / SOUS-TRAMES	SOURCE / METHODE D'IDENTIFICATION	SUPERFICIE / LINEAIRE
COURS D'EAU	Inventaire des cours d'eau	70 km
MILIEUX HUMIDES	Inventaire des zones humides, mares et étangs	200 ha
MILIEUX BOISES	Orthophotoplan / IGN 25 000 / Terrain	4000 ha
MILIEUX BOCAGERS	Orthophotoplan / IGN 25 000 / Terrain	150 km
MILIEUX OUVERTS / AGRICOLES	Orthophotoplan / IGN 25 000 / Terrain	2200 ha

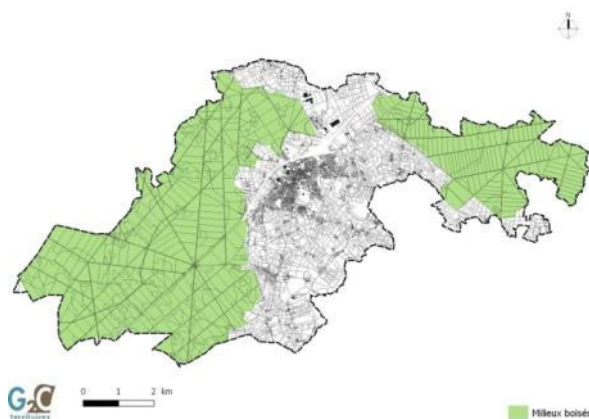
Zones humides



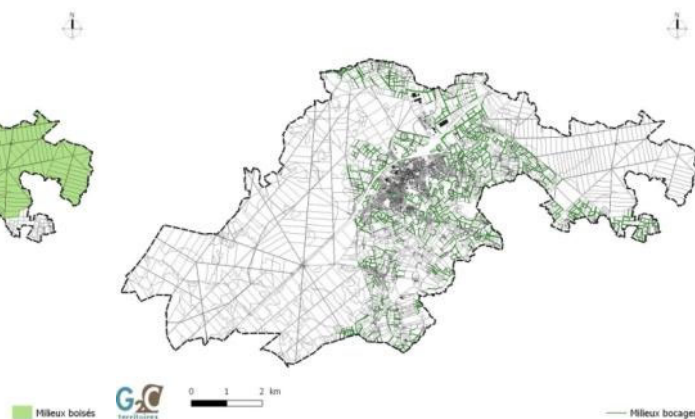
Étangs, mares et cours d'eau



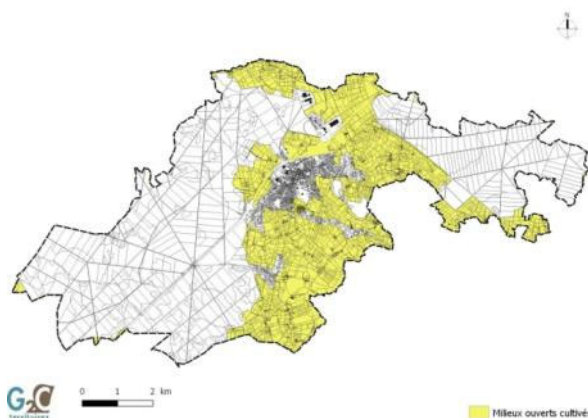
Milieux boisés



Haies bocagères



Milieux ouverts

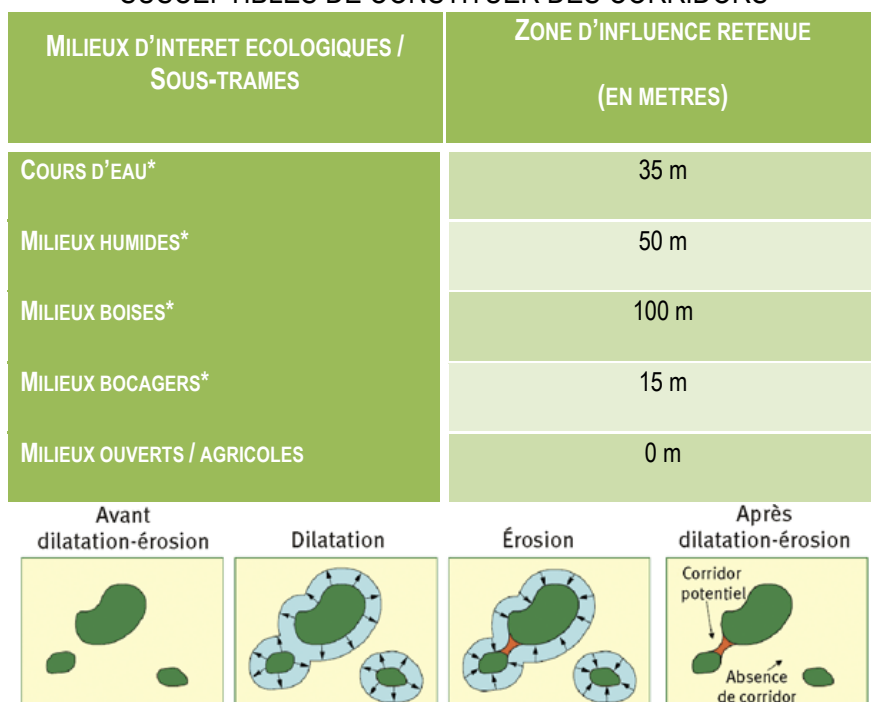


Cette analyse a été menée à partir d'une méthode de cartographie automatique ou de modélisation SIG permettant de déterminer les zones d'influence potentielles de chaque sous-trame / milieu identifié en fonction de l'intérêt écologique représenté par celui-ci. Il s'agit plus particulièrement :

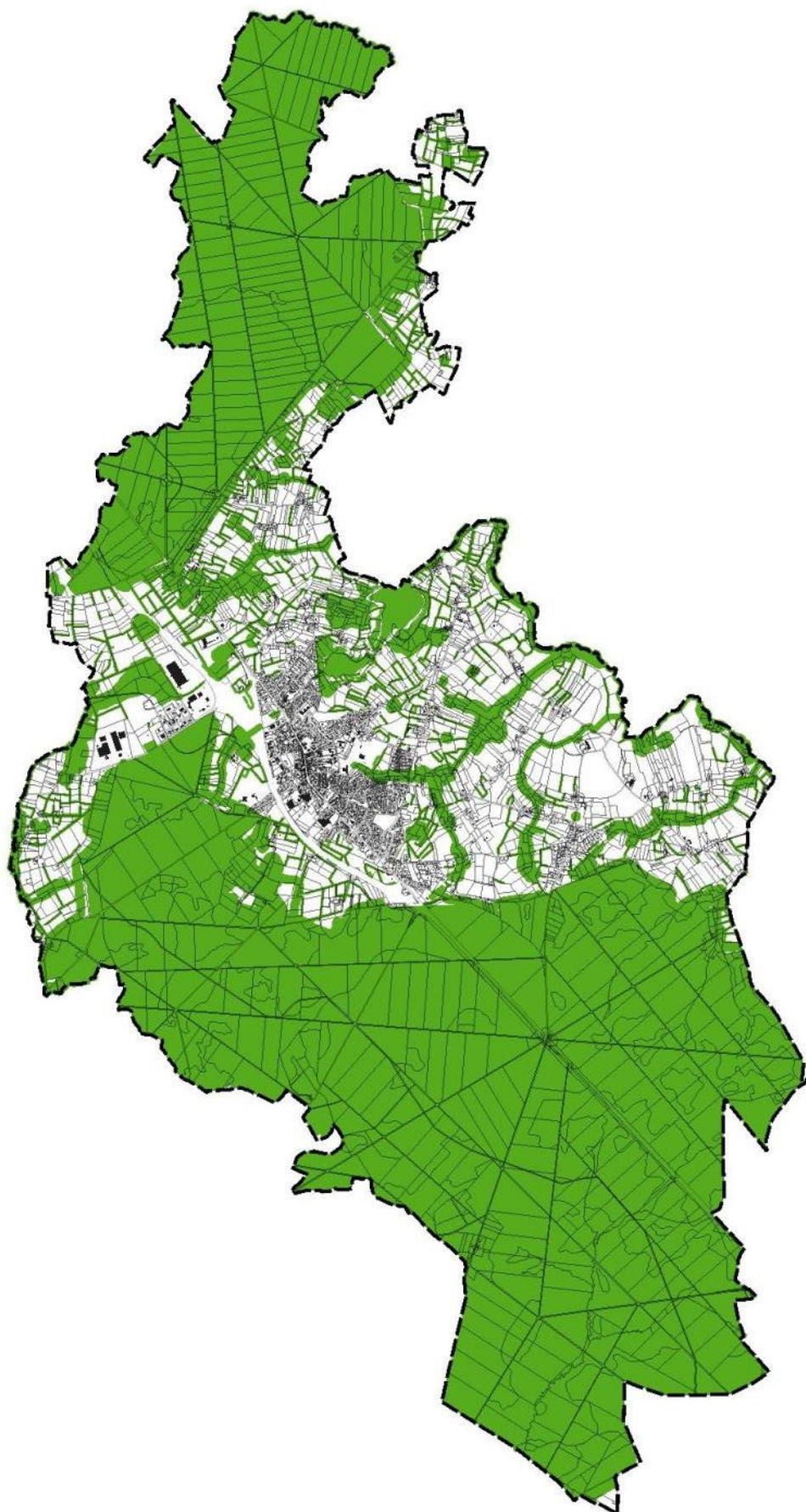
- D'écarter les éléments les moins significatifs. Ce traitement consiste à ôter de la cartographie les éléments dont la surface ou la longueur est inférieure à la surface ou à la longueur moyenne des sous-trames / milieux d'intérêt écologiques retenus sur le territoire communal.
- D'évaluer l'aire d'influence des éléments les plus significatifs retenus sur leur environnement. Ce processus consiste à étendre les éléments retenus en fonction de leur pertinence, de leurs composantes et de l'intérêt écologiques qu'ils représentent. Plusieurs simulations ont été réalisées dont la synthèse figure ci-après.
- D'étudier la juxtaposition de ces aires d'influence constituant des sources de corridors possibles et d'identifier, à l'intérieur de ces corridors potentiels, la présence d'un élément existant avant le processus de filtration constitutif d'une source de raccordement entre ces aires d'influences.
- De confronter le résultat obtenu avec les données de terrain. Ces continuités possibles ont fait l'objet d'une interprétation cartographique (IGN 25, topographie, occupation des sols, photo aérienne...) et d'une vérification de terrain avant identification des continuités fonctionnelles retenues.

Afin de déterminer les corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité, une appréciation qualitative basée sur la superposition de composantes d'intérêt et sur l'enjeu du raccordement créé par la composante permet de retenir les linéaires présentant le plus d'enjeux et pouvant être qualifiés de corridors fonctionnels.

**DETERMINATION DES ZONES D'INFLUENCES
SUSCEPTIBLES DE CONSTITUER DES CORRIDORS**



LES CORRIDORS ECOLOGIQUES A LIFFRE



Corridor écologique



L'identification des points de rupture :

En parallèle, la détermination des éléments de ruptures des continuités terrestres et aquatiques permet de préciser la fonctionnalité des continuités écologiques. Les effets d'obstacles relèvent notamment :

- des infrastructures de transport (rail / routes), à apprécier selon le trafic (ex : effet d'une route sur la faune quand le trafic > 2000 vé./jour en moyenne annuelle) ;
- de l'urbanisation existante (ou trame « grise »), à apprécier selon la densité du bâti et de sa zone d'influence, des zones d'urbanisation futures, des secteurs de projets, etc. ;
- de l'artificialisation des milieux (barrages, digues, buses, labourage, fréquentation touristique, etc...).
- de phénomènes non visibles telles que les pollutions (ex : pollution lumineuse ou « trame noire », pollution des eaux, etc.)

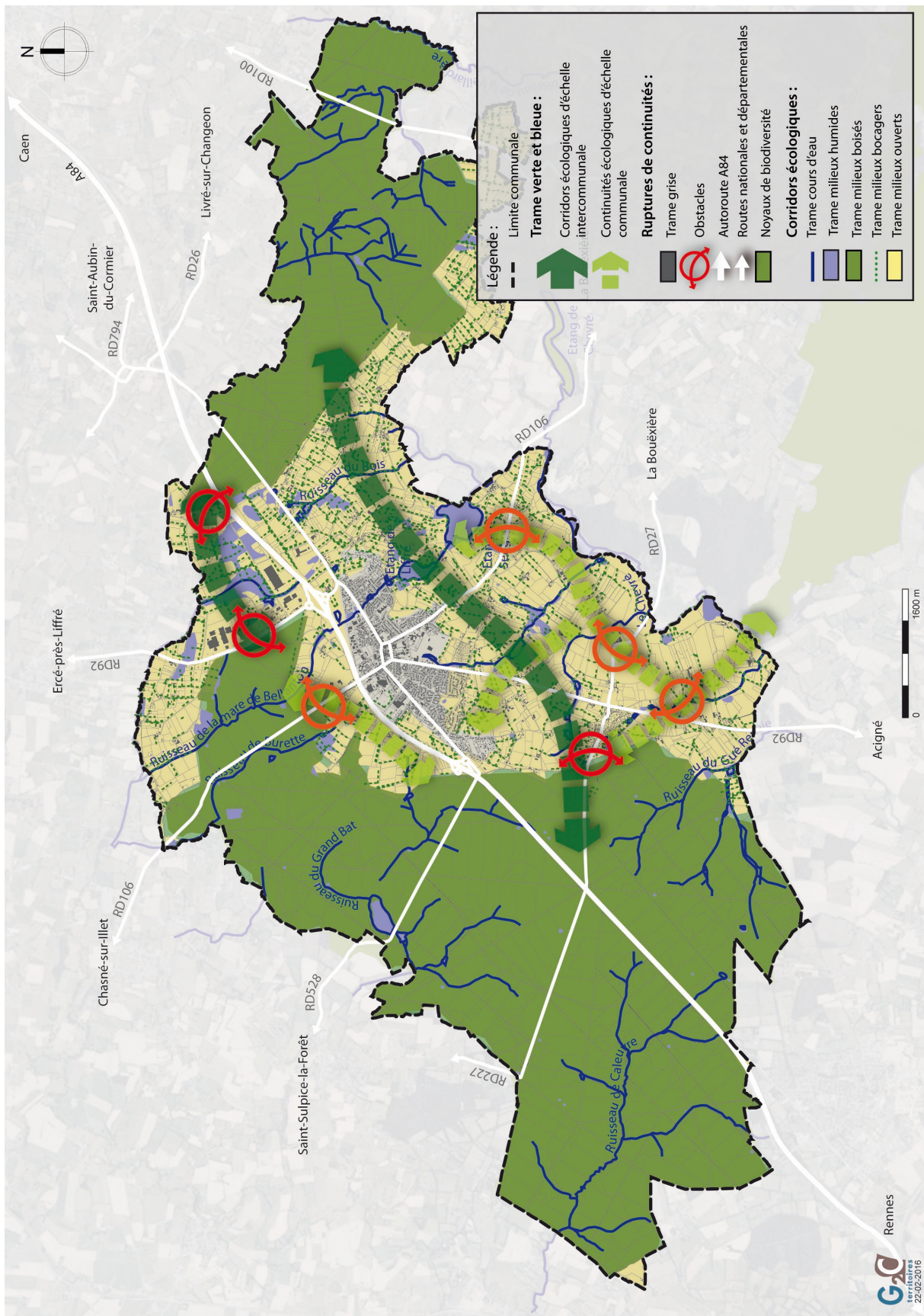
En outre, cette étape intervient en tant que révélateur des espaces sur lesquels il est envisageable ou souhaitable d'opérer certaines mesures de restauration ou d'entretien permettant de rétablir les continuités écologiques.

1.3.5. La trame verte et bleue de la commune de Liffré

A partir des étapes précédentes il a été possible d'identifier les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, ainsi que les points de ruptures.

L'identification de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune est ainsi basée sur une méthodologie mêlant une approche technique avec l'utilisation du SIG, et l'approche sensible de terrain, prenant en compte le territoire communal, mais aussi les territoires limitrophes, notamment pour les réservoirs de biodiversité se prolongeant au-delà des limites communales (ex : forêts de Rennes et de Liffré, Chevré et autres cours d'eau, forêt de Chevré présente sur la commune de la Bouexière, ...). Il s'agit là d'une méthodologie à caractère empirique qu'il ne s'agit pas de systématiser, l'identification par des processus techniques devant nécessairement être adjointe au contrôle effectif et qualitatif des résultats fournis par le SIG.

MODELISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE DE LIFFRÉ



Les risques technologiques et les nuisances, les risques naturels

Liffré est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM décembre 2015). Ce document précise les différents risques présumés sur la commune de Liffré :

- Inondation (Atlas des Zones Inondables)
- Feux de forêt
- Risque industriel Seveso (établissement Clermont et SVA)
- Transports de matières dangereuses (A84)
- Risque mouvements de terrain (risque sécheresse par retrait gonflement des argiles)
- Risque sismique (zone de sismicité faible de niveau 2)

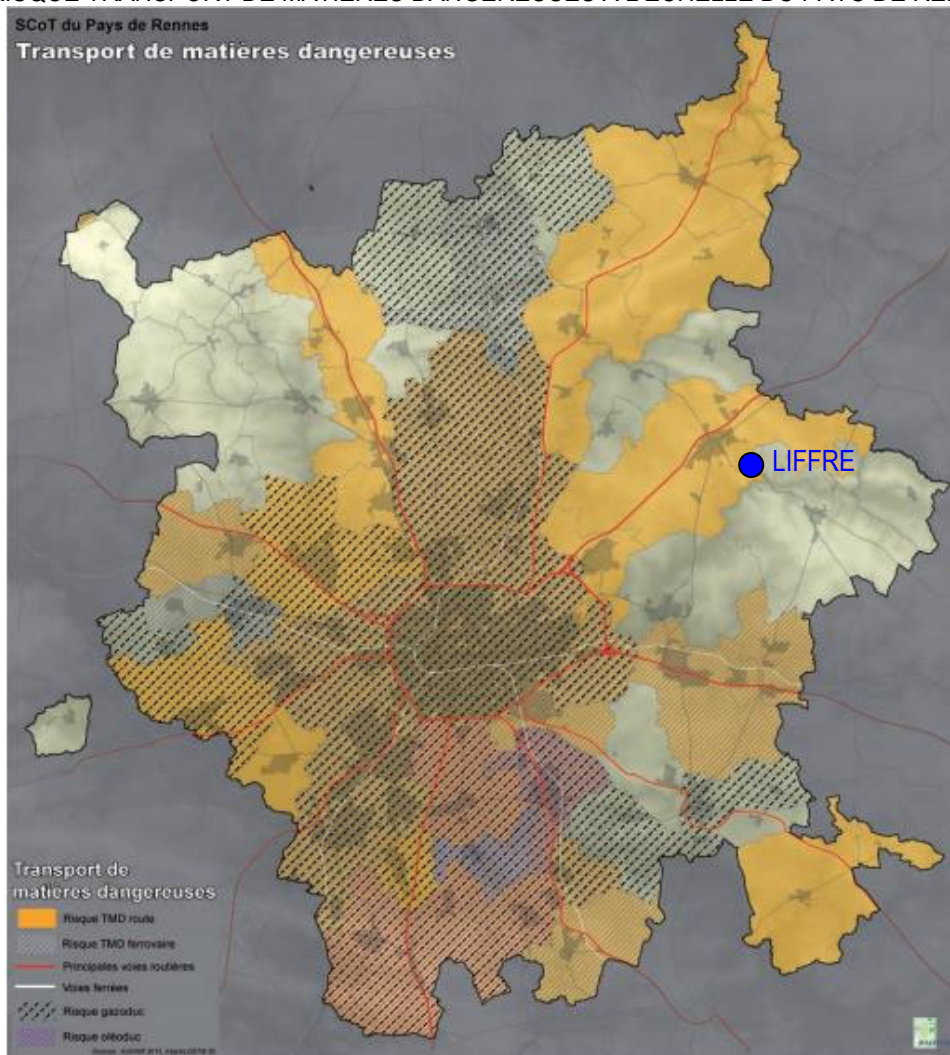
1.4. Les risques technologiques

Concernant les risques technologiques, la commune est sensible :

- aux transports de matières dangereuses sur l'autoroute A84.
- au risque industriel dû à la présence de 2 industries agro-alimentaires.
- Au risque d'exposition au plomb

1.4.1. Le risque transport de matières dangereuses

LE RISQUE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES A L'ECHELLE DU PAYS DE RENNES



Source : SCOT du Pays de Rennes

Le risque transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Par son caractère diffus, le risque TMD concerne l'ensemble des infrastructures du département.

Une matière dangereuse est une substance qui peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement, par ses propriétés physiques ou chimiques ou encore par la nature des réactions qu'elle est susceptible de provoquer. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Quatre types d'effets, pouvant être associés, sont répertoriés : thermique, mécanique, toxique, effets dus aux substances radioactives. L'effet thermique est lié à une combustion d'un produit inflammable ou à une explosion. L'effet mécanique est lié à une suppression résultant d'une onde de choc provoquée par une explosion. L'effet toxique résulte de l'inhalation, de contact ou d'ingestion d'une substance chimique toxique suite à une fuite sur une installation. Enfin, les effets dus aux substances radioactives sont liés aux rayonnements ionisants qui peuvent atteindre tous les organes ou organismes vivants.

La commune de Liffré est concernée par le risque TMD par la route au titre de la présence de l'autoroute A84 (autoroute des Estuaires) qui relie Caen à Rennes.

1.4.2. Le risque industriel

La commune de Liffré est concernée par le risque industriel, en effet deux industries de type agro-alimentaire (IAA) sont recensées sur le territoire communal. Il s'agit de l'Etablissement CLERMONT et de la SVA Jean ROZE. Ces IAA détiennent de l'ammoniac, une substance dangereuse utilisée dans ces industries pour ses propriétés réfrigérantes. En effet l'ammoniac est utilisé comme fluide frigorigène. Ce gaz est incolore et irritant, il possède une odeur piquante, il brûle les yeux et les poumons.

Impact environnemental de l'ammoniac : l'un des principaux responsables de l'acidification de l'eau et des sols. Il est responsable de l'eutrophisation des milieux aquatiques.

Ce risque industriel correspond à une perte possible de confinement de cet ammoniac susceptible alors de créer un nuage toxique.

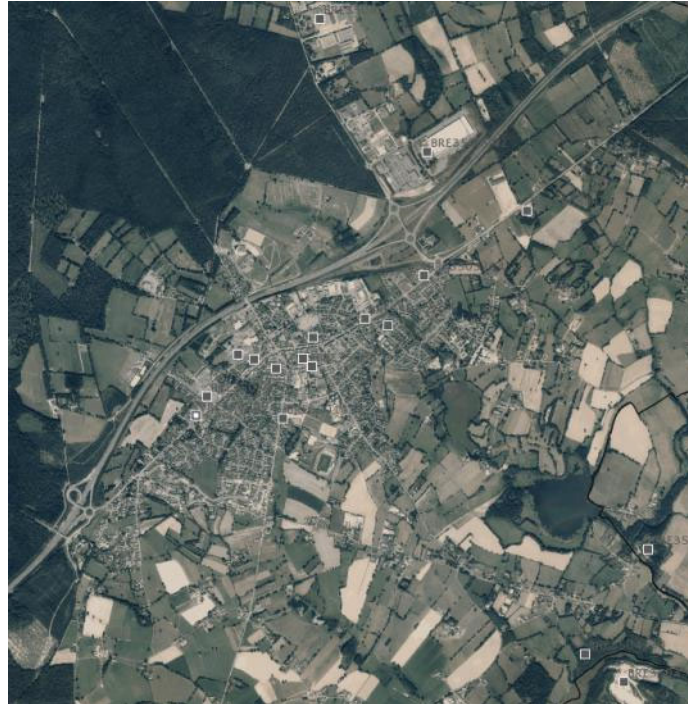
1.4.3. Le risque d'exposition au plomb

La commune de Liffré est concernée par le risque d'explosion au plomb. L'ensemble du territoire national est classé en zone à risque saturnin, comme l'atteste la loi relative à la solidarité et renouvellement urbain et la prise en compte du risque d'exposition au plomb, du 13 décembre 2000.

1.4.4. Le risque lié aux sites pollués

Sur la commune de Liffré, la base de données BASIAS répertorie 16 sites industriels et activités de services (en activités ou non) source potentielle ou avérée de pollution des sols. Ils sont localisés majoritairement à proximité de l'A84, dans les zones d'activités existantes.

LOCALISATION DES SITES IDENTIFIES PAR BASIAS



Source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/basias/donnees/carte#/com/35152>

1.5. Les nuisances

1.5.1. Le bruit

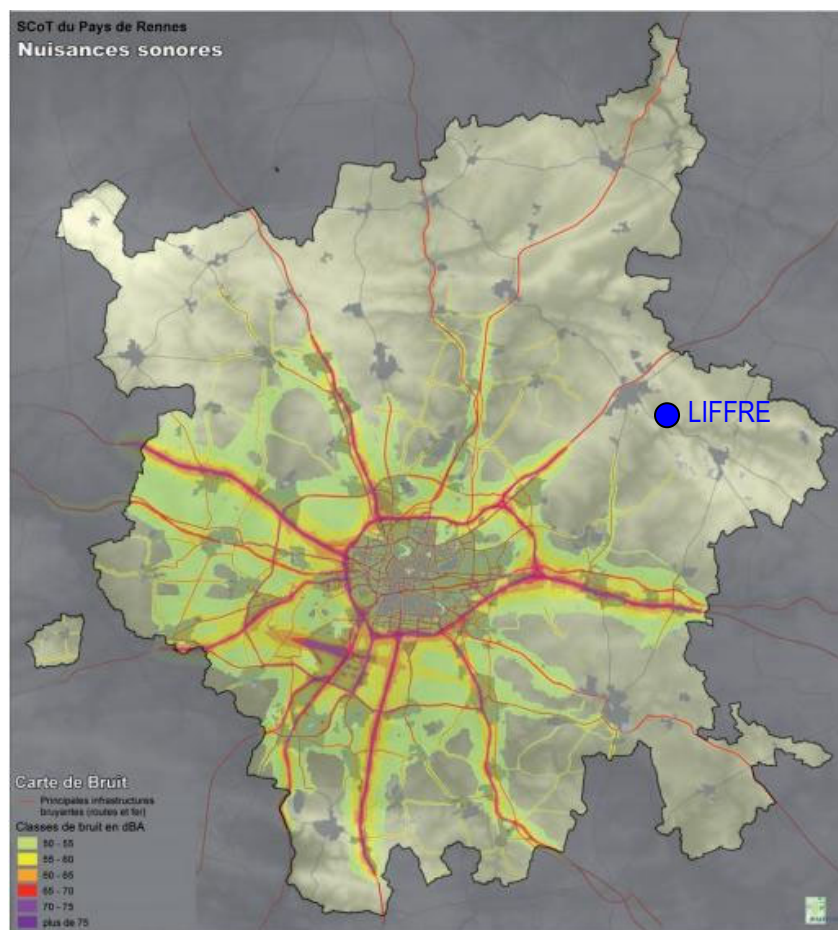
La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dispose que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les arrêtés du 1^{er} décembre 2003 relatif aux classements sonores des routes nationales, départementales et des voies de chemin de fer et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures, classent les infrastructures en cinq catégories (de 1 pour la plus bruyante à 5 pour la moins bruyante).

La commune de Liffré est concernée par :

- L'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes nationales de l'Ille-et-Vilaine pour l'A84 (catégorie 2),
- L'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes nationales de l'Ille-et-Vilaine pour la N12 (catégorie 3),
- L'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 de classement sonore des routes départementales de l'Ille-et-Vilaine pour la RD528 et la RD92 (catégorie 4).

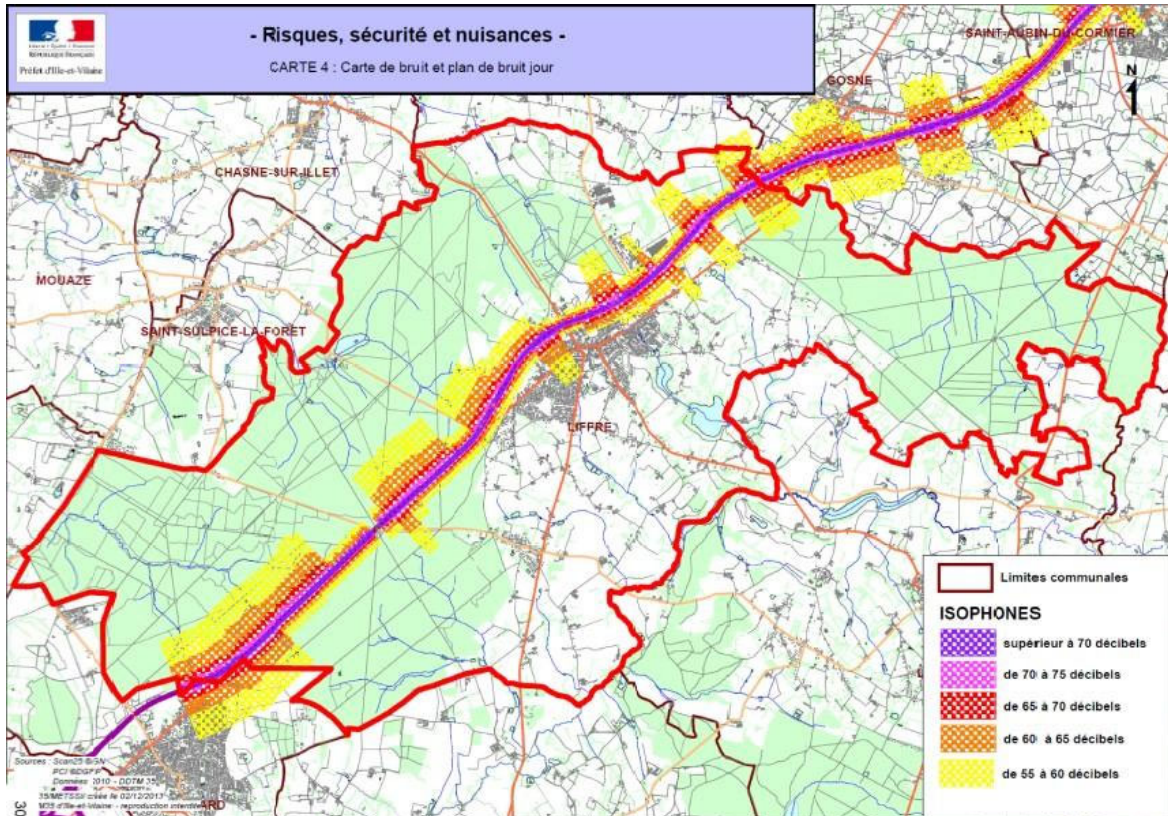
La présente réglementation n'impose pas de restriction d'urbanisation mais seulement des prescriptions en matière d'isolation acoustique des nouveaux bâtiments.

CARTOGRAPHIE DU BRUIT A L'ECHELLE DU PAYS DE RENNES



Source : SCOT du Pays de Rennes

CARTOGRAPHIE DU BRUIT SUR LA COMMUNE DE LIFFRE



Source : Porter à Connaissance de l'État

Les entrées de ville :

La loi n° 95 - 101 du 2 février 1995 (dite loi Barnier), relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. La Loi interdit les constructions ou installations, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express, de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

La commune de Liffré est concernée par l'autoroute A84 pour laquelle un recul de 100 m est applicable en dehors des espaces urbanisés, de part et d'autre de son axe et celui des bretelles d'échangeur.

Lors de l'élaboration du PLU en vigueur, approuvé le 17/11/2007, une étude « entrée de ville » a été réalisée, permettant de définir un projet urbain aux abords de l'A84, conduisant à réduire la marge de recul à 40 m depuis l'axe de l'autoroute, sur toute la frange urbaine du bourg de Liffré au contact de l'Autoroute.

Sur la commune de Liffré, 7 secteurs sont soumis à l'étude entrée de ville.

SECTEURS SOUMIS A L'ETUDE ENTREE DE VILLE

Secteur	Zone	Surface (hectares)	Vocation
La Quinte	1AU	15,3	Habitat
La Perrière	UE	2,9	Activités économiques
L'Orgerais	1AUE	3,7	Activités économiques
ZAC Sévailles	1AUS	27,5	Majoritairement économique
ZA Sévailles	2AUE	19,4	Activités économiques
ZA Beaugé	UE	15,6	Activités économiques
Beaugé	UEc2	9,2	Extension des activités économiques et aire de repos

FIGURE 1 : CARTOGRAPHIE DES SECTEURS SOUMIS A L'ETUDE ENTREE DE VILLE



La révision du PLU va intégrer une mise à jour de l'étude « entrée de ville », permettant de diminuer la zone non aedificandi en prévoyant un certain nombre de prescriptions qui sont reportées dans le règlement écrit du dossier de PLU.

L'étude de la loi Barnier est annexée au rapport de présentation.

1.5.2. Les nuisances visuelles : la publicité

L'activité commerciale alliée à la fréquentation de la voie appelle souvent une surenchère de la publicité et des enseignes. Les contradictions entre les deux fonctions de la voie (transit et desserte locale) créent de nombreux dysfonctionnements en matière de circulation et de sécurité routière.

L'affichage publicitaire peut être un facteur de dégradation majeure du paysage quand il est trop dense. L'évolution récente de la réglementation en matière d'affichage publicitaire à l'entrée des villes et en zone rurale va dans le sens d'une réduction de ces nuisances visuelles sur la commune de Liffré.

1.6. Les risques naturels

ARRETES DE RECONNAISSANCE DE CATASTROPHE NATURELLE SUR LA COMMUNE DE LIFFRE

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	31/03/1989	31/03/1989	12/07/1989	25/07/1989
Inondations et coulées de boue	08/06/1993	09/06/1993	26/10/1993	03/12/1993
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	20/04/1995	06/05/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/07/2006	08/08/2006
Inondations et coulées de boue	05/05/2012	05/05/2012	27/07/2012	02/08/2012

Source : <http://macommune.prim.net>

Le territoire communal est soumis à deux grands risques naturels :

- feux de forêts
- mouvements de terrain

1.6.1. Le risque de feux de forêts :

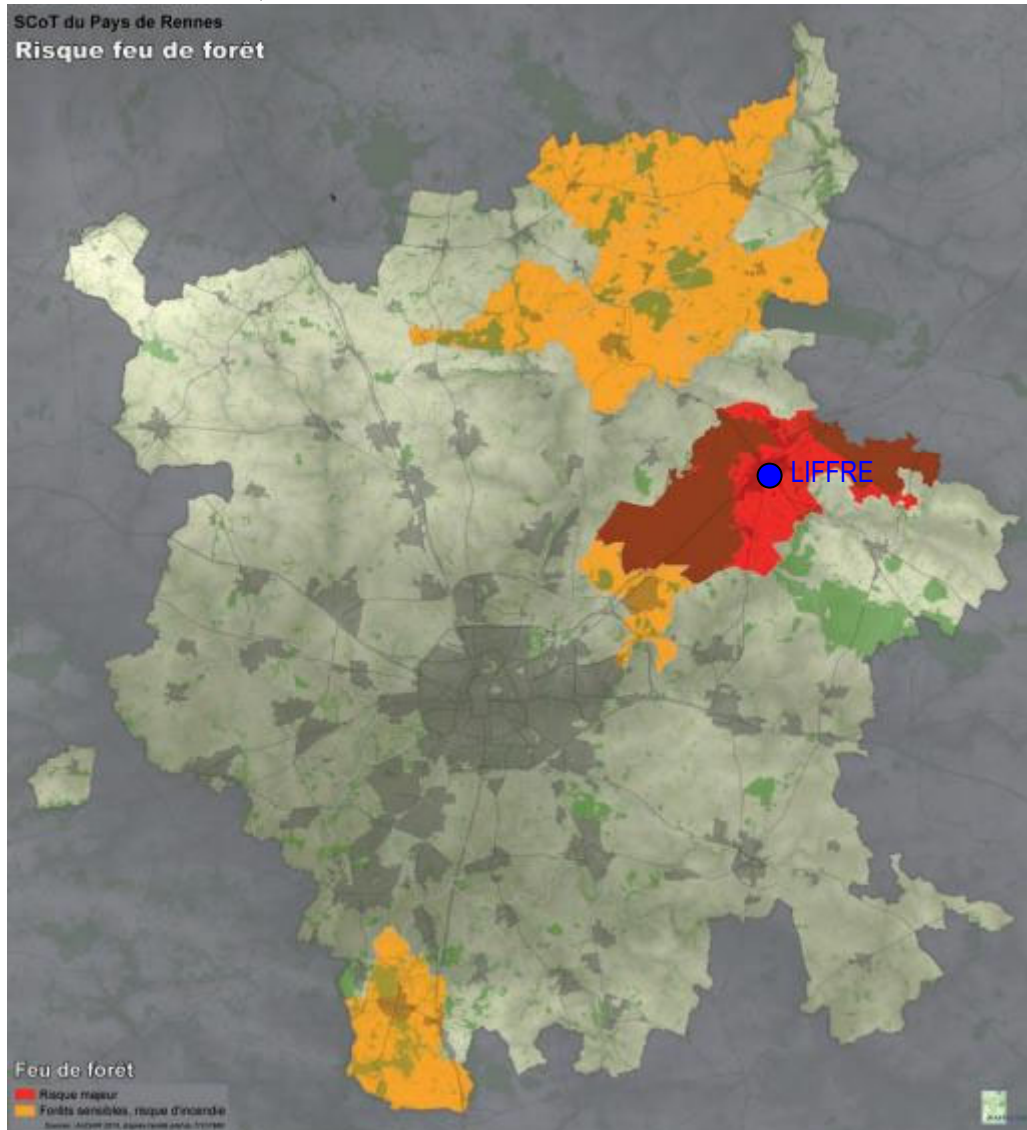
La commune de Liffré fait partie des 9 communes du Pays de Rennes concernées par le risque de sécheresse comme indiqué sur la carte suivante. La commune de Liffré est la seule classée en catégorie « risque majeur de feu de forêt »

Le terme incendie de forêt est employé lorsque le feu concerne une surface minimale de 0,5 hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arborés (parties hautes) est détruite.

Généralement la période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'été, car aux effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des végétaux, s'ajoute une forte fréquentation de ces espaces. Mais en fin d'hiver et début de printemps, une autre période de danger peut se développer notamment landais ou dans les zones de moyenne montagne.

Un feu de forêt peut être d'origine naturelle (dû à la foudre ou à une éruption volcanique) ou humaine : soit de manière intentionnelle (conflit d'occupation du sol, pyromanie) ou bien résultant d'une imprudence (barbecue, mégot de cigarette, feu d'écobuage mal contrôlé, travaux ...). Un feu peut aussi être provoqué par des infrastructures (ligne de transport d'énergie, dépôt d'ordures, ligne de chemin de fer).

LE RISQUE FEUX DE FORETS A L'ECHELLE DU PAYS DE RENNES



Source : SCOT du Pays du Rennes

Trois facteurs doivent être réunis pour qu'il y ait inflammation et combustion :

- Présence d'un combustible, qui peut être n'importe quel matériau pouvant brûler
- Présence d'une source externe de chaleur (flamme ou étincelle)
- Présence d'oxygène pour alimenter le feu

Sur la commune, deux massifs forestiers sont concernés par le risque incendie : la forêt de Rennes et la forêt de Liffré.

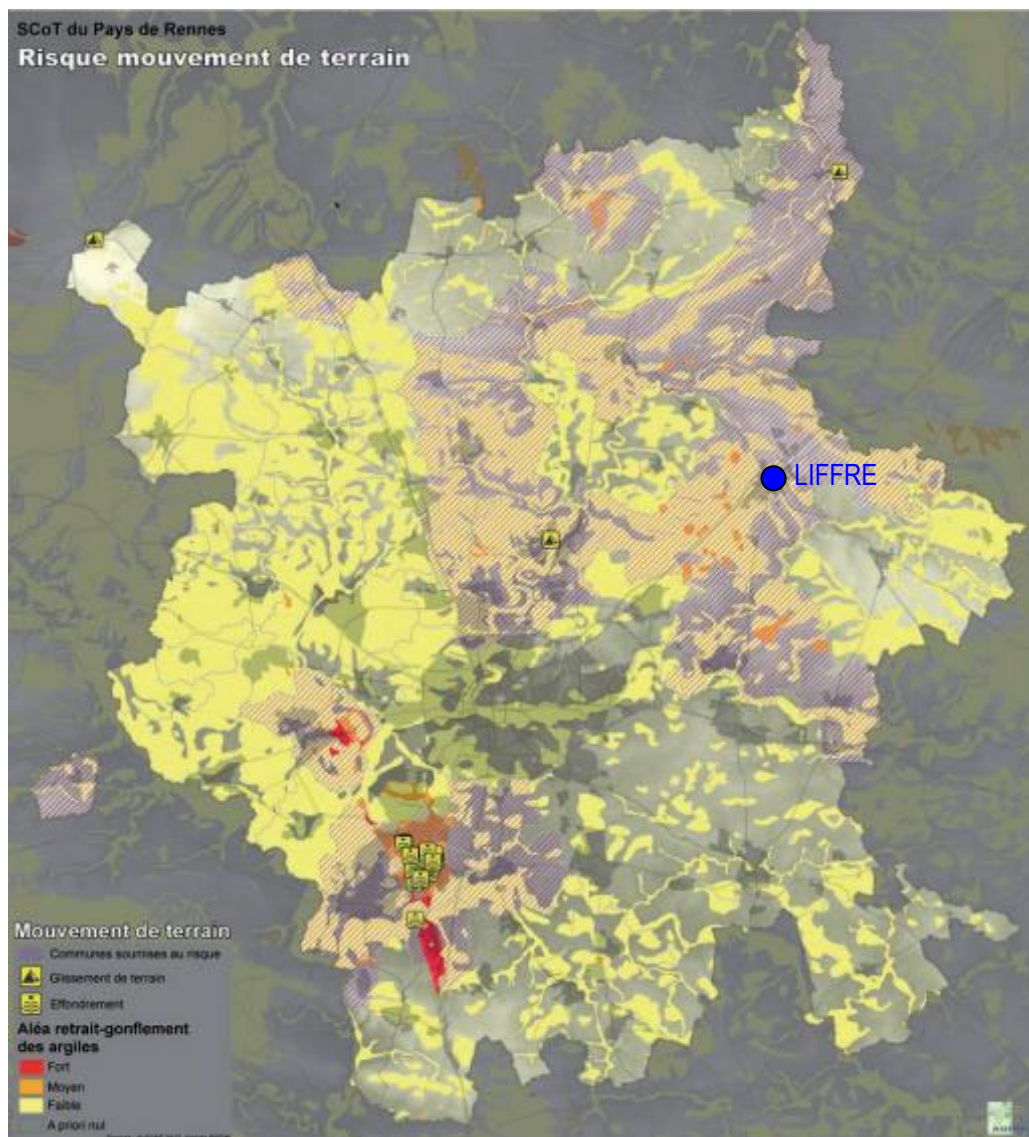
1.6.2. Le risque mouvement de terrain

La commune de Liffré est concernée par le risque « mouvement de terrain ». Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origine très diverses. Ces déplacements peuvent être lents (quelques mm/an) ou très rapide (quelques centaines de m/jour).

Le risque « Mouvement de terrain » est un risque principalement lié à la sécheresse-réhydratation des sols. En effet l'aléa qui concerne le phénomène de mouvement des sols liés au cycle « sécheresse – réhydratation et retrait – gonflement » est présent sur la commune de Liffré.

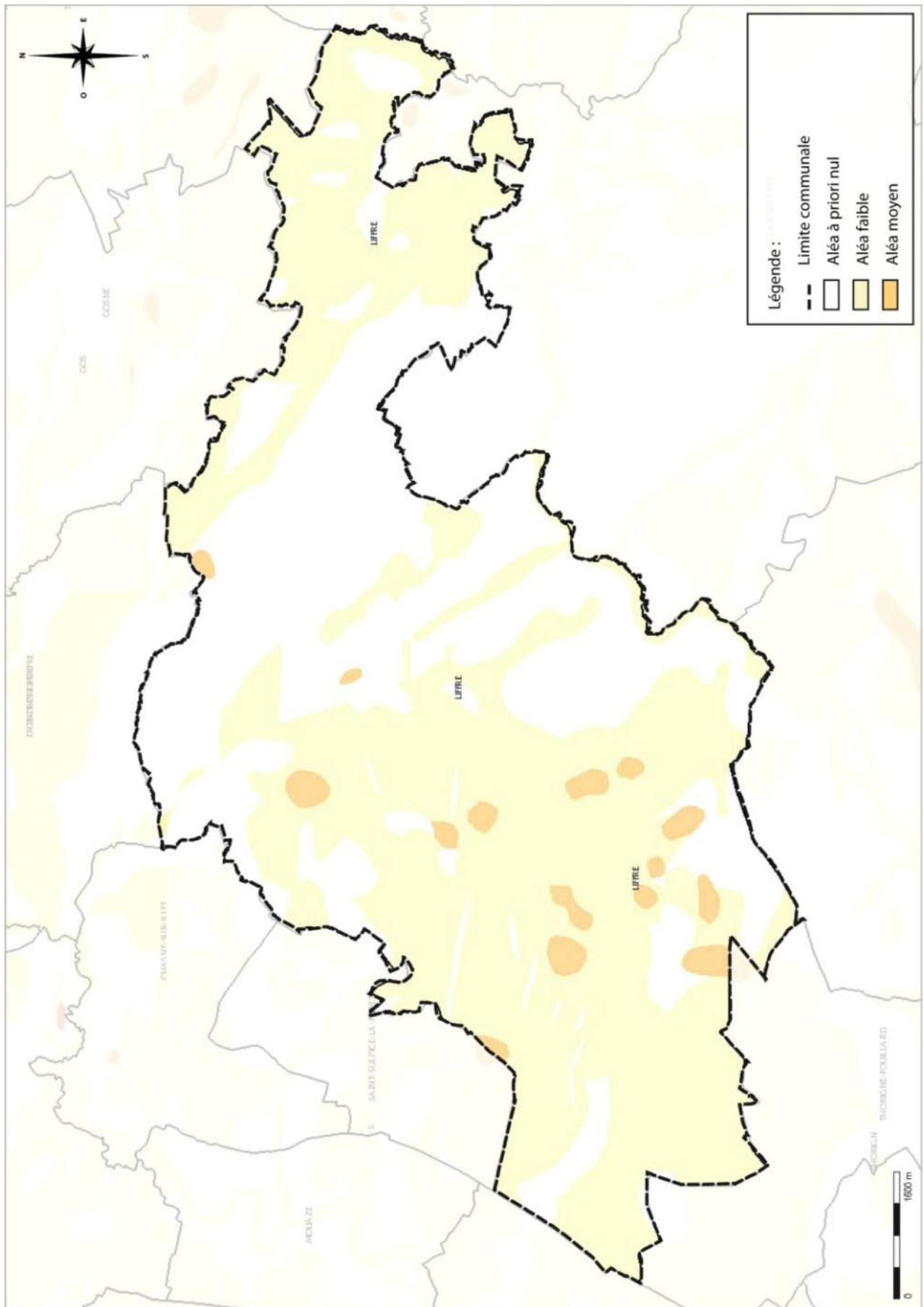
Pour la commune de Liffré, le territoire est en grande partie concerné par un aléa faible et quelques secteurs par un aléa moyen.

LE RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN A L'ECHELLE DU PAYS DE RENNES



Source : SCOT du Pays de Rennes

CARTE DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES SUR LA COMMUNE DE LIFFRÉ



Source : BRGM

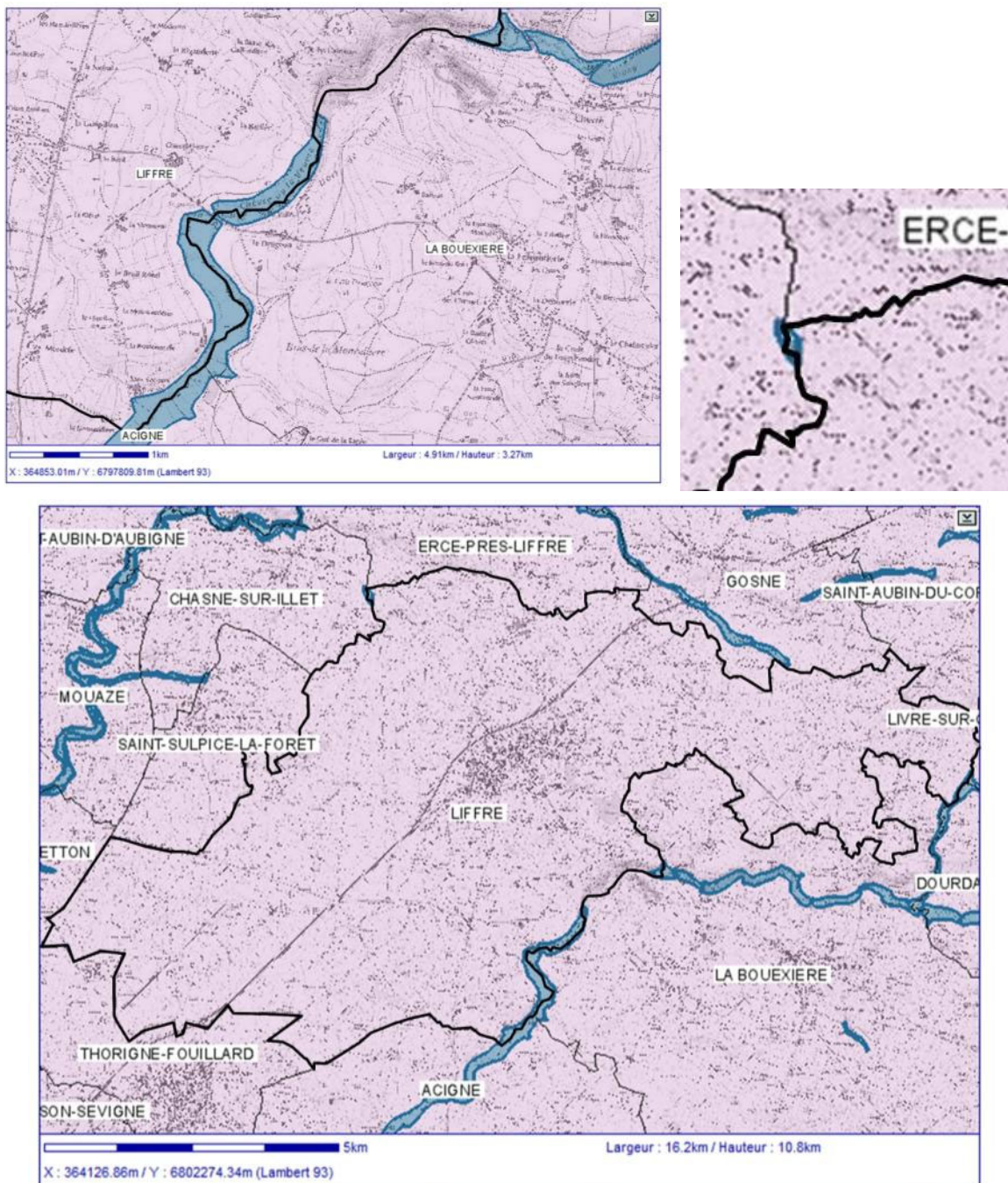
1.6.3. Les risques d'inondations

La commune de Liffré est concernée par le risque inondation de deux façons :

- Inondation pluviale qui viendrait saturer le réseau d'évacuation d'eau de la commune ;
- Inondation fluviale par les crues du Chevré qui coule en limite communale Sud de Liffré.

La commune de Liffré n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation bien que ce risque existe sur la commune. En témoigne, les « catastrophes » qui se sont produit le 26/10/93 et le 20/04/95 et qui ont fait l'objet de deux arrêtés interministériels. Elle est en revanche concernée par un Atlas des Zones Inondables, qui cartographie ce risque. La commune n'est concernée que par trois zones inondables identifiées par l'AZI, correspondant à la rivière du Chevré au Sud de la commune, du ruisseau de Vieillardière à l'Est et de la rivière de Burette au Nord. L'AZI démontre que les enjeux sont très faibles : aucune habitation ni aucun équipement ne sont concernés.

CARTE DU RISQUE D'INONDATION



Source : http://cartorisque.prim.net/dpt/35/35_ip.html

1.6.4. Le risque rupture de barrages et digues :

La commune recense aussi des zones de risques de rupture de digues (étang de Liffré et étang de Sérigné) qui supportent une voie communale. Des secteurs en aval possèdent une plus grande vulnérabilité à cet aléa : le moulin de Liffré ainsi que le hameau de Sérigné.

L'État, garant de la sécurité publique, a défini une politique de gestion de l'urbanisation dans les zones inondables dans un souci de "développement durable" et de protection maximale des personnes et des biens. Cette politique, précisée dans une circulaire interministérielle du 24 janvier 1994, vise notamment à interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables, et préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées à l'amont et à l'aval.

1.6.5. Le risque tempête

L'ensemble du Pays de rennes est concerné par le risque de tempête. Deux à trois tempêtes sont enregistrées par an en moyenne donc ce phénomène est considéré comme étant assez fréquent.

1.6.6. Le risque séisme

L'ensemble du département de l'Ille-et-Vilaine est classé en zone de sismicité faible (catégorie 2). Les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds concernant les bâtiments de catégorie IV.

1.6.7. La présence de radon

A partir de l'analyse de la géologie du sous-sol local, la commune est classée, par l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire) en catégorie 3 correspondant à une probabilité moyenne ou forte de présence de radon. Cette problématique est à prendre en compte lors de la construction de nouveaux logements et pour les immeubles existants afin de limiter son entrée dans les locaux.

SYNTHESE SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire au relief peu marqué, inscrit entre les vallées peu encaissées de l'Ille et de l'Illet et de Chevré et de leurs affluents. • Un territoire inscrit dans l'entité paysagère des Collines de St-Aubin introduisant des paysages contrastés. • Un territoire à dominante boisée et agricole qui représente 90 % env. de la superficie communale, objet d'inventaires naturalistes ou de mesures de protections. • Une activité agricole pérenne dont la SAU est en augmentation malgré la diminution du nombre d'exploitations et des terroirs reconnus. • Un écrin rural et paysager de qualité offrant des échappées visuelles et des points de vue sur les relations étroites bâti / nature. • Des espaces naturels et paysagers d'intérêt et de qualité, socle de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversités et continuités écologiques). 	<ul style="list-style-type: none"> • Des prescriptions à respecter en matière de gestion et de protection des espaces relevant d'inventaires naturalistes (Natura 2000, ZNIEFF, Zones humides). • Des espaces naturels protégés qui ont influencé l'implantation historique de la ville et encadrent aujourd'hui son développement. • Des éléments de rupture et effet d'obstacles fragilisant la trame verte et bleue : <ul style="list-style-type: none"> ○ les infrastructures de transport (routes dont le trafic > 2000 vé./jour en moyenne annuelle) ; ○ l'urbanisation (ou trame « grise »), sa densité et sa zone d'influence ; ○ l'artificialisation des milieux (barrages, digues, buses, labourage, fréquentation touristique, etc...) ; ○ les phénomènes non visibles telles que les pollutions (pollution lumineuse ou « trame noire », des eaux, etc.).
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Des mesures de préservation et de mise en valeur encouragées à l'échelle du Pays de Rennes (SCOT) : MNIE, Champs Urbains • Des espaces contribuant à la qualité du cadre de vie, supports potentiel de développement du tourisme et du loisir de proximité • Des connexions entre ces espaces pouvant faciliter leur réappropriation par les habitants, leur découverte : liaisons douces, cheminements... 	<ul style="list-style-type: none"> • Les pressions anthropiques liées : <ul style="list-style-type: none"> ○ à la création d'infrastructures de transports ; ○ au développement de l'urbanisation ; ○ à la hausse de la fréquentation (tourisme / loisirs) ; ○ à l'artificialisation des milieux ; ○ à l'augmentation des pollutions et nuisances. • Et leurs conséquences : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une dénaturation ou une banalisation des paysages ; ○ une fragilisation de la qualité écologique des milieux.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'identité de Liffré > Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune à l'échelle locale mais aussi en tant que porte d'entrée du Pays de Rennes. • Pérenniser l'espace agricole, tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux. • Protéger les milieux et espaces naturels, les ressources (eau, sols...) en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique. • Mettre en cohérence les milieux terrestres et aquatiques et les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue. • Intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans cette composition paysagère et environnementale cohérente. 	

1. LES ESPACES CONSTRUITS

1.1. L'histoire locale et le patrimoine culturel

Origines du nom : Le nom Liffré de la commune vient du nom germanique « Liutfred ». Ou bien, selon une histoire populaire, lorsque le roi Henri IV a dormi une nuit dans la commune à la Maison du Relais du Roi, il aurait trouvé le lit frais, d'où aujourd'hui le nom Liffré. La paroisse de Liffré est érigée au début du XIII^{ème} siècle au moment des grands défrichements médiévaux en lisière de la forêt de Rennes. La paroisse de Sérigné est mentionnée dès le XIII^{ème} siècle dans les textes avant la création de Liffré. Elle a ensuite été rattachée à Liffré à la fin du XVI^{ème} siècle. Au contraire de Fouillard, qui après avoir fait partie du territoire communal de Liffré, se détache pour aller former la commune de Thorigné-Fouillard en 1981.

Liffré est occupée par les troupes françaises qui menacent Rennes en 1491 pour obliger la Duchesse Anne au mariage avec le roi de France.

La première église semble dater de 1623, mais s'apparentant à une construction d'intérêt modeste. Lorsqu'elle tombe en ruine, il est décidé qu'une nouvelle église serait construite, achevée en 1891.

Plusieurs lignes d'intérêt local (ou « petit train ») passaient à Liffré dès la fin du XIX^{ème} siècle. Elles ont joué un rôle important dans le développement de la commune jusque-là coupée des grands centres urbains (Rennes, Fougères) par les forêts domaniales. Cela a entraîné un accroissement démographique, de l'industrie et des échanges liés au commerce du bois. La ligne Rennes-Fougères fut construite dès 1897 et suivait approximativement le tracé de l'actuelle route de Rennes-Fougères. Elle fut fermée en 1949. Entre temps deux nouvelles lignes fut mise en service au début 1900, la ligne Liffré-Antrain et une variante qui passait par « Mi-Forêt » et par « Sautoger ». Toutes les deux ont été fermées en 1937. Il ne reste que peu de traces de ces voies ferrées sur le territoire communal. Elles ont joué un rôle important dans le développement de la commune de Liffré.

1.2. Le patrimoine bâti et architectural

1.2.1. Le patrimoine inscrit à l'inventaire des monuments historiques

L'ÉGLISE PAROISSIALE SAINT-MICHEL

La première église de Liffré, datant probablement du XVI^{ème} - XVII^{ème} siècle (1623), était une simple nef à chevet plat. Au XVII^{ème} siècle, une chapelle est ajoutée, remplacée en 1837 par deux nouveaux édifices. Face à leur dégradation et à l'accroissement démographique de la commune, il est décidé la reconstruction d'une nouvelle église. L'implantation de cette église diffère de l'emplacement d'origine : l'orientation du bâtiment change (passant d'une exposition sud-est à sud), l'espace délaissé par ce changement permet la construction de la mairie.

Il s'agit d'un édifice de style romano-byzantin datant du XIX^{ème} siècle, dont le projet est élaboré par l'architecte Aristide Tourneux dans les années 1860. A la mort de ce dernier, le projet est confié à l'architecte Arthur Regnault en 1887. Le projet d'Arthur Regnault, d'abord conçu pour la commune de Tinténiac, adopte un plan allongé à trois vaisseaux, dont la nef est voûtée d'ogives. Le style est représentatif de la première période romano-byzantine de l'architecte.

Enfin, l'édifice est achevé par l'architecte Hyacinthe Perrin en 1891. Faute de moyens, le clocher n'est construit qu'en 1938 sur le côté sud de la nef.

L'édifice comprend des matériaux venant essentiellement des carrières locales (granite, grès et pierres de taille). Elle abrite plusieurs objets inscrits au patrimoine : des réserves aux saintes huiles et leur coffret datant de la première moitié du XIX^{ème} siècle et un calice datant du troisième quart du XVIII^{ème} siècle.



La 'pierre du crieur', déplacée à l'Est de l'église, était autrefois située sur le parvis ; le crieur public y prenait place pour annoncer à haute voix les proclamations publiques.

1.2.2. Les autres éléments du patrimoine

Le centre-ville de Liffré constitue une entité urbaine de qualité, dont la morphologie et la typologie présente des caractéristiques intéressantes.



Les monuments liés à la vie religieuse :

La commune de Liffré dispose d'un patrimoine religieux d'intérêt :

LES PRIEURÉS :

L'abbé Guillotin de Corson mentionne la fondation de trois prieurés sur la commune : **Champ Fleury** membre de l'abbaye de Savigny (Manche), **le Feu** membre de l'abbaye de Saint-Georges de Rennes et **Sérigné** membre de l'abbaye Saint-Sulpice. Ils furent tous les trois fondés vers le 12^e siècle, avant la création de la paroisse de Liffré. Le **Champ Fleury** ne conserve plus de trace de l'implantation de son prieuré. Seul subsiste l'ancien manoir du **Haut Champ Fleury** appartenant au prieuré à la fin du 17^e siècle. Le village de **Sérigné**, érigé en paroisse au 13^e siècle et réuni à la paroisse de Liffré au 16^e siècle, ne conserve aucun vestige du prieuré. Il ne reste plus aujourd'hui que quelques murs du manoir du **Feu**, seuls témoins des bâtiments construits au début du 16^e siècle par les religieuses de l'abbaye Saint-Georges de Rennes.

LE PRESBYTÈRE :

L'ancien presbytère, exhaussé en 1823 et signalé comme trop petit dans une enquête de 1845 a été détruit. Le Presbytère actuel de la commune de Liffré est situé au 1 avenue du Président François Mitterrand. Sa construction date de 1856 sur les plans de l'architecte Jacques Mellet et reprend son emplacement d'origine. L'orientation est néanmoins modifiée, l'actuel presbytère étant orienté Nord-Sud au niveau de l'ancienne cour du presbytère. Il est composé de grès et de moellon. La couverture est en ardoise. Les encadrements des baies et les chaînes d'angle sont en pierre de taille de granite.



LES CHAPELLES :

La commune comptait 7 chapelles. Hormis les chapelles priorales de Sérigné, de Champ Fleury et du Feu, les textes mentionnent la chapelle **Saint-Pierre de l'Hermitage** (détruite), **Saint-Denis de la Forêt** (détruite), **Notre-Dame de la Gaillardière** bâtie en 1665 (détruite à la fin du 18^e siècle), **Notre-Dame de la Haute-Gaillardière** (détruite à la fin du 18^e siècle).

LA CHAPellenie DE LA BENAZERIE :

Face au presbytère, de l'autre côté de la route, se trouvait la chapellenie de la Benazerie. Ce bâtiment a été confisqué en tant que bien national à la Révolution Française. Ce fut l'un des premiers biens à avoir été estimés sur le canton de Liffré : construit en pierre (du grès, probablement) et couvert en ardoises, l'édifice, en deux travées principales, était composé d'une buanderie avec cheminée pour chauffer l'eau et d'une étable. Les cloisons intérieures étaient en bois et terre, signe que les moyens financiers étaient toutefois réduits. La buanderie avait deux portes (nord et sud) et surtout une fenêtre vitrée pour favoriser la clarté du travail.

Aujourd'hui, le toponyme a disparu, et à l'angle de la rue des Écoles et de l'avenue du Président François Mitterrand se trouve une maison de commerce du début du 20^{ème} siècle. Le jardin de la Benazerie est devenu un lotissement.



LES CROIX :

6 croix ont été recensées sur la commune.

Les monuments liés à la vie administrative et sociale :

LES MANOIRS

L'abbé Guillotin de Corson (vers 1882-1887) et Paul Banéat (vers 1927-1929) signalent cinq manoirs sur la commune de Liffré : **le Feu**, **Champ Fleury**, **la Motte-Gaillardière** et **la Gaillardière**. Les deux derniers sites sont connus dans les textes pour avoir possédé une chapelle dédiée à la Sainte-Vierge. Le manoir de la Gaillardière est mentionné en 1721 et 1772 comme appartenant aux Léziart seigneurs de Dézerseul. Les textes affirment que le manoir de la Motte-Gaillardière fut vendu à cette même famille en 1707 par les de Bréhand. Il est possible que les deux sites aient été confondus, l'appellation de la Motte-Gaillardière ayant été diminuée en Gaillardière au moment où les seigneurs de Dézerseul entrent en sa possession au début du 18^e siècle. Le recensement n'a pas permis de confirmer cette hypothèse. Les toponymes n'existent déjà plus sur le cadastre

de 1827. On ne retrouve plus aujourd'hui que la Haute et la Basse Gaillardière au sud-est de la commune, sous le village de Sérigné.

La ferme de la Haute Gaillardière pourrait avoir été construite sur le fonds de l'ancien manoir de la Gaillardière ou de la Motte-Gaillardière. Implantée en hauteur, le cadastre ancien présente un important ensemble de bâtiments implantés en hauteur et clos, au nord-est, d'un fossé en eau. Il est encore visible sur le cadastre de 1980 sous forme de parcelles cultivées. Enfin, le cadastre ancien mentionne une parcelle (1206) connue sous le nom de "la chapelle". Selon l'abbé Guillotin de Corson, la chapelle était déjà détruite à la fin du 18^e siècle.

Le manoir du **Feu** et ses dépendances (une chapelle, une métairie, un moulin à eau) faisait partie d'un prieuré membre de l'abbaye Saint-Georges de Rennes fondé vers 1500. Le dernier bâtiment encore visible possède de beaux éléments d'architecture (portes géminées à arc brisé et fenêtre à meneaux). En très mauvais état aujourd'hui, il semble destiné à disparaître.

Le manoir du **Champ Fleury** (actuellement **le Haut Champ Fleury**) construit à la fin 17^e siècle a perdu sa chapelle. Remanié aux 19^e et 20^e siècles, il conserve l'un des plus importants ensembles agricoles de la commune bâti entièrement en terre.

Située à peu de distance de la Haute Gaillardière, la **Basse Galesnais** n'est pas citée comme maison noble. La ferme actuelle conserve malgré tout un corps de logis remontant aux 16^e et 17^e siècles possédant une chambre à l'étage avec cheminée et toilettes murales. S'agissait-il simplement de la demeure d'un riche laboureur ?

LES DEMEURES

D'importantes demeures sont également à signaler : l'ancienne "**Maison de la Tour**" (actuelle **crêperie du Roy**) est la plus ancienne habitation du bourg de Liffré. Située 4 rue de Rennes, cette maison servait de relais de poste. Le roi Henri IV y aurait dormi lors de sa venue en Bretagne. Sa devanture comporte un grand arc en plein cintre avec perron et une fenêtre omée d'une grille très massive.



L'arrière de la maison est tout aussi intéressant, puisqu'une tour est imbriquée à la maison. Celle-ci a perdu son élévation initiale et sa toiture. Les mâchicoulis ont été ajoutés dans les années 1970 et ne sont pas d'époque. Ils sont là pour masquer les détériorations qu'elle a subies. Aujourd'hui cette maison accueille une crêperie.

L'**ancien hôtel du Lion d'Or** est un édifice du 20^e siècle conservant d'intéressants éléments remontant aux 16^e et 18^e siècles, la **maison de maître de Saint-Denis** réquisitionnée par l'armée allemande pendant la Seconde guerre mondiale.

La commune de Liffré possède plusieurs bâtiments publics intéressants construits sous la III^{ème} République : la **mairie-halles-justice de paix** construite au bas de l'église paroissiale Saint-Michel sur les plans de l'architecte Tiran en 1887, l'**école communale de garçons** construite dans le style de l'architecte rennais Jean-Marie Laloy au début du 20^e siècle et l'**école communale de filles** bâtie à la fin du 19^e siècle.

LA MAIRIE

Le bâtiment fut construit en 1887 par l'architecte Tiran. Le projet comprenait l'édification d'une mairie-justice de paix. Les grandes ouvertures en plein cintre du rez-de-chaussée rappellent que ce bâtiment a hébergé à l'origine les halles de Liffré. Les matériaux utilisés pour sa construction proviennent principalement des carrières locales : grès, moellon, granite. Le toit est en ardoises. Cette construction est contemporaine de l'église Saint Michel.



Une extension a été opérée récemment pour faire face aux besoins actuels de fonctionnement de la commune.

L'ANCIENNE ECOLE PUBLIQUE DES FILLES

Situé 9 rue des Ecoles, ce bâtiment fut construit à la fin du XIX^{ème} siècle, début XX^{ème}. C'était une école pour fille, aujourd'hui le bâtiment accueille le centre social communal. Ce bâtiment apparaît imposant par son volume. Sur la façade Nord du bâtiment est gravée une inscription latine : « LIBER APER ET NUNC TUS EST ERUDIMINI » que l'on peut traduire par : « Le livre a été ouvert, maintenant cultivez-vous ».

L'ancienne école publique des filles



L'ANCIENNE ECOLE PUBLIQUE DES GARÇONS

Situé 4 rue des Ecoles, ce bâtiment fut construit à la fin du 19^{ème} siècle, certainement par Jean-Marie Laloy. C'est un architecte rennais qui a construit de nombreuses écoles dans le département d'Ille-et-Vilaine à cette époque. Ses constructions sont marquées par un style « régionaliste-pittoresque » que l'on retrouve dans la commune. Les matériaux qui composent le bâtiment ont une origine locale. On retrouve du grès et du moellon. Le toit est constitué d'ardoises.

L'ancienne école publique des garçons



Les monuments liés à la vie économique :

LES MOULINS

La carte de Cassini, carte nationale dressée vers 1783, signale deux moulins à eau sur la commune : le premier au niveau du manoir du **Feu** et le second au niveau de l'écart de **Sérigné**. Ce dernier est encore représenté sur le cadastre de 1827 ; l'atelier des forges de **Sérigné** a été bâti vers 1900 sur son emplacement. La chaussée a été conservée.

En 1843, Marteville et Varin, continuateurs de Jean-Baptiste Ogée, mentionnent également deux moulins à eau : les moulins du **Feu** et de **Liffré**. Le moulin du Feu n'apparaît plus sur le cadastre de 1980. Seule la chaussée du Moulin de Liffré subsiste, ainsi que la "cuve" qui recevait la roue en bois.

- **Le Moulin de Liffré**

Le moulin à eau de Liffré n'est pas représenté sur la carte de Cassini, dressée vers 1783. Ce bien national a été estimé par trois experts le 26 Fructidor an VII. Selon eux, l'ensemble est de faible importance. Ils signalent également que le moulin manque d'eau et que la demeure est une "*mauvaise maison*", en pierres brutes et couverte en paille, avec un grenier rudimentaire en terre. Les bâtisseurs ont attaché beaucoup plus de soin au moulin, en pierres et couvert en ardoises avec essentage ; un simple grenier surmonte le dépôt.

Le cadastre ancien (1827) permet de comprendre la disposition des deux bâtiments principaux : l'un, à deux travées, renferme le logis à cheminée et une étable, l'autre la salle du moulin et un dépôt pour les *pochées*. Un troisième bâtiment plus petit, aujourd'hui disparu, apparaît sur le cadastre ancien. Il s'agit probablement d'un refuge à porcs construit par la suite.

Aujourd'hui, si les étangs de Liffré et Sérigné et la digue n'ont pas été modifiés, en revanche le ruisseau a été détourné plus au sud. Le déversoir, au pignon sud du moulin, est le seul témoin de l'activité originelle des lieux car les deux bâtiments ne sont pas ceux décrits en 1791 et qui apparaissent sur le cadastre de 1827.



Le jardin du moulin s'étend désormais autant à l'est qu'au sud. Le chemin menant au moulin n'est plus une impasse. Si le moulin à eau a complètement disparu, la disposition des principaux ouvrages visibles sur le cadastre de 1827 (maison, moulin, bassin de retenu, digue, etc.) demeure.

LES INDUSTRIES

Les annuaires mentionnent plusieurs industries dans la 2^e moitié du 19^e siècle. La fonderie de Sérigné est signalée entre 1871 et 1921. Entre 1869 et 1888, le village de Sérigné aurait abrité la briqueterie Brisou. En 1924, on signale l'existence d'une fonderie Brisou (non localisée).

La commune étant couverte de forêt sur plus de la moitié de sa superficie, l'industrie du bois y a été importante. Les annuaires mentionnent une scierie à vapeur appartenant à Jean Froger en 1902. La **scierie mécanique de Clément Esnault** est citée pour la première fois en 1902. Elle existe encore aujourd'hui sous le SAB (**avenue de la Forêt**).

LES COMMERCES

La commune compte plusieurs commerces antérieurs à 1940. Trois d'entre eux sont notables : l'auberge de **Mi-Forêt**, autrefois implantée le long de la voie ferrée Rennes - Fougères ; l'**hôtel de la Gare**, construit dans le bourg, est l'un des rares vestiges de la voie ferrée d'intérêt local démantelée en 1949 ; l'**hôtel du Lion d'Or**, face à la mairie, conserve des éléments remontant au 16^e siècle. Deux maisons à boutique sont à signaler pour leur bon état de conservation : **21 rue de Rennes** et **35 rue de Rennes**.

Le « petit patrimoine » ou patrimoine vernaculaire :

LES FONTAINES, PUIITS ET LAVOIRS

Les fontaines, puits et lavoirs rappellent l'importance de l'accès à l'eau. Leur usage se perdit progressivement au fur et à mesure du raccordement des villages à l'eau potable au cours du XX^e siècle. Située à 2 km du bourg de Saint-Sulpice, la croix et la **fontaine de Saint-Raoul** marquent l'endroit où "Raoul de la Fustaye", fondateur de l'abbaye de Saint-Sulpice, ancien moine de l'abbaye de Saint-Jouin-de-Marnes (Poitou), vivait en ermite avec son compagnon "Aubert" au milieu du Moyen-Âge. Des processions eurent lieu sur le site jusqu'en 1976. Saint Raoul était prié pour demander la pluie.



Ensemble four et puits au Landret



Four à La Baillée Bragard

L'ensemble du patrimoine recensé pour Liffré est disponible sur le site internet patrimoine.region-bretagne.fr / Source : Portail des patrimoines de Bretagne / Inventaire général du patrimoine culturel / Inventaire préliminaire : Ille-et-Vilaine / Auteurs de la notice : Lauranceau Elise ; Pichot Malo ; Le Texier Erwan / Année de rédaction : 2001

1.3. L'archéologie

Le Service Régional de l'Archéologie recense 41 zones de protection au titre de l'archéologie à prendre en compte dans le PLU. (Voir carte ci-dessous).

Il est à signaler deux sites liés à l'architecture militaire recensés sur la commune. Il s'agit de la motte de **Dézerseul** isolée aujourd'hui dans la forêt domaniale de Liffré (ou forêt de Sévailles) au sud-ouest du hameau de Dézerseul (commune de Gosné) et de l'enceinte des **Verrières (ou des Verniers)** en limite de la route départementale 106 menant de Liffré à Chasné-sur-Illet. Si cette dernière est remarquable par sa taille (elle s'étend sur plus de 3, 5 hectares), la motte de Dézerseul l'est également pour son bon état de conservation.

LES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDÉES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHÉOLOGIE



Source : DRAC

1.4. La morphologie du tissu urbain

Le centre-ville, les villages et hameaux, les quartiers pavillonnaires jalonnent le territoire communal en marquant différemment les paysages selon leur situation et leur organisation. Le tissu urbain de Liffré est ainsi composé de quatre entités distinctes :

1.4.1. Le centre-ville

Ville-carrefour, le bourg de Liffré est implanté à l'embranchement de l'ancienne grande route de Rennes-Fougères et de la route de Liffré-La Bouëxière.

Le centre-ville de Liffré s'est également développé autour des éléments fondateurs de la vie sociale ou religieuse, telle que l'église, puis politique ou administrative, comme les mairies ou les écoles. En effet, cette organisation ecclésiale est très nettement visible sur les anciens cadastres, où la majorité des constructions est souvent groupée autour de l'église et à l'alignement des voies anciennes.

Après quelques remaniements, le centre-ville de Liffré continue d'exercer son rôle de pôle social et de vie de proximité en rassemblant les services municipaux, les établissements scolaires, la Poste ou les commerces. De nombreux espaces publics s'y sont créés : places publiques de stationnements (place de la Mairie, place Charles Tillon, place Wendover), mais aussi espaces verts publics urbains ou espaces interstitiels en attente de projets.

Le centre-ville est constitué d'un noyau urbain ancien, le cœur de bourg historique qui est composé de l'Eglise Saint Michel, de la Mairie et des principaux commerces et services.

Le centre-ville et ses constructions anciennes sont identifiables par la présence de parcelles s'articulant le long de la rue principale, rue de Rennes / rue de Fougères. Le bâti s'est implanté le long de la RD92.

Le tissu ancien du bourg historique se caractérise par une forte densité. Les constructions sont implantées souvent en mitoyenneté, sur des parcelles en lanière étroites et profondes héritées du découpage agricole. Le jardin est aménagé sur l'arrière, dissimulé par les façades ou de hauts murs qui assurent les continuités urbaines. Ces maisons ne possèdent pas de garage ou d'espace de stationnement. L'imbrication ponctuelle de grandes parcelles dans ce tissu rappelle la dimension rurale du cœur de bourg.

MORPHOLOGIE DU BOURG HISTORIQUE DE LIFFRE





Des lotissements sont visibles rapidement autour du bourg ancien très allongé le long de la route de Rennes. D'un bâti ancien homogène et continu, s'est alors constitué progressivement sur les parcelles contiguës, un bâti plus éparé constitué de maisons individuelles. Le parcellaire en lanière, de dimension plus large que celui des centres bourgs a permis une évolution sans rupture avec le tissu ancien.

1.4.2. Les hameaux et écarts

Il existe sur le territoire de nombreux hameaux et écarts.

Les hameaux sont constitués d'un nombre réduit d'habitations sans éléments d'animation de vie sociale, les écarts de deux ou trois maisons isolées. Ils se définissent également par la présence d'au moins deux constructions antérieures au milieu du XX^{ème} siècle. Certains de ces hameaux et écarts correspondent à des formations anciennes, et certains d'entre eux peuvent même regrouper des constructions des XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles.

Une des caractéristiques majeures de ce bâti est l'utilisation de matériaux locaux, dont il résulte une architecture mimétique, par définition, intégrée au paysage. Ces constructions épousent les formes du relief (absence de terrassements) et s'intègrent ainsi parfaitement dans les mouvements du paysage. Un épaulement par la végétation est fréquent, s'appuyant sur une haie bocagère ou un boisement. De nombreuses constructions ont fait l'objet de restauration et réhabilitation.

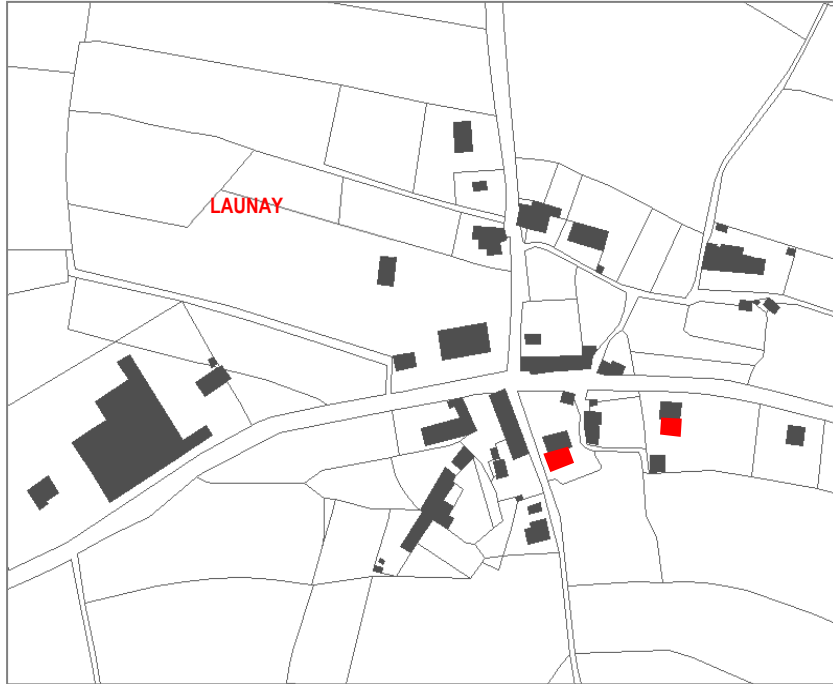
MORPHOLOGIE DES HAMEAUX (EXEMPLE : HAMEAU DE VILLENEUVE)



Les hameaux sont principalement organisés en rue. Les constructions se sont implantées sur un parcellaire en lanière, en bordure de la route, soit parallèlement soit perpendiculairement à cette dernière. Leur implantation se justifie en fonction de l'orientation solaire. La façade principale, percée de baies, est orientée Sud et la façade Nord est aveugle.

Le hameau de Villeneuve, de par sa taille et sa typologie récente, n'est pas représentatif des groupements d'habitat que l'on peut retrouver en dehors du bourg de Liffré.

MORPHOLOGIE DES HAMEAUX (EXEMPLE : HAMEAU DE LAUNAY)

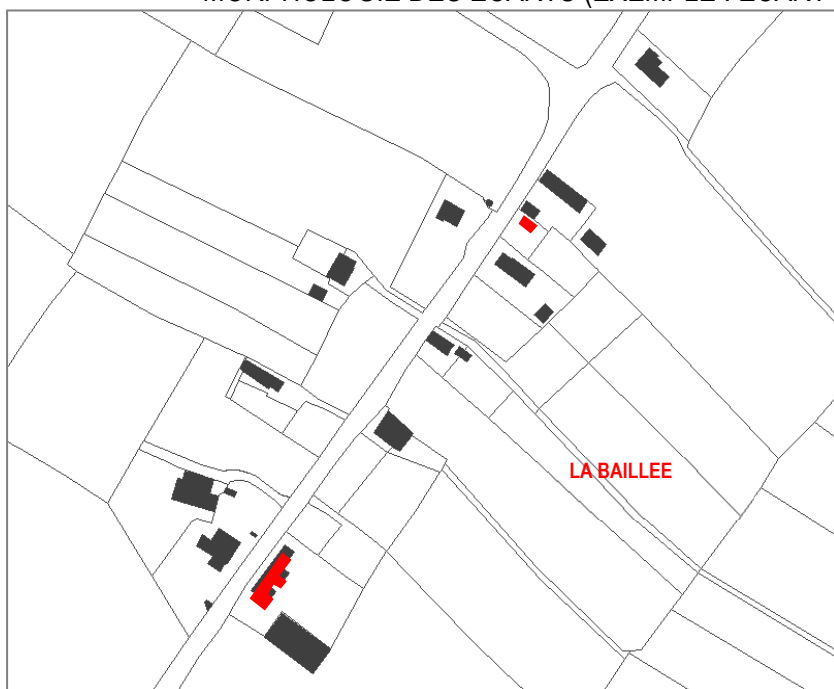




Les écarts sont implantés ponctuellement à l'extrémité de chemins ruraux en impasse, dans des environnements très bocagers. L'implantation des bâtiments s'est également effectuée en symbiose avec la topographie et les conditions climatiques.

Depuis plusieurs décennies, certains hameaux et écarts se sont urbanisés le long des routes et des chemins ruraux, sous la forme d'un habitat individuel pavillonnaire, sans tenir compte des caractéristiques de l'urbanisation rurale ancienne. Ce processus a contribué à l'urbanisation diffuse de la campagne.

MORPHOLOGIE DES ECARTS (EXEMPLE : ECART DE LA BAILLE)



Les parcelles sont plus larges et rarement en lanière. Les pavillons sont implantés au centre de la parcelle, en retrait de la voirie, la façade de la construction étant parallèle à la voie.

Ces constructions sont également en rupture avec leur environnement immédiat. Certaines constructions sont implantées en promontoire, en inadéquation avec la topographie du site et les fronts bâtis, autrefois discrets et confondus par la trame bocagère, sont aujourd'hui visuellement très prégnants dans l'espace rural.

1.4.3. Les quartiers d'extension pavillonnaires

Au XX^{ème} siècle, les premières extensions urbaines apparaissent à partir des centres bourgs le long des voies de communication principales. Dans les années 1960, d'importants groupes de constructions se sont développés sur la commune,

inaugurant ainsi les premiers lotissements. Généralement implantés en périphérie du centre-ville, les lotissements sont apparus au gré des opportunités foncières et constituent encore aujourd'hui des « fragments urbains » isolés.



En effet, éloignées du centre-ville, ces extensions modifient aujourd'hui durablement le paysage de la commune. Ces lotissements pavillonnaires et d'activités spécialisés constituent des extensions éclatées sur le territoire communal.

Ils sont reconnaissables sur un plan à leur organisation très structurée qui dénote du centre-bourg où l'aménagement s'est fait sur une échelle de temps plus longue. L'urbanisation s'est étendue autour du centre-ville principalement en direction du Sud sous la forme de lotissements de maisons individuelles accompagnés de quelques parcs où se sont implantés, à proximité, des équipements.

Le parcellaire des lotissements est issu d'une division rationnelle correspondant à des lots identiques déterminés en fonction de leur destination, à savoir l'habitat individuel. Les parcelles sont généralement rectangulaires et compactes. Les constructions sont implantées au centre de la parcelle, en retrait de la voie à une distance souvent égale à 5 mètres. Cette répétition entraîne une certaine banalisation de l'espace urbain.

Cette morphologie tend à évoluer vers des formes plus compactes, en raison de l'augmentation des coûts des terrains mais aussi de la modification des modes de vie. Les logements de plus petites tailles (T2 à T4) sont aujourd'hui recherchés par de jeunes couples ou des personnes âgées, tant à la location (notamment avec un prêt aidé par l'Etat) qu'à la primo-accession. Le parc tend ainsi à se diversifier.

1.4.4. Les zones d'activités et d'équipements

Les zones d'activités sont constituées d'une part, par les zones implantées le long de l'A84 (la Mare Gaucher et la Perrière) et d'autre part, par les zones implantées entre les forêts de Rennes et de Liffré (Beaugé 1 et 2).

Les zones d'équipements sont conçues selon les principes du zonage visant à implanter sur un vaste espace vert des bâtiments monofonctionnels desservies par des voies indépendantes (centre Pierre de Coubertin et centre Pierre Rouzel).

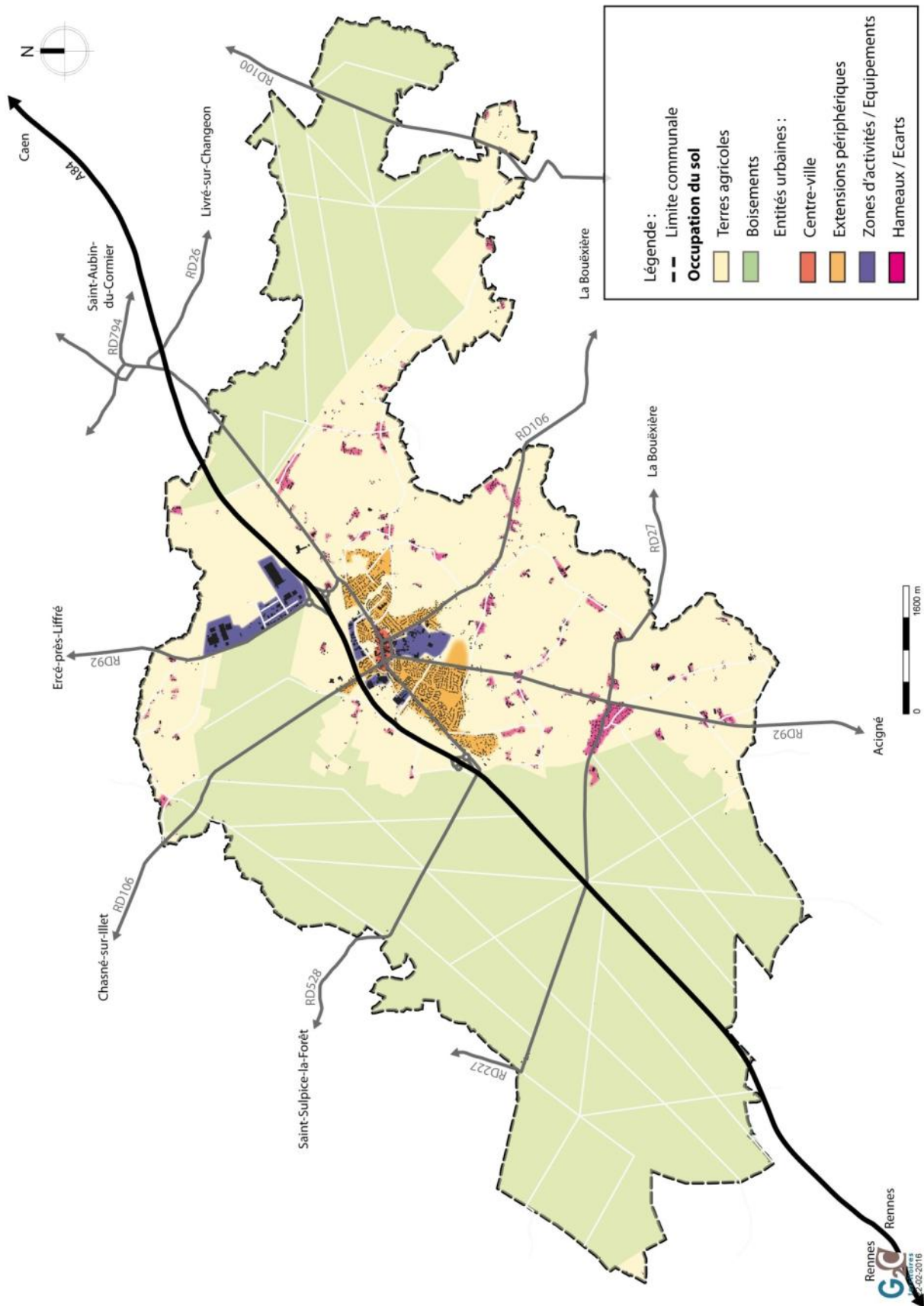
Quatre zones d'activités sont présentes sur le territoire communal :

- ZA La Perrière : Zone à vocation artisanale, regroupant plus d'une vingtaine d'entreprises de tailles variables. La ZA de La Perrière est située en bordure de l'autoroute A84 et à quelques mètres du centre-ville.
- ZA La Mare Gaucher : Zone à vocation industrielle regroupant deux industries importantes d'agro-alimentaire : La SVA Jean Rosé et CLERMONT. Cette zone, également située en bordure de l'A84 est plus éloignée du centre-ville. Cette ZA intègre aussi le SUPER U.
- ZA Beaugé 1 : Zone à vocation industrielle, elle accueille le site de production CANON. Implanté depuis 1983 à Liffré, le site est rapidement devenu la principale entité du groupe CANON en Europe. La ZA est situé à moins de 2km du centre-ville, et est mitoyenne avec la ZA de Beaugé 2.
- La ZA Beaugé 2 : Zone à vocation artisanale et commerciale : elle est divisée en deux parties :
 - Une première partie à vocation artisanale qui accueille une trentaine d'entreprises de tailles différentes à proximité de l'échangeur n°27 de l'autoroute A84.
 - Une seconde partie à vocation commerciale, situé en bordure de l'A84 et accueille des enseignes internationales de la grande distribution et du bricolage, des chaînes de restaurants ainsi qu'une plateforme de logistique de la société LIDL.

Une future zone d'activités est actuellement en projet : le Quartier de Sévailles, qui a pour vocation à accueillir des entreprises tertiaires et artisanales.

FIGURE 3 : LES ENTITES URBAINES SUR LA COMMUNE DE LIFFRE

LES ENTITES URBAINES SUR LA COMMUNE DE LIFFRE



- Le centre-ville (tissu ancien)



- Les extensions périphériques



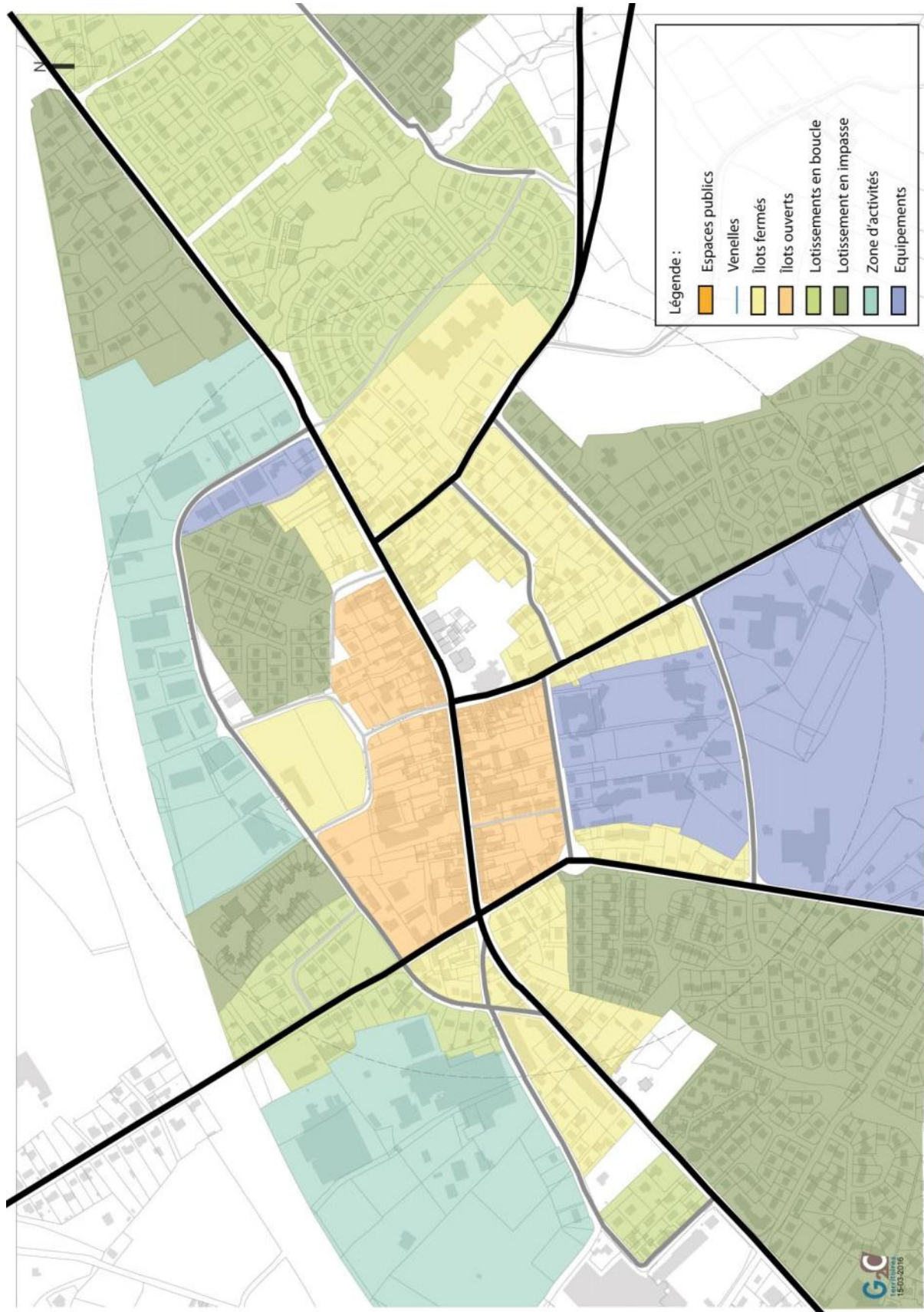
- Les zones d'activités et les zones d'équipements



- Les hameaux et les écarts



LES TYPOLOGIES D'ÎLOTS ET DE RUES SUR LA COMMUNE DE LIFFRÉ



- Îlot fermé



- Îlot ouvert



- Lotissement en boucle



- Lotissement en impasse



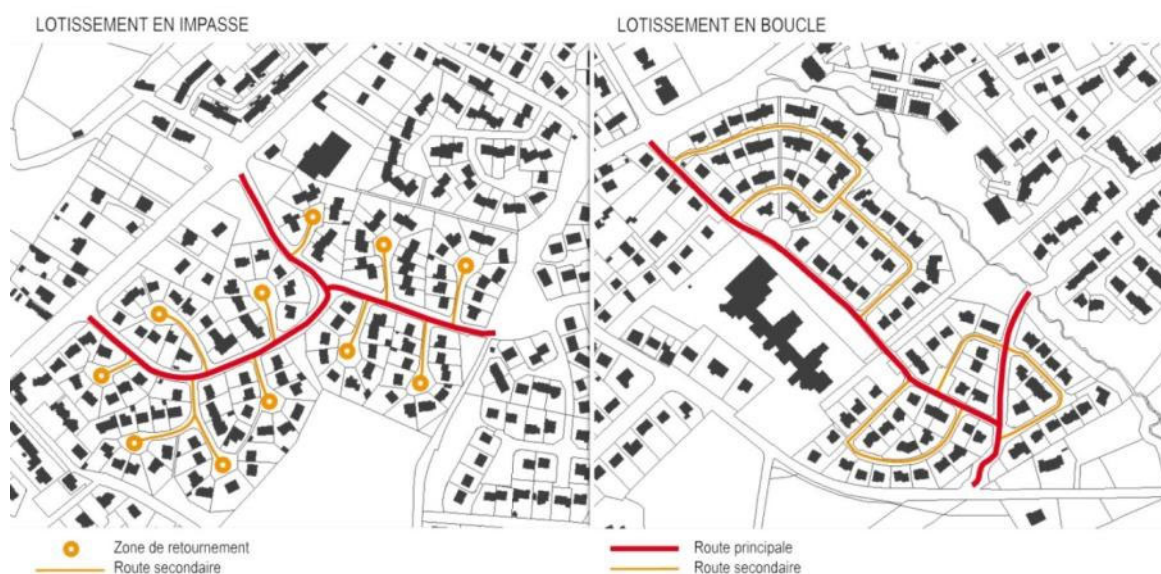
1.4.5. De l'îlot à la rue

Deux typologies d'îlots peuvent être identifiées sur la commune de Liffré :

- Les **îlots fermés** se caractérisent par la continuité du bâti périphérique. Ainsi, la limite séparative entre l'espace public de la rue et l'espace privé situé en cœur d'îlot est constituée par le bâtiment.
- Les **îlots ouverts** sont traversants. Leur cœur d'îlot s'ouvre sur l'espace public. Ainsi, l'espace privé en cœur d'îlot n'existe plus et ne constitue plus un espace de transition entre l'espace public de la rue et l'espace privé.

Deux typologies de rues peuvent être identifiées sur la commune de Liffré :

- Les **îlots en boucle** sont traversés par un axe de circulation sur lequel sont connectées des voies de desserte. Ces dernières desservent des parcelles organisées en petits îlots.
- Les **îlots en impasse** sont également traversés par un axe de circulation sur lequel sont connectées des voies. Ces dernières sont en impasse et desservent des groupes de parcelles organisées en grappe.



Le lotissement en impasse représenté ci-dessus est l'Ariançon (1980), le lotissement en boucle est la ZAC du Parc des Etangs (1990).

1.4.6. La relation espace public / espace privé dans le centre-ville :

Comme précisé précédemment, l'urbanisation de la commune de Liffré s'est développée historiquement sous la forme d'un bâti dense, implanté de manière linéaire le long et à l'alignement de la voie principale, en mitoyenneté. Le parcellaire découpé en lanières étroites de part et d'autre de cette voie et perpendiculairement à celle-ci, s'est trouvé investi en profondeur, par un bâti dense lui aussi, organisé en L ou en U, autour de sentes, de venelles et de cours.

Cette composition urbaine qui caractérise le « vieux » Liffré est à l'origine, par un effet de délimitation très marqué, d'une distinction très nette entre l'espace public (« à l'avant ») et l'espace privé (« à l'arrière »). La part octroyée à l'espace public est par ailleurs plus importante que celle octroyée à l'espace privé.

Toutefois, si l'espace public apparaît nettement délimité, l'analyse des « pleins » et des « vides » montre un enchevêtrement et une imbrication très complexe des espaces privés bâtis parcourus de cheminements et jardins étroits, rendant la lecture de ces paysages urbains complexe mais la déambulation pittoresque et intéressante.

A partir du noyau historique initial, le développement de l'urbanisation s'est caractérisé par la réalisation de vastes opérations d'habitat groupés et de lotissements implantés en périphérie du centre-ville et en extension vers le Sud, sous la forme d'un bâti pavillonnaire relativement lâche et de formes banalisées.

Cette composition urbaine qui caractérise le Liffré « nouveau » met en évidence une articulation plus lâche des « pleins » et des « vides », à l'origine d'une absence de distinction entre l'espace public et l'espace privé. La part octroyée à l'espace public, dédié essentiellement à la voiture individuelle, est identique, voire inférieure à celle octroyée à l'espace privé.

L'ARTICULATION ESPACES BATIS / ESPACES NON BATIS SUR LA COMMUNE DE LIFFRE



Ce maillage distendu, allié à la banalisation des formes urbaines, contribue à l'atténuation d'une certaine identité communale. La lecture de ces paysages urbains est relativement monotone, sans attrait particulier. Les espaces publics, lieux indispensables à la qualité du cadre de vie, sont peu lisibles.

Deux typologies caractérisent l'évolution des interrelations existantes entre l'espace public et l'espace privé :

● **une implantation du bâti encadrant espaces publics et espaces privés**



Espace public délimité et encadré par l'espace privé



Front bâti mitoyen délimitant nettement l'espace public

->
- Une logique collective
 - Un mode de vie tourné vers le «vivre ensemble»
 - Un partage de l'espace public, où cohabitent des usages multiples : habitat, commerces, équipements, services, loisirs, agrément, etc.
 - Une mixité des fonctions urbaines
 - Une consommation d'espace maîtrisée

● **une implantation du bâti confondant espaces publics et espaces privés**



Espace public et espace privé confondu



Alignement en retrait de l'espace public et des limites séparatives

->
- Une logique individuelle
 - Un mode de vie tourné vers le «chacun chez soi»
 - Un espace public essentiellement dédié à la circulation automobile et au stationnement, parfois «privatisé» (impasses privées)
 - Une monofonctionnalité urbaine, où chaque espace a son usage distinct : habitat, commerces, équipements, services, loisirs, agrément, etc.
 - Une consommation d'espace importante

1.5. La typologie du tissu bâti

1.5.1. Le bâti rural traditionnel (jusqu'en 1940)

L'enquête sur les saisies de biens nationaux menée dans le cadre de l'inventaire général du patrimoine culturel d'Ille et Vilaine sur l'ensemble du canton de Liffré, permet de donner une typologie assez cohérente des maisons, des fermes et des moulins à la fin du 18^e siècle. Les procès-verbaux d'estimations et de ventes de biens nationaux de la Révolution Française permettent de définir des types architecturaux communs à tout le canton de Liffré. Certes les matériaux employés varient, de la terre à la pierre en passant par la "terrasse" (torchis et bois) ; mais les fermes, les maisons, les moulins connaissent une organisation plus ou moins semblables.



La majorité des maisons rurales liffréennes ont été bâties entre 1850 et 1925 (près de 40 % des dossiers). Un petit nombre sont datables du 18^e siècle ; elles se situent surtout en campagne : ferme de la **Buzardière** ; ferme du **Bas Champ Fleury** ; ferme du **Haut Champ Fleury**. Les exemples plus anciens ne remontent pas au-delà du 16^e siècle ; ayant été remaniés au cours des siècles, ils ne conservent que quelques éléments anciens (porte, fenêtre, etc.) : ferme de la **Haute Galesnais** ; maison de la **Ruffauderie** ; maison de la **Buzardière** possédant une fenêtre avec grille de fermeture gravée, unique sur la commune ; fermes du **Breil Rond**.

Commune essentiellement rurale jusqu'au début du 20^e siècle, Liffré conserve d'importants ensembles agricoles parmi lesquels il convient de citer les fermes du **Haut Champ Fleury**, du **Feu**, du **Bas Champ Fleury** et de **Granville** rassemblant un grand nombre de bâtiments en terre.

L'habitat liffréen est en général très remanié. Certaines modifications sont notables comme le fait d'inverser la porte et la fenêtre pour créer une seconde pièce d'habitation (généralement une chambre) : maison de **Ariançon**, maison de **Sérigné**, ferme de la **Bergerie**. La surélévation est également courante. Elle permet, entre autres, d'agrandir l'espace de stockage (grenier ou fenil). Quelques exemples sont nettement lisibles : maison de **la Prétais**, ferme de **la Rigauderie**.

Si le matériau de prédilection est le moellon de grès, la terre est également présente dans un peu moins de la moitié des constructions. Elle est presque systématiquement enduite, souvent avec un enduit de ciment.

La technique utilisée est généralement celle de la *bauge*. Les murs reposent sur un solin de grès, jamais de schiste (un seul cas au **Breil Rond** : une porcherie). Ils sont montés par accumulation des blocs de mortier de terre grasse mêlée de paille ou de foin. On peut voir un exemple de la technique dite en "petits paquets" à la ferme du **Breil Rond**. Le pan de bois et le torchis sont également présents sur la commune : remise de l'alignement de logis de **Launay**, grange de la ferme de la **Buzardière**, ferme de la **Lande Ragot**.

Les fermes

La cellule de base d'une ferme est composée d'une demeure avec cheminée et d'une étable de taille équivalente. La superficie totale est réduite. A cette cellule basique s'ajoutent d'autres dépendances, en longère ou autour d'une cour : grange, deuxième étable, refuge (s) à porcs, hangar (avec pressoir), fournil, plus rarement une écurie, etc. Quand on trouve un cellier ou une pièce de décharge (ce qui est assez fréquent), il/elle se situe sous le même toit que le logis, près de la pièce de demeure.

S'il n'y a jamais de sous-sol, le logis est souvent surmonté d'un grenier et l'étable d'un fenil, le foin ayant tendance à fermenter. Il est également fréquent que les dépendances soient surmontées d'un grenier. Certaines sont partagées entre deux fermes : le pressoir, le four, le puits. On peut y voir une conséquence du morcellement des unités opéré par la législation de l'an II (1794) sur les Biens Nationaux. L'exception vient des grosses fermes situées à proximité d'une maison noble ou provenant du déclassement d'un manoir. Auquel cas les bâtiments d'exploitation forment un tout avec les terres autour et l'exploitation à elle seule forme le village.

Les ouvertures sont peu nombreuses, au mieux une porte et une fenêtre à chacune des pièces principales (demeure et étable), une gerbière pour le grenier et des petits jours dans les bâtiments de moindre importance. Ces ouvertures sont en façade. La grande majorité des fermes est orientée à l'est ou au sud, rarement à l'ouest et très exceptionnellement au nord. Les granges ont souvent une porte charretière.



Le logis principal compte une cheminée au rez-de-chaussée, jamais à l'étage (une exception : la Hamonaie, en Saint-Sulpice). On peut trouver parfois une cheminée sur un autre bâtiment du même alignement ou de la cour. Quant aux escaliers, il est rare d'en trouver et, lorsqu'il y en a, ils sont en bois, comme les cheminées.

Le matériau de prédilection est la pierre ou la terre, plus rarement la "terrasse" ou les colombages au nord du canton, avec souvent des ouvertures en pierre de taille ("en taille"). La couverture du bâtiment principal (demeure et étable) est en ardoise (seule la ferme de l'Oriolais, en Ercé-près-Liffré, a encore une partie couverte en paille en dépit de son statut d'ancien manoir). Les refuges à porcs sont généralement en terre sur solin de pierre et sont toujours couverts en paille/chaume, ce qui témoigne du moindre soin que l'on porte au "confort" de leurs hôtes. Les hangars sur poteaux de bois et couverts en paille sont nombreux ; ils renferment souvent le pressoir. Le sol des greniers est le plus souvent en terre, parfois doublé de branchages, plus rarement d'un plancher ; il est fréquemment de mauvaise qualité, voire peu fiable.

En définitive, on fait face à une grande variété dans les dimensions, dans la qualité des matériaux, dans le confort, ce qui semble témoigner de qualités de vie très variables au sein du monde paysan.

Les maisons forestières

Cinq maisons forestières ont été recensées sur la commune. Elles furent, pour la plupart, construites autour de 1865 à l'emplacement d'anciennes "loges" visibles sur le cadastre de 1827. Seule la maison de **Papillon** a été bâtie plus tardivement.

Ne possédant de style commun, elles ne forment pas de groupe uniforme. La maison de **Papillon** a une façade pignon ; les baies de la maison de la **Chapelle Saint-Pierre** sont en plein-cintre ; les maisons de **Saint-Denis**, **la Martois** et **Maison Neuve** ont un toit à croupe. Par contre, elles présentent toutes un plan rectangulaire à deux pièces au rez-de-chaussée et possèdent au minimum un four, un puits et un cellier. La maison forestière de **Saint-Denis** est celle qui a le mieux conservé son ensemble de dépendances.

Les moulins

Les moulins (uniquement à eau sur le canton) sont généralement constitués de deux pièces principales, salle du moulin (parfois haute) et demeure surmontés d'un grenier. Dans seulement deux cas sur les sept répertoriés sur le canton, la demeure se situe dans un autre bâtiment, associée à des bâtiments agricoles formant une petite exploitation. Dans l'un de ces deux cas (le moulin de Liffré), une pièce à côté de la salle du moulin est consacrée au dépôt des sacs. Les moulins comportent souvent des ouvertures plus nombreuses que les fermes, notamment des fenêtres vitrées, afin de faciliter le travail qui s'effectue ici en intérieur, à la différence des fermes. Ces bâtiments principaux sont exclusivement en pierre et couverts en ardoise.

Des bâtiments d'élevage sont très souvent associés au moulin : refuge à porcs, étable. Dans cinq, voire six cas sur sept, on trouve une écurie, ce qui témoigne de l'importance du cheval, animal de trait pour le transport des grains et marchandises, au contraire des fermes où le bovin est l'animal privilégié pour l'élevage et les cultures.

<p><i>A la Lande Ragot, cette maison construite en terre après 1850 est caractéristique du modeste habitat rural. Elle est composée d'une salle surmontée d'un vaste espace de stockage accessible par une porte haute aménagée dans le pignon est. Le cellier forme un appentis postérieur.</i></p>	
<p><i>A Beaugé, alignement de logis construits au début du 20^{ème} siècle. Malgré le remaniement, voire la dénaturaton de certains bâtiments, l'alignement demeure intéressant pour l'étude de l'habitat groupé et du partage des parties communes (cour, puits, four, etc.). La datation principale de ce groupe d'habitation se situe vers la première moitié du 20^{ème} siècle. Une datation secondaire vers le 4^{ème} quart du 20^{ème} siècle. On retrouve les matériaux grès, moellon sans chaîne en pierre de taille.</i></p>	
<p><i>Dans l'écart de Launay, cette maison élémentaire à pièce unique construite vraisemblablement après 1850 a subi l'inversion porte-fenêtre. Elle a depuis été restaurée. Elle est composée de grès, de moellon sans chaîne en pierre de taille, des matériaux issus des carrières locales. Le toit à deux pentes est en ardoises.</i></p>	

1.5.2. Le bâti de bourg

Les demeures d'artisans ou de rentiers (dans les bourgs) et les maisons nobles connaissent la même organisation que dans les campagnes. Plus vastes et plus complexes que les fermes, on y trouve une pièce par fonction : cuisine, salon, cellier, vestibule, cave au-dessous, chambres et cabinets au-dessus, greniers.

Quatre niveaux peuvent être superposés, du sous-sol aux combles, reliés par un ou plusieurs escaliers en bois voire en pierre, menant jusqu'aux greniers. Les divisions intérieures sont des murs de refend ou des cloisons de bois et les portes de communication intérieures sont nombreuses, tout comme les fenêtres et lucarnes, tant en façade qu'en pignon. Les planchers sont souvent planchéiés ou carrelés.

Les matériaux de construction et de couverture sont toujours les mêmes : pierre et ardoise. Il est fréquent de rencontrer plusieurs cheminées au rez-de-chaussée et au moins une à l'étage, partageant ou pas la même souche de cheminée.

Les maisons connaissent des pièces ou des dépendances consacrées à des fonctions "originales" : buanderie, charbonnier, etc. Les dépendances peuvent aussi être des latrines, voire un refuge à porcs. Presbytères et chapellenies possèdent des bâtiments agricoles supplémentaires : étable, pressoir, écurie, etc. Hormis la présence éventuelle d'une chapelle, ce sont ces éléments qui distinguent la maison de prêtre ou de chapelain d'une maison classique.

Les maisons de bourgs dans la commune de Liffré sont de deux types. La première typologie correspond à des habitations rectangulaires, avec des volumes sobres et d'inspiration rurale. Construites en rez-de-chaussée avec étage, elles présentent une toiture à deux pans en ardoises. Les combles sont aménagés dans le centre-bourg, là où la densité communale est la plus forte. Ces habitations se composent d'ouvertures basses, plus hautes que larges. Dans les murs, les encadrements sont généralement en pierres taillées. Les matériaux utilisés sont pour la plupart des mélanges de pierres, grès et granits de différentes couleurs.



La seconde typologie correspond à des habitations de type XIX^{ème} siècle, plus cossues, construites sur un rez-de-chaussée et au moins un étage. Le dernier étage se retrouve sous combles, les toitures sont en ardoise. Les ouvertures sont nombreuses et souvent en nombre identique sur les deux façades principales.

Le matériau le plus couramment utilisé pour la construction des murs est la pierre de schiste ou de granit revêtu d'un enduit de teinte claire. Les murs de chaînage peuvent être réalisés en pierre de taille ou laissés apparents lorsqu'ils sont constitués de briques.



Dans le centre-bourg, certaines de ces constructions abritent aujourd'hui les principaux commerces de la ville et quelques façades ont été modifiées pour la création de vitrines.

1.5.3. Les extensions récentes

Le bourg s'est densifié en profondeur au début du XX^{ème} siècle, de part et d'autre des voies de communication. L'habitat qui se développe lors de la « vague de reconstruction » d'après-guerre (1950-1970) est composé de pavillons plutôt modestes, isolés sur de grandes parcelles. Ils restent rares sur le territoire de Liffré.

L'HABITAT INDIVIDUEL

A partir des années 1960, les premières opérations d'habitat individuel apparaissent, sous la forme de maisons traditionnelles de promoteurs immobiliers. Les pavillons, au cœur de leurs parcelles, sont construits en parpaing enduit, en retrait par rapport à la voie. Cet habitat pavillonnaire récent se caractérise souvent par un éclectisme de formes, sans relation avec le tissu urbain environnant. Les matériaux de construction utilisés ne s'inspirent généralement pas des matériaux traditionnels utilisés. Ce type de construction, tend plus généralement vers la banalisation.



Rue Pierre et Marie Curie (1964)



Rue Châteaubriand (1965)

Les années 60-70 sont représentées par des habitations de type R + 1, le garage occupant le rez-de-chaussée. Les toitures sont à quatre pans, de pente inférieure à 45°, couvertes d'ardoise. Les murs sont enduits en blanc ou dans une couleur « crème ». Les ouvertures sur la toiture sont généralement en bâtières, couvertes d'une toiture à 2 pans. Les clôtures comportent un muret surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



Rue Maurice Ravel (1981)



Rue Pierre Brossolette (1981-1984)

Les années 1970-1990 correspondent à des constructions de type R + combles, le garage étant accolé à l'habitation. Les toits à deux pans sont inclinés à plus de 45°, couverts d'ardoise et ajourés par des lucarnes rampantes (années 1970-1980) ou des chiens assis avec toiture en bâtières (1980-1990). Les façades sont crépies dans une couleur « sable » ou claires. Les clôtures sont composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, avec quelques fois un muret en maçonnerie enduite. Les premières opérations d'habitat groupé ou collectif à vocation sociale apparaissent.

Les années 1990-2000, ont été marquées par une accélération de l'accueil de nouveaux résidents sur la commune, principalement grâce à des opérations de lotissements au Nord-Est du centre-bourg avec la ZAC du Parc des Etangs (268 maisons individuelles, 69 logements sociaux et 35 logements collectifs dans 3 bâtiments) et L'Orgerais (16 maisons individuelles) et au sud du centre-bourg avec la ZAC de la Guérinais (total de 141 maisons individuelles, 23 logements locatifs sociaux et 17 logements en accession à la propriété dans 8 lots pour de l'habitat groupé).

Les années 1990-2000 sont marquées par des formes urbaines et architecturales plus diversifiées : la maison de ville, la maison accolée, l'introduction d'éléments architecturaux, de modénatures, de matériaux, de couleurs et de traitement des volumes nouveaux apparaissent, en rupture avec les formes néo traditionnelles des périodes antérieures. Chaque quartier voire chaque construction semble en recherche d'une identité qui lui est propre dans la ville et imprime fortement le paysage urbain.



Hameau de Villeneuve (année 2000)



Avenue Marguerite Yourcenar (année 2010)



Nouveaux logements dans le lotissement de la Guérinai

Aujourd'hui, le développement résidentiel de la commune se poursuit et la commune s'inscrit peu à peu dans la réalisation d'opération d'habitats pavillonnaires plus denses visant l'amélioration de la diversité et de la mixité du parc de logements. Il s'agit essentiellement de pavillons mitoyens ou groupés de type R+C d'une densité supérieure aux opérations antérieures aux formes et à l'architecture contemporaine et innovante au concept proche de celui des écoquartiers (utilisation de matériaux écologiques, préoccupation énergétiques et environnementales, etc.). Des logements collectifs d'une faible hauteur sont aussi insérés dans les projets pour permettre mixité et densité.

L'HABITAT COLLECTIF



Les réalisations contemporaines en immeubles collectifs sont représentatives des périodes constructives, et oscillent entre style néorégional et architecture contemporaine. La hauteur atteint généralement un rez-de-chaussée + 2 étages + combles. Les matériaux de constructions sont enduits, les couleurs variant en dégradés de beige-rosé / blanc cassé à des tons plus soutenus de saumoné ou de grisé. Les toitures sont en ardoise, et en majorité à 2 pans ou plus.

1.5.4. Le bâti agricole

Depuis le milieu du XX^{ème} siècle, les exploitations agricoles modernes ont de plus en plus de difficultés à évoluer dans le carcan étroit des structures bâties traditionnelles. Les bâtiments se sont ainsi peu à peu adaptés à de nouvelles échelles de travail, à de nouveaux modes de production.

Les paysages agricoles bretons ont ainsi été modifiés par l'introduction de bâtiments imposants et caractéristiques des élevages porcins ou bovins et stabulations, mais aussi de hangars destinés au stockage des fourrages, ou d'entrepôts pour le matériel agricole, etc.



Exploitation agricole – La Baillée



Exploitation agricole – Le Breil rond

La commune de Liffré tirait sa richesse de l'exploitation du bois de la forêt de Rennes et de Liffré, l'activité agricole formait une activité complémentaire. Si auparavant l'agriculture ne faisait pas vivre autant de ménages que dans d'autres communes voisines, elle constitue aujourd'hui un tissu économique de première importance.

1.5.5. Le bâti économique

De même que pour le bâti agricole, de nouveaux bâtiments à usage d'activités économiques se sont implantés progressivement sur le territoire avec une imposante volumétrie, souvent parallélépipédique, à partir de matériaux préfabriqués ou de structures métalliques permettant une certaine souplesse et une évolutivité des constructions.

Quand des activités sont d'échelle nationale ou internationale, les bâtiments portent une même signature extérieure afin d'être facilement reconnu pour les partenariats, les clients ou les utilisateurs. Ainsi, la notion d'une architecture locale est complètement absente de ce type d'architecture.



Entreprise de Carrelage et de Plâtrerie-Zone d'activité échangeur 27



Entreprise Agro-alimentaire SVA Jean Rozé rue Jean Bart

L'ensemble de ces bâtiments agricoles ou à usage d'activités actuelles se caractérise généralement par :

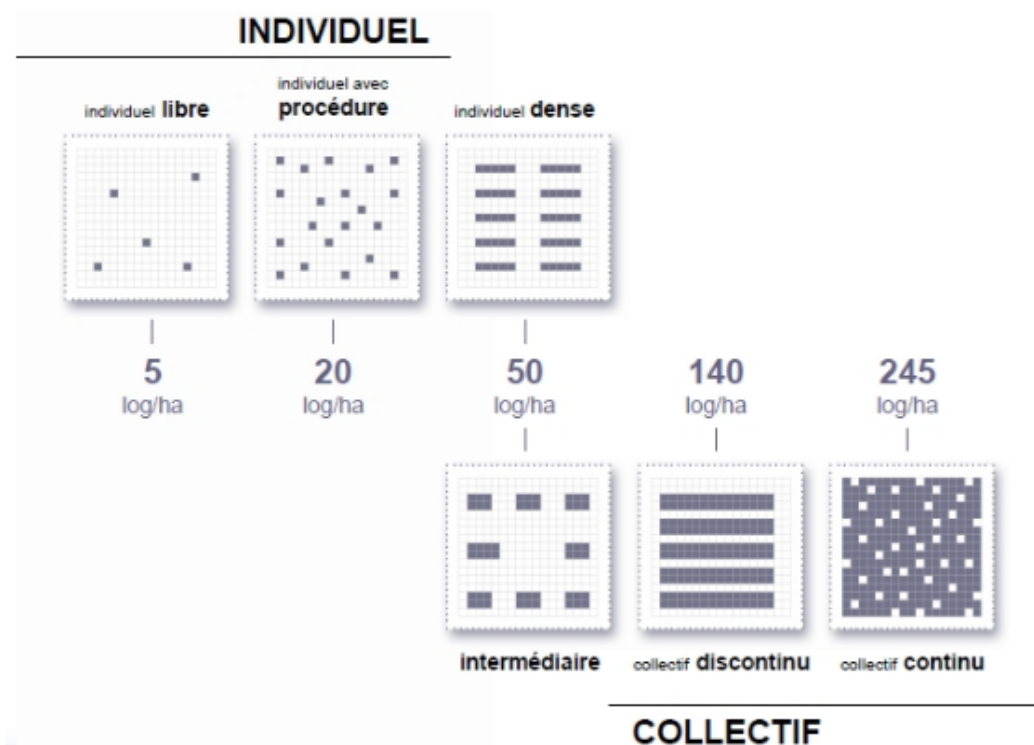
- leurs imposantes proportions, qui sont rarement à l'échelle des paysages qui les accueillent et qui engendrent souvent des terrassements importants (parfois en rupture avec les lignes de force des paysages) ;
- une utilisation de matériaux choisis pour leurs caractéristiques avant tout techniques (rarement esthétiques) et dont les textures s'inscrivent souvent en rupture avec les matériaux traditionnels (brillance, etc.) ;
- des couleurs souvent claires ou vives et un accompagnement végétal parfois inadapté (thuyas, laurier palme, etc.) ou inexistant, qui rendent ces éléments particulièrement prégnants dans les paysages ;
- une image de « modernité » et d'outil de production à caractère de plus en plus « industriel » allié à une signalétique très prégnante dans les paysages
- ponctuellement la présence de quelques friches à proximité du tissu résidentiel, favorise l'implantation du bâti économique dans l'environnement immédiat des habitations.

1.6. Lire la densité à Liffré

Différentes typologies et formes urbaines sont observées sur le territoire communal :

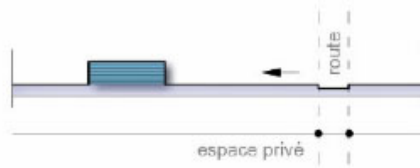
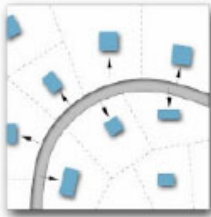
- **le cœur de ville** caractérisé par la présence d'immeubles collectifs et maisons de ville, en bande : la densité moyenne observée en cœur de ville est de 32 log./ha.
- **les quartiers mixtes** où s'articulent de l'habitat intermédiaire et de l'individuel groupé : la densité moyenne observée dans ces quartiers est de 15 à 25 log./ha.
- **les quartiers d'extension pavillonnaire et hameaux** : l'habitat individuel est caractéristique de ces quartiers où la densité moyenne observée est de 10 à 15 log./ha.

La morphologie et la typologie diversifiée du tissu urbain de Liffré a introduit une diversité de densités pouvant être résumées de la manière suivante :

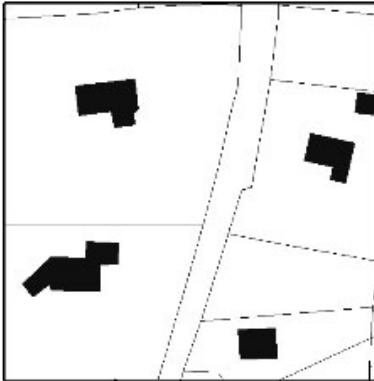


1

individuel **LIBRE**

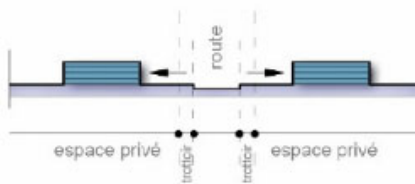
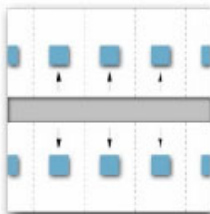


5 log./ha

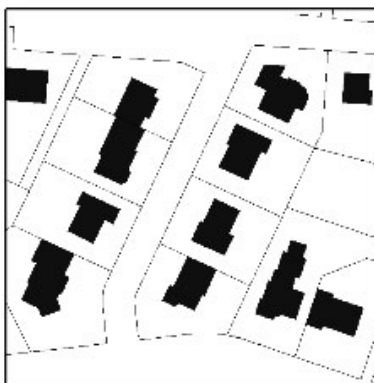


2

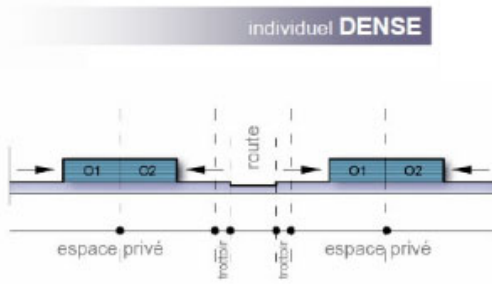
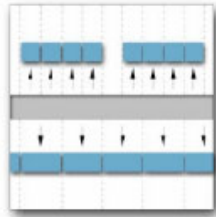
individuel avec **PROCEDURE**



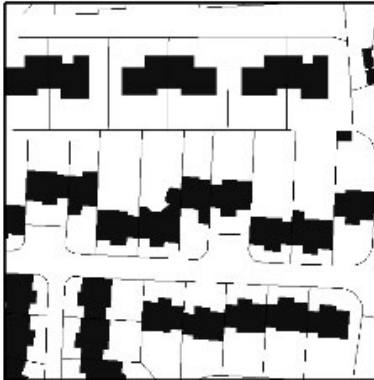
12 log./ha



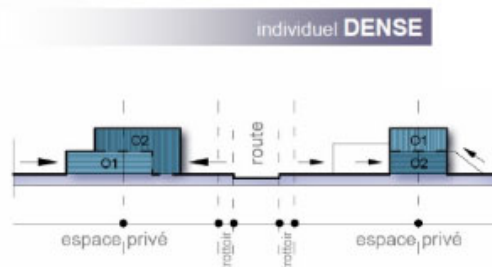
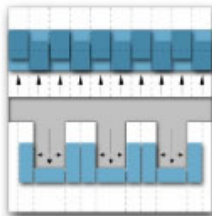
3



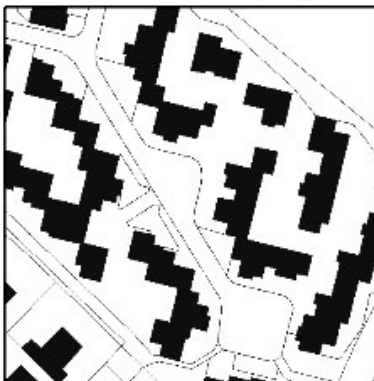
24 log./ha



4

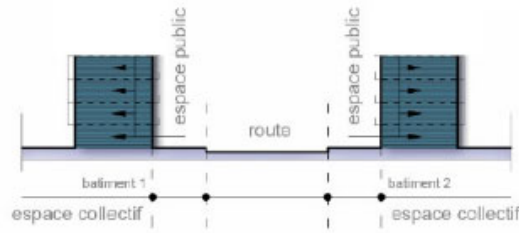
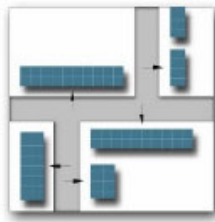


30 log./ha

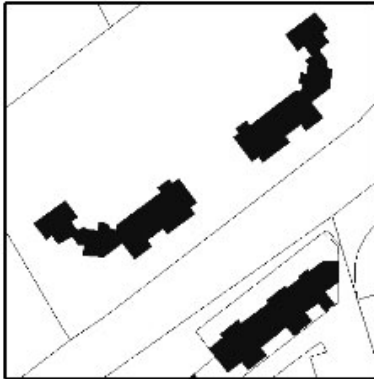


5

collectif **DISCONTINU**

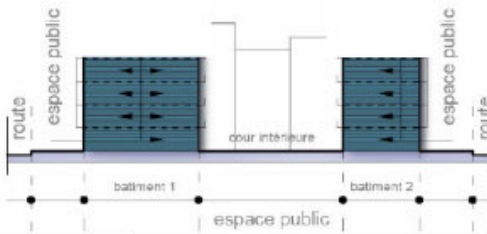
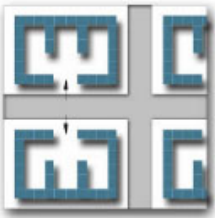


40 log./ha

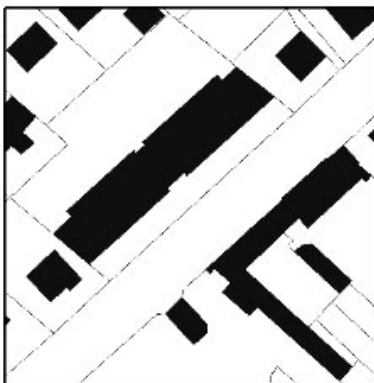


6

collectif **CONTINU**



40 log./ha



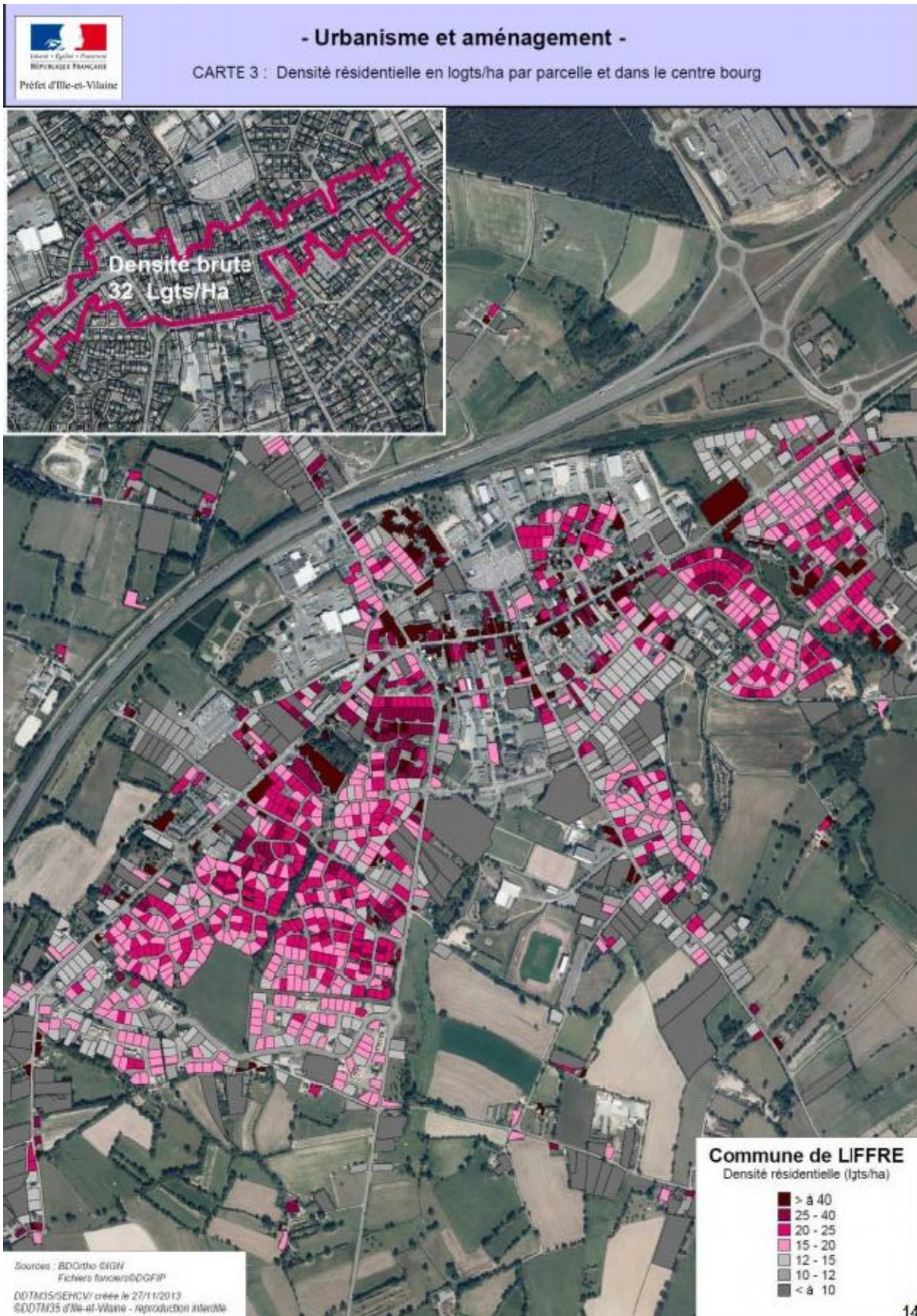
La carte page suivante permet de localiser les différents secteurs de densité présents sur la commune :

- un cœur de ville à 32 log./ha en moyenne,
- des quartiers mixtes à 15 à 25 log./ha
- des quartiers pavillonnaires et hameaux à 10 à 15 log./ha

On note ainsi :

- une densité qui globalement diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre, avec néanmoins des quelques variations
- un bâti en voie de diversification, au niveau des formes urbaines et des densités, avec des opérations de renouvellement urbain, de construction de logements collectifs, y compris dans les secteurs pavillonnaires récents
- un tissu urbain pavillonnaire qui offre des possibilités de densification

LA DENSITE URBAINE A LIFFRE



Source : PAC

1.7. Etude d'épannelage dans le centre-ville

La carte résultant de l'étude d'épannelage menée sur le centre-ville montre les hauteurs plus importantes constatées sur le front bâti de la rue de Rennes. Elles caractérisant le tissu urbain « historique » de la ville. Sur les premiers mètres en profondeur de cette rue, les hauteurs sont identiques au front bâti, mais s'amenuisent à mesure que l'on s'éloigne du cœur de ville. Des immeubles collectifs se sont intégrés peu à peu dans cette trame au gré des opérations de renouvellement urbain, notamment le long des voies de communication (avenue du Général de Gaulle notamment). Enfin, les opérations d'habitat pavillonnaire se distinguent également par leur faible hauteur au regard des constructions traditionnelles du centre-bourg. Cette analyse permet donc de mettre en évidence la formation d'îlots plus ou moins homogènes, ponctués d'espaces monofonctionnels dédiés aux équipements publics et aux activités économiques, dont la logique constructive se différencie.

- Rez-de-chaussée



- R+1



- R+1+C ou R+2



- R+3



ÉTUDE D'EPANNELAGE SUR LE CENTRE-VILLE DE LA COMMUNE DE LIFFRÉ



SYNTHESE ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL & URBAIN

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> • Une commune au patrimoine historique, culturel et architectural riche et d'intérêt. • Une composition urbaine empreinte de la mémoire et de l'histoire de la commune dont l'architecture du cœur de ville et des hameaux / écarts restent les témoins. • Un tissu urbain en voie de diversification : Collectifs, intermédiaires, maisons de ville / en bande, individuel groupé, individuel, etc. • Un bâti en voie de densification : Le cœur de ville (32 log./ha), les quartiers mixtes (15 à 25 log./ha), les quartiers pavillonnaires et hameaux (10 à 15 log./ha) • Une commune qui dispose de disponibilités foncières en agglomération : secteurs potentiels de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu urbain existant. 	<ul style="list-style-type: none"> • 41 zones de protection au titre de l'archéologie recensées par la DRAC. • Des quartiers d'extension pavillonnaires dont la morphologie et la typologie témoignent du processus de banalisation des paysages urbains. • Des possibilités d'extension de l'urbanisation soumises à la présence d'espaces naturels (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides) ou d'infrastructures routières (A84).
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> • Une commune identifiée en tant que « Pôle structurant de bassin de vie » dont la vocation est de porter une part importante de l'effort de développement du Pays de Rennes, notamment en termes de logements, activités, équipements et services, dédiés à l'animation du Bassin de vie du Pays de Liffré. • Un objectif minimum de production de logements fixé par les SCOT/PLH en cours à 110 log./an pour Liffré, soit un total de 1 110 logements minimum à prévoir dans le cadre du PLU (10 ans), à adapter au projet communal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un étalement urbain non maîtrisé sur le long terme conduisant à une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. • Des zones à urbaniser prévues au PLU mis en révision atteignant 85 ha, dont 20 ha env. faisant l'objet d'opération en cours ou projetées > 65 ha de zones à urbaniser restantes à mettre en adéquation avec le projet de développement communal et le cadre fixé par les SCOT/PLH en cours (horizon 2030 : 92 ha maximum de zones à urbaniser potentielles soit 6 ha/an ou 60 ha en 10 ans)
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'identité de Liffré > Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, culturel et architectural, les perspectives monumentales de la commune à l'échelle locale mais aussi en tant que porte d'entrée du Pays de Rennes. • Anticiper le développement de la commune (à l'échéance de 10 dans le présent PLU) en cohérence avec le cadre fixé par les SCOT/PLH, et maîtriser la consommation d'espace destiné à l'habitat, aux équipements et services. • Proposer un développement harmonieux et équilibré du territoire : quelle stratégie pour la ou les centralités ? Quelle mixité et diversité des fonctions urbaines ? Quelle articulation entre les quartiers ? Quelle place pour les espaces verts ? • Poursuivre les opérations en faveur de la diversité / mixité et de la densité initiée par la commune : Quelles formes urbaines ? Quelle densité pour demain ? Pour quels besoins ? Et où ? • Intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans un environnement respectueux des milieux et paysages naturels à protéger, en veillant à un cadre de vie de qualité. 	

MISE EN PERSPECTIVE ET ANALYSE CROISEE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Thèmes	Enjeux	Incidences notables prévisibles du PLU	Autres thèmes/enjeux ³⁸ impactés indirectement
Ressources naturelles et biodiversité	Contexte physique	De nouvelles constructions et de nouveaux aménagements urbains peuvent entraîner une modification de la perception du relief sur le territoire communal.	<p>Incidence indirecte sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine naturel et culturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels - Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains
	Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore)	L'extension de l'urbanisation peut entraîner une consommation excessive et non maîtrisée d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.	<p>Incidence indirecte sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine naturel et culturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels <p>Incidence indirecte sur les sols et sous-sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain - Prendre en compte et préserver la qualité des sols - Préserver les ressources du sous-sol <p>Incidence indirecte sur la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides - Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles

³⁸ Il s'agit d'identifier les liens entre les enjeux environnementaux issus de thèmes différents (par principe les enjeux issus d'un même thème sont interdépendants) et les incidences croisées qu'ils impliquent.

			<p>Incidence indirecte sur les risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques
	<p>Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques</p>	<p>L'extension de l'urbanisation à proximité des réservoirs naturels et de biodiversité peut entraîner une fragilisation des franges de ces milieux naturels.</p> <p>A la marge ouest de la zone UB « Domaine des Cornillères », des zones humides et mares sont présentes mais non identifiées en NP.</p>	<p>Incidence indirecte sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine naturel et culturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels <p>Incidence indirecte sur les sols et sous-sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain - Prendre en compte et préserver la qualité des sols - Préserver les ressources du sous-sol <p>Incidence indirecte sur la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides - Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles <p>Incidence indirecte sur les risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques
	<p>Préserver les continuités écologiques</p>	<p>L'extension de l'urbanisation peut entraîner des ruptures des continuités écologiques, notamment par la présence d'infrastructures routières. Cependant cette incidence est à relativiser car les infrastructures routières ne relèvent pas de la compétence communale.</p>	<p>Incidence indirecte sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine naturel et culturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels <p>Incidence indirecte sur les sols et sous-sols :</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain - Prendre en compte et préserver la qualité des sols - Préserver les ressources du sous-sol <p>Incidence indirecte sur la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides - Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles <p>Incidence indirecte sur les risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques
	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts	L'amélioration des accès aux espaces de nature peut entraîner une augmentation de la fréquentation et une potentielle dégradation de ces milieux.	<p>Incidence indirecte sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine naturel et culturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels <p>Incidence indirecte sur le bruit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme
Ressource en eau	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	<p>L'absence d'inventaire de ces milieux lié à des mesures de protection des écosystèmes aquatiques et des zones humides peut entraîner une dégradation de ces derniers.</p> <p>A la marge ouest de la zone UB « Domaine des Cornillères », des zones humides et mares sont présentes mais non identifiées comme zone NP.</p>	<p>Incidence indirecte sur les ressources naturelles et la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques - Préserver les continuités écologiques

			<p>Incidence indirecte sur les risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques
	Assurer la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource	L'extension de l'urbanisation entrainera une augmentation des besoins de prélèvements d'eaux superficielles.	//
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	<p>Une augmentation des prélèvements d'eaux est prévisible en raison des perspectives de développement de la population envisagée par la commune.</p> <p>L'extension de l'urbanisation peut également entrainer une imperméabilisation des sols empêchant le rechargement des nappes aquifères.</p>	//
	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles	<p>Le PLU prend en compte, les projets liés au maintien et au développement des exploitations agricoles.</p> <p>L'extension de l'urbanisation peut contribuer à la diminution des surfaces d'épandage nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole.</p> <p>Elle peut également entrainer une imperméabilisation excessive des sols et le rejet non maîtrisé d'eaux pluviales polluées dans les milieux naturels superficiels et souterrains.</p>	<p>Incidence indirecte sur les ressources naturelles et la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques - Préserver les continuités écologiques
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	<p>L'extension de l'urbanisation peut entrainer un dépassement de la capacité hydraulique des réseaux et de la station d'épuration.</p> <p>Elle peut également entrainer une imperméabilisation excessive des sols et le rejet non maîtrisé d'eaux pluviales polluées dans les milieux naturels</p>	<p>Incidence indirecte sur les ressources naturelles et la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques - Préserver les continuités écologiques

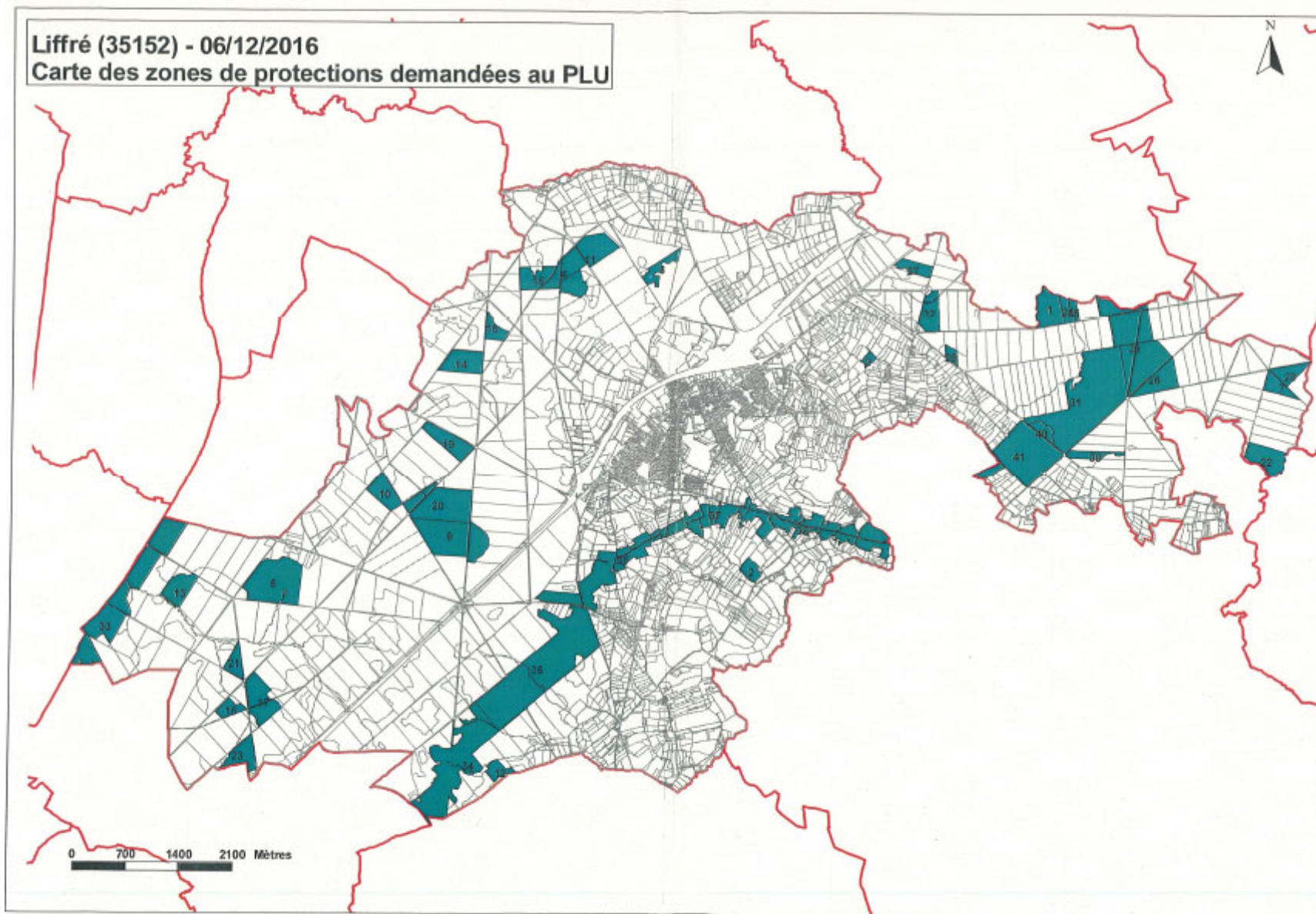
		<p>superficiels et souterrains, et aggraver la sensibilité du territoire aux inondations.</p> <p>Ces incidences peuvent avoir des conséquences notables sur les coûts des équipements pour la collectivité (traitement supplémentaire de l'eau, réalisation d'ouvrages pour la régulation des points noirs, etc.)</p>	
Sols et sous-sols	<p> limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain</p>	<p>Une extension non maîtrisée de l'urbanisation peut entraîner une consommation d'espaces agricoles et forestiers importante en inadéquation avec les objectifs de gestion économe et rationalisé de l'espace constructible, de diversité des formes bâties et de mixité de l'habitat.</p>	<p>Incidence indirecte sur les ressources naturelles et la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contexte physique - Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore) - Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques - Préserver les continuités écologiques <p>Incidence indirecte sur les risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques <p>Incidence indirecte sur l'énergie et la pollution atmosphérique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques - Economiser et utiliser rationnellement l'énergie - Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre
	<p>Prendre en compte et préserver la qualité des sols</p>	<p>L'extension des zones d'activités et l'augmentation des capacités d'accueil peut entraîner une augmentation des risques et des nuisances, notamment au regard de la pollution des sols.</p>	//

	Préserver les ressources du sous-sol	//	//
Cadre de vie, paysage et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	L'extension de l'urbanisation peut contribuer à accentuer les ruptures paysagères, notamment lorsqu'aucune démarche de préservation ou de restauration de la trame bocagère permettant l'intégration des franges urbaines concomitantes des espaces agricoles et naturels n'est pas prévu. La qualité des perspectives paysagères et des points de vue s'en trouve compromise.	<p>Incidence indirecte sur les ressources naturelles et la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La perception du contexte physique (relief) - Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore) - Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques - Préserver les continuités écologiques - Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts <p>Incidence indirecte sur la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides <p>Incidence indirecte sur les sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	<p>L'extension non maîtrisée de l'urbanisation peut engendrer une modification du cadre de vie communal, de la typologie et de la morphologie du tissu urbain notamment par le biais de démolitions, ou de restaurations inadaptées du patrimoine bâti remarquable de la commune.</p> <p>L'identification du patrimoine local architectural et archéologique ouvre des potentialités de valorisation sociale, culturelle et économique de celui-ci, notamment par son ouverture au public.</p>	//

<p>Risques et nuisances</p>	<p>Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques</p>	<p>L'extension de l'urbanisation peut entraîner l'augmentation du risque feux de forêt par le rapprochement des constructions des espaces boisés.</p> <p>L'extension de zones d'activités destinées à l'accueil d'entreprises industrielle ou artisanales peut contribuer à augmenter les risques et les nuisances pour la population, en raison des caractéristiques et des types d'activités exercées mais aussi en raison du trafic supplémentaire induit, tant par les véhicules de transport ou livraison (poids lourds, camions, etc.) que des salariés (augmentation des nuisances sonores, olfactives et de la pollution atmosphérique, sécurité des usagers liée à la densité du trafic, à la visibilité des intersections, à la vitesse, etc.)</p>	<p>//</p>
<p>Déchets</p>	<p>Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action</p>	<p>L'extension de l'urbanisation conduit à augmenter les tonnages de déchets ménagers et nécessite l'adaptation des modalités de collecte, de transports et de traitement, y compris en faveur du réemploi ou du recyclage des déchets.</p>	<p>Incidence indirecte sur les ressources naturelles et la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore) - Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques <p>Incidence indirecte sur la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides - Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles
<p>Bruit</p>	<p>Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme</p>	<p>L'extension de l'urbanisation peut contribuer à accroître le trafic, les nuisances sonores, olfactives et la pollution atmosphérique.</p>	<p>//</p>

Energie et pollution atmosphérique	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques		
	Economiser et utiliser rationnellement l'énergie	<p>Le développement communal peut entraîner une augmentation des besoins énergétiques.</p> <p>La localisation des zones à urbaniser, les formes bâties, les modes de construction préconisés, etc. peuvent contribuer à maîtriser ces besoins.</p>	<p>Incidence indirecte sur les ressources naturelles et la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore) - Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques - Préserver les continuités écologiques <p>Incidence indirecte sur les sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Le développement communal peut entraîner une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.	<p>Incidence indirecte sur le bruit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme

ANNEXE A LA PARTIE 2 : ZONES ARCHEOLOGIQUES



Source : DREAL

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 : demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

LIFFRE

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2012 : OD2.259-260	4892 / 35 152 0003 / LIFFRE / FORET DE SEVAILLES / DEZERSEUL / motte castrale / enceinte / Moyen-âge
2	2	2012 : 2012 : OE3.675-676; OE3.1710	5753 / 35 152 0004 / LIFFRE / LA BASSE GAILLARDIERE / LA BASSE GAILLARDIERE / villa / Gallo-romain
3	1	2012 : OC1.270-271	5754 / 35 152 0005 / LIFFRE / LA MARTOIS / LA MARTOIS / Epoque indéterminée / enclos

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
4	2	2012 : OF1.81-82, OF1.84, AP1.87, AP1.120	21810 / 35 152 0022 / LIFFRE / CAREEFOUR des VERRIERES / FORET DOMANIALE DE LIFFRE / enceinte / Moyen-âge
			5755 / 35 152 0006 / LIFFRE / CARREFOUR DES VERRIERES / CARREFOUR DES VERRIERES / dépôt monétaire / Age du fer
			5105 / 35 031 0004 / LA BOUEXIERE / MOTTE DE SERIGNE / LES METAIRIES DE SERIGNE / motte castrale / Moyen-âge
5	1	2012 : OH1.75, OH1.78 à 80, OH1.84-85	7869 / 35 152 0011 / LIFFRE / SAINT-DENIS / FORET DOMANIALE DE RENNES / production métallurgique / Age du fer - Gallo-romain
6	2	2012 : OD3.408	9359 / 35 152 0018 / LIFFRE / LA BREZILLE / enceinte / tumulus / Epoque indéterminée
7	2	2012 : AP.32	16338 / 35 152 0025 / LIFFRE / LES BROSSES / FORET DOMANIALE DE RENNES / menhir / Néolithique ?

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
8	1	2012 : 0F1.154a156,0F1.159,0F1.165a167	16340 / 35 152 0027 / LIFFRE / LE PRESOU / FORET DOMANIALE DE RENNES / Epoque indéterminée ? / butte, enclos
9	1		5136 / 35 031 0011 / LA BOUEXIERE / LE BAS SAUDRAY / LE BAS SAUDRAY / motte castrale ? / Moyen-âge - Epoque indéterminée ?
			7614 / 35 031 0027 / LA BOUEXIERE / LE SAUDRAY / LE SAUDRAY / parcellaire / Epoque indéterminée
	2	2012 : H1.135	16341 / 35 152 0028 / LIFFRE / SAINT-ROUX / FORET DOMANIALE DE RENNES / Age du fer ? / butte, enclos
10	2	2012 : AP. 119-120	16342 / 35 152 0029 / LIFFRE / CARREFOUR DES VERRIERES / FORET DOMANIALE DE RENNES / tumulus / Age du fer
11	1	2012 : H2. 414	16343 / 35 152 0030 / LIFFRE / LE BOULAIS / FORET DOMANIALE DE RENNES / tumulus / Age du fer ?

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
12	1	2012 : H1.27	16344 / 35 152 0031 / LIFFRE / LE DISTRICT / FORET DOMANIALE DE RENNES / tumulus / Age du fer ?
13	1	2012 : OF.92	16345 / 35 152 0032 / LIFFRE / LA METRIE / FORET DOMANIALE DE RENNES / tumulus / Age du fer ?
14	1	2012 : OF.92	16346 / 35 152 0033 / LIFFRE / LE GRAND BAT / FORET DOMANIALE DE RENNES / tumulus / Age du fer ?
15	1	2012 : OF1.72	16347 / 35 152 0034 / LIFFRE / LES CHANGES / FORET DOMANIALE DE RENNES / tumulus / Age du fer ?
16	1	2012 : OH1.242-243; OH1.247-248	16349 / 35 152 0036 / LIFFRE / LA LOGE A ROUGEAIS / FORET DOMANIALE DE RENNES / Age du fer - Moyen-âge ? / enclos
17	1	2012 : H1.288; H1.297	16350 / 35 152 0037 / LIFFRE / LA GRANDE LUNE / FORET DOMANIALE DE LIFFRE / Age du fer - Moyen-âge ? / enclos

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
18	1	2012 : F.174	16351 / 35 152 0038 / LIFFRE / LE COMTE / FORET DOMANIALE DE RENNES / Age du fer - Moyen-âge ? / enclos
19	1	2012 : OF1.167; OF1.169-170; OF1.181; OF1.184	16352 / 35 152 0039 / LIFFRE / LE FRESNAY / FORET DOMANIALE DE RENNES / Moyen-âge - Période récente / enclos
20	2	2012: OH1.64	16353 / 35 152 0040 / LIFFRE / LA GRANDE LUNE / FORET DOMANIALE DE RENNES / groupe de menhirs / Néolithique ?
21	1	2012: OD3.415-416	16539 / 35 152 0042 / LIFFRE / Enclos et tumulus de la Ploardais / FORET DOMANIALE DE LIFFRE, "LA BREZILLE" / tumulus / Epoque indéterminée
22	1	2012 : H1.589	16540 / 35 152 0043 / LIFFRE / Terre de la Petite Lune / FORET DOMANIALE DE RENNES / tumulus / Epoque indéterminée
23	1	2012 : D2.261	16543 / 35 152 0046 / LIFFRE / Enclos 4.5.6 et Terre 3, Dézerseul. / FORET DOMANIALE DE LIFFRE / Epoque indéterminée / enclos (système d')

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
24	1	2012 : D2.265.	16545 / 35 152 0048 / LIFFRE / Tertres 5,6,7,8 de Dézerseul / FORET DOMANIALE DE LIFFRE / tumulus / Epoque indéterminée
25	1	2012 : OD3.389-390	16838 / 35 152 0050 / LIFFRE / Carrefour des 7 Chemins II / Carrefour des 7 Chemins / Epoque indéterminée / butte, enclos (système d')
26	1	2012 : D2. 384	16839 / 35 152 0051 / LIFFRE / LE BOUCLAIRE / FORET DOMANIALE DE LIFFRE / Epoque indéterminée / butte, fossé, talus
27	1	2012 : D3.405	16840 / 35 152 0052 / LIFFRE / LA BAUDOINAIS / LA BAUDOINAIS / Epoque indéterminée / fossé, talus
28	2	2012 : OD.351	18881 / 35 152 0054 / LIFFRE / LA DAGUINAIS / LA DAGUINAIS / dolmen / Néolithique
29	2	2012 : OD.448	18882 / 35 152 0055 / LIFFRE / Carrefour de Chevré / Carrefour de Chevré / menhir / Néolithique

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
30	1	2012 : 0D2.304;0D2.305;0D2.306;0D2.307;0D2.308;0D2.309;0D2.310;0D2.312;0D2.313;0D2.314;0D2.315;0D2.325;0D2.326	<p>16837 / 35 152 0049 / LIFFRE / CARREFOUR DES 7 CHEMINS / CARREFOUR DES 7 CHEMINS / Haut moyen-âge - Moyen-âge classique / butte, enclos (système d')</p> <p>18883 / 35 152 0056 / LIFFRE / Carrefour de Chevré 2 / Carrefour de Chevré / Néolithique ? / bloc</p> <p>21591 / 35 152 0023 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / section de la forêt de servailles au carrefour de pied de la Haie / route / Gallo-romain - Moyen-âge</p> <p>5752 / 35 152 0002 / LIFFRE / A CHAPELLE SAINT-PIERRE / LA CHAPELLE SAINT-PIERRE / production métallurgique / Gallo-romain</p>
31	1	2012 : OD.241; OD.243 à 245	18884 / 35 152 0057 / LIFFRE / CARREFOUR DU DOMAINE DE BRETEL / CARREFOUR DU DOMAINE DE BRETEL / Epoque indéterminée / enclos
35	1	2012 : OE1.101-102;OE1.104&108;OE1.1172;OE1.1174;OE1.1213-1214;OE1.1216&1219;OE1.1295-1296;OE1.1323-1324;OE1.138;OE1.139;OE1.1400;OE1.1401;OE1.1402;OE1.1403;OE1.1404;OE1.1405;OE1.1406;OE1.1409;OE1.141;OE1.142;OE1.143;OE1.1437;OE1.144;OE1.145;OE1.146;OE1.1602;OE1.1604;OE1.1605;OE1.1606;OE1.1611;OE1.1612;OE1.1613;OE1.1614;OE1.1615;OE1.266;OE1.267;OE1.270;OE1.271;OE1.272;OE1.273;OE1.274;OE1.279;OE1.280;OE1.289;OE1.73&80;OE1.90-91;OE1.922;OE1.923;OE1.924;OE1.925;OE1.93&99;OE2.1187;OE2.1188;OE2.1489;OE2.1490;OE2.1491;OE2.1492;OE2.1577;OE2.482;OE2.505;OE2.507;OE2.508;OE2.509;OE2.512;OE2.531;OE2.533&535;OE2.565;OE2.567-568;OE2.911;OE2.913;OG1.24	21593 / 35 152 0047 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / section de la Mi-Forêt à la Cornillère / route / Gallo-romain - Moyen-âge

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
32	1	2012 : 0H1.1;0H1.2;0H1.3;0H1.35;0H1.36;0H1.37;0H1.38;0H1.39;0H1.4;0H1.5;0H1.522;0H1.523;0H1.526;0H1.6	13996 / 35 152 0019 / LIFFRE / VOIE RENNES/AVRANCHES / section des Landes servières au Carrefour des Princes / route / Gallo-romain
			16024 / 35 124 0027 / GRAND-FOUGERAY / LA DEVORIAIS / LA DEVORIAIS / Age du fer - Gallo-romain / enclos (système d')
33	1	2012 : 0H2.373;0H2.377;0H2.379;0H2.380;0H2.382à387;0H2.423;0H2.426à430;0H2.432;0H2.435;0H2.439;0H2.441;0H2.528	21592 / 35 152 0045 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / Section de la Forêt domaniale de rennes / route / Gallo-romain - Moyen-âge
34	2	2012 : 0G1.102;0G1.27;0G1.36-37;0G1.38à43;0G1.90895;0H2.375-376	16339 / 35 152 0026 / LIFFRE / LE CRAPAUD / FORET DOMANIALE DE RENNES / tumulus / Age du fer - Moyen-âge ?
			16348 / 35 152 0035 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / FORET DOMANIALE DE RENNES / route / Gallo-romain - Moyen-âge ?
36	2	2012 : 0E2.1080;0E2.483;0E2.504	21594 / 35 152 0059 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / section de la Jourdanière / route / Gallo-romain - Moyen-âge

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
37	1	<p>OE1.10/6;OE1.2/3-2/4;OE1.2/6a2/8;OE1.696;OE1.740;OE1.741;OE1.848;OE1.849;OE2.1013;OE2.1014;OE2.10/3;OE2.1163;OE2.1184;OE2.1185;OE2.1186;OE2.1227;OE2.1228;OE2.1254;OE2.1255;OE2.1316;OE2.1337;OE2.1338;OE2.1343;OE2.1344;OE2.397;OE2.399a402;OE2.404;OE2.405-406;OE2.408-409;OE2.417;OE2.419a427;OE2.440;OE2.441;OE2.443a448;OE2.507a517;OE2.528;OE2.529;OE2.532;OE2.533;OE2.534;OE2.551a553;OE2.556;OE2.559;OE2.567;OE2.569;OE2.571;OE2.630-631;OE2.634a635;OE2.644;OE2.652-653;OE2.654;OE2.660-661;OE2.666;OE2.674;OE2.688-689;OE2.715;OE2.728-729;OE2.730;OE2.745a746;OE2.784;OE2.804;OE2.805;OE2.808;OE2.839;OE2.947;OE2.963;OE2.964;OE2.1006-1007;OE2.1239;OE2.1240;OE2.1241;OE2.1243;OE2.1398;OE2.1399;OE2.442-443;OE2.487;OE2.488;OE2.489;OE2.491;OE2.492;OE2.495;OE2.496;OE2.499;OE3.1002;OE3.1003;OE3.1164;OE3.1254a1257;OE3.1361;OE3.688;OE3.688;OE3.690a692;OE3.694-696;OE3.696;OE3.697;OE3.698;OE3.707;OE3.708;OE3.708;OE3.710;OE3.714;OE3.716a718;OE3.720;OE3.721;OE3.724;OE3.725;OE3.726;OE3.738;OE3.7</p>	<p>21595 / 35 152 0060 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / section de la Prétais à Sérigné / route / Gallo-romain - Moyen-âge</p>
38	2	<p>2012 : OD2.270;OD2.271;OD2.272;OD2.274;OD2.275;OD2.276;OD2.294;OD2.296;OD2.297;OD2.298;OD2.299;OD2.300;OD2.301;OD2.303</p>	<p>16538 / 35 152 0041 / LIFFRE / SAINT-PIERRE / FORET DOMANIALE DE LIFFRE / tumulus / Epoque indéterminée</p>
			<p>16841 / 35 152 0053 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / section du carrefour de la Grimaudais / route / Gallo-romain - Moyen-âge</p>
			<p>7664 / 35 152 0009 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / FORET DE SEVAILLES / route / Gallo-romain - Moyen-âge</p>
39	2	<p>2012 : OD2.316</p>	<p>7662 / 35 152 0010 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / section du carrefour de Pied de Haie / route / Gallo-romain - Moyen-âge</p>

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
40	1	2012 : 0D1.152;0D1.153;0D1.154;0D1.155;0D1.156;0D1.157;0D1.158;0D1.159;0D1.29;0D1.30;0D1.31	<p>5751 / 35 152 0001 / LIFFRE / LA PAVEILLAIS / LA PAVEILLAIS / production métallurgique / Gallo-romain</p> <p>7661 / 35 152 0007 / LIFFRE / LA LANDE DE NEUVILLE / LA LANDE DE NEUVILLE / occupation / Gallo-romain</p> <p>7663 / 35 152 0008 / LIFFRE / VOIE RENNES/JUBLAINS / Section de la Lande Neuville / route / Gallo-romain - Moyen-âge</p>

PARTIE 3 : EXPOSE DES MOTIFS

1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La commune de Liffré a défini le projet d'aménagement et de développement durables de son territoire en prenant en compte les orientations initiales de la révision générale, le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement. Le projet d'aménagement et de développement durables se décline en 5 axes :

- Axe 1 : Affirmer le rôle dynamique et structurant du bassin de vie de Liffré
- Axe 2 : Conforter et développer l'activité économique
- Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune
- Axe 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages
- Axe 5 : Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie

1.1. Axe 1 : Affirmer le rôle dynamique et structurant du bassin de vie de Liffré

- **Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat :**

En tant que pôle structurant de bassin de vie, la commune de Liffré souhaite renforcer le dynamisme démographique et favoriser la construction de logements neufs sur son territoire. Cet objectif doit se traduire par un renforcement de l'attractivité du parc de logements en diversifiant l'offre qui doit permettre l'accueil de nouvelles populations et la mixité sociale, et en l'adaptant à l'évolution de la population et des ménages.

La commune cherche depuis plusieurs années à diversifier la taille des logements avec la production de petits logements (notamment dans les collectifs). Il est également prévu dans les opérations, un panel de typologies de logements (petits collectifs, maisons individuelles denses, maisons individuelles libre de constructeur, contrat de maison individuelle...) afin de pouvoir répondre aux parcours résidentiels des habitants et aux évolutions de leurs besoins au sein même de la commune de Liffré.

De plus, la densité devant tendre vers 30 logements/ha exige de renforcer cette diversité d'habitat sur la commune, permettant ainsi de répondre à la demande des habitants, tout en prenant en compte le phénomène de décohabitation.

La Ville ne possède pas la programmation détaillée des collectifs car elle se fait en lien direct avec les promoteurs privés ou sociaux et avec le CCAS (pour les logements sociaux), ce qui garantit de parvenir à des typologies adaptées aux besoins de la ville.

Enfin, avec la densité imposée de tendre vers 30 logements par hectare, une mixité des tailles de logements sera, de fait, réalisée.

- **Promouvoir une gestion durable du territoire :**

La commune de Liffré souhaite pouvoir concilier son développement avec la maîtrise de la consommation d'espace destinée à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements. Il s'agit d'encourager la densification des opérations et de favoriser une gestion économe et rationalisée du foncier afin de limiter l'étalement urbain. Pour ce faire, il a notamment été retenu l'objectif de tendre vers 30 logements à l'hectare dans les nouvelles opérations en étalement urbain.

L'objectif est également de favoriser un aménagement durable des quartiers en facilitant la réduction de la consommation énergétique, le développement des énergies renouvelables, ...

- **Satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services :**

La commune de Liffré souhaite adapter son niveau d'équipements et de services par rapport aux perspectives d'évolutions démographique et des ménages, notamment dans sa centralité.

1.2. Axe 2 : Conforter et développer l'activité économique

- **Conforter le rôle commercial de la centralité :**

La commune de Liffré souhaite conforter les commerces existants, permettre l'accueil de nouveaux commerces, en particulier dans le centre-ville et sur le site de Beaugé, et renforcer leur accessibilité. L'objectif étant d'améliorer leur attractivité tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

- **Densifier et développer les activités économiques existantes et en projet :**

De nouvelles activités doivent pouvoir être accueillies sur le territoire communal sur les sites en projet mais également dans les zones d'activités existantes qui, dans une logique d'économie du foncier, doivent pouvoir se densifier. La commune de Liffré souhaite que les zones d'activités existantes soient confortées et que les nouvelles zones d'activités soient développées de manière complémentaire afin de maintenir le dynamisme économique sur le territoire.

Pour l'accueil de nouvelles activités, la commune doit également renforcer son attractivité territoriale en favorisant l'arrivée des nouvelles technologies.

- **Pérenniser et préserver l'activité agricole :**

Le développement et l'aménagement du territoire doivent se faire en prenant en considération l'activité agricole. L'objectif de la commune de Liffré est de préserver l'activité agricole. Il s'agit de garantir des possibilités d'extension et de modernisation des exploitations existantes nécessaires à leur maintien, leur développement et à la diversification de leur activité.

1.3. Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune

La commune souhaite améliorer les déplacements sur l'ensemble du territoire communal en proposant un plan de circulation qui a pour vocation d'équilibrer les flux de circulation. L'aménagement des entrées de ville doit contribuer à cette amélioration.

Le SCoT prévoit la création d'un pôle d'échanges multimodal sur Liffré.

L'espace public doit faire l'objet d'un meilleur partage entre les différents usagers, il s'agit d'assurer la cohabitation entre les différents modes de déplacements, qu'ils soient motorisés ou non.

Afin de favoriser les solutions alternatives à l'utilisation d'un véhicule motorisé, la commune souhaite renforcer les itinéraires de déplacements doux qu'ils soient fonctionnels ou liés à la pratique touristique et de loisirs. Ce développement doit également permettre de valoriser les paysages.

1.4. Axe 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages

L'objectif poursuivi par la commune de Liffré est de préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères, notamment à l'occasion des nouvelles opérations d'aménagement, afin de renforcer l'identité de la commune. Il s'agit de protéger les milieux et espaces naturels et agricoles ainsi que les ressources en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique.

La volonté communale est également de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue. L'aménagement du territoire doit se faire dans le respect des éléments structurants du paysage que sont les forêts et les étangs ainsi que de l'ensemble de la biodiversité.

1.5. Axe 5 : Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie

- **Renforcer l'attractivité de la commune :**

En tant que pôle structurant de bassin de vie, Liffré doit améliorer son attractivité tant pour les acteurs locaux que pour les acteurs extérieurs au territoire communal. Il s'agit de renforcer la qualité des différents éléments constitutifs du cadre de vie en assurant la pérennité et la continuité de la trame bocagère et forestière, ainsi qu'en protégeant et en mettant en valeur le patrimoine historique et architectural du territoire, en particulier l'église Saint-Michel et ses abords. L'objectif est de poursuivre les opérations de renouvellement urbain, de restauration et d'adaptation du bâti ancien dans un souci de diversification de l'offre en logements, de préservation et de mise en valeur du patrimoine traditionnel.

- **Atténuer la vulnérabilité du territoire :**

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

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La commune de Liffré a décidé de préciser les conditions de mise en œuvre du projet d'aménagement du territoire au travers d'orientations d'aménagement et de programmation.

2.1. Principes généraux

Des principes généraux applicables à l'ensemble des opérations sont répartis en trois thématiques :

- **Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur :**

La volonté de la ville de Liffré est de s'assurer de l'**insertion des nouvelles opérations**, qu'elles soient réalisées dans l'aire urbaine existante ou en étalement urbain, avec le bâti environnant existant et en prenant en considération les caractéristiques physiques, environnementales, et urbaines de la zone d'implantation.

Les opérations en étalement urbain à dominante d'habitat doivent être **denses et économes en foncier**, l'objectif étant de tendre vers 30 logements à l'hectare. Elles doivent également être favorables à **la mixité des fonctions urbaines et des typologies d'habitat**, il est notamment prévu la réalisation de 25% de logements aidés.

A chaque nouvelle opération d'aménagement, une réflexion doit être engagée sur les **espaces publics** à aménager qui doivent être des éléments structurants du quartier.

Les constructions réalisées doivent limiter la **consommation énergétique** que ce soit par leur implantation ou par les matériaux utilisés.

- **Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire :**

De manière générale, le développement de la trame viaire doit se faire **en cohérence avec le maillage existant** en se raccordant à ce dernier mais également en prenant en considération les caractéristiques et les fonctions des voies préexistantes

Afin de favoriser les déplacements et de limiter l'utilisation du véhicule automobile, les **cheminements doux** doivent être développés notamment pour relier les nouvelles opérations à la centralité ou aux équipements publics.

L'aménagement des **entrées de ville** a une importance particulière puisqu'elles doivent marquer l'entrée dans l'agglomération.

- **Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage :**

Les différents éléments constitutifs maintenus ou à aménager de la **trame hydraulique** doivent permettre la mise en valeur l'environnement et le paysage. La trame de fossés existants en périphérie des sites d'aménagement futur est maintenue et préservée. L'aménagement des bassins de gestion des eaux pluviales doivent contribuer à améliorer la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace.

Pour contribuer à la qualité du cadre de vie, la **trame végétale** doit être préservée ou améliorée à l'occasion de nouvelles opérations d'aménagement. La nature en ville doit être créée au travers d'espaces publics intégrés aux îlots. Les coulées vertes existantes doivent être prolongées, et si possible reliées entre elles pour compléter le réseau écologique et paysager urbain. Des transitions paysagères devront être réalisées sur les 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.

2.2. Orientations par secteur

En complément des principes généraux, des orientations spécifiques sont fixées dans les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat ou d'activités. Il s'agit de détailler les principes généraux dans des orientations écrites et schématisées qui prennent en compte le contexte et les caractéristiques des secteurs concernés. Chaque opération doit être réalisée en cohérence avec son environnement en ce qui concerne la forme urbaine et l'organisation du bâti, l'organisation de la desserte et des déplacements, et l'insertion paysagère et environnementale.

- **Secteurs d'urbanisation future à dominante habitat concernés par les orientations d'aménagement et de programmation :**

- La Bergerie (1AU)
- Les Canadiens (1AU)
- La Quinte (1AU et UB)
- Le Penloup (1AU)
- Le Penloup, secteur Nord (2AU)
- L'Endroit Joli (2AU)
- La Jourdanière (1AU)

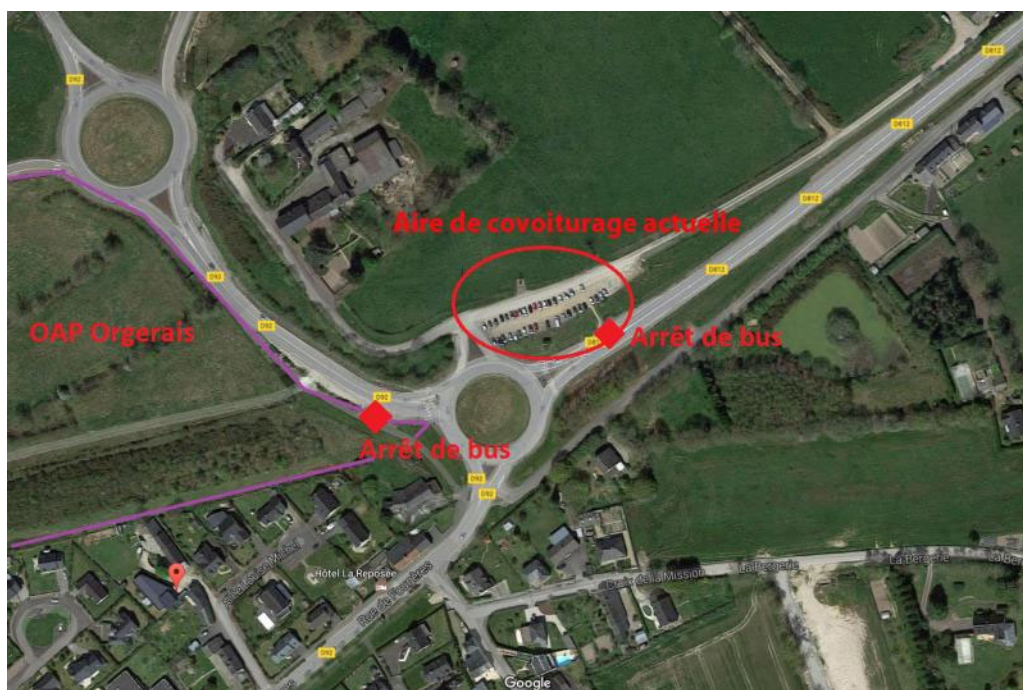
- **Secteurs d'urbanisation future à dominante d'activités concernés par les orientations d'aménagement et de programmation :**
 - Beaugé (1AUEc)
 - ZAC de Sévailles (1AUS)
 - Sévailles (2AUE)
 - L'Orgerais (1AUE)
 - La Perrière (UE1)

Des secteurs en zone urbaine font également l'objet d'orientations d'aménagement écrites et schématisées. La commune souhaite maîtriser l'urbanisation de ces secteurs considérés comme étant à enjeux pour favoriser la densification et contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Précisions sur les principes d'aménagement de l'OAP de l'Orgerais :

L'objectif de l'OAP de l'Orgerais est de regrouper les transports en commun (lignes de bus) et l'aire de covoiturage (qui avec le projet Sévailles devra être déplacée sur l'Orgerais).

Le secteur de l'Orgerais-Beaugé est, en effet, déjà actuellement desservi par des lignes de bus (ligne 9a et 9b) et accueille une aire de covoiturage. Toutefois, avec l'aménagement de la ZAC de Sévailles, l'aire de covoiturage doit être déplacée. C'est pourquoi, il a été fait le choix de regrouper ces différents moyens de déplacement en un secteur concentré, afin de favoriser et faciliter la multimodalité.



Ainsi, l'objectif de ce pôle multimodal de l'Orgerais est de créer un véritable pôle d'échange qui fonctionnera demain en lien étroit avec les communes de l'intercommunalité ainsi qu'avec la ZA Sévailles. En effet, cette dernière devrait accueillir à terme des commerces et du tertiaire (bureaux). La création d'un pôle multimodal permettra ainsi aux personnes travaillant ou souhaitant s'y rendre, d'y aller en transports en commun.

Quant à l'aire de covoiturage, déjà existante, elle sera recréée à proximité de l'autoroute desservant les directions de Rennes et la Normandie, pour permettre aux habitants de Liffré et des communes limitrophes de pouvoir laisser leur voiture pour, soit prendre les transports en commun (bus), ou un transport individuel partagé tel que le covoiturage. Ce dernier est une pratique qui se développe de plus en plus et qui, dans un avenir proche, devrait connaître un engouement encore plus prononcé. L'agréger aux transports en commun est une solution permettant un aménagement judicieux et en intelligence avec les principes de développement durable, en offrant la possibilité de réduire l'impact environnemental des transports, conformément à la volonté du SCoT.

- **Secteurs en zone urbaine à dominante d'habitat :**
 - Avenue de la Forêt (UB)
 - Avenue du Général de Gaulle (UB)
 - L'Endroit Joli, parcelle BN 29 (UB)

De façon à renforcer la réglementation sur le commerce en cohérence avec les orientations définies dans le DOO du SCoT, une **Orientation d'Aménagement thématique** est réalisée.

3. Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones A Urbaniser

- Programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

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

- Programmation des secteurs à vocation d'activités économiques

Programmation	Secteur	Surface (hectares)
Court terme	1AUEc « ZA Beaugé »	8,9
	1AUS « ZAC Sévailles »	27,5
	1AUE « L'Orgerais »	3,7
Moyen / Long terme	2AUE « ZA Sévailles »	19,4

Conformément à l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme, les zones 1AU et 2 AU ont été implantées en fonction de la proximité des réseaux et de leur capacité. Les réseaux sont donc aujourd'hui présents et en capacité de supporter la charge des nouvelles opérations des zones 1AU.

Les plans des réseaux sont en annexe du PLU afin de confirmer la capacité de ces réseaux à absorber ces nouvelles opérations.

Il est précisé que la station d'épuration a été recalibrée en 2015³⁹ pour augmenter sa capacité à 18 500 équivalents habitants, soit au-dessus des objectifs fixés dans le projet du PLU.

Ces zones sont en attente depuis une dizaine d'années, car elles étaient déjà inscrites comme potentiellement urbanisables dans le PLU de 2007 (actuellement en vigueur, en attendant l'approbation du nouveau PLU). Elles bénéficient à plein, pour leur concrétisation, de la stratégie d'évolution démographique défendue par la municipalité.

Il existe également une certaine tension sur le foncier de la commune de Liffré, comme le prouve la commercialisation rapide des opérations d'aménagement ou le développement des secteurs comme la Villeneuve ou l'Endroit Joli, qui n'ont pas fait l'objet d'une politique particulière d'aménagement de la part de la collectivité. Le développement et la densification de ces secteurs se sont fait à partir d'initiatives privées. Les zones 1 AU répondent donc à une réelle demande.

Elles ont également pour objectif de rattraper le retard en termes d'accueil de population dont souffre Liffré, du fait qu'elle n'ait pas sorti d'opérations de logements jusqu'à 2008, hormis celle de la Guérinais. Depuis 2008, 3 opérations d'aménagement de type lotissement ont été livrées (La Pretais, les Canadiens, et les Cornillères). Cependant, ce n'est pas suffisant pour assumer les charges de centralité inhérentes à son rôle de pôle structurant de bassin de vie. Le SCoT a également prescrit à la commune d'atteindre au plus tard à l'horizon 2030 un seuil de 10 000 habitants. Pour satisfaire cette exigence, il faut donc pouvoir offrir une capacité de logements, garantie par les zones 1AU.

La totalité des zones 1AU est donc nécessaire au bon développement de la commune de Liffré. Ces zones se situent en continuité du centre-bourg et des zones déjà urbanisées.

De plus, les zones 1AU font déjà l'objet de discussion de projets avec des promoteurs où la commune mène à la fois une réflexion globale à l'échelle des zones 1AU mais aussi de l'ensemble du territoire.

³⁹ Le PV de levée des réserves sur la livraison de la station d'épuration est en date du 05.10.2015

4. LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

4.1. La justification des objectifs démographiques et des besoins en foncier

4.1.1. Les objectifs d'accueil de population et de croissance démographique

L'objectif communal vise à maintenir les équilibres démographiques tout en poursuivant une politique volontariste d'accueil de nouveaux habitants confortant son dynamisme. En cohérence avec les objectifs du SCOT, promouvoir une politique de l'habitat ambitieuse en terme démographique se traduit par la volonté :

- D'accueillir de nouveaux habitants (jeunes ménages, retraités...) et favoriser la mixité sociale et générationnelle ;
- De permettre le maintien des jeunes sur le territoire ;
- De développer l'offre en locatif et en logements neufs ;
- De diversifier les formes d'habitat et les types de logements ;
- D'agir sur le parc existant pour en optimiser les capacités ;
- De maîtriser la vacance, tout en limitant les tensions sur le marché ;
- Favoriser les opérations de renouvellement urbain, la reprise du bâti ;
- De répondre aux besoins non satisfaits par le parc existant.

La population communale de Liffré s'élève à 7 041 habitants en 2012.

L'hypothèse de développement retenue par la commune s'appuie sur les objectifs du SCOT pour Liffré, identifié comme pôle structurant de bassin de vie. Il s'agit d'atteindre le seuil de 10 000 habitants à l'horizon 2025, ce qui correspond à un objectif de 10 310 habitants en 2026, l'échéance retenue pour le PLU (10 ans).

Au-delà de s'appuyer sur les objectifs du SCOT, cet objectif d'atteindre 10 310 habitants en 2026 traduit véritablement le projet politique de la commune, répond à ses objectifs, et est en adéquation l'attractivité de la commune. Le taux de croissance démographique de la commune de Liffré est, certes, ambitieux mais réaliste et réalisable

La commune affirme et confirme une volonté forte de mettre à profit l'attractivité de Liffré liée à sa situation géographique privilégiée et stratégique :

- entre la métropole rennaise et la communauté d'agglomération de Fougères,
- au sein de la Communauté de Communes du Pays de Liffré, intercommunalité dynamique et attractive dont elle est le moteur,
- desservie par un réseau routier structurant allant en direction de la Normandie, de Rennes jusqu'à Caen (A84).

L'attractivité de Liffré est également liée :

- à la présence d'une gamme complète et structurée d'équipements, commerces et services, qui sont un atout fort à mettre en valeur auprès des candidats à l'installation sur la commune (crèches, écoles, collèges, lycée, équipements sportifs, services médicaux,...),
- à l'ouverture en 2019 d'un lycée général,
- à la présence de plus d'emplois sur la commune (3603 emplois en 2013 selon l'INSEE) que d'actifs, ce qui indique qu'elle dispose d'un réservoir endogène de population supplémentaire si elle se met en capacité de proposer aux personnes employées, une offre de logements adaptée à leurs besoins,
- au cadre de vie remarquable, paysager et préservé de la commune (avec les forêts de Rennes et de Liffré, les étangs de Liffré et de Sérigné, les ruisseaux, la trame bocagère...) qui permet de proposer une offre de loisirs qualitative et diversifiée,
- à des prix de l'immobilier (terrains, constructions) attractifs.

Cet objectif démographique permet d'assurer un équilibre sur le territoire communal (fonctions résidentielle, économique, de services à la population, ...) tout en veillant au maintien de la qualité de vie (paysages, patrimoine, milieux écologiques...). Il s'agit notamment de continuer à accueillir de nouveaux ménages, de conserver le dynamisme de Liffré et de développer son niveau d'équipements, activités, commerces et services... De ce fait, le PLU doit être ambitieux afin de pouvoir répondre aux demandes d'installation des populations, au risque de voir son solde naturel ou son solde migratoire baisser voire devenir négatif.

Le taux de croissance démographique envisagé dans le PLU est également assez important car de 2000 à 2008, il était quasi nul (0,3% par an), ce qui a engendré un retard dans l'urbanisation et la croissance démographique de la commune. Sur cette période, une seule opération d'aménagement a été réalisée sur la commune de Liffré, le lotissement de la Guérinais. Cette opération prévoyait la construction de 149 lots (141 lots individuels et 8 lots pouvant accueillir des opérations de logements groupés). Depuis 2008, la

Ville de Liffré a relancé la réalisation de nouvelles opérations afin d'accueillir la population, nécessaire au maintien du haut niveau de service proposé à la population actuelle.

Liffré était une ville qui, jusqu'à la réforme fiscale de 2010, pouvait grâce à son dynamisme économique subvenir aux besoins de la commune, que ce soit en termes de services mais aussi d'équipements, etc. grâce notamment à l'entreprise Canon. Cependant, avec la réforme fiscale, 95% de la fiscalité locale repose désormais sur les ménages. La commune doit donc accueillir de nouveaux habitants afin de supporter les charges de centralité incombant à une ville-pôle dynamique.

Le projet d'accueil de population dont le taux de croissance découle, s'explique donc par la volonté de rattraper le retard dans l'urbanisation qu'a pris la Ville et d'atteindre rapidement le seuil des 10 000 habitants fixé par le SCoT, pour amortir aussi le taux d'imposition sur une plus large assiette tout en ayant déjà augmenté par deux fois les taux d'imposition locaux. Il est ainsi prévu pendant la période couverte par le PLU, de construire à rythme renforcé d'environ 175 logements par an. Puis, dans une seconde période, de revenir à un rythme « normal » d'environ 120 logements par an, comme le prévoit le tableau prévisionnel des opérations d'aménagement. La production moyenne annuelle de logements tendra donc bien vers les objectifs fixés au SCoT.

Les tensions existantes sur le marché locatif, comme la vitesse de commercialisation des opérations nouvelles, sont également des signes forts qui confirment ces hypothèses ambitieuses.

Enfin, l'objectif de croissance démographique apparaît compatible avec le niveau d'équipements de la commune (réseaux, équipements...). La commune compte sur le développement de services performants pour augmenter son attractivité comme l'accueil du nouveau lycée à la rentrée 2019. Ce dernier est un véritable atout pour la ville et va renforcer son attractivité (non pris en compte dans le SCoT).

A Liffré, l'arrivée du collège dans les années 1970 a fait doubler la démographie de la commune puisqu'en 1975, Liffré possédait 2 817 habitants et en 1982, 4 040 habitants alors que sur la période entre 1968 et 1975, en plein dans les 30 Glorieuses, la population a augmenté seulement de 259 habitants.

La Ville a donc la volonté d'accompagner le projet politique du lycée en proposant un programme d'aménagement cohérent pour répondre aux futurs besoins de logements que va générer l'arrivée d'un tel équipement sur le territoire. Un équipement comme un lycée joue comme un facteur d'attractivité, ce d'autant plus pour une commune rurale comme Liffré.

Toutefois, comme l'attractivité est multidimensionnelle, il faut que la commune puisse se donner les moyens de proposer une capacité à se loger aisément afin de pouvoir bénéficier dans sa globalité de l'attractivité certaine du lycée. Le lycée permettra l'accès à l'éducation et à un cycle de scolarité plus long, évitant ainsi aux jeunes Liffréens de se déplacer sur Rennes, comme c'est le cas actuellement. Accompagnée cette arrivée par la possibilité de construire des logements afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants désireux de pouvoir bénéficier d'un tel service, permettra de limiter ces migrations quotidiennes, en conformité avec le SCoT qui préconise dans son PADD (p.14-15) que les pôles structurants de bassin de vie comme Liffré, doivent, dans la mesure du possible, limiter les déplacements obligés de leur population vers le cœur de métropole.

En termes de développement, la priorité est donnée à l'urbanisation et au développement de l'aire urbaine de Liffré (qui accueille la majeure partie des équipements, commerces, services...) et des espaces en continuité de celle-ci, à compléter par le confortement du principal hameau de la commune : la Villeneuve. Afin notamment de préserver le cadre de vie, le reste du territoire est préservé de toute urbanisation nouvelle à vocation d'habitat.

4.1.2. Définition des besoins en logements neufs pour atteindre l'objectif démographique

Afin de traduire en politique de logements l'objectif démographique, il est nécessaire de prendre en compte différentes tendances en termes d'évolution des caractéristiques de population et de logements.

Ont été calculées les tendances constatées lors des derniers recensements (2007 et 2012).

TABLEAU DE CALCUL DU POINT MORT ENTRE 2007 ET 2012

	2007	2012
Démographie		
Population	6 611	7 041
Taux d'évolution annuel		1,27%
Taille des ménages (population totale)	2,62	2,53
Parc de logements		
Résidences principales	2 521	2 783
Résidences secondaires (RS)	54	42
Logements vacants (LV)	65	156
Total	2 640	2 981
Constructions		
... entre 2 recensements de population		345
... soit par an		69

Utilisation des constructions	
Renouvellement du parc	4
Compensation des mouvements des parcs de RS et LV	79
Compensation de la réduction de la taille des ménages	92
Besoin en construction pour le maintien de la population	175
Excédent permettant l'augmentation de la population	170

Les tendances pour les 10 ans à venir ont été estimées en tenant compte :

- des grandes tendances constatées dans le passé,
- des orientations du SCoT,
- de la connaissance des réalités communales par les élus,
- des objectifs et choix communaux affirmés.

Trois scénarios ont été étudiés à l'horizon 2026, faisant varier l'évolution des résidences secondaires et de la vacance :

- scénario 1 : Maintien du nombre de résidences secondaires et de logements vacants au niveau de 2012, soit une baisse du taux ;
- scénario 2 : Maintien du taux de résidences secondaires à son niveau de 2012 (1,4%) et baisse du taux de vacance (de 5,2% en 2012 à 4,4% en 2026) ;
- scénario 3 : maintien du taux de résidences secondaires et du taux de vacance à leur niveau de 2012 (respectivement 1,4% et 5,2%).

La commune a choisi le scénario 2. Ainsi, les tendances retenues pour les 10 prochaines années (horizon 2026) sont les suivantes:

- une taille des ménages qui diminue, prenant en compte la structure de la population en place, amenée à vieillir sur la commune, ainsi que les tendances du département et de la région. Ainsi, la taille des ménages attendue en 2026 est de 2,2 ce qui correspond au phénomène national de baisse continue de la taille des ménages et qui nécessitera de prévoir 417 logements pour la compensation ((population 2012 / taille des ménages 2026) – Résidences principales 2012),
- un parc secondaire qui reste à 1,4% du parc total de logements, passant de 42 à 70 unités,
- un parc vacant dont le taux baisse à 4,4 % du parc total de logements, passant de 156 à 220 unités. Il s'agit de réduire la vacance, tout en évitant de tendre le marché du logement,
- un renouvellement du parc de 15 logements entre 2012 et 2026 (soit environ 1 logement par an à renouveler par une construction neuve), dans la continuité de la tendance observée entre 2007 et 2012.

CALCUL DU POINT MORT POUR LES SCENARIOS 1, 2 ET 3

Scénario n°	Point « zéro » chiffres INSEE 2012	1	2	3
Aujourd'hui Echéance		2016 2026	2016 2026	2016 2026
Démographie				
Population à l'échéance	7 041	10 310	10 310	10 310
Taux d'évolution annuel entre 2012 et l'échéance		2,76%	2,76%	2,76%
Taille des ménages	2,53	2,20	2,20	2,20
Parc de logements				
Résidences principales	2 783	4 686	4 686	4 686
Résidences secondaires (RS)	42	42	70	71
Logements vacants (LV)	156	156	220	263
Total	2 981	4 884	4 976	5 020
Constructions				
... entre 2012 et l'échéance		1 918	2 010	2 054
...dont logements construits entre 2012 et aujourd'hui		282	282	282
Logements restants à construire		1 636	1 728	1 772
...soit un rythme moyen d'aujourd'hui à l'échéance :		163,6	172,8	177,2
...soit un rythme moyen de 2012 à l'échéance :		137,0	143,6	146,7
Utilisation des constructions				
Renouvellement du parc		15	15	15
Compensation des mouvements des parcs de RS et de LV		0	92	136
Compensation de la réduction de la taille des ménages		417	417	417
Besoin en construction pour le maintien de la population (point mort)		432	524	568
Excédent permettant l'augmentation de la population		1 486	1 486	1 486

Ainsi les besoins en logements entre 2012 et 2026 s'élèvent à :

- pour maintenir la population (point mort) : 417 logements pour compenser la baisse de la taille des ménages, 92 logements pour compenser l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants, et 15 logements pour le renouvellement du parc, soit 524 logements au total
- pour augmenter la population (effet démographique) : 1486 logements

En déduisant des 2010 logements nécessaires les 282 permis délivrés entre 2012 et 2016, on obtient un besoin de 1728 logements neufs pour la période 2016-2026.

Ainsi, sur la base de ces tendances, pour atteindre l'objectif de 10 310 habitants en 2026, le besoin annuel en constructions neuves s'élève à environ 173 logements, soit un total d'environ 1 728 logements pour 10 ans.

Ce rythme dépasse l'objectif minimum de rythme de construction neuve fixé par le SCoT. La différence s'explique par l'attractivité renforcée de Liffré générée par l'implantation du lycée, qui n'a pas été pris en compte dans le calcul des objectifs du SCOT.

4.1.3. La réponse aux besoins en logements dans l'enveloppe bâtie

Capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (potentiel en dent creuse et en densification)⁴⁰ :

Pour répondre aux besoins en logements neufs, la commune de Liffré a souhaité donner la priorité à l'optimisation des enveloppes bâties et a donc estimé en priorité les potentialités offertes par ces enveloppes.

Le travail de mobilisation des « réceptivités urbaines » a ainsi pour objectif d'identifier les îlots en cœur d'agglomération qui peuvent satisfaire les objectifs de renouvellement / optimisation / densification du projet communal.

Deux types d'inventaires ont été menés sur la commune :

- Les parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses » ;
- La « densification spontanée des tissus existants ».

La méthode de travail pour mener ces calculs est la suivante :

- Délimitation de l'enveloppe urbaine suivant trois critères :
 - délimitation de l'enveloppe bâtie au plus près de l'existant ;
 - affranchissement du zonage du PLU mis en révision ;
 - affranchissement des limites parcellaires (notamment fonds de parcelles en limite de l'enveloppe urbaine).
- Les critères pour réaliser ces calculs :
 - parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses » ;
 - parcelles bâties de : 1 000 à 1 999 m² / 2 000 à 2 999 m² / de + de 3 000 m² avec une surface résiduelle libre potentielle.

Les secteurs suivants ont été retenus pour réaliser ces calculs :

- l'aire urbaine de Liffré, identifié en tant que support principal de l'urbanisation ;
- le village de la Villeneuve ciblé par le projet communal comme pouvant être conforté.

Les autres hameaux et écarts n'ont pas quant à eux été retenus dans le projet de développement et n'ont pas fait l'objet de cette analyse. L'inventaire réalisé sur la cartographie (cf. ci-après) a permis de répertorier les parcelles en dents creuses et les parcelles déjà bâties. Ainsi, les parcelles pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain ont été comprises dans ces potentialités.

De nombreuses parcelles répondant aux critères de surface ont été exclues de la cartographie et ne sont donc pas considérées comme des potentialités. Il s'agit de tenir compte :

- des secteurs à vocation d'activités économiques,
- des équipements et espaces publics (dont voiries, stationnements, espaces verts communs, aires de jeux, bassins de rétention des eaux pluviales,...),
- des secteurs de projets et les zones d'extension urbaine potentielle,
- des parcelles accueillant déjà du logement collectif ou ayant déjà été divisées.

Pour quantifier les potentialités « brutes », la méthode suivante a été retenue :

- Pour les parcelles en dent creuse⁴¹ :

Une densité a été prise en compte pour calculer le potentiel brut. Trois scénarios de densité ont été étudiés : 15, 20 ou 25 log./ha. L'hypothèse médiane de 20 log./ha a été retenue.

Il s'agit d'une densité moyenne entre des opérations plus denses, maîtrisées par la collectivité ou un aménageur (dans la continuité de plusieurs opérations réalisées ces dernières années, sur les terrains les plus facilement mobilisables), et des opérations moins denses réalisées par des privés (simple vente d'un terrain), pour lesquelles la collectivité n'est pas en mesure de tout maîtriser. De

⁴⁰ Voir p.185 : Cartes du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

⁴¹ Voir p.186 – Tableau sur les potentialités en tissu urbain existant à Liffré : dents creuses

plus, la mobilisation des dents creuses est difficilement réalisable sans les moyens mis à disposition par la Loi Pinel. Les nouvelles opérations risqueraient de ne pas être en équilibre, ce qui représenterait une perte conséquente pour la municipalité. L'obligation de consultation de l'ABF rend également la réalisation de ce type d'opération plus compliquée du fait d'une procédure plus contraignante.

Toutefois, la Ville souhaite continuer cette démarche de renouvellement urbain. Des projets sont notamment en cours de réflexion, par exemple, au 51 rue de Rennes, ou rue Théodore Botrel, où la Ville procède à des réserves foncières. Pour équilibrer financièrement ces opérations, une densité minimale sera forcément respectée.

Les 2 parcelles de taille conséquente (environ 1 ha) identifiées comme pouvant donner lieu à un renouvellement urbain, font soit l'objet d'une OAP qui impose de tendre vers 30 logements à l'hectare (OAP de l'endroit Joli BN 29), soit d'une maîtrise communale (Parc de la Guerinais). Sur cette dernière, une réflexion de projet est en cours et la Ville a donné comme consigne aux aménageurs de tendre vers 30 logements, conformément au SCoT. Le reste des parcelles identifiées comme pouvant faire l'objet d'un potentiel de renouvellement urbain sont des petites voire des très petites parcelles. Elles sont privées et pourront, au mieux, faire l'objet de division(s) en fond de parcelle, rendant impossible l'exigence d'une densité d'une vingtaine ou même d'une trentaine logements à l'hectare. La municipalité a donc choisi de retenir une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, correspond ainsi davantage à la réalité et à sa capacité de réalisation.

- Pour les parcelles en densification⁴² :

Pour chaque catégorie de parcelles bâties (1 000 à 1 999 m² / 2 000 à 2 999 m² / de + de 3 000 m²) a été calculée la densité actuelle en logements par hectares. Trois scénarios de densification ont été étudiés (densification faible, moyenne ou forte) pour chaque catégorie, en cohérence avec la densité actuelle. A chaque scénario est associé un nombre de logements supplémentaires à construire dans la zone pour atteindre l'objectif de densité visé.

Pour chaque catégorie de taille de parcelles, a été retenu le scénario de densification moyenne. Ce scénario correspond à volonté de la commune de densifier les espaces bâtis :

- Densité x2 sur les parcelles de 1 000 à 2 000 m²
- Densité x3 sur les parcelles de 2 000 à 3 000 m²
- Densité x4 sur les parcelles de plus de 3 000 m²

Le potentiel brut issu de cette méthode et des choix opérés par la collectivité en termes d'objectifs de densité est synthétisés à la première ligne du tableau ci-dessous.

SYNTHESE DES POTENTIALITES RETENUES EN TISSU URBAIN EXISTANT A LIFFRE

		Dents creuses	Densification	Total
Potentiel brut de logements		108,0	352,2	460,2
Contraintes Techniques	Coeff. de faisabilité technique	80%	60%	
	Total potentiel logements	86,4	211,3	297,7
Rétention foncière	Coeff. de réalisation à l'échelle du PLU	60%	40%	
	Total potentiel logements	51,8	84,5	136,4
Potentiel net de logements retenu à l'échéance du PLU		52	85	136

Pour quantifier les potentialités « nettes », correspondant à l'objectif de construction de logements neufs dans le tissu urbain existant à l'échéance du PLU (10 ans), la méthode suivante a été retenue :

- Prise en compte des contraintes techniques :

L'inventaire cartographique réalisé en première étape ne prend pas en compte les nombreuses contraintes techniques qui peuvent freiner ou rendre impossible la réalisation d'une partie des constructions en dent creuse et en densification.

Ces contraintes techniques sont :

- Des difficultés d'accès (terrain enclavé)
- Des problématiques de relief (terrain en pente...)
- Des problématiques d'occupation du sol concernant essentiellement les parcelles déjà bâties (présence d'une piscine ou d'une annexe, positionnement de la maison au milieu du terrain), présence d'un assainissement non collectif...) mais pouvant concerner aussi les dents creuses (terrain arboré...).

En tenant compte de la réalité du terrain d'après la connaissance communale, il a été estimé que sont techniquement réalisables 80% du potentiel brut de logements en dent creuse et 60 % du potentiel brut de logements en densification.

- Prise en compte de la rétention foncière :

Il s'agit de quantifier, parmi le potentiel brut, la part de logements qui seront réalisés à échéance du PLU (10 ans) ou à échéance plus lointaine.

La rétention foncière sur ces terrains a été estimée au plus juste en fonction de la connaissance communale en prenant en compte la possibilité de déblocage dans les années à venir de certaines parcelles aujourd'hui bloquées, et ce depuis de nombreuses années

⁴² Voir p.186 – Tableau sur les potentialités en tissu urbain existant à Liffré en densification

puisque leur constructibilité est acquise depuis longtemps. Nombre de ces terrains sont des espaces d'agrément ou de jardins que les propriétaires souhaitent conserver.

La rétention foncière a été estimée plus importante sur le potentiel de densification que sur le potentiel en dent creuse, pour tenir compte d'une évidente difficulté plus grande à diviser un terrain existant habité par son propriétaire (densification) qu'à vendre un terrain libre (dent creuse).

Il a ainsi été considéré que le coefficient de réalisation à 10 ans sera de 60% pour le potentiel de logements en dent creuse, et de 40% pour le potentiel de logements en densification (estimant qu'un projet résidentiel se construit généralement pour un individu sur une trentaine d'années (une génération), il paraît pertinent de considérer que sur le potentiel en densification offert par le tissu urbain existant de Liffré, 1 opportunité sur 3 pourra être mobilisée tous les 10 ans).

Ainsi, il résulte de l'application de cette méthodologie que le potentiel « net » de logements supplémentaires attendu en tissu existant pour les 10 prochaines années, qui se traduit par un objectif pour la commune de Liffré, s'élève à :

- 52 logements en dents creuses
- 85 logements en densification

Soit un total de 137 logements.

Ainsi, la commune de Liffré se fixe pour objectif qu'environ 8 % des logements neufs (136 logements) soient localisés à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante pour les 10 prochaines années, en dents creuses ou en densification.

Les besoins non satisfaits (1 591 logements, pour atteindre 1 728 logements) devront quant à eux trouver une réponse sous forme de nouveaux secteurs à aménager en extension immédiate de l'aire urbaine existante.

4.1.4. La réponse aux besoins en logements dans les secteurs à ouvrir à l'urbanisation

La définition des besoins en foncier :

La commune de Liffré poursuivra l'aménagement des opérations et aménagera de nouveaux secteurs pour répondre à ses besoins en logements sur les 10 prochaines années. La commune doit donc réserver une surface foncière suffisante pour accueillir 1 603 logements en 10 ans.

Le calcul des besoins en foncier pour l'accueil de 1 591 logements prend en compte :

- les logements prévus dans les opérations en cours, qui sont déduits du besoin en logements (représentant 282 logements),
- une densité moyenne qui tend vers 30 logements/ha cohérente avec les objectifs du SCOT, qui fixe cet objectif de densité pour les pôles structurants de bassin de vie comme Liffré. Il est précisé que pour les calculs, le chiffre de 28 logements / ha a été utilisé comme une moyenne à l'échelle du PLU de toutes les opérations, partant de 25-26 log / ha pour les opérations actuelles, et tendant progressivement vers 30.

Le besoin en foncier, destiné à accueillir uniquement des logements, s'élève donc pour le scénario 2 à environ 47 hectares de secteurs nouveaux à aménager.

CALCUL DES BESOINS EN FONCIER EN FONCTION DES 3 SCENARIOS

Scénario	1	2	3
Besoin en logements neufs pour 10 ans (A)	1636	1728	1772
Nombre de logements neufs dans l'enveloppe bâtie existante (B)	Potentiel en dent creuse	52	
	Potentiel en densification	85	
	Total nombre de logements	137	
Logements neufs à prévoir dans des secteurs à aménager (C=A-B)	1499	1591	1635
Logements neufs dans des opérations en cours ou prévues (D)	Quartier des Canadiens	67	
	Domaine de la Prétais	188	
	Total nombre de logements	255	
Logements neufs à prévoir dans des secteurs nouveaux à aménager (E=C-D)	1244	1336	1380
Densité moyenne en logements par ha dans les opérations futures (F)	28		
Surface en ha à prévoir pour les secteurs nouveaux à aménager (G=E/F)	44,44	47,73	49,30

4.1.5. La réponse à l'objectif de modération de la consommation d'espace

Pour les extensions urbaines à vocation d'habitat :

Le PADD fixe un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace de 10% en matière de production de logements en extension urbaine.

Ce chiffre de 10 % annoncé au PADD a été arrondi : 15,8 ha pour 403 logements (25,5 log / ha) = 3,92 ha pour 100 logements ; 28 logements / ha : 3,57 ha pour 100 logements, soit une baisse de 9 %. ($3.57/3,92 \times 100 = 91.07$; $100-91.07 = 8,9$). Le gain évalué par la Chambre d'Agriculture est donc sous-estimé du fait qu'elle ait pris les nombres arrondis.

Ce chiffre représente un objectif assez ambitieux dans la mesure où la commune est déjà relativement vertueuse en matière de densité de logements, dépassant les 25 logements / ha depuis maintenant 10 ans.

Le SCoT impose de tendre vers 30 logements /ha, laissant ainsi une marge de manœuvre dans l'interprétation mais aussi dans sa mise en œuvre. Le PADD est donc compatible avec le SCoT.

Le SCoT du Pays de Rennes accorde un potentiel urbanisable de 92 ha d'extension pour l'habitat et 60 ha pour les activités économiques, soit un total de 152 ha. Le projet de PLU arrêté, ne consomme pas l'entièreté de cette enveloppe foncière, puisqu'il n'en consomme que 117,4 ha (soit 77,2% de l'enveloppe totale). Or, le SCOT du Pays de Rennes a été jugé vertueux en termes de consommation d'espace.

Dans toutes les zones AU, une densité devant tendre vers 30 logements à l'hectare devra être respectée, en conformité avec les exigences du SCoT. Les zones 2 AU seront elles aussi compatibles avec le SCoT et auront une densité qui devra tendre vers 30 logements à l'hectare. De ce fait, les objectifs de densité seront nécessairement tenus dans ces zones.

Par ailleurs, il convient également de préciser que ces zones ne sont que des secteurs de compensation potentielle, puisqu'elles ne répondront aux besoins en logement que si ceux-ci se révèlent supérieurs à ceux estimés ou pour prendre en considération la perte d'hectare destinés à la construction de logements sur des opérations au sein desquelles des équipements publics, des infrastructures, des espaces naturels à conserver, des servitudes ou des sols inadaptés viendraient réduire les surfaces initialement dédiées à l'accueil de logements.

Cette disposition est compatible avec le SCoT qui autorise le fait de déduire pour le calcul de la densité, « les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques » ainsi que « l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages d'infrastructures, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier » (p.9 du cahier d'application du SCoT de 2015 : Intensifications nos opérations d'habitat).

L'inscription de ces zones dans le PLU remplit aussi une mission en accord avec les orientations voulues par le législateur de faciliter les évolutions des territoires en permettant à ses acteurs de l'anticiper. En effet, elle permet tout à la fois d'informer les usagers et les propriétaires des sols des objectifs poursuivis par la collectivité publique sur leurs terrains, mais elle permet aussi à la commune de gérer la continuité de ses opérations urbaines lorsque son PLU sera de nouveau en révision, évitant les ruptures de production et autres effets induits qui ont pu être constatés par le passé.

Au final, cette inscription permet de donner de la transparence aux orientations de la commune, de donner aux acteurs locaux la capacité d'anticiper ces évolutions afin de ne pas fragiliser leurs activités, de garantir à la commune la capacité à tenir ses engagements en termes de production de logements, le tout sans porter atteinte aux usages actuels du sol ni les dégrader.

De plus, le code de l'urbanisme demande de fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace, et non de réduction. Ces objectifs sont définis dans le PADD. Le projet de PLU est compatible avec le SCOT en matière de consommation foncière, lequel a été jugé vertueux.

Pour les extensions urbaines à vocation économique :

Le SCoT du Pays de Rennes fixe un potentiel en extension pour les activités de 60 ha. Ce potentiel semble cohérent avec les besoins d'accueil d'activités économiques, de création d'emplois nécessaires pour renforcer Liffré comme pôle structurant de bassin de vie et pôle d'emplois.

La localisation de ces 60 ha d'extension à vocation d'activités économiques définis dans le PLU concerne les secteurs de Sévailles, Beaugé et l'Orgerais, idéalement situés au niveau de l'échangeur de l'A84.

De plus, le dossier de réalisation de la ZAC Sévailles qui mêle habitat et activités, fixe dans sa notice de présentation l'optimisation du foncier comme un des objectifs principaux de cette ZAC :

« La volonté d'optimiser le foncier découle de plusieurs raisons qui sont à la fois réglementaires, politiques et stratégiques. (...) Cette exigence est confortée par une volonté politique locale d'inscrire le projet de Sévailles dans une démarche durable avec une ambition d'obtention du label régional Qualiparc. Cette position permettra par ailleurs d'implanter plus d'entreprises et donc plus d'emplois sur le quartier économique de Sévailles, optimisant ainsi les coûts d'aménagement par emploi.

Enfin, la situation géographique de Sévailles à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier en fait un site stratégique qu'il est indispensable de mettre à profit pour accueillir dans des conditions exemplaires le plus grand nombre d'entreprises. Ce quartier constituera la vitrine économique du territoire et doit montrer les intentions des élus du Pays de Liffré en termes de qualité d'offre économique de la communauté de communes ». (Extrait de la notice de présentation, dossier de réalisation de la ZAC Sévailles, p.5).

Le projet de territoire en cours d'élaboration intègre également la volonté de la municipalité de Liffré de maintenir d'un minimum de 65 emplois sur 100 actifs, soit un ratio de 65%. Le SCoT autorise, de plus, seulement 60 ha à vocation économique en étalement

urbain. De ce fait, pour être conforme à cette volonté politique affirmée d'optimisation du foncier, de maintien du ratio et de l'activité économique, l'optimisation du foncier et la densification seront nécessaires.

4.2. Le zonage du PLU

La délimitation des zones est déterminée par la prise en compte des secteurs urbanisés, la définition de zones à urbaniser notamment à partir des orientations d'aménagement et de programmation, par la prise en considération des espaces verts structurants et la définition de la zone agricole.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, le plan de zonage du PLU de Liffré comporte :

- Des zones urbaines.
- Des zones à urbaniser,
- Des zones naturelles,
- Des zones agricoles.

4.2.1. Les zones urbaines (U)

4.2.1.1. La zone UA : zone urbaine mixte à caractère central, centralité commerciale

La **zone UA** est une zone urbaine mixte à caractère central dense ou à densifier. Elle est destinée à recevoir la diversité des fonctions urbaines d'un centre-ville (habitat, commerces, services, équipements, ...).

Il s'agit également d'une partie de la centralité commerciale de Liffré, secteur privilégié pour l'accueil d'activités commerciales, en particulier les commerces de proximité.

4.2.1.2. La zone UB : zone urbaine périphérique

La **zone UB** correspond à la zone urbaine périphérique au centre-ville et au secteur de La Villeneuve à densifier. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle, à dominante d'habitat, qui reçoit une diversité de fonctions urbaines d'accompagnement (équipements, commerces, ...).

4.2.1.3. La zone UE : zone urbaine à dominante d'activités économiques

La **zone UE** correspond aux zones urbaines réservées aux activités économiques, notamment celles incompatibles avec la présence d'habitations.

En complément de la zone UE, il existe 3 sous-zonages :

- la **zone UEI** qui correspond à la zone d'activités de La Mare Gaucher et qui accueille des industries agro-alimentaires.
- la **zone UE1** qui correspond à la zone d'activités de La Perrière, et la **zone UE2** qui correspond à la ZACom de Beaugé.
- la **zone UET** qui correspond au secteur accueillant uniquement des activités liées à l'activité touristique.

Concernant les zones UE et UEI, l'implantation de commerce est admise sous réserve que leur surface de vente soit au minimum de 200 m², conformément aux prescriptions du SCOT du Pays de Rennes. La règle des 200 m² a été intégrée au PLU pour cibler les commerces qui pourront s'installer dans cette zone afin de ne pas avoir de commerces de proximité (de type boulangerie, charcuterie ...) qui pourraient entrer en concurrence avec les activités présentes dans la centralité, tout en permettant la réalisation de projets stratégiques sur Liffré.

4.2.1.4. La zone UL : zone urbaine de respirations paysagères ou de transition avec les zones naturelles

La **zone UL** correspond aux secteurs situés dans l'aire urbaine de Liffré ou à proximité, et faiblement construits. Elle est destinée à assurer des respirations paysagères en zones urbaines ou à créer une transition avec les zones naturelles et agricoles. Cette zone n'a vocation à recevoir que des équipements publics ou d'intérêt public, notamment ceux liés aux loisirs ou au sport.

4.2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser ont été délimitées en fonction des prévisions de développement de la commune et de ses besoins en termes d'équipements.

4.2.2.1. La zone 1AU : zone à urbaniser

La **zone 1AU** correspond à des zones actuellement naturelles, agricoles ou faiblement urbanisées que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, à la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve que les réseaux existants à la périphérie des secteurs à aménager aient les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans ledit secteur.

4.2.2.2. La zone 1AUE : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques

La **zone 1AUE** correspond à des zones actuellement naturelles, agricoles ou faiblement urbanisées que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs à urbaniser à dominante d'activités économiques, pouvant accueillir les activités incompatibles avec l'habitat. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, à la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve que les réseaux existants à la périphérie des secteurs à aménager aient les capacités suffisantes pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans ledit secteur.

La zone 1AUE comporte un secteur 1AUEc, participant au corridor écologique présent entre les deux forêts, justifiant des dispositions spécifiques.

4.2.2.3. La zone 1AUS : zone à urbaniser correspondant à la ZAC de Sévailles

La **zone 1AUS** correspond au quartier de Sévailles situé à proximité de l'échangeur n°27 de l'autoroute des Estuaires (A84). Ce secteur à vocation mixte doit pouvoir accueillir d'abord des activités économiques puis de l'habitat. Il s'agit d'un secteur naturel ou faiblement urbanisé que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la compatibilité du projet avec les « orientations d'aménagement et de programmation » et à la réalisation d'équipements internes.

4.2.2.4. La zone 2AU : zone d'urbanisation future en complément de la zone 1AU

La **zone 2AU** correspond à des secteurs actuellement naturels ou agricoles non équipés réservés à l'urbanisation future en complément des zones 1AU. L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification du présent PLU.

4.2.2.5. La zone 2AUE : zone d'urbanisation future en complément de la zone 1AUE à dominante d'activités économiques

La **zone 2AU** correspond à des secteurs actuellement naturels ou agricoles non équipées réservées à l'urbanisation future, ayant vocation à accueillir des activités économiques en complément des zones 1AUE. L'ouverture à l'urbanisation se fera par modification du présent PLU.

4.2.3. Les zones naturelles (N)

4.2.3.1. La zone NF : zone naturelle de protection des forêts

La **zone NF** est une zone de protection des forêts présente sur le territoire de la commune dans lesquels les possibilités de construction sont limitées. Elle correspond aussi à des espaces boisés classés et espaces boisés d'intérêt écologique.

4.2.3.2. La zone NP : zone naturelle à protéger

La **zone NP** recouvre des espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique ou écologique. Il s'agit d'espaces non constructibles, sauf exceptions mentionnées dans le règlement.

4.2.3.3. La zone NT : zone naturelle touristique

La **zone NT** est une zone naturelle qui correspond aux secteurs de taille et de capacité limitées situés en zone naturelle et dans lesquels des constructions et installations touristiques et de loisirs sont déjà existantes, qui peuvent y être maintenues, se développer et se moderniser.

4.2.4. La zone agricole (A)

La **zone A** correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et dans lesquels les possibilités de construction sont limitées. Les secteurs classés en zone A accueillent également du bâti non agricole qui peut faire l'objet d'extension, de rénovation, de réhabilitation et de restauration.

Il existe également, en complément de la zone A, les sous-zonages suivants :

- La **zone ANC** qui correspond aux zones à protéger pour les raisons suivantes :

L'objectif de la zone **ANC** est de ne pas autoriser de nouvelles constructions et extensions des bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole à cause des nuisances que cela peut engendrer du fait de la proximité géographique avec les zones urbanisées ou à urbaniser. La commune souhaite ainsi par ce biais anticiper sur les potentiels futurs conflits d'usage, en imposant une « zone de protection » plus large que la réglementation propre aux ICPE. La zone **ANC** est uniquement une mesure de précaution. La commune souhaite également préserver de façon optimum les terres agricoles, en évitant leur mitage sur des secteurs où les enjeux sont importants, du fait de la proximité avec l'urbanisation.

La zone ANC permet aussi de prendre en compte les MNIE définis dans le SCoT du Pays de Rennes, qui ont une utilisation agricole (notamment les clairières : du fait de l'enserrement au sein des forêts, il convient de préciser leur inconstructibilité afin de garantir la préservation de toutes constructions agricoles ces espaces naturels à forts enjeux environnementaux).

Ce zonage ANC a également pour objectif de conserver les cônes de vue importants notamment sur le centre-ville et l'église Saint-Michel afin de préserver un environnement agréable et un cadre de vie de qualité.

- La **zone AE** correspond aux secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquelles des activités sont déjà existantes, qui peuvent y être maintenues, se développer et se moderniser.

4.3. Tableau des surfaces

ANCIEN ZONAGE DU PLU (06/07/2023)

NOUVEAU ZONAGE DU PLU _ après modification n°2

évolution

ZONES URBAINES (U)	
UA	25,3
UB	241,9
UE	71,1
UE1	10,3
UE2	14,2
UEi	16,6
UEt	4,5
UL	30,2
Total zones U	414,0

ZONES URBAINES (U)	
UA	25,3
UB	241,8
UE	72,7
UE1	10,3
UE2	14,2
UEi	16,6
UEt	4,5
UL	30,2
Total zones U	415,5

-0,04

1,52

1,5

ZONE A URBANISER (AU)	
1AU	46,1
1AUE	25,8
1AUEc	7,9
1AUS	24,4
2AU	9,8
Total zones AU	114,0

ZONE A URBANISER (AU)	
1AU	40,7
1AUE	26,6
1AUEc	7,9
1AUS	24,4
2AU	9,8
Total zones AU	109,5

-5,3

0,9

-4,5

ZONES NATURELLES (N)	
NF	4 024,9
NP	243,6
NT	3,8
Total de N	4 272,3

ZONES NATURELLES (N)	
NF	4 024,9
NP	243,6
NT	3,8
Total de N	4 272,3

ZONES AGRICOLES (A)	
A	1 698,0
Ae	10,7
Anc	141,7
Total zone N	1 850,4

ZONES AGRICOLES (A)	
A	1 701,0
Ae	10,7
Anc	141,7
Total zone N	1 853,4

3,0

3,0

Total LIFFRE	6 650,7
---------------------	----------------

Total LIFFRE	6 650,7
---------------------	----------------

Par rapport au précédent PLU, le tableau des surfaces fait apparaître :

- Une augmentation de 116 hectares des zones urbaines U qui s'explique notamment par :
 - le classement en zone UB des lotissements du Domaine des Cornillères, du Domaine de la Prétais et du Quartier des Canadiens, classés en zone à urbaniser 1AU dans le précédent PLU, ils sont désormais urbanisés ou en cours d'urbanisation,
 - le classement en zone UB des secteurs de l'Endroit Joli et de La Villeneuve, classés en zone constructible NHC dans le précédent PLU et qui doivent pouvoir être densifiés,
 - le classement en zone UB de secteurs qui accueillent des équipements publics (centre technique municipal, aire d'accueil des gens du voyage, A84), classés en zone naturelle NE dans le précédent PLU, ce zonage était inapproprié dans les secteurs en question,
 - le classement en zone UB de secteurs qui vont contribuer à densifier la ville (secteurs de l'Endroit Joli et de la Guérinains), classés en zone naturelle d'équipement NE dans le précédent PLU, ils doivent contribuer à la densification de l'aire urbaine,
 - le classement en zone UL, des parcs Léo Lagrange, Pierre Rouzel et de la Guérinains et du secteur de la Croisette, classés en zone naturelle d'équipement NE dans le précédent PLU et qui ont vocation à rester des parcs publics ou des zones de loisirs.
- Une diminution de 20,6 des zones à urbaniser AU.

Dans le détail, les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU et 2AU) diminuent de 30 hectares, ce qui s'explique notamment par :

 - le classement en zone UB des lotissements du Domaine des Cornillères, du Domaine de la Prétais et du Quartier des Canadiens, classés en zone à urbaniser 1AU dans le précédent PLU, ils sont désormais urbanisés ou en cours d'urbanisation,

- le classement en zone ANC d'environ 16 hectares sur le secteur de l'Endroit Joli/La Guérinais, classés en zone à urbaniser 2AU dans le précédent PLU, ils n'ont pas vocation à être urbanisés dans les 10 prochaines années,
- 6,9 hectares ont été classés en zone 2AU sur le secteur du Penloup Nord, classés en zone naturelle d'équipement NE dans le précédent PLU, il s'agit d'une zone d'urbanisation future en complément des zones 1AU.

46 hectares ont donc été classés en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat 1AU conformément aux besoins en foncier identifiés.⁴³ En complément des zones 1AU, 9,8 hectares ont été classés en zone d'urbanisation future 2AU pour répondre aux besoins en logements s'ils se révèlent supérieurs à ceux estimés mais également pour prendre en considération la réalisation d'éventuels équipements ou activités réalisés dans certaines opérations consommant ainsi le foncier destiné à l'habitat.

Les zones 1AUE et 2AUE ont augmenté de 12 hectares, avec notamment une zone 2AUE sur le secteur de Sévailles, classé en zone A dans le précédent PLU, il s'agit d'une zone d'urbanisation future en complément des zones 1AUE et 1AUS.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation qu'elles soient à vocation habitat ou à vocation économique sont conformes au SCoT, qui autorise pour la commune de Liffré, 92 ha d'extension urbaine à vocation habitat et 60 ha d'extension pour les activités économiques, soit un total de 152 ha. Le projet de PLU de la commune de Liffré est d'ailleurs moins consommateur que l'enveloppe autorisée par le SCoT du Pays de Rennes, puisqu'il n'en consomme que 117,4 ha (soit seulement 77,2% de l'enveloppe totale).

Avant d'envisager une extension des zones économiques, la commune a d'abord cherché à identifier d'éventuelles possibilités d'accueil de nouvelles entreprises en optimisant l'occupatin des zones.

Une étude a ainsi été réalisée en 2012-2013 par le bureau d'études SETUR afin d'étudier le potentiel d'extension et de densification de la zone d'activités économiques de Beaugé.

Toutefois, cette étude n'a pas été concluante dans le sens où aucune densification des zones d'activités n'était réalisable ou satisfaisante en termes d'impact environnemental.

3. Le cas concret de la zone Beaugé II

1. Etats des lieux



Conclusion : La zone d'activité de Beaugé II ne peut pas faire l'objet d'un BIMBY efficace et rentable car :

- 1- Peu de foncier réutilisable
- 2- Un parcellaire en lanière qui implique un BIMBY en drapeau qui n'intéresse pas les entreprises (coût de création de voirie)
- 3- Des mutualisations d'équipements (stockages, stationnements) qui ne sont pas d'actualités

extrait de « Etude des orientations d'aménagement pour la zone d'activités Beaugé II. Du Bimby à Beaugé II » réalisée par SETUR – 2012/2013

⁴³ Cf. 3.1. La justification des objectifs démographiques et des besoins en foncier

Les autres zones d'activités ne présentant pas davantage de possibilités de densification, la ville de Liffré mise sur les extensions urbaines pour l'accueil de nouvelles entreprises, en cohérence avec l'enveloppe maximale définie par le SCoT. Dans les calculs des 60 ha à vocation économique, sont compris à la fois le site de Beaugé, le site de Sévailles et celui de l'Orgerais. Sur le site de Sévailles, quelques logements (environ ¼ de l'opération) programmés viennent en déduction de la surface allouée aux activités économiques. Si ces zones sont à destination économique, c'est pour répondre à la fois aux prescriptions du SCoT qui identifie Liffré comme ayant un rôle stratégique dans ce domaine du fait de sa localisation, aux portes des Forêts, mais aussi pour conforter le rôle de pôle structurant qui incombe à la commune. De ce fait, la commune de Liffré doit pouvoir posséder les capacités d'accueil suffisantes pour un bassin d'emploi. Conserver et créer des emplois, permet de maintenir une dynamique au sein de la commune mais aussi sur l'intercommunalité de Liffré-Cormier Communauté, tout en permettant de réduire les déplacements pendulaires. C'est d'ailleurs ce principe qui a, par exemple, fondé la ZAC de Sévailles.

- Une diminution d'environ 368 hectares des zones naturelles qui s'explique notamment par :
 - la suppression du zonage NE (secteur d'équipement en zone naturelle) qui couvrait des secteurs n'ayant pas un véritable caractère naturel (A84, centre technique communal, aire d'accueil des gens du voyage), des zones de densification ou d'urbanisation future (Endroit Joli, Guérinains et Penloup Nord), des parcs urbains, de loisirs ou sportifs classées en UL ou des secteurs désormais classés en zone A.
 - la suppression du zonage NHc (hameau constructible en zone naturelle) qui couvrait L'Endroit Joli et La Villeneuve qui sont désormais classés en zone UB et peuvent ainsi être densifiés,
 - la suppression des zones NHR (hameau en zone naturelle) et NHa (hameau d'activités en zone naturelle), les secteurs concernés ont été classés en zone A (avec des règles de constructibilité identiques pour les habitations à celles de la zone NHR) ou AE (avec des règles permettant le maintien des activités existantes). Les zones NHR situées en forêt ont été classées en zone NF (avec des règles de constructibilité identiques pour les habitations à celles de la zone NHR).
 - l'évolution de la superficie des MNIE recensés au SCoT dont découle le zonage NP.
- Une augmentation d'environ 300 hectares des zones agricoles qui s'explique notamment par :
 - la suppression des zones NHR et NHa, les parcelles couvertes par ces zonages ont été classés en zone A ou AE, avec des règles de constructibilité équivalentes.
 - le classement en zone ANC d'environ 16 hectares sur le secteur de l'Endroit Joli/La Guérinains, classés en zone à urbaniser 2AU dans le précédent PLU,

Une seule nouvelle zone AU remplace le zonage A du précédent PLU sur le secteur de Sévailles avec 20 hectares en zone 2AUE dont l'urbanisation doit intervenir en complément des zones 1AUE et 1AUS.

4.4. Les éléments complémentaires du zonage du PLU

4.4.1. Les emplacements réservés

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU peuvent fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements répondant à des objectifs de mixité sociale.

Le tableau suivant détaille la liste des emplacements réservés sur la commune de Liffré :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°1	OBJET	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE (m ²)
1	Création d'une voie / liaison entre l'échangeur n°26 de l'A84 et La Bouëxière	Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	165 978
2	Zonage de stockage des eaux pluviales	Commune de Liffré	1 778
3	Canalisation d'eaux pluviales	Commune de Liffré	125
4	Prolongement de la coulée verte	Commune de Liffré	2 500
5	Zone de stockage des eaux pluviales	Commune de Liffré	7 974
7	Création d'un rond-point	Liffré-Cormier Communauté	1 963

Les emplacements réservés sont des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par le PLU en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Ces emplacements peuvent être réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Ils sont comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Pour précision, l'inscription d'un emplacement réservé ne fixe pas un projet définitif, mais traduit seulement de façon concrète la volonté des élus.

L'emplacement réservé n°1 marque le projet de création d'une voie ou d'une liaison entre l'échangeur n°26 de l'A84 et La Bouëxière, qui permettrait également de contourner Villeneuve.

Son inscription au règlement graphique du PLU se justifie par plusieurs raisons :

Ce projet est indiqué dans le SCoT du Pays de Rennes.

Ce tracé est ancien car il était déjà inscrit dans sa majeure partie dans le POS de Liffré de 1987. Il a ensuite été inscrit dans sa totalité dans le PLU de 2007, suite à l'étude environnementale et l'enquête publique réalisées par le Département. L'emplacement réservé entre l'échangeur n°26 de l'A84 et La Bouëxière, présent sur le projet du PLU, n'est qu'une reprise de celui inscrit sur le PLU de 2007.

De plus, la Ville de Liffré n'est pas porteuse de ce projet de liaison, dont le Maître d'ouvrage est le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine. Il reviendra au Département, lors de la procédure obligatoire, de réaliser l'étude environnementale (sous la forme d'une étude d'impact) et l'enquête publique, de prouver l'absence d'incidences environnementales significatives du projet et, le cas échéant, de proposer des mesures pour les éviter, les réduire et les compenser.

Par ailleurs, après un temps de latence, le projet retrouve une actualité de moyen terme, compatible avec l'échelle de temps du PLU. En effet, une réunion avec l'Etat a été organisée à la préfecture en 2015 en présence du Département et des communes concernées (Liffré et La Bouëxière). Des réunions récentes ont également été organisées conjointement avec le Département et la communauté de communes du Pays de Liffré (désormais Liffré-Cormier Communauté) au sujet de cet emplacement réservé. A la réunion du 20.04.2016, il a été convenu, entre autres, de la reprise du projet par le Département ainsi que de la nécessité d'engager des études environnementales (notamment étude d'impact et étude d'incidence Natura 2000). Le Département a également acquis récemment un bien (maison individuelle) compris dans le périmètre de l'emplacement réservé, suite à l'exercice du droit de délaissement des propriétaires.

Ces éléments confortent la poursuite du projet, dans un schéma justifiant le maintien de l'emplacement réservé.

Enfin, ce projet correspondant à un engagement pris par l'Etat lors de la réalisation de l'A84, la suppression de l'emplacement réservé serait perçue par les habitants du territoire intercommunal comme un reniement alors même que son utilité est devenue encore plus prégnante avec le développement de La Bouëxière, nécessitant sa concrétisation puisqu'il permettrait une meilleure accessibilité et de désengorger Liffré de flux de circulation.

Les emplacements réservés n°2, 3 et 5 sont définis en déclinaison du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune arrêté le 17 janvier 2017 et se justifient par la déclinaison de plusieurs objectifs du PADD : prendre en compte les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales, mettre en place des dispositifs utiles à une régulation douce des eaux pluviales, prendre en compte les riches naturels, gérer de manière durable les ressources (dont la ressource en eau).

L'emplacement réservé n°3 a pour objet de créer une canalisation d'eaux pluviales

Les emplacements réservés n°2 et 5 ont pour objectif de créer une zone de stockage des eaux pluviales. La volonté de réaliser un ou plusieurs ouvrages de rétention des eaux pluviales (assainissement) est compatible avec la notion de champ urbain défini au SCOT du Pays de Rennes. Ce choix a été motivé par plusieurs raisons :

- Permettre de répondre aux enjeux de densité dans les futurs quartiers et d'amélioration du cadre de vie. En effet, la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales en dehors de l'emprise stricte de l'opération permet de concevoir des ouvrages s'insérant mieux dans le paysage (moins profonds notamment). Ces ouvrages ne sont donc plus seulement des éléments d'assainissement, mais de véritables espaces verts.
- La possibilité de coupler ouvrage d'assainissement des eaux pluviales et certaines pratiques agricoles (pastorales notamment). Liffré met déjà en pratique l'éco-pâturage sur son territoire. Le site du bassin d'orage de Penloup est pressenti pour continuer ces pratiques. La gestion de cette zone de stockage a donc été réfléchi afin d'impacter au minimum l'environnement grâce à une gestion écologique du lieu

La zone de stockage des eaux pluviales du Penloup n'est pas uniquement liée à la zone AU, mais est mutualisée puisqu'elle sera raccordée à plusieurs projets et maisons déjà existantes (cf. p.49 et 57 du schéma directeur de gestion des eaux pluviales).

L'emplacement réservé n°4 a pour objectif de prolonger la coulée verte et a un intérêt essentiellement paysager et écologique. Les emplacements réservés n°6 et 7 serviront à des aménagements de voirie, respectivement la création d'un carrefour et d'un rond-point.

4.4.2. Les éléments du paysage identifiés en application de l'article L151-23

Un inventaire du bocage a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal dans le cadre de la révision du PLU et a permis de recenser 150 km de linéaires de haies, qui ont été étudiées suivant 4 critères correspondant à leurs caractéristiques et intérêt actuel : qualité de l'eau, paysage, rôle agricole et biodiversité. Le rapport de cette analyse détaille la méthodologie développée et les résultats précis pour chaque critère. Suite à ce travail, les élus ont décidé d'identifier au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme les haies et bocages :

- Jouant un rôle pour la qualité de l'eau ;
- Répondant à au moins deux des trois autres critères (agricole, paysage et biodiversité) ;
- Situées dans les zones Naturelles ou au sein des MNIE.

Plusieurs haies dans le secteur de Beaugé sont également identifiées, pour leur rôle dans la continuité écologique entre les deux forêts.

Au total, 81,81 kilomètres de haies bocagères sont identifiés dans le PLU de Liffré.

4.4.3. Les espaces boisés classés existants ou à céder

Extrait de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Les EBC qui avaient été répertoriés en 2007 ont été, pour l'essentiel, retranscrits comme tels sur le document graphique. Une vérification par vues aériennes a été réalisée afin de déterminer si c'était des bois ou des forêts.

Le maintien de ces EBC se justifie par leur intérêt paysager et / ou écologique. Par exemple, les forêts de Rennes et de Liffré sont concernées par un zonage Natura 2000, ZNIEFF et MNIE.

4.4.4. Le périmètre de centralité

Le périmètre a été identifié en fonction des critères du SCoT présents à la p.13 du DOO.

2.2.1 Les centralités urbaines

Afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et le regroupement des commerces dans les lieux les plus opportuns, les futurs développements de commerces se localiseront préférentiellement dans les centralités des communes du Pays de Rennes.

Ces centralités se définissent ainsi : les centralités urbaines sont des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver dans un périmètre restreint afin d'être accessible facilement et rapidement en modes actifs (piéton / vélo / ...).

Les périmètres de centralité sont déconnectés des flux importants correspondant aux voiries structurantes du territoire, notamment échangeurs des 2x2 voies, 2^{ème} ceinture... Certaines voiries structurantes traversant historiquement les centres-bourgs, centres-villes ou irriguant le Cœur de métropole peuvent être intégrées dans les périmètres de centralités dans leurs segments urbanisés et mixtes.

Parmi ces centralités, il convient de distinguer les centralités de centre-bourg ou centre-ville, présentes dans toutes les communes, des centralités de quartier, existantes ou à venir, qui peuvent être définies dans le Cœur de métropole, les Pôles structurants de bassin de vie et les Pôles d'appui au Cœur de métropole compte tenu de leurs poids de population et de l'étendue de leur tissu urbain. Ces centralités de quartiers sont des lieux de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux, mais aussi des espaces publics structurants à l'échelle des quartiers. Dans le secteur intra-rocade, elles peuvent intégrer les grandes voiries urbaines.

Au sein des centralités identifiées, les PLU définiront des dispositions réglementaires permettant de mettre en œuvre les orientations définies par le SCoT.

Source : Extrait du DOO du SCoT du Pays de Rennes

4.4.5. Le patrimoine archéologique

Les zones archéologiques sont identifiées sur le règlement graphique, en zone N ou A, ce qui permet leur préservation de toute urbanisation.

La plupart des zones archéologiques majeures (zone 2) sont en zonage N (NP ou NF).

Les zones archéologiques classées en zonage A concernent une voie romaine. Elles représentent environ 96 hectares et englobent 2 sièges d'exploitation. Le zonage A permet donc à la fois de prendre en compte la vocation agricole de ces espaces, et de les préserver par leur caractère non urbanisable.

4.4.6. Le changement de destination des bâtiments en zones agricoles et naturelles

Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

En zone agricole

Le règlement graphique identifie en zone A un seul ensemble de bâtiments pour lequel le changement de destination est autorisé. La municipalité souhaite en effet pouvoir gérer les changements de destination au cas par cas. Par ailleurs, la Chambre d'Agriculture a demandé à la commune de Liffré de limiter les changements de destination afin de pérenniser et de sauvegarder la vocation des terres agricoles. La commune a donc retenu volontairement que tout changement de destination pourra être autorisé seulement après modification du PLU.

L'ensemble de bâtiments identifié dans le règlement graphique pour le changement de destination correspond à une demande d'un particulier formulée dans le cadre de la concertation menée pour la révision du PLU.

Afin de préserver et sauvegarder ces bâtiments présentant une valeur architecturale ou patrimoniale, le règlement de la zone A du PLU autorise un changement destination, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.

En zone naturelle

Le règlement graphique identifie en zonen NFun bâtiment pour lequel le changement de destination est autorisé. Il s'agit des maisons forestières de l'ONF.

Afin de préserver et sauvegarder ces bâtiments présentant une valeur architecturale ou patrimoniale, le règlement de la zone NF du PLU autorise un changement destination, sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS.

4.5. Règlement

Paragraphe 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités		
Article	Zone	Modifications majeures et justifications
1.1 Destinations et sous-destinations	Toutes les zones	Les équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur toutes les zones à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
	Zones U et AU	L'objectif est de rechercher la mixité des fonctions urbaines en zone UA, UB, 1AU et 2AU. La vocation économique des zones UE, UEI et UET est confortée et doit être développée dans les zones la vocation économique 1AUE et 2AUE. La zone 1AUS correspond à la ZAC de Sévailles qui, à terme, sera mixte (activités puis habitat). La zone UL ne peut accueillir que des équipements publics ou d'intérêt collectif, comme l'ancienne zone NE.
	Zones N	Les zones naturelles ont vocation à être préservées et mises en valeur. Le zonage constructible NHC a été supprimé ainsi que les zones naturelles d'équipement NE et les secteurs de hameaux en zone naturelle NHr et NHa. Les constructions autorisées sont celles qui correspondent à la vocation de la zone à savoir les constructions liées à l'activité forestière en zone NF et celles liées à l'activité touristique en zone NT.
	Zones A	Les nouvelles constructions autorisées (hors extensions et annexes) sont celles liées à l'activité agricole. En zone AE (ancienne zone NHa), les nouvelles constructions sont possibles pour les activités déjà existantes afin de les conforter et de permettre leur développement et leur modernisation. La zone ANC ne peut accueillir que des équipements publics ou d'intérêt collectif, l'objectif est de préserver mutuellement les zones d'habitat existantes et à venir et l'activité agricole ainsi que le cadre paysager.
1.2 Interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	Toutes les zones	Les constructions existantes et réalisées légalement et réglementairement mais ayant une destination interdite par le règlement peuvent être maintenues. Le règlement prévoit toutefois que leur extension est interdite. Les constructions neuves sont interdites en zone inondable.
	Zones U	Tout en garantissant le principe de mixité des fonctions urbaines, les constructions, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de chaque zone sont limités ou interdits afin de prévenir tout risque de nuisance. Dans la zone UB les commerces ne peuvent pas avoir d'accès direct sur les principales voies. L'objectif est de privilégier leur implantation dans la centralité commerciale. A cette fin, dans la zone UE, seuls les commerces de proximité de plus de 200 m ² de surface de vente sont autorisés.
	Zones AU	Les constructions, usages des sols et activités incompatibles avec l'urbanisation future de chaque zone sont limités ou interdits afin de prévenir tout risque de nuisance. L'urbanisation de ces zones est contrôlée par la collectivité, notamment à l'aide des orientations d'aménagement et de programmation. Par rapport à l'ancien règlement de la zone 1AU, la taille minimale des opérations de 1 hectare a été supprimée.
	Zones N	Les constructions, usages des sols et activités incompatibles avec le caractère naturel de chaque zone sont limités ou interdits afin de prévenir tout risque de nuisance. En zone NF, en plus des constructions autorisées en 1.1., l'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol (dispositions équivalent à celles de l'ancienne zone NHr). L'urbanisation des paysages naturels est fortement contrainte mais il est possible pour les constructions existantes d'évoluer modérément. En zone NF, afin de préserver l'activité forestière, les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés dans le document graphique. Des dispositions sont intégrées pour interdire les occupations du sol en zone inondable.
Zones A	Les constructions, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation agricole de chaque zone sont limités ou interdits afin de prévenir tout risque de nuisance. En zones A et AE, en plus des constructions autorisées en 1.1., l'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol (dispositions de l'ancienne zone NHr). L'urbanisation est contrainte mais il est possible pour les constructions existantes d'évoluer modérément. Afin de préserver l'activité agricole, les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés dans le document graphique. Des dispositions sont intégrées pour limiter les possibilités d'occupations du sol en zone inondable.	

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale	Zones U	En zone UA et UB, les rez-de-chaussée d'immeubles collectifs doivent mesurer 3 mètres pour permettre l'accueil de destinations autres que l'habitation dans l'immédiat ou à moyen/long terme. L'objectif est de favoriser la mixité des fonctions urbaines et de privilégier l'implantation d'activités, notamment commerciales, dans la centralité commerciale.
	Zones AU	Zones ne faisant l'objet d'aucune réglementation.
	Zones N	Zones ne faisant l'objet d'aucune réglementation.
	Zones A	Zones ne faisant l'objet d'aucune réglementation.

Paragraphe 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article	Zone	Modifications majeures et justifications
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	Toutes les zones	<p>Emprise au sol :</p> <p>Afin de favoriser la densification pour les zones U et AU et compte tenu des autres règles de constructibilité dans les zones N et A, l'emprise au sol n'a pas été limitée.</p> <p>Implantation et hauteur :</p> <p>Les équipements publics et d'intérêts n'ont pas de limite de hauteur et ne sont pas concernés par les règles d'implantation.</p> <p>Le petit patrimoine local doit être préservé et ne pas subir de modifications lourdes dénaturant son caractère originel.</p>
	Zones U	<p>Implantation :</p> <p>En zone UA, l'implantation se fait à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou l'alignement de fait lorsqu'il existe. La continuité de l'alignement est assurée par une clôture si la façade ne joint pas les limites séparatives. Les continuités urbaines caractérisant la zone UA sont ainsi garanties.</p> <p>En zone UB, la règle du prospect par rapport à l'alignement opposé est maintenue en bordure de voie publique ainsi que pour les façades avec des vues par rapport à la limite séparative.</p> <p>En zone UE, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives se fait soit en limite soit à 3 mètres minimum. L'implantation en limite permet une optimisation de l'utilisation du foncier et le retrait de 3 mètres minimum garantie un espace de circulation aux véhicules.</p> <p>Hauteur :</p> <p>En zone UA et pour les immeubles collectifs et logements intermédiaires en zone UB, la hauteur maximale est maintenue à 15 mètres pour toutes les constructions. La hauteur à l'égout est supprimée favoriser la densification sans augmenter la hauteur maximale autorisée des constructions.</p> <p>En zone UB, la hauteur maximale des constructions autres que les immeubles collectifs et logements intermédiaires passe de 9 mètres à 10 mètres (passage de 6,00m à 6,50m à l'égout pour les toitures en pente). Les hauteurs sont augmentées pour permettre les extensions par surélévation des bâtiments existants.</p> <p>En zone UE et UE2, secteurs situés dans la zone d'activités de Beaugé, les règles de hauteur sont supprimées afin de permettre les extensions par surélévation des bâtiments existants et de réduire ainsi la consommation de foncier. Dans les autres zones UE, la hauteur maximale est maintenue à 15 mètres.</p>
	Zones AU	<p>Implantation :</p> <p>En zone 1AU, la règle du prospect par rapport à l'alignement opposé est maintenue en bordure de voie publique ainsi que pour les façades avec des vues par rapport à la limite séparative. Cette règle est cohérente avec les règles applicables en zone UB.</p> <p>En zones 1AUE et 1AUS, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives se fait soit en limite soit à 3 mètres minimum. L'implantation en limite permet une optimisation de l'utilisation du foncier et le retrait de 3 mètres minimum garantie un espace de circulation aux véhicules.</p> <p>Hauteur :</p> <p>En zone 1AU, la hauteur maximale des constructions autres que les immeubles collectifs et logements intermédiaires passe de 9 mètres à 10 mètres (passage de 6,00m à 6,50m à l'égout pour les toitures en pente). Les hauteurs sont déterminées en cohérence avec celles de la zone UB.</p> <p>En zone 1AUE et 1AUS, les règles de hauteur sont supprimées afin d'être cohérent avec les règles fixées dans les zones d'activités de Beaugé (UE et UE2).</p>
	Zones N	<p>Implantation :</p> <p>En zones NF et NT, les règles de recul sont maintenues à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'impossibilité de s'implanter en limite séparative afin de préserver les haies et talus plantés.</p> <p>Hauteur :</p> <p>En zone NF et NT, la hauteur des constructions est fixée à 10 mètres.</p>

	Zones A	<p>Implantation :</p> <p>Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques sont maintenues à 5 mètres en zone A et 3 mètres en zone AE. Il est impossible de s'implanter en limite séparative afin de préserver les haies et talus plantés. En zone AE, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou à 3 mètres minimum. Les règles d'implantation sont déterminées en fonction des règles des zones d'activités UE. En zone A, les annexes composées de façades ou parties de façade ne comportant pas de vue peuvent être implantées en limites séparatives.</p> <p>Hauteur :</p> <p>La hauteur des habitations est fixée à 10 mètres. Pour les autres destinations, la hauteur est maintenue à 12 mètres</p>
2.2 Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Toutes les zones	<p>Chaque projet doit s'insérer, dans tous ses aspects, dans son milieu environnant. Le règlement laisse de la souplesse sur l'architecture des nouvelles constructions tout en veillant à ce que leur insertion soit garantie.</p>
	Zones U	<p>Les parcelles couvertes par la servitude de protection de l'église Saint-Michel peuvent être refusées ou être soumises à des prescriptions spéciales afin de préserver le monument inscrit et ses abords.</p>
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	Toutes les zones	<p>Le règlement ne prévoit plus de pourcentage minimal d'espace en pleine terre. Cette règle s'est révélée inadaptée et disproportionnée pour certaines opérations. Avec plus de souplesse que le précédent règlement, il est recherché un équilibre entre les paysages minéraux et végétaux pour chaque zone. L'aménagement extérieur de tout projet doit être réalisé de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et doit faire l'objet d'un traitement paysager.</p>
	Zones U et AU	<p>En zone UA, afin de garantir la continuité de l'alignement et qu'elle soit de qualité, les clôtures donnant sur le domaine public doivent être constituées d'un mur ou d'un muret surélevé d'une grille et ne peuvent dépasser 2 mètres. En dehors de la zone UA, les clôtures sont facultatives mais doivent être de qualité et s'insérer dans leur milieu environnant. Sur le secteur de Beaugé (UE et 2AUE), afin de garantir le déplacement de la faune et de la flore entre les 2 massifs forestiers, les clôtures doivent être perméables. Dans le sous-zonage 1AUEc, les clôtures sont autorisées sous réserve qu'elles ne ceinturent pas la totalité de l'unité foncière et qu'elles soient compatibles avec le maintien fonctionnel du corridor écologique entre les Forêts de Rennes et de Liffré, ou lorsqu'elles sont nécessaires.</p>
	Zones N et A	<p>Les clôtures sont facultatives mais doivent être de qualité et s'insérer dans leur milieu environnant.</p>
2.4 Stationnement	Toutes les zones	<p>Le stationnement des véhicules est assuré en dehors du domaine public suivant les besoins du projet (excepté pour les équipements publics et d'intérêt collectif). De manière générale, le règlement du PLU a évolué afin de permettre d'adapter le nombre de place de stationnement aux besoins réels de chaque opération. En zone UA, aucune place de stationnement n'est exigée pour les activités de moins de 100m² (300 m² pour la zone UB), il s'agit de favoriser leur implantation, en particulier celle des commerces de proximité, dans la centralité commerciale.</p>

Paragraphe 3 : Equipements et réseaux

Article	Zone	Modifications majeures et justifications
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	Toutes les zones	<p>Le règlement ne connaît pas d'évolution majeure. L'accès et la voirie doivent être adaptées dans tous leurs aspects (circulation, manœuvre, sécurité,...) aux projets réalisés dans chaque zone.</p>
3.2. Desserte par les réseaux	Toutes les zones	<p>Le règlement ne connaît pas d'évolution majeure. Le niveau d'équipements et de réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, communications électroniques, énergie et électricité) doit être adapté aux constructions et installations réalisées. La collectivité se dote d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales visant notamment à réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols.</p>

ANNEXE A LA PARTIE 3 : POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

En tissu urbain existant à vocation principale d'habitat :

POTENTIALITES EN TISSU URBAIN EXISTANT A LIFFRE : DENTS CREUSES

	Illustrations	Unité	Nombre	Surface (ha)	Surface parcellaire moy. (m ²)	Objectif de densité moy. (log./ha)	Nombre total de log. potentiels	Potentialités de log. neufs (Total log. potentiels - Nombre de log. existants)	Potentiel brut retenu selon la densité
Parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses »		Parcelle	23	5,4	2 346	15	81	81	108
						20	108	108	
						25	135	135	

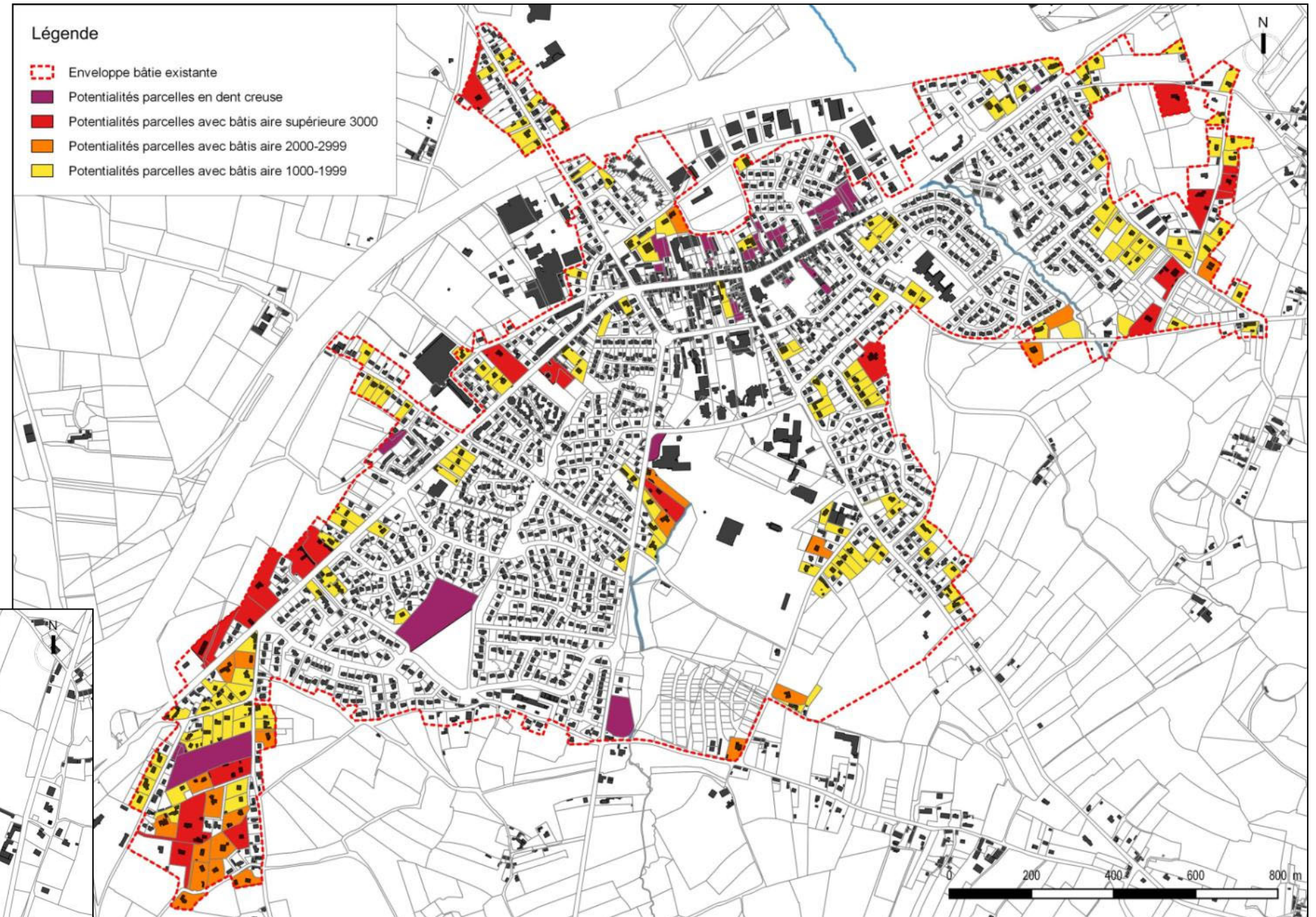
POTENTIALITES EN TISSU URBAIN EXISTANT A LIFFRE EN DENSIFICATION

	Illustrations	Unité	Nombre	Surface (ha)	Surface parcellaire moy. (m ²)	Densité actuelle moy. (log./ha)	Objectif de densité moy. (log./ha)	Nombre total de log. potentiels	Potentialités de log. neufs (Total log. potentiels - Nombre de log. existants)	Potentiel brut retenu selon la densité
Parcelles bâties de 1000 à 1999m ² disposant d'une surf. résiduelle libre potentielle		Parcelle	188	25,4	1 351	7,4	12	305	117	193
							15	381	193	
							18	457	269	
Parcelles bâties de 2000 à 2999m ² disposant d'une surf. résiduelle libre potentielle		Parcelle	36	8,6	2 389	42	10	86	50	67
							12	103	67	
							14	120	84	
Parcelles bâties de 3000 m ² et plus disposant d'une surf. résiduelle libre potentielle		Parcelle	28	12,0	4 286	2,3	8	96	68	92
							10	120	92	
							12	144	116	
								TOTAL		352

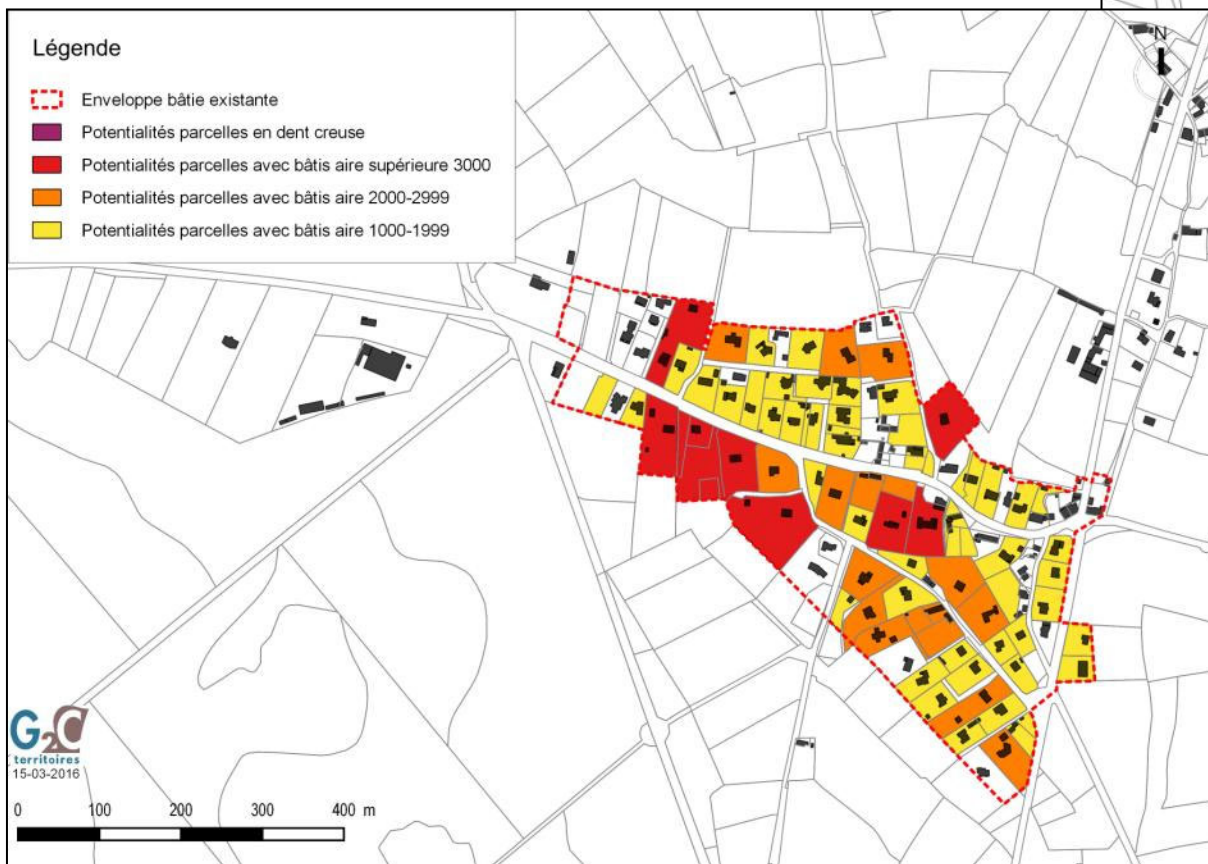
log. : logement – moy. : moyen(ne) – surf. : surface

CARTES DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

AIRE URBAINE DE LIFFRE



LA VILLENEUVE



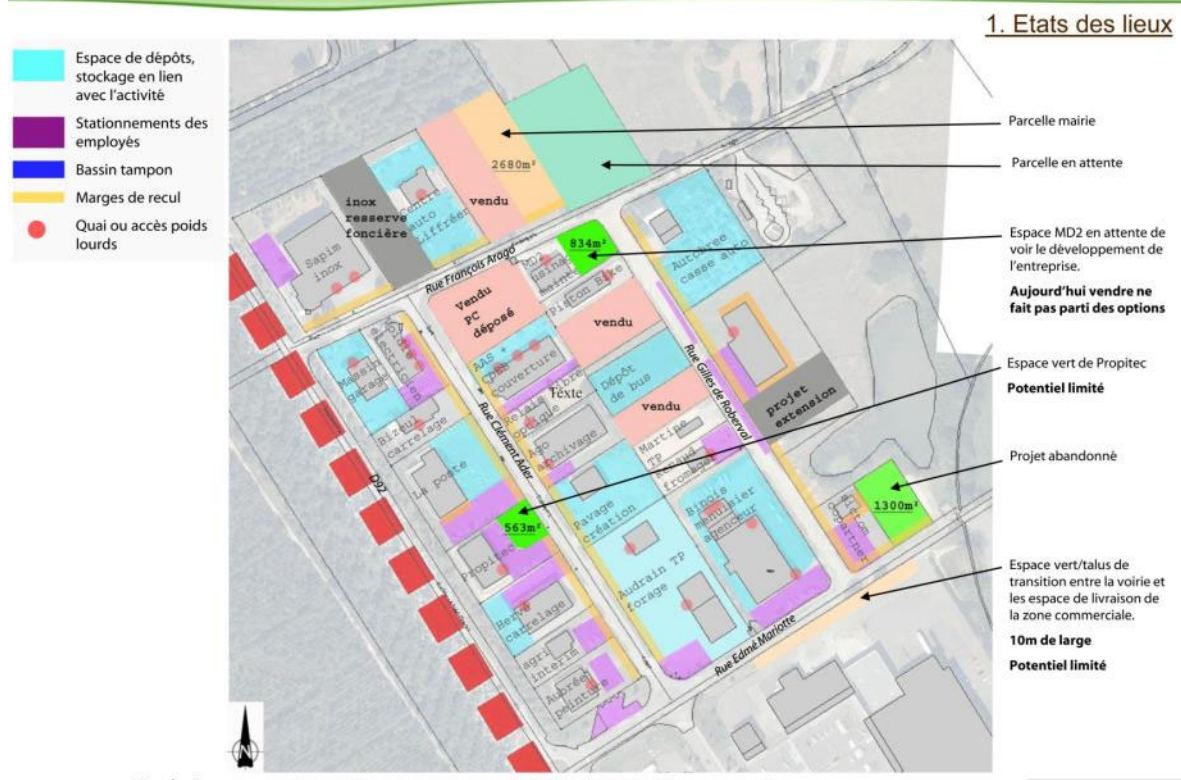
En secteurs d'activités économiques

Une étude a été réalisée en 2012-2013 par le bureau d'études SETUR afin d'étudier le potentiel d'extension et de densification de la zone d'activités économiques de Beaugé.

Toutefois, cette étude a conclu qu'aucune densification des zones d'activités n'était réalisable ou satisfaisante en termes d'impact environnemental (cf. plan suivant)

Les autres zones d'activités présentes sur la commune ne présentent pas non plus de potentiel pour accueillir de nouvelles activités. Les espaces éventuellement libres sont destinés à l'extension des activités sur place si nécessaire.

3. Le cas concret de la zone Beaugé II



extrait de « Etude des orientations d'aménagement pour la zone d'activités Beaugé II. Du Bimby à Beaugé II » réalisée par SETUR – 2012/2013

PARTIE 4 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. NOTE MÉTHODOLOGIQUE ET LÉGISLATIVE

Dans le cadre de l'élaboration de l'évaluation environnementale, plusieurs personnes du cabinet G2C Territoires sont intervenues :

- Marie Genêt – Docteur en écologie
- Adrien Solacroup – Urbaniste – Trame verte et bleue – Evaluation environnementale
- Lucie de Cazenove – Paysagiste
- Aline Fallourd – Urbaniste – Intégration et coordination de l'étude

L'inventaire des zones humides a été réalisé par le bureau d'études DMEAU et le Comité de pilotage dédié à cette étude, composé d'élus et de personnel communal. Au sein du bureau d'études, l'étude a été assurée par Paul BERNARD, ingénieur agricole et écologue, chargé de missions environnementales depuis 2007.

L'inventaire a été suivi par les Syndicats de Bassins Versants de l'Ille et de l'Illet, et du Chevré, mais également par l'Institut d'Aménagement de la Vilaine, structure porteuse de la construction, du suivi et de la coordination du SAGE Vilaine.

La réalisation de l'évaluation environnementale a fait l'objet d'une démarche itérative, qui a été menée tout au long du processus de révision. Elle a été conduite en privilégiant les solutions permettant d'éviter une incidence sur l'environnement ou de la réduire à son minimum avant d'engager une mesure de réduction ou de compensation.

Le présent Plan Local d'Urbanisme de Liffré fait l'objet d'une évaluation environnementale en raison de la présence de la zone Natura 2000 :

- Site d'Intérêt Communautaire FR5300025 - Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, Forêt de Haute Sève (Directive Habitats, faune, flore).

Le Code de l'Urbanisme prévoit la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cas suivant :

(Art. L104-2) Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

« Les plans locaux d'urbanisme qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

Evaluer le présent document d'urbanisme revient à en questionner les orientations et les dispositions au regard des enjeux environnementaux, pour en apprécier les incidences. Les orientations du PADD ou des OAP ainsi que les dispositions opposables contenues dans le règlement graphique et littéral du PLU sont interrogées.

Cette évaluation environnementale a un double rôle : d'une part elle contribue à la construction du projet communal par la mise en évidence des enjeux environnementaux soulevés dans l'état initial du site et de l'environnement et le Diagnostic territorial, et d'autre part, elle constitue un référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi du présent PLU.

En première approche, cette évaluation ne devait pas préjuger de ce qui pouvait faire enjeu sur le territoire communal et devait traiter de toutes les thématiques de l'environnement, au sens large du terme, permettant de caractériser son état et son évolution. Elle a donc été par la suite approfondie et complétée en fonction de la sensibilité communale et des orientations du document d'urbanisme, et de sa marge d'action ou des outils qu'il peut proposer.

Les thématiques abordées dans cette évaluation environnementale répondent aux exigences de la Directive Européenne sur l'Évaluation des Incidences des Plans et Programmes sur l'Environnement (EIPPE) et du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux environnementaux ainsi identifiés ont été hiérarchisés et territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales du territoire communal. C'est au regard de ces enjeux que le projet communal a été traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et qu'ont été évaluées les incidences du présent document d'urbanisme.

Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, pour les PLU concernés par une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

- Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

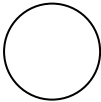


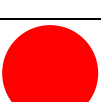
Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée »

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes de l'environnement de façon détaillée et exhaustive. L'attention doit porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLU a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux. L'étude doit permettre d'expliquer pourquoi tel thème n'a pas été traité de façon détaillée.

Une hiérarchisation des enjeux a donc été proposée :

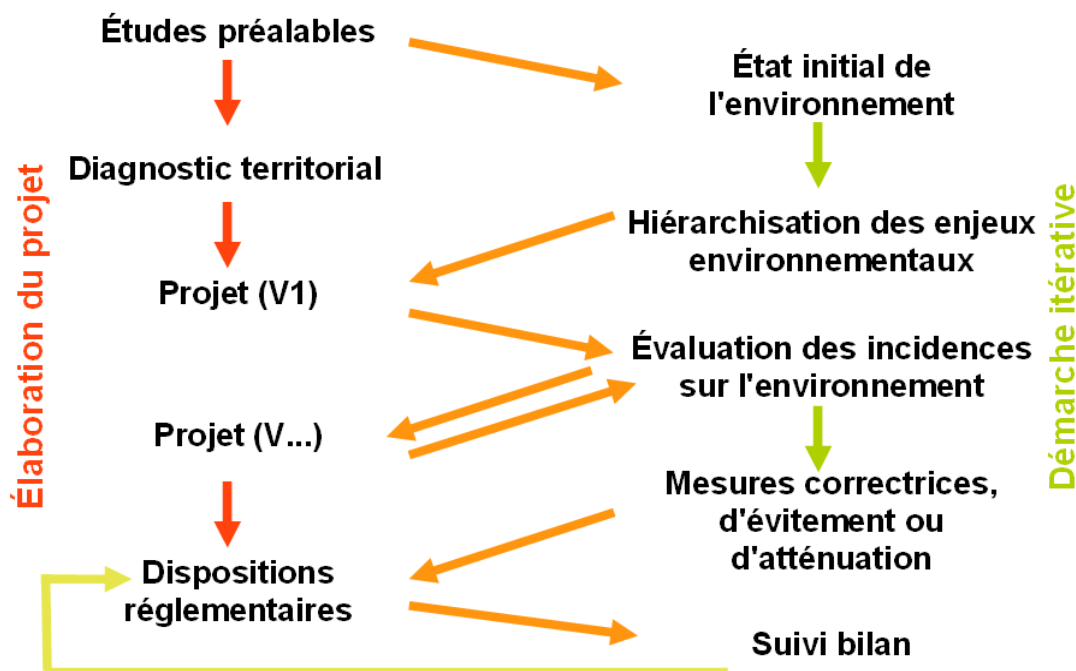
- Niveau d'enjeu de chaque thématique tenant compte des spécificités locales ;
- Marge d'action du PLU sur chaque enjeu ;
- Niveau d'incidence du PLU hors mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser ses conséquences sur l'environnement.

Cette hiérarchisation se distingue selon 4 niveaux :

SYMBOLE	NIVEAU D'ENJEU DE CHAQUE THEMATIQUE	MARGE D'ACTION DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE DU PLU
	Sans incidence ou sans objet	Sans incidence ou sans objet	Sans incidence ou sans objet
	Faible : état initial de l'environnement préservé, enjeu faible	Faible : Le PLU a peu de portée sur l'enjeu	Faible
	Moyen : enjeu moyen identifié à l'échelle intercommunale et communale	Moyenne : le PLU a une portée indirecte sur l'enjeu	Moyenne
	Fort : enjeu fort identifié à l'échelle intercommunale et communale	Forte : le PLU a une portée directe sur l'enjeu	Forte

Cette évaluation comprend plus spécifiquement une évaluation du site Natura 2000 « Site d'Intérêt Communautaire FR5300025 - Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, Forêt de Haute Sève » (Directive Habitats, faune, flore).

L'évaluation environnementale a été réalisée selon une démarche itérative, symbolisée dans le schéma ci-dessous :



Différents scénarios ont été étudiés de manière comparative à plusieurs étapes de la révision du PLU, de manière à pouvoir définir un projet le moins impactant possible pour l'environnement tout en répondant aux besoins de développement de la ville. Ces scénarios ont ainsi permis, à la fois à l'échelle globale et à l'échelle des secteurs de développement, de mettre en œuvre la démarche « éviter – réduire – compenser », étudiée dans l'ordre de priorité cité.

Ainsi, différents scénarios alternatifs ont été étudiés en matière :

- de croissance démographique et de définition des besoins en logements (mobilisation des potentialités foncières, besoin en extension...)
- d'aménagement du territoire communal : priorité donnée au développement de la Ville et préservation des secteurs ruraux (à l'exception de La Villeneuve, principal hameau de la commune, proche de la ville à laquelle il est relié par des liaisons douces sécurisées, ayant connu un développement récent et s'inscrivant dans les critères fixés par le SCOT pour le confortement à titre exceptionnel de hameaux)
- de localisation des zones d'extension pour l'habitat
- de localisation des zones d'extension pour les activités économiques
- de préservation des zones humides, éléments de bocage, boisements, continuités écologiques, avec une réflexion sur les outils à adopter

Cette démarche s'est réalisée en tenant compte des grandes orientations fixées par le SCoT, qui a lui aussi fait l'objet d'une démarche d'évaluation environnementale.

2. ARTICULATION DU DOCUMENT D'URBANISME

2.1. Cohérence externe du document

- Compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes a été approuvé le 29 mai 2015. Le PLU, en présence d'un SCOT approuvé, ne doit démontrer formellement sa compatibilité qu'avec le SCOT, celui-ci jouant un rôle intégrateur des différents documents de rang supérieur avec lesquels il doit être compatible. La cohérence externe du PLU avec le SCOT du Pays de Rennes est intégralement analysée via le tableau ci-dessous. Les orientations du SCOT sont listées et mises en parallèles avec celles du PADD.

Orientations du SCOT Pays de Rennes	Orientations du PADD
UN PAYS « VILLE ARCHIPEL » : UNE ORGANISATION PERTINENTE DU TERRITOIRE	
Thème 1 : L'organisation de l'armature urbaine <ul style="list-style-type: none"> - Une armature urbaine fondée sur 4 niveaux (Cœur de métropole / pôles structurants de bassin de vie / pôles d'appui au cœur de métropole / pôle de proximité) 	Axe 1 : « Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré » <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat • Promouvoir une gestion durable du territoire • Satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services
Thème 2 : L'organisation commerciale du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - Développer préférentiellement les commerces dans les centralités et les zones d'aménagement commercial - Améliorer la qualité des sites et des équipements commerciaux - Pour les pôles structurants de bassin de vie, proposer une offre complète en besoins courants et représenter une alternative aux sites commerciaux majeurs pour les besoins occasionnels au niveau des centralités et ZACom - En dehors des centralités et ZACom, restreindre le développement commercial 	Axe 2 : « Conforter et développer l'activité économique » <ul style="list-style-type: none"> • Conforter le rôle commercial de la centralité • Conforter la vocation commerciale du centre-ville et du site de Beaugé, identifié comme ZACom
Thème 3 : Les sites stratégiques d'aménagement :	Axe 2 : « Conforter et développer l'activité économique »

Orientations du SCOT Pays de Rennes	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité des aménagements des 12 sites stratégiques d'aménagement retenus comme étant d'intérêt à l'échelle du SCOT - Conforter le pôle d'activités de la Porte des Forêts, site stratégique d'aménagement, assurer la perméabilité écologique entre les deux grands massifs forestiers domaniaux de Rennes et de Liffré, veiller à une intégration urbaine et paysagère, développer les liens avec la ville, assurer une accessibilité routière et en transports collectifs 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Conforter les activités commerciales existantes et en projet pour leur rôle structurant à l'échelle du Pays de Liffré</i> <p><i>Plusieurs zones d'activités apparaissent comme stratégiques pour le maintien et le développement de l'emploi et des activités sur le territoire communal : le parc d'activités de Beaugé [...], le quartier de Sévailles [...].</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Promouvoir l'optimisation, la densification et la diversification des sites existants</i> <p><i>La réalisation de la ZACOM de Beaugé vise à développer l'offre commerciale sur le territoire dans un objectif de qualification environnementale, urbaine et paysagère. L'aménagement de la ZACOM envisage un traitement global de façon à ce que l'ensemble du parc présente un niveau homogène de qualité urbaine, environnementale et fonctionnelle.</i></p> <p>Axe 4 : « Préserver les continuités « écologiques et les paysages »</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères afin de renforcer l'identité de la commune en tant que porte d'entrée du Pays de Rennes.</i> <p><i>[...] le site de la Porte des Forêts décomposé en deux secteurs (Beaugé et Sévailles) a été identifié par le SCOT comme stratégique au motif qu'il constitue un pôle de développement économique important pour l'ensemble du territoire. A ce titre [...] ce site doit faire l'objet d'une attention particulière. Tout aménagement futur dans le cadre de l'extension de Beaugé doit permettre la perméabilité écologique entre ces deux massifs [...] Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, il s'agit de veiller à l'intégration architecturale, environnementale et paysagère des futures zones d'habitat.</i></p>
<p>Thème 4 : Les principes paysagers de la ville archipel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger le cadre environnemental et paysager des communes - Valoriser et maintenir des alternances ville / campagne - Gérer durablement le paysage des axes majeurs et des entrées de la ville archipel - Valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villes du Pays - Développer une offre partagée de loisirs verts, touristiques et patrimoniale 	<p>Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Valoriser les paysages et encourager une pratique touristique et de loisirs des espaces de nature</i> <p>Axe 4 « Préserver les continuités écologiques et les paysages »</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et agricoles</i> • <i>Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères afin de renforcer l'identité de la commune en tant que porte d'entrée du Pays de Rennes</i>

Orientations du SCOT Pays de Rennes	Orientations du PADD
	<p>Axe 5 « Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie »</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Préserver et mettre en valeur le patrimoine</i>
<p>Thème 5 : La préservation des espaces agro-naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter durablement la place de l'agriculture dans le territoire - Préserver durablement des sites agricoles et forestiers grâce aux périmètres de Champs urbains <p>Les « champs urbains » sont des espaces agronaturels et/ou forestiers, qui ont vocation à le rester durablement. Sur Liffré, le champ urbain de Sérigné est identifié.</p>	<p>Axe 2 : « Conforter et développer l'activité économique »</p> <p>Pérenniser et préserver l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Garantir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité</i> <p><i>Le champ urbain de Sérigné identifié au SCoT du Pays de Rennes participe à cet objectif.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Assurer la préservation des terres agricoles et permettre la diversification de l'activité agricole, notamment vers l'agro-tourisme</i>
<p>Thème 6 : Biodiversité et capital environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et conforter la grande armature écologique du Pays de Rennes : la trame verte et bleue - Favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels - Préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures 	<p>Axe 4 « Préserver les continuités écologiques et les paysages »</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Protéger et mettre en valeur les paysages naturels et agricoles</i> • <i>Préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères afin de renforcer l'identité de la commune en tant que porte d'entrée du Pays de Rennes</i> • <i>Mettre en valeur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur le territoire</i>
<p>UN DEVELOPPEMENT ASSUME, SOUTENABLE ET SOBRE</p>	
<p>Thème 7 : Limiter la consommation des espaces agro-naturels●</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maitriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés - Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace urbanisé <p>Les potentiels urbanisables maximum définis au DOO représentent à l'échelle du périmètre du SCOT 5007 hectares, soit 3,84% du territoire. Dans les Pôles structurants de bassin de vie le nombre de logements à produire par hectare est de 30 logements.</p>	<p>Axe 1 : « Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré »</p> <p><i>Promouvoir une gestion durable du territoire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Maitriser la consommation foncière</i>

Orientations du SCOT Pays de Rennes	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> - Maitriser l'urbanisation dans les hameaux 	<p><i>Un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie de 10% environ pourrait être retenu : il s'agit de passer d'une consommation foncière moyenne pour 100 logements neufs de 3,9 ha à 3,5 ha.</i></p> <p><i>La réalisation des 1739 logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique nécessitera l'aménagement d'un peu plus d'une quarantaine d'ha pour les 10 prochaines années, ce qui est inférieur à la surface plafond fixée par le SCOT.</i></p> <p><i>La maîtrise de la consommation d'espaces passe aussi par l'anticipation du développement futur de Liffré, en prévoyant les secteurs de développement de l'urbanisation à 15 ou 20 ans, s'inscrivant dans les projections et orientations du SCOT.</i></p>
<p>Thème 8 : L'optimisation des déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Structurer le développement de la ville-archipel en articulant l'armature urbaine et les politiques de transports publics - Organiser l'urbanisation autour des réseaux de transports en commun - Donner la priorité à l'organisation de transports en commun performants - Optimiser la gestion des voiries existantes - Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes actifs - Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités 	<p>Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Equilibrer les flux de circulation sur le territoire</i> • <i>Traiter par des aménagements adaptés les entrées d'agglomération ainsi que les axes pénétrants</i> • <i>Favoriser un meilleur partage de l'espace public pour une circulation apaisée</i> • <i>Renforcer le fonctionnement urbain</i>
<p>Thème 9 : Vers un territoire « bas carbone »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir l'efficacité énergétique - Agir sur l'organisation du territoire pour réduire l'impact énergétique du transport - Développer des formes urbaines et des logements moins énergivores - Produire en mobilisant les énergies renouvelables locales - S'adapter au changement climatique en anticipant et atténuant ses effets - Equiper et aménager le territoire de façon sobre et responsable 	<p>Axe 1 : « Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré »</p> <p><i>Promouvoir une gestion durable du territoire</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Favoriser un aménagement durable des quartiers</i> <p><i>La maîtrise des consommations en énergie des constructions et le recours à la production locale (bois, biométhane, biogaz) et aux énergies renouvelables (solaire...) seront encouragés et promus.</i></p>

Orientations du SCOT Pays de Rennes	Orientations du PADD
	<p>Axe 5 « Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie »</p> <p>Les risques et l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Promouvoir les mesures en faveur du développement durable</i>
<p>Thème 10 : La préservation des ressources et la prévention des risques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les ressources - Prévenir les risques - Prendre en compte des localisations possibles pour des nouveaux sites d'enfouissement et de traitement des déchets 	<p>Axe 5 « Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie »</p> <p>Les risques et l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement</i> • <i>Prendre en compte les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales</i>
UN PAYS ATTRACTIF ET DYNAMIQUE AVEC UNE CAPITALE REGIONALE MOTEURS POUR LA REGION BRETAGNE	
<p>Thème 11 : L'organisation de l'offre en logements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une production de logements suffisante sur le territoire - Diversifier la production de logements sur le territoire 	<p>Axe 1 : « Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré »</p> <p>Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Favoriser l'accueil de la population en diversifiant les formes bâties et la mixité sociale</i> <p><i>Avec une taille moyenne des foyers en baisse à 2,2 personnes par logement, la commune de Liffré devrait prévoir la réalisation de 1 739 logements environ d'ici 10 ans, soit un rythme de 174 logements/an.</i></p> <p><i>Ainsi, conformément aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes, un minimum de 25% de logements aidés (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) est à atteindre pour les pôles structurants de bassin de vie tels que Liffré.</i></p>

Orientations du SCOT Pays de Rennes	Orientations du PADD
<p>Thème 12 : Le développement des activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser une offre de foncier d'activités adaptée aux besoins - Accompagner la modernisation / requalification et le renouvellement économique de grands sites d'activités - Permettre l'émergence de sites d'activités dédiés aux loisirs 	<p>Axe 2 : « Conforter et développer l'activité économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Densifier et développer les activités économiques existantes et en projet</i> • <i>Conforter les activités communales existantes et en projet pour leur rôle structurant à l'échelle du Pays de Liffré</i> • <i>Promouvoir l'optimisation, la densification et la diversification des sites existants</i> • <i>Assurer une mixité des fonctions urbaines</i>
<p>Thème 13 : Le développement des équipements et grands projets d'infrastructures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les fonctions métropolitaines du Pays de Rennes - Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services dans l'organisation de la ville archipel, en lien avec les transports en commun - Prendre en compte les grands projets d'infrastructures nécessaires à l'attractivité du Pays 	<p>Axe 3 : « Améliorer les déplacements dans la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Equilibrer les flux de circulation sur le territoire</i> <p>Axe 2 : « Conforter et développer l'activité économique</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Optimiser et développer les réseaux numériques et de communication électronique</i>

- **Le PLH intercommunal**

Le PLH intercommunal, rédigé sur l'ancien périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Liffré est caduc. Une réflexion pour l'élaboration d'un PLH va être lancée prochainement dans le cadre du nouveau projet de territoire intercommunal, dont le périmètre a été modifié avec l'intégration de 4 nouvelles communes (Livré-sur-Changeon, Gosné, Mézières-sur-Couesnon et Saint-Aubin-du-Cormier) le 1er janvier 2017.

- **Compatibilité et prise en compte des autres documents supra-communaux**

La compatibilité avec le SAGE Vilaine et avec le SDAGE Loire Bretagne et la prise en compte du SRCE, du SRCAE, du PRSE, et autres documents supra-communaux, sont formalisées à travers la compatibilité avec le SCOT. Il est précisé que le PLU est compatible avec le SCoT du Pays de Rennes approuvé en mai 2015. Depuis la loi ALUR (mars 2014), le SCoT est le document intégrateur, c'est-à-dire qu'il est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, futurs SRADDET...), et devient ainsi le document pivot, permettant ainsi aux PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard de ces objectifs.

Comme le PLU de Liffré est compatible avec le SCoT du Pays de Rennes, il est, de fait, cohérent avec les documents supra-communaux majeurs.

2.2. Cohérence interne du document

La cohérence interne du PLU est intégralement analysée via le tableau ci-dessous. Les orientations du PADD sont listées et mises en parallèles avec les éléments :

- Du Règlement
- Du Zonage
- Des OAP

Orientations du PADD	Règlement	Zonage	OAP
AXE 1 : Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré			
Habitat et équilibre social : favoriser la diversité et la mixité de l'habitat	Aucun article du règlement ne vient entraver la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat mais aucun ne vient explicitement favoriser le développement de ce principe.	Les zones 2AU pourront voir leur règlement adapté lors d'une prochaine révision du PLU pour répondre à l'évolution de la nécessité d'une mixité et mieux répondre aux attentes du parcours résidentiel.	10 secteurs d'OAP sont dédiés à l'habitat. Ils offrent des formes et des types variés répondant à une mixité fonctionnelle de l'habitat à l'échelle de la commune.
Aménagement de l'espace : promouvoir une gestion durable du territoire	<p>Chaque zone comprend des dispositions préservant indirectement les haies bocagères et les zones humides (comme par exemple la systématique mention de ne pas porter préjudice à l'environnement dans les zones agricoles et naturelles). Ces milieux jouent un rôle significatif dans la filtration des polluants pouvant atteindre les eaux souterraines et/ou superficielles.</p> <p>Aucune règle d'efficacité énergétique n'est clairement présente mais les nouvelles constructions encadrées par le règlement devront à minima respecter les réglementations en vigueur.</p>	<p>Les milieux aquatiques aux surfaces en eau (plans d'eau et cours d'eau) sont recensés et identifiés permettant une bonne prise en compte de ces milieux. Ces derniers forment une ressource alternative en eau qui est ainsi clairement identifiée.</p> <p>Les zones à urbaniser sont principalement disposées dans une logique d'extension urbaine. Mais ces zones AU sont toujours en continuité avec le milieu urbain existant. Quelques cas de position impliquant une densification sont également présents.</p> <p>Il en résulte une disponibilité foncière, encadrée par les zones 1AU et 2AU de 55,8 hectares.</p>	<p>Les principes généraux d'aménagement des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préconisent de respecter les objectifs de densité d'urbanisation du projet communal, • recommandent la mise en place de fossés et noues paysagers pour les futurs aménagements hydrauliques limitant ainsi l'artificialisation des sols et la réduction de l'infiltration des eaux pluviales. <p>Le renouvellement est une prescription présente sur deux secteurs d'OAP. Elles induisent une limitation de la consommation d'espace ainsi qu'une tendance à l'augmentation de l'efficacité énergétique des quartiers concernés.</p>

Orientations du PADD	Règlement	Zonage	OAP
<p>Equipements et services : satisfaire les besoins actuels et futurs en équipement et services</p>	<p>Le règlement établit pour chaque zone des règles spécifiques pour le stationnement. Si les zones comprennent des équipements et/ou des services, des déclinaisons spécifiques sont indiquées pour assurer à ces derniers une fréquentation adaptée.</p> <p>Le règlement autorise la construction d'établissements de services dans les zones à vocation économique.</p>	<p>La majorité des zones à urbaniser induisent une extension de l'emprise urbaine mais sans jamais impliquer de mitage. Les aménagements à venir seront donc reliés à la centralité de Liffré, garantissant une utilisation des équipements et des services par les nouveaux habitants et les nouveaux actifs des zones à vocation économique.</p>	<p>Le panel des OAP préconise différentes formes urbaines et divers schémas d'aménagement. Il en résulte une mixité des fonctions urbaines favorable à l'accueil et au maintien des équipements et des services.</p>
<p>AXE 2 : Conforter et développer l'activité économique</p>			
<p>L'activité commerciale : conforter le rôle commercial de la centralité</p>	<p>Le règlement autorise l'installation de commerces dans les zones constructibles c'est à dire excepté dans les zones naturelles et dans le respect du caractère agricole pour les zones agricoles.</p> <p>Les commerces de proximités ne sont pas autorisés dans les zones à vocation économiques</p>	<p>Les commerces de proximité uniquement autorisés dans les zones recoupant le centre urbain permet d'affirmer la centralité commerciale de Liffré.</p>	<p>Les préconisations des OAP tendent systématiquement à inclure les accès dans le réseau viaire existant et donc à naturellement orienter ces nouveaux secteurs d'aménagement vers la centralité commerciale de Liffré.</p>
<p>L'activité économique : densifier et développer les activités économiques existantes et en projet</p>	<p>Le règlement identifie des zones à vocation économique (UE, 1AUE, 2AUE et AE) offrant la possibilité d'un développement varié (commerces, bureaux, services et tourisme), et/ou le maintien de ces activités, en cohérence avec les spécificités de ces zones.</p>	<p>Les zones 1AUE et 2AUE dédiées au développement économique sont concentrées au niveau des zones d'activité existantes. Le zonage affirme ainsi le pôle économique au nord de Liffré à proximité de l'A84.</p>	<p>Les OAP liées aux zones à vocation économiques préconisent des formes urbaines en adéquation avec les zones d'activité adjacentes renforçant le pôle économique au nord de Liffré.</p>

Orientations du PADD	Règlement	Zonage	OAP
<p>L'activité agricole : pérenniser et préserver l'activité agricole</p>	<p>Le règlement autorise les constructions à vocation agricole dans la zone A.</p> <p>Le règlement autorise les constructions si tant est qu'elles permettent une préservation de l'activité agricole.</p> <p>Le règlement identifie des zones agricoles non constructibles (Anc), qui garantissent une préservation de ces espaces agricoles.</p>	<p>Certains secteurs agricoles sont identifiés comme non constructibles</p> <p>Quelques zones AU sont dans une logique de densification permettant de conserver les espaces agricoles (ces derniers formant la principale disponibilité foncière).</p> <p>Au total, 113 hectares sont classés en zone AU (1,7%).</p>	<p>Les secteurs d'OAP n'encadrent l'aménagement que de zones à urbaniser ou déjà urbanisées. Les préconisations ne viennent donc pas amplifier la consommation de terres agricoles.</p>
<p>AXE 3 : Améliorer les déplacements dans la commune</p>			
<p>L'accessibilité et la mobilité : améliorer les déplacements dans la commune</p>	<p>Le règlement encadre les accès et les voiries en faisant notamment en sorte que les continuités piétonnières soient conservées, que la circulation à vélo soit toujours possible (en plus du maintien et/ou prolongement de pistes cyclables), et que les voiries assurent le déplacement des personnes à mobilité réduite.</p> <p>Les règles de stationnement adaptées aux spécificités de chaque zone permettent également de contribuer à la cohérence des déplacements communaux.</p>	<p>L'absence de mitage dans les zones à urbaniser permet de maintenir la cohérence du réseau viaire existant.</p>	<p>Les préconisations des OAP tendent systématiquement à inclure les accès dans le réseau viaire existant. Les accès à ces nouvelles constructions seront donc cohérents.</p> <p>Des mobilités douces sont également majoritairement préconisées.</p>
<p>AXE 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages</p>			
<p>Les espaces naturels et ruraux : conforter le rôle écologique des milieux</p>	<p>Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides et les haies bocagères.</p> <p>Le règlement encadre la protection des « espaces et secteurs contribuant aux</p>	<p>Les espaces naturels à forte qualité écologique (identifiés par les outils de protections et d'inventaire) sont couverts par des zones N.</p> <p>Les berges végétalisées significativement développées de certains milieux aquatiques</p>	<p>Les principes généraux d'aménagement des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préconisent une conservation des boisements et espaces végétalisés. Dans le cas d'une destruction de ces espaces, une compensation doit être envisagée. De plus les

Orientations du PADD	Règlement	Zonage	OAP
	<p>continuités écologiques et éléments de paysage »</p> <p>La réglementation sur les clôtures spécifie que ces dernières sont facultatives. Il est donc possible de limiter la diminution de la perméabilité écologique par l'apparition de nouvelles constructions.</p> <p>Seuls des aménagements en cohérence avec l'exploitation forestière sont autorisés sur les zones Nf.</p>	<p>sont identifiées en tant que MNIE et préservées par un classement en zone Np.</p> <p>Les espaces UL traduisent une Nature en Ville offrant des respirations paysagères au sein du milieu urbain. L'identification de ces espaces préserve donc des accès directs par les habitants à des zones de nature ordinaire.</p> <p>Une zone agricole non constructible (Anc) est présente entre une zone UL et l'étang du Moulin. Cette zone garantit ainsi une perméabilité écologique pérenne entre ces deux espaces de nature ordinaire.</p> <p>Les milieux aquatiques aux surfaces en eau (plans d'eau et cours d'eau) sont recensés et identifiés facilitant la prise en compte de ces milieux.</p> <p>La continuité écologique entre les 2 forêts est matérialisée par une zone NP.</p>	<p>franges urbaines devront bénéficier d'un traitement paysager limitant les perturbations sur les milieux naturels à proximité,</p> <ul style="list-style-type: none"> • préconisent la création d'espaces publics permettant une valorisation de la Nature en Ville complétant ainsi le réseau paysager urbain.
<p>AXE 5 : Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie</p>			
<p>L'activité touristique et le cadre de vie : renforcer l'attractivité de la commune</p>	<p>Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les haies bocagères (comme par exemple la systématique mention de ne pas porter préjudice à l'environnement dans les zones agricoles et naturelles).</p> <p>Le règlement encadre l'établissement de structures dédiées au tourisme et aux équipements situés à proximité et/ou dans les espaces naturels permettant ainsi de mettre en valeur l'atout du paysage naturel de Liffré.</p>	<p>Les zones à urbaniser à proximité de l'autoroute sont essentiellement à vocation économique et limitent ainsi l'exposition des nouveaux habitants à cette nuisance sonore.</p> <p>La vocation des zones à urbaniser est systématiquement en cohérence avec la vocation des zones adjacentes existantes facilitant les continuités architecturales. Cela implique une cohérence dans l'aspect général de la ville.</p>	<p>La zone 1AU « <i>La Quinte</i> » implique la construction d'habitations à proximité de l'autoroute. Cependant l'étude « Entrée de Ville », intégrée à l'OAP prend en compte les nuisances sonores et vise à limiter l'exposition des futurs habitants.</p> <p>Les principes généraux d'aménagement des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préconisent le traitement paysager et la continuité architecturale des nouvelles

Orientations du PADD	Règlement	Zonage	OAP
	<p>Le règlement contient pour chaque zone des règles sur la hauteur du bâti, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère garantissant un maintien et une valorisation de l'attractivité de la commune par ses atouts paysagers et patrimoniaux.</p>	<p>La disposition des zones à urbaniser ne nuit pas aux vues lointaines sur les vallées à l'est et au sud de la commune.</p> <p>Les espaces UL traduisent une Nature en Ville offrant des respirations paysagères au sein du milieu urbain. L'identification de ces espaces préserve donc des accès directs par les habitants à des zones de nature ordinaire.</p>	<p>constructions et en particulier concernant les projets d'aménagement en entrées de ville,</p> <ul style="list-style-type: none"> • préconisent le traitement paysager des franges urbaines limitant ainsi la dégradation des paysages naturels. • préconisent la création d'espaces publics permettant une valorisation de la Nature en Ville complétant ainsi le réseau paysager urbain. <p>Des mobilités douces sont également majoritairement préconisées. Elles permettront aux nouveaux habitants de plus facilement découvrir leur nouveau territoire.</p>
<p>Les risques et l'environnement : atténuer la vulnérabilité du territoire, préserver les ressources et lutter contre le changement climatique</p>	<p>Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les haies bocagères et les zones humides (comme par exemple la systématique mention de ne pas porter préjudice à l'environnement dans les zones agricoles et naturelles). Ces milieux jouent un rôle significatif dans la régulation des ruissellements et de l'érosion et par conséquent diminuent les aléas de risques naturels.</p> <p>Le règlement limite l'imperméabilisation notamment en imposant pour certaines zones de revêtement perméables pour les stationnements</p>	<p>La majorité des zones à urbaniser induit une extension de l'emprise urbaine mais sans jamais impliquer de mitage. Les déplacements pendulaires locaux en voiture seront donc limités de par la continuité de l'urbanisation avec l'enveloppe existante. Cette forme d'urbanisation tendra donc à limiter l'émission de polluants atmosphériques ainsi que la consommation de carburant issus des transports routiers.</p>	<p>Les principes généraux d'aménagement des OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préconisent une optimisation de la lumière naturelle en jouant sur l'implantation des nouvelles constructions à des fins d'efficacité énergétique, • recommandent une valorisation de la trame végétale. Cette dernière limite les aléas de risques naturels.

3. ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET COMMUNAL

La présente partie vise à quantifier les incidences des orientations du PADD transcrites dans le règlement, le zonage et les prescriptions des OAP.

Les thématiques environnementales suivantes seront abordées :

- **Ressources naturelles et biodiversité :**
 - Contexte physique (relief),
 - Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore),
 - Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques,
 - Préserver les continuités écologiques,
 - Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts,

- **Ressource en eau :**
 - Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides,
 - Assurer la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource,
 - Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources,
 - Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles,
 - Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales,

- **Sols et sous-sol :**
 - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain,
 - Prendre en compte et préserver la qualité des sols,
 - Préserver les ressources du sous-sol,

- **Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel :**
 - Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels,
 - Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti,




- **Risques et nuisances :**
 - Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques,




- **Déchets :**
 - Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action,

- **Bruit :**
 - Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme,




- **Energie et pollution atmosphérique :**
 - Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques,
 - Economiser et utiliser rationnellement l'énergie,
 - Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

Le degré d'incidence sur ces thématiques sera évalué via la méthode présentée dans la partie « *Note méthodologique et législative* ».




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE	Contexte physique (relief)	<p>La commune de Liffré se situe à une altitude d'environ 100 mètres NGF.</p> <p>Le point culminant est de 114 mètres au lieu-dit La Molière.</p> <p>Les pentes sont plutôt faibles et varient entre 1,5% et 3%.</p>	<p>Les perspectives d'évolution n'impliquent pas d'incidence sur le contexte physique de la commune.</p>			<p>De nouvelles constructions et de nouveaux aménagements urbains peuvent entraîner une modification de la perception du relief sur le territoire communal.</p>		<p><u>Règlement :</u> Le règlement contient pour chaque zone (à l'exception de certaines zones à vocation d'activités économiques) des règles sur la hauteur du bâti favorisant le maintien des points de vue lointains existants.</p> <p><u>Zonage :</u> La disposition des zones à urbaniser ne nuit pas aux vues lointaines sur les vallées à l'est et au sud de la commune.</p> <p>Les zones à urbaniser ne sont pas détachées des zones déjà urbanisées.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent une insertion des nouvelles constructions avec le bâti existant. Cela implique une continuité dans les hauteurs des bâtiments et donc une limitation de la modification de la perception du relief sur le territoire communal.</p>

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
	Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore)	<p>Les espaces boisés et agricoles représentent 90% environ de la superficie communale. Un peu moins de 4000 ha de forêt et 2200 ha de Surfaces Agricoles Utiles (SAU).</p> <p>Les ressources naturelles liées au sol et au sous-sol sont relativement pauvres à Liffré.</p> <p>Les activités forestière et agricole constituent les activités principales liées à l'exploitation des ressources naturelles sur la commune.</p>	<p>Le nombre d'exploitations agricoles poursuit sa baisse. La commune en compte 40 en 2010 alors qu'elle en dénombrait encore 54 en 2000.</p> <p>L'agriculture reste pérenne avec une SAU en augmentation. Les terres continuent d'être exploitées et ne semblent pas touchées par l'enfrichement.</p> <p>L'activité forestière demeure. La protection des bois et forêts soumis et non soumis à un document de gestion forestière est assurée par un classement en EBC.</p>			L'extension de l'urbanisation peut entraîner une consommation excessive et non maîtrisée d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.		<p><u>Règlement :</u> Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides et les haies bocagères.</p> <p>Seuls des aménagements en cohérence avec l'exploitation forestière sont autorisés sur les zones Nf.</p> <p><u>Zonage :</u> Les zones à urbaniser sont principalement disposées dans une logique d'extension urbaine. Mais ces zones AU sont toujours en continuité avec le milieu urbain existant. Quelques cas de position impliquant une densification sont également présents.</p> <p>Les secteurs agricoles et forestiers sont spatialement transcrits dans le zonage via les zones N et A. La continuité écologique entre les 2 forêts est matérialisée par un zonage NP.</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
								<p><u>OAP</u> :</p> <p>Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent une conservation des boisements et espaces végétalisés. Dans le cas d'une destruction de ces espaces, une compensation doit être envisagée.</p>




<p>RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE</p>	<p>Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques</p>	<p>La commune est concernée par la présence d'un site Natura 2000, de 2 ZNIEFF de type 1, de 2 ZNIEFF de type 2 et d'une ZNIEFF de type de 2 (Forêt de Chevré) qui se situe en limite communale.</p> <p>Ils constituent les principaux réservoirs naturels et de biodiversité à l'échelle du territoire mais aussi à l'échelle intercommunale.</p>	<p>Les milieux naturels accueillant des espèces animales et végétales, des habitats naturels et biologiques font l'objet de mesures de protection nationales.</p> <p>Ces espaces, au-delà des « coupures » recensées, ne subissent pas de pression urbaine ni de fréquentation locale ou touristique en mesure de compromettre leur préservation.</p>			<p>L'extension de l'urbanisation à proximité des réservoirs naturels et de biodiversité peut entraîner une fragilisation des franges de ces milieux naturels.</p> <p>A la marge ouest de la zone UB « Domaine des Cornillères », des zones humides et mares sont présentes mais non identifiées en NP.</p>		<p><u>Règlement :</u> Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides et les haies bocagères.</p> <p>La réglementation sur les clôtures spécifique que ces dernières sont facultatives. Il est donc possible de limiter la diminution de la perméabilité écologique par l'apparition de nouvelles constructions.</p> <p><u>Zonage :</u> Les espaces naturels à forte qualité écologique (identifiés par les outils de protections et d'inventaire) sont couverts par des zones N : les abords des cours d'eau et les MNIE sont classés en NP, les forêts sont classées en NF.</p> <p>Les zones UL dédiées aux respirations paysagères dans le milieu urbain permettent de maintenir des espaces verts abritant une biodiversité ordinaire non négligeable (notion de Nature en Ville).</p>
								<p>Les milieux aquatiques aux surfaces en eau (plans</p>







THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
								<p>d'eau et cours d'eau) sont recensés et identifiés facilitant la prise en compte de ces milieux.</p> <p>Les zones NP retranscrivent la protection des MNIE identifiés dans le SCoT du Pays de Rennes.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent une conservation des boisements et espaces végétalisés. Dans le cas d'une destruction de ces espaces, une compensation doit être envisagée. De plus les franges urbaines devront bénéficier d'un traitement paysager limitant les perturbations sur les milieux naturels à proximité.</p>

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE	Préserver les continuités écologiques	<p>Les éléments constitutifs de la trame verte (boisements, haies bocagères et alignements plantés) et bleue (cours d'eau, mares et zones humides) constituent des corridors écologiques.</p> <p>Le fonctionnement de ces milieux est perturbé par plusieurs « coupures » liées à la présence d'infrastructures (A84, RD27, RD92, RD106, RD528).</p>	L'absence d'identification de la trame verte et bleue ou des éléments du paysage à protéger compromet à terme la préservation des corridors écologiques.			L'extension de l'urbanisation peut entraîner des ruptures des continuités écologiques, notamment par la présence d'infrastructures routières. Cependant cette incidence est à relativiser car les infrastructures routières ne relèvent pas de la compétence communale.		<p><u>Règlement :</u> Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides et les haies bocagères. La réglementation sur les clôtures spécifie que ces dernières sont facultatives. Il est donc possible de limiter la diminution de la perméabilité écologique par l'apparition de nouvelles constructions.</p> <p><u>Zonage :</u> La continuité écologique entre les 2 forêts est matérialisée par un zonage NP. Une zone agricole non constructible (Anc) est présente sur la frange ouest de la Forêt de Liffré et vient la compléter. La préservation de ces espaces dans le présent PLU contribue au maintien de la connexion écologique avec la Forêt de Rennes malgré la présence de la zone d'activité qui sera densifiée (zones 1AUec et 2AUe) ainsi que le passage de l'A84.</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
								<p>Une zone agricole non constructible (Anc) est présente entre une zone UL et l'étang de Liffré. Cette zone garantit ainsi une perméabilité écologique pérenne entre ces deux espaces de nature ordinaire.</p> <p>Les espaces UL traduisent une Nature en Ville permettant à la biodiversité ordinaire de plus facilement transiter, voire s'installer, dans le milieu urbain.</p> <p>Les zones NP retranscrivent la protection des MNIE identifiés dans le SCoT du Pays de Rennes. Certaines sont identifiées sur des abords de cours d'eau permettant la préservation des écotones écologiques primordiaux pour certaines espèces.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent la création d'espaces publics permettant une valorisation de la Nature en Ville complétant ainsi le réseau écologique urbain.</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
RESSOURCES NATURELLES ET BIODIVERSITE	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts	<p>Les espaces naturels pouvant être fréquentés par la population sont nombreux : les deux forêts domaniales, les bords des étangs, les parcs et jardins en tissu urbain.</p> <p>Ils sont mis en valeur par un réseau de liaisons douces, notamment 5 circuits de randonnée balisés sur la commune.</p> <p>Ils s'appuient sur le GR39 qui traverse les forêts domaniales de Rennes et de Liffré.</p> <p>L'accès aux espaces verts urbains sont assurées par les coulées vertes dans le centre bourg et permettent la réalisation de liaisons douces.</p>	<p>Le balisage de circuits de randonnée permet de contraindre le risque d'une fréquentation « sauvage » des espaces naturels.</p> <p>Une augmentation de la fréquentation de ces espaces est possible par la mise en valeur de leur lisibilité et en les promouvant.</p> <p>La commune prévoit de favoriser l'accès à ces espaces de nature dans le cadre de la mise en valeur des coulées vertes et des cheminements doux permettant de les parcourir.</p>			L'amélioration des accès aux espaces de nature peut entraîner une augmentation de la fréquentation et une potentielle dégradation de ces milieux.		<p><u>Règlement :</u> Le règlement encadre les accès et les voiries en faisant notamment en sorte que les continuités piétonnières soient conservées, que la circulation à vélo soit toujours possible (en plus du maintien et/ou prolongement de pistes cyclables), et que les voiries assurent le déplacement des personnes à mobilité réduite.</p> <p><u>Zonage :</u> Les espaces UL traduisent une Nature en Ville offrant des respirations paysagères au sein du milieu urbain. L'identification de ces espaces préserve donc des accès directs par les habitants à des zones de nature ordinaire.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent la création d'espaces publics permettant une valorisation de la nature en Ville complétant ainsi le réseau paysager urbain.</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
RESSOURCE EN EAU	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	<p>Les zones humides de la commune de Liffré ont été identifiées par le cabinet DMEAU en collaboration avec le syndicat du Bassin Versant de l'Ille et de l'Illet et celui du bassin versant du Chevré.</p> <p>Une mise à jour de cet inventaire est actuellement en cours.</p> <p>Les zones humides de Liffré représentent 147 hectares soit 5,7% du territoire, hors plans d'eau et mares. Elles sont composées notamment de prairies humides (118,4 ha), bois humides (18,6 ha), de cultures sur sols hydromorphes (9,7 ha) et de peupleraie (0,5 ha).</p>	L'absence de mesure de protection entraîne des risques de destruction ou de dégradation de ces milieux, liés aux pratiques agricoles (drainage, prélèvement, pollution) ou d'aménagement (affouillement, exhaussement)			<p>L'absence d'inventaire de ces milieux lié à des mesures de protection des écosystèmes aquatiques et des zones humides peut entraîner une dégradation de ces derniers.</p> <p>A la marge ouest de la zone UB « Domaine des Cornillères », des zones humides et mares sont présentes mais non identifiées comme zone NP.</p>		<p><u>Règlement :</u> Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides et les haies bocagères.</p> <p><u>Zonage :</u> Les berges végétalisées significativement développées de certains milieux aquatiques sont identifiées en tant que MNIE et préservées par un classement en zone Np.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP recommandent la mise en place de fossés et noues paysagers pour les futurs aménagements hydrauliques limitant ainsi l'artificialisation des sols et la réduction de l'infiltration des eaux pluviales. L'OAP n°8 sur la principale zone d'activité tient compte de la présence d'une zone humide clairement identifiée.</p>

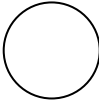
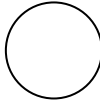
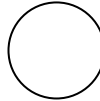



THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
	Assurer la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource	Le territoire est caractérisé par un réseau hydrographique relativement dense. La pêche est une activité pratiquée sur les étangs de Liffré et de Sérigné.	L'utilisation économique de l'eau s'accroît avec l'augmentation des besoins en eau potable. Les prélèvements à usage agricole sont réglementés. La pêche continue de s'exercer.			L'extension de l'urbanisation entrainera une augmentation des besoins de prélèvements d'eaux superficielles.		<u>Zonage :</u> Les milieux aquatiques aux surfaces en eau (plans d'eau et cours d'eau) sont recensés et identifiés permettant de clairement prendre en compte ces milieux. Ces derniers forment une ressource alternative en eau qui est ainsi clairement identifiée.
RESSOURCE EN EAU	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	L'alimentation en eau potable est assurée par les prélèvements du SYMEVAL, la retenue de la Valière est la principale source d'eau potable. La quantité et la qualité des prélèvements est en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population.	La quantité et la qualité des prélèvements envisagés est en adéquation avec les perspectives de développement démographique communal.			Une augmentation des prélèvements d'eaux est prévisible en raison des perspectives de développement de la population envisagée par la commune. L'extension de l'urbanisation peut également entrainer une imperméabilisation des sols empêchant le rechargement des nappes aquifères.		<u>Règlement :</u> Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides qui sont des milieux pouvant alimenter les nappes phréatiques.

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
	<p>Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles</p>	<p>L'état écologique des cours d'eau établit par le BV de l'Ille et de l'Illet montre un état bon à moyen sur l'Ille et un état médiocre pour l'Illet et le Chevré.</p> <p>L'agriculture est la principale activité contribuant à la dégradation de la qualité des eaux superficielles par ses rejets en nitrates et pesticides.</p> <p>La commune est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine.</p>	<p>Les plans d'épandage réglementent les conditions de rejet des effluents agricoles.</p> <p>Bien que le nombre d'exploitants soit en diminution, la SAU augmente nécessitant la mise à jour et le suivi régulier des plans d'épandage.</p> <p>Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine fixent des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour la gestion des eaux souterraines et superficielles.</p>	●	●	<p>Le PLU prend en compte, les projets liés au maintien et au développement des exploitations agricoles.</p> <p>L'extension de l'urbanisation peut contribuer à la diminution des surfaces d'épandage nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole.</p> <p>Elle peut également entraîner une imperméabilisation excessive des sols et le rejet non maîtrisé d'eaux pluviales polluées dans les milieux naturels superficiels et souterrains.</p>	●	<p><u>Règlement :</u> Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides et les haies bocagères. Ces milieux jouent un rôle significatif dans la filtration des polluants pouvant atteindre les eaux souterraines et/ou superficielles.</p> <p>Le schéma directeur des eaux pluviales encadre la protection des « installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP sont explicitement mentionnés comme compatibles avec les prescriptions du schéma directeur des eaux pluviales.</p> <p>Les proximités avec les bassins de rétention sont prises en compte dans les secteurs concernées (par une limitation de l'imperméabilisation des sols)</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
RESSOURCE EN EAU	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	<p>La commune est desservie par un système d'assainissement collectif des eaux usées et pluviales, de type séparatif, dans le bourg, qui assure dans de bonnes conditions la collecte et le traitement des eaux, à destination de la station d'épuration.</p> <p>Afin de répondre aux besoins estimés d'ici 2030, la STEP a été agrandie en 2014 et a désormais une capacité de traitements des rejets de 18500 équivalents-habitants. Elle est ainsi en mesure d'accueillir et de traiter les eaux usées des habitants et des nouvelles entreprises de Liffré et d'Ercé-près-Liffré.</p>	<p>La capacité hydraulique des réseaux, de la station d'épuration est en adéquation avec les perspectives de développement démographique communal.</p> <p>La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales compatible avec son projet de développement.</p> <p>La Communauté de Communes du Pays de Liffré dispose de la compétence gestion du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).</p>			<p>L'extension de l'urbanisation peut entraîner un dépassement de la capacité hydraulique des réseaux et de la station d'épuration.</p> <p>Elle peut également entraîner une imperméabilisation excessive des sols et le rejet non maîtrisé d'eaux pluviales polluées dans les milieux naturels superficiels et souterrains, et aggraver la sensibilité du territoire aux inondations.</p> <p>Ces incidences peuvent avoir des conséquences notables sur les coûts des équipements pour la collectivité (traitement supplémentaire de l'eau, réalisation d'ouvrages pour la régulation des points noirs, etc.)</p>		<p><u>Règlement :</u> Le règlement impose aux nouvelles constructions une connexion au réseau d'assainissement existant lorsque cela est techniquement possible. Si la charge induite dépasse celle pouvant être prise en charge par la STEP, un dispositif adapté devra être mis en place.</p> <p><u>Zonage :</u> La majorité des zones à urbaniser induisent une extension de l'emprise urbaine mais sans jamais impliquer de mitage. Les extensions des réseaux de collecte seront donc limitées de par la continuité de l'urbanisation avec l'enveloppe existante.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP autorisent les schémas d'aménagement à faire figurer des bassins de gestion des eaux pluviales.</p>

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
SOLS ET SOUS-SOL	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	<p>Durant la dernière décennie, la commune est parvenue à maîtriser la consommation d'espace dans le bourg, par le biais d'opérations de lotissements.</p> <p>Le précédent PLU a encouragé le renouvellement urbain et la maîtrise de la consommation d'espace et la réalisation d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>La commune de Liffré a été identifiée par le SCOT en tant pôle structurant de bassin de vie, son objectif est de maintenir son dynamisme démographique et de poursuivre son rythme de construction pour atteindre 10000 habitants minimum.</p> <p>Si les tendances démographiques devaient se prolonger sur la prochaine décennie, en l'absence d'objectifs de réduction de la consommation d'espace, le développement communal pourrait entraîner, pour la réalisation des projets d'habitat uniquement, la consommation d'environ 53 hectares de terrains agricoles et forestiers, selon une densité devant tendre</p>			<p>Une extension non maîtrisée de l'urbanisation peut entraîner une consommation d'espaces agricoles et forestiers importante en inadéquation avec les objectifs de gestion économe et rationalisé de l'espace constructible, de diversité des formes bâties et de mixité de l'habitat.</p>		<p><u>Règlement :</u> Dans les zones naturelles et agricoles, le règlement n'autorise que des aménagements en accord avec la vocation de ces zones.</p> <p><u>Zonage :</u> Certains secteurs agricoles sont identifiés comme non constructibles Les zones AU sont dans une logique de densification permettant de conserver les espaces agricoles (ces derniers formant la principale disponibilité foncière).</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent de respecter les objectifs de densité d'urbanisation du projet communal.</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
			vers 30 logements à l'hectare.					
SOLS ET SOUS-SOL	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	<p>La base de données BASIAS répertorie 16 sites industriels et activités de services (en activités ou non) source potentielle ou avérée de pollution des sols.</p> <p>Ils sont localisés majoritairement à proximité de l'A84, dans les zones d'activités existantes.</p> <p>La concentration de ces activités au sein de zones dédiées assure aujourd'hui la maîtrise des risques et des nuisances potentielles.</p>	<p>Le maintien des zones d'activités existantes dont les capacités d'accueil sont atteintes n'entraîne pas d'augmentation notable des risques et des nuisances, notamment au regard de la pollution des sols.</p>			<p>L'extension des zones d'activités et l'augmentation des capacités d'accueil peut entraîner une augmentation des risques et des nuisances, notamment au regard de la pollution des sols.</p>		<p><u>Règlement :</u> Le règlement prohibe de manière générale l'apparition spontanée de décharges.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP recommandent une valorisation de la trame végétale. Cette dernière joue un rôle de filtration limitant la pollution des sols.</p>

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
	Préserver les ressources du sous-sol	La commune n'est pas concernée par le Schéma Départemental des Carrières.						
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	<p>Liffré s'inscrit dans l'ensemble paysager des collines et bassins de la Rance aux Marches de Bretagne et dans l'unité paysagère des collines de Saint-Aubin-d'Aubigné.</p> <p>Elle est composée de plusieurs entités paysagères, les espaces agricoles et leur trame bocagère discontinuée, les coteaux boisés et les secteurs urbanisés.</p> <p>Des points de vue existent depuis les voies de communication en promontoire, permettant de découvrir les relations étroites entre le bâti et la nature, notamment la présence d'une trame boisée dense.</p>	<p>Si les grandes unités et entités paysagères ne voient pas leurs caractéristiques modifiées par le seul fait de l'urbanisation, elles sont soumises néanmoins à une tendance globale à la banalisation.</p> <p>Les éléments identitaires du paysage local sont ignorés et délaissés au profit de paysages « globalisés » aux modes de gestion standardisés.</p> <p>Les milieux tendent à se cloisonner entraînant des effets de rupture très prégnants dans les paysages entre ceux à vocation agricole et naturelle et ceux à</p>			<p>L'extension de l'urbanisation peut contribuer à accentuer les ruptures paysagères, notamment lorsqu'aucune démarche de préservation ou de restauration de la trame bocagère permettant l'intégration des franges urbaines concomitantes des espaces agricoles et naturels n'est pas prévue. La qualité des perspectives paysagères et des points de vue s'en trouve compromise.</p>		<p><u>Règlement :</u> Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides et les haies bocagères.</p> <p><u>Zonage :</u> La disposition des zones à urbaniser ne nuit pas aux vues lointaines sur les vallées à l'est et au sud de la commune. Les zones à urbaniser ne sont pas déconnectées des zones urbanisées.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent le traitement paysager des franges urbaines limitant ainsi la dégradation des paysages naturels.</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
		Les menaces sur les sites et paysages naturels sont en particulier liées au risque de mitage lié à la pression urbaine dans les hameaux et écarts.	vocation urbaine, fonctionnelle ou d'activités. L'intérêt des espaces de transition « banalisés » notamment boisés ou bocagers est sous-estimé.					




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	<p>La commune recense un Monument Historique (Eglise Saint-Michel) dont un Périmètre de Protection Modifié est en cours d'élaboration.</p> <p>Par ailleurs, la commune recense plusieurs constructions remarquables dans le bourg ou les hameaux, (demeures, manoirs) ou populaires (moulins) du XIX^{ème} siècle.</p> <p>Les corps de fermes et le petit patrimoine vernaculaire (lavoirs, fours, puits, calvaires) témoignent également du passé rural de la commune.</p> <p>Plusieurs sites archéologiques sont également recensés.</p>	<p>Les nouvelles opérations d'aménagement réalisées sous la forme de lotissement consistent en une répétition de formes urbaines standardisées menant à une certaine banalisation du tissu urbain.</p> <p>Le centre-bourg se trouve protégé par le PPM.</p> <p>La commune porte néanmoins une grande attention à la préservation et à la mise en valeur de son patrimoine local (permis de démolir).</p> <p>Les entrées de ville en relation avec l'A84 ont fait l'objet d'études qui ont permis d'intégrer des aménagements spécifiques.</p>			<p>L'extension non maîtrisée de l'urbanisation peut engendrer une modification du cadre de vie communal, de la typologie et de la morphologie du tissu urbain notamment par le biais de démolitions, ou de restaurations inadaptées du patrimoine bâti remarquable de la commune.</p> <p>L'identification du patrimoine local architectural et archéologique ouvre des potentialités de valorisation sociale, culturelle et économique de celui-ci, notamment par son ouverture au public.</p>		<p><u>Règlement :</u> Le règlement contient pour chaque zone (à l'exception de certaines zones à vocation d'activités économiques) des règles sur la hauteur du bâti, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère garantissant un maintien et une valorisation de l'attractivité de la commune par ses atouts paysagers et patrimoniaux. Des dispositions réglementaires encouragent la préservation du petit patrimoine présent sur la commune (fours, puits...), et un inventaire est annexé au PLU.</p> <p><u>Zonage :</u> Les zones à urbaniser sont en prolongations des zones déjà urbanisées ce qui facilite les continuités architecturales.</p>

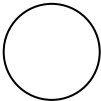


THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
								<p><u>OAP</u> :</p> <p>Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent le traitement paysager et la continuité architecturale des nouvelles constructions et en particulier concernant les projets d'aménagement en entrées de ville.</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
RISQUES & NUISANCES	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	<p>La commune est concernée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des risques naturels : retrait-gonflement des argiles, inondations, feux de forêts, mouvements de terrain ; - plusieurs risques industriels et technologiques : deux établissements CLERMONT et SVA Jean Rozé, transport de matières dangereuses et risque d'exposition au plomb. <p>Par ailleurs, l'A84, la N12, la RD528 et RD92 font l'objet de zones de bruit. L'A84 est concernée par la Loi Barnier.</p> <p>16 sites industriels et activités de services (en activités ou non) (base de données BASIAS) peuvent représenter des sources potentielles</p>	<p>Les risques sont connus et pris en compte.</p> <p>Les aléas ne sont pas aggravés.</p> <p>La population n'est pas davantage exposée aux risques et nuisances.</p>			<p>L'extension de l'urbanisation peut entraîner l'augmentation du risque feux de forêt par le rapprochement des constructions des espaces boisés.</p> <p>L'extension de zones d'activités destinées à l'accueil d'entreprises industrielle ou artisanales peut contribuer à augmenter les risques et les nuisances pour la population, en raison des caractéristiques et des types d'activités exercées mais aussi en raison du trafic supplémentaire induit, tant par les véhicules de transport ou livraison (poids lourds, camions, etc.) que des salariés (augmentation des nuisances sonores, olfactives et de la pollution atmosphérique, sécurité des usagers liée à la densité du trafic, à la visibilité des intersections, à la vitesse, etc.)</p>		<p><u>Règlement :</u> Le règlement comprend des dispositions afin de préserver les zones humides et les haies bocagères. Ces milieux jouent un rôle significatif dans la régulation des ruissellements et de l'érosion et par conséquent diminuent les aléas de risques naturels.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP recommandent une valorisation de la trame végétale. Cette dernière limite les aléas de risques naturels comme mentionné ci-dessus.</p>




THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
		ou avérées de pollution des sols.						

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
DECHETS	Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	<p>La collecte des déchets et ordures ménagères de Liffré est assurée par la SMICTOM des forêts.</p> <p>La commune dispose d'une déchetterie sur son territoire, située dans la ZA Beaugé.</p> <p>Le tonnage d'Ordures Ménagères Résiduelles est pour l'année 2013 de 165,74 kg/hab. Le total des Ordures Ménagères s'élève à 97,56 kg/hab en 2013.</p> <p>La déchetterie a collecté en apport volontaire environ 389,21 kg/hab en 2013.</p>	<p>Le développement communal entraîne une augmentation des tonnages de déchets ménagers et de déchets recyclables.</p> <p>L'amélioration de l'information et de la sensibilisation des habitants au tri sélectif contribue à mieux assurer la gestion / l'optimisation des déchets.</p>			L'extension de l'urbanisation conduit à augmenter les tonnages de déchets ménagers et nécessite l'adaptation des modalités de collecte, de transports et de traitement, y compris en faveur du réemploi ou du recyclage des déchets.		<p><u>Règlement :</u> Le règlement encadre les accès, les voiries en faisant notamment en sorte que la circulation des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères soit facilitée.</p> <p><u>Zonage :</u> La majorité des zones à urbaniser induit une extension de l'emprise urbaine mais sans jamais impliquer de mitage. Les extensions des réseaux de collecte seront donc limitées de par la continuité de l'urbanisation avec l'enveloppe existante.</p>

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
BRUIT	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme	<p>L'A84, la N12, la RD528 et RD92 font l'objet de zones de bruit :</p> <p>A84 > 300 mètres</p> <p>N12 > 100 mètres</p> <p>RD92 > 30 mètres</p> <p>Des mesures d'isolement acoustique sont mises en œuvre dans les nouvelles opérations d'aménagement concernées.</p>	<p>La population continue à être exposée aux nuisances sonores.</p> <p>Des mesures d'isolement acoustique continuent d'être mise en œuvre dans les nouvelles opérations d'aménagement.</p>			L'extension de l'urbanisation peut contribuer à accroître le trafic, les nuisances sonores, olfactives et la pollution atmosphérique.		<p><u>Zonage :</u> Les zones à urbaniser à proximité de l'autoroute sont essentiellement à vocation économique et limitent ainsi l'exposition des nouveaux habitants à cette nuisance sonore.</p> <p><u>OAP :</u> L'OAP « <i>La Quinte</i> » est à vocation principale d'habitat et implique par conséquent la construction d'habitations à proximité de l'autoroute. Cependant l'étude « Entrée de Ville », intégrée à l'OAP prend en compte les nuisances sonores et vise à limiter l'exposition des futurs habitants.</p>

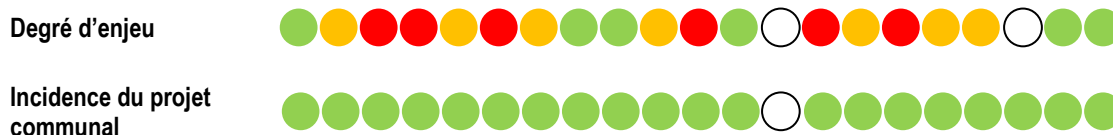
THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
ENERGIE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	<p>La commune peut être exposée à la pollution urbaine de la métropole rennaise par le transport des polluants par les vents.</p> <p>Des pics de pollution atmosphériques peuvent survenir.</p>	Le développement communal entraîne une augmentation de la population exposée aux pollutions atmosphériques.					<p><u>Zonage :</u> La majorité des zones à urbaniser induit une extension de l'emprise urbaine mais sans jamais impliquer de mitage. Les déplacements pendulaires locaux en voiture seront donc limités de par la continuité de l'urbanisation avec l'enveloppe existante. Cette forme d'urbanisation tendra donc à limiter l'émission de polluants atmosphériques issus des transports routiers.</p> <p>De plus la création de pôle d'échange multimodal participera à diminuer la fréquence des déplacements en voiture.</p>

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
ENERGIE ET POLLUTION ATMOSPHERIQUE	Economiser et utiliser rationnellement l'énergie	<p>La commune est desservie par un réseau de gaz et d'électricité répondant aux besoins énergétiques de la population.</p> <p>Liffré dispose d'un potentiel en énergie renouvelable important de part les surfaces boisées qui composent son territoire.</p> <p>Une unité de méthanisation a été mise en place par le groupement agricole d'exploitation en commun.</p> <p>Le développement des énergies renouvelables reste cependant limité (panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture de quelques constructions individuelles, absence d'éolien).</p>	<p>Le développement communal entraîne une augmentation des besoins énergétiques.</p> <p>La commune encourage le développement des énergies alternatives par l'amélioration de l'information et de la sensibilisation des habitants aux énergies renouvelables.</p>			<p>Le développement communal peut entraîner une augmentation des besoins énergétiques.</p> <p>La localisation des zones à urbaniser, les formes bâties, les modes de construction préconisés, etc. peuvent contribuer à maîtriser ces besoins.</p>		<p><u>Règlement :</u> Aucune règle d'efficacité énergétique n'est clairement présente mais les nouvelles constructions encadrées par le règlement devront à minima respecter les réglementations en vigueur.</p> <p><u>Zonage :</u> La majorité des zones à urbaniser induit une extension de l'emprise urbaine mais sans jamais impliquer de mitage. Les déplacements pendulaires locaux en voiture seront donc limités de par la continuité de l'urbanisation avec l'enveloppe existante. Cette forme d'urbanisation tendra donc à limiter la consommation de carburant.</p> <p><u>OAP :</u> Les principes généraux d'aménagement des OAP préconisent une optimisation de la lumière naturelle en jouant sur l'implantation des nouvelles constructions à des fins d'efficacité énergétique.</p>

THEMES	OBJECTIFS LIES AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	PERSPECTIVES D'EVOLUTION	NIVEAU D'ENJEU	MARGE D'ACTION DU PLU	INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLU	NIVEAU D'INCIDENCE	MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION OU DE COMPENSATION
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Les déplacements reposent beaucoup sur l'utilisation individuelle de la voiture en raison de l'offre modérée en transport en commun (hormis le train, bus scolaire intercommunal interurbains, transport à la demande, Pédibus).	Le développement communal entraîne une augmentation des besoins en transport et des émissions de gaz à effet de serre.			Le développement communal peut entraîner une augmentation des émissions de gaz à effet de serre.		<u>Zonage :</u> La majorité des zones à urbaniser induit une extension de l'emprise urbaine mais sans jamais impliquer de mitage. Les déplacements pendulaires locaux en voiture seront donc limités de par la continuité de l'urbanisation avec l'enveloppe existante. Cette forme d'urbanisation tendra donc à limiter l'émission de gaz à effet de serre issus des transports routiers.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les incidences environnementales du projet communal sont globalement très faibles sur la commune de Liffré. En témoigne l'analyse des incidences cumulées :



En plus de ce taux d'incidence globalement faible, les éléments du PADD transcrits dans le règlement, le zonage et les préconisations des OAP apportent de nombreuses mesures d'évitement et/ou de réduction de ces incidences.

Il convient toutefois de rester vigilant quant à l'évolution des thématiques environnementales à fort enjeu sur la commune qui sont :

- *Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques,*
- *Préserver les continuités écologiques,*
- *Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides,*
- *Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain,*
- *Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels,*
- *Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques.*

La thématique « *Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti* » est également à surveiller car elle est liée à une incidence moyenne qui risquerait de tendre vers une incidence forte si les mesures d'évitement et de réduction ne sont pas confortées.

4. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR DES SITES REMARQUABLES

4.1. Identification des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

4.1.1. Identification des sites remarquables

Sur la commune de Liffré, onze milieux ont été identifiés en tant que zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Les conséquences éventuelles de l'adoption du PLU sur la protection de ces zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ont été analysées. L'état initial du site et de l'environnement (objet de la première partie du présent Rapport de présentation) a d'ores et déjà constitué en une description de ces milieux.

Numéro	Milieu
1	SITE NATURA 2000 « COMPLEXE FORESTIER RENNES-LIFFRE-CHEVRE, ETANG ET LANDE D'OUÉE, FORET DE HAUTE SEVE » SITE D'INTERET COMMUNAUTAIRE
2	ZNIEFF DE TYPE 1 N°53000354448 ETANG MOULIN LIFFRE
3	ZNIEFF DE TYPE 1 N°530006053 ETANG DE SERIGNE
4	ZNIEFF DE TYPE 2 N°530005957 FORET DE RENNES
5	ZNIEFF DE TYPE 2 N°530006331 FORET DE LIFFRE
6	ZNIEFF DE TYPE 2 N°530008156 FORET DE CHEVRE
7	ZONES HUMIDES
8	MILIEUX NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE (MNIE)
9	CHAMPS URBAINS
10	ESPACES AGRICOLES
11	ESPACES BATIS

4.1.2. Hiérarchisation de la valeur écologique des milieux

Compte tenu de la qualité des milieux naturels présents sur la commune, il est nécessaire de qualifier chacun d'eux afin d'en déterminer leur valeur biologique ou fonctionnelle et écologique. Celle-ci est définie en fonction de notes attribuées selon les critères suivants :

Intérêt biologique

- 0 : Absence d'espèce significative
- 1 : Présence d'espèces banales, milieu sans spécificité biologique
- 2 : Présence d'espèces intéressantes endémique à un milieu spécifique
- 3 : Présence d'espèces ou de milieux rares d'intérêt intercommunal
- 4 : Présence d'espèces et de milieux très rares d'intérêt national

Intérêt fonctionnel et écologique

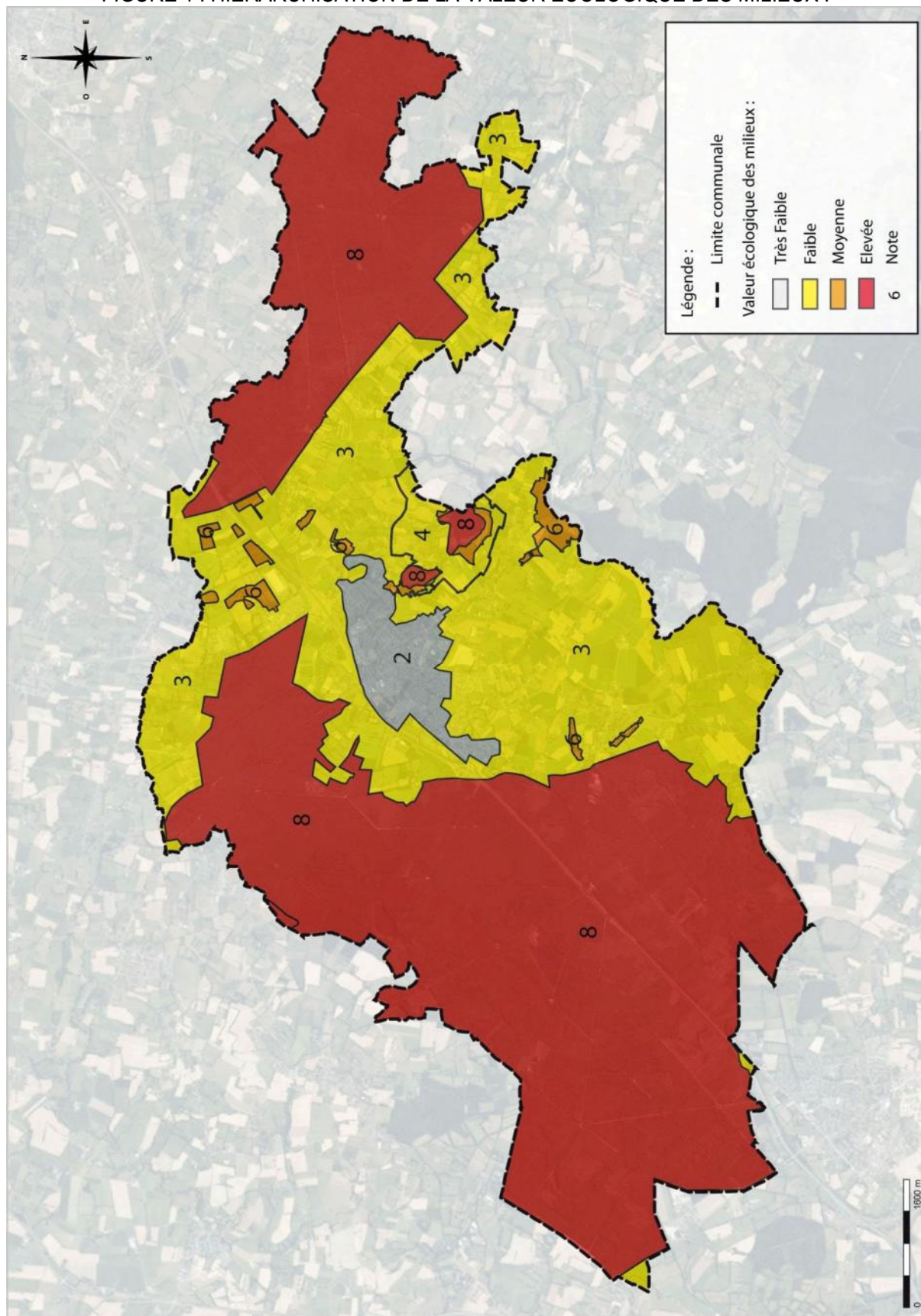
- 0 : Absence d'intérêt fonctionnel et écologique
- 1 : Intérêt faible, milieu banalisé sans spécificité fonctionnelle ou biologique
- 2 : Intérêt moyen : Écosystème accueillant une flore et une faune locale diversifiée
- 3 : Intérêt fort : Écosystème ou ensemble d'écosystèmes particulièrement diversifié d'intérêt intercommunal
- 4 : Intérêt majeur : Écosystème ou ensemble d'écosystèmes exceptionnel, par son étendue et la multiplicité de ses zones de contact, d'intérêt national.

La cumulation de ces deux critères détermine la valeur écologique de chaque milieu et les enjeux pesant sur ceux-ci. La carte ci-après permet de territorialiser et de croiser les enjeux afin de mieux appréhender leur hiérarchisation.

TABLEAU 1 : HIERARCHISATION DE LA VALEUR ECOLOGIQUE DES MILIEUX

Milieu	Nom du site	intérêt biologique	intérêt fonctionnel et écologique	Total
1	Site Natura 2000 « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Etang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » » Site d'Intérêt Communautaire	4	4	8
2	ZNIEFF de type 1 n°53000354448 Etang Moulin Liffré	4	4	8
3	ZNIEFF de type 1 n°530006053 Etang de Sérigné	4	4	8
4	ZNIEFF de type 2 n°530005957 Forêt de Rennes	4	4	8
5	ZNIEFF de type 2 n°530006331 Forêt de Liffré	4	4	8
6	ZNIEFF de type 2 n°530008156 Forêt de Chevré	4	4	8
7	Zones Humides	3	3	6
8	Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE)	3	3	6
9	Champs Urbains	2	2	4
10	Espaces agricoles	1	2	3
11	Espaces bâtis	1	1	2

FIGURE 1 : HIERARCHISATION DE LA VALEUR ECOLOGIQUE DES MILIEUX :



4.1.3. Conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Les dispositions du plan local d'urbanisme visent à protéger les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, identifiées sur la cartographie en page précédente (valeur écologique moyenne à forte) :

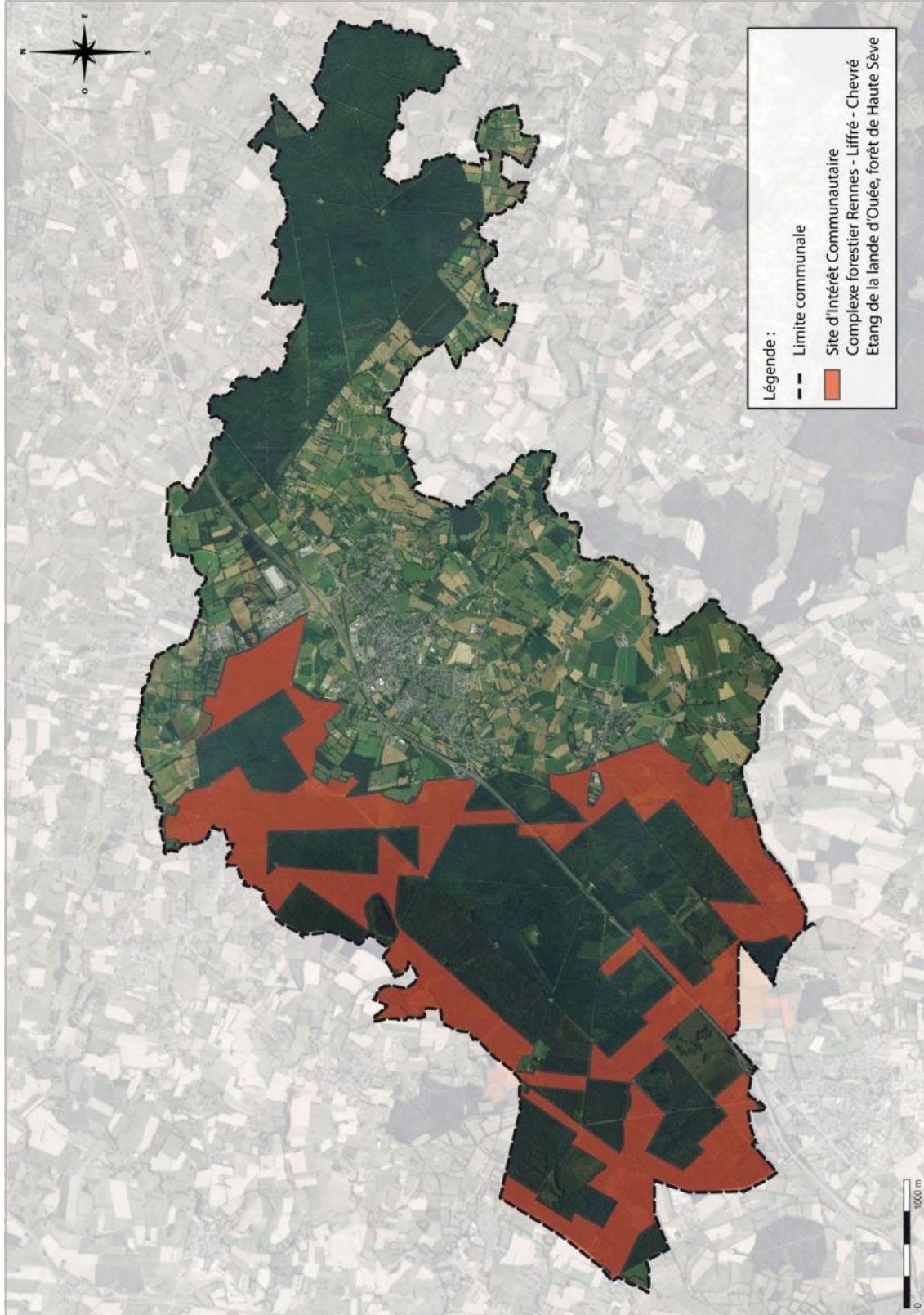
- Les secteurs concernés par le site Natura 2000 et les ZNIEFF sont classés en zone NF : zone naturelle de protection des forêts
- Les MNIE identifiés dans le cadre du SCOT du Pays de Rennes sont classés en zone NP : zone naturelle à protéger
- Les zones humides sont identifiées par une trame, permettant leur préservation

Ainsi, l'adoption du PLU n'aura pas de conséquence sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.

4.2. Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

4.2.1. Localisation du site Natura 2000 :

Sites d'Intérêt Communautaire FR5300025 - Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, Forêt de Haute Sève (Directive Habitats, faune, flore).



4.2.2. Description du site Natura 2000 et de son document d'objectifs

Le site Natura 2000 FR5300025 « Complexe forestier de Rennes-Liffré, étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » couvre une superficie totale de 1557 ha et concerne pour partie 8 communes.

Le site est constitué de quatre entités :

- Une large partie forestière répartie sur deux massifs domaniaux, **la forêt domaniale de Rennes** et la forêt domaniale de Saint aubin du Cormier aussi appelée **forêt de Haute Sève**. Ces forêts abritent les hêtraies chênaies acidiphiles atlantiques à houx et les hêtraies à jacinthe des bois mais également des tourbières plus ou moins bien conservées et des mares forestières. Elles abritent aussi des espèces d'intérêt communautaire et présentent entre autre un intérêt chiroptérologique certain. Ces massifs domaniaux sont gérés par l'Office National des Forêts.
- Des milieux ouverts domaniaux constitués d'une part de **l'étang d'Ouée**, grand plan d'eau, abritant sur ses berges l'habitat des eaux oligotrophes peu minéralisées des plaines sablonneuses atlantiques et d'autre part, la **lande d'Ouée**, territoire de landes (sèche, mésophile et humide), de tourbières et de mares. La gestion de l'étang d'Ouée est confié à l'Institut du Canal Ille et Rance Manche Océan Nord (ICIRMON) tandis que la lande d'Ouée est propriété du ministère de la défense et est occupée par le 11^{ème} RAMa (Régiment d'Artillerie de Marine).

Ce site Natura 2000 fait partie d'un vaste réseau de sites naturels européens : le **réseau Natura 2000**. Celui-ci a été mis en place pour répondre à deux directives européennes, les directives « Oiseaux » et « Habitats », ayant pour but de préserver les habitats et espèces d'intérêt communautaire.

L'objectif du réseau Natura 2000 est de conserver le patrimoine naturel tout en tenant compte des activités humaines dans un esprit de développement durable.

Extrait du DOCOB du site Natura 2000

Afin de conserver le patrimoine naturel de ce site un DOCOB (DOCument d'OBjectifs) a été rédigé et approuvé le 27/07/2011. Ce plan de gestion décline six objectifs principaux :

- « **Mise en place d'une gestion conservatoire des habitats et des espèces** »
- « **Valoriser le site, organiser la fréquentation et assurer un développement local respectueux des enjeux de conservation de l'étang d'Ouée** »
- « **Maintenir la qualité de l'eau** »
- « **Maintenir les trois principaux rôles de la forêt ; la protection, la production, l'accueil du public** »
- « **Maintenir les activités militaires garantes de la conservation du site de la lande d'Ouée** »

De ces objectifs découlent ainsi des recommandations de gestion énoncées soit pour l'ensemble du site, soit par grands types de milieux.

Habitats concernés par les objectifs de préservation de la charte Natura 2000

Code N2000	Nom de l'habitat	Grand type de milieu
3110	Eaux oligotrophes des plaines sablonneuses	<i>Etang</i>
4020	Landes humides	<i>Lande</i>
4030	Landes mésophiles et sèches	
7110	Tourbières hautes actives	<i>Zones humides (mares, tourbières)</i>
7120	Tourbières dégradées	
7140	Tourbières de transition et tremblants	
9120	Hêtraies-chênaies acidophiles à houx	<i>Milieux forestiers</i>
9130	Hêtraies-chênaies à jacinthe des bois ou à mélisse uniflore	
91E0	Aulnaies-frênaies à laîche espacée des petits ruisseaux	

Concernant la commune de Liffré, cette dernière est surtout concernée par les recommandations portant sur les **milieux forestiers**. Le maintien et le développement des entités écologiques suivantes doivent être soutenus :

- **Les habitats forestiers d'intérêt communautaire :**
 - Hêtraies atlantiques acides à sous-bois de If et de Houx (9120),
 - Hêtraies chênaies mésophiles (9130),
 - Forêts alluviales résiduelles (91E0),

- **Les populations de chauves-souris forestières d'intérêt communautaire :**
 - Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*),
 - Grand murin (*Myotis myotis*),
 - Murin de Bechstein (*Myotis bechsteini*),

- **Les populations des autres espèces d'intérêt européen :**
 - Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*),
 - Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*),
 - Triton crêté (*Triturus cristatus*),
 - Chabot (*Cottus gobio*),
 - Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)

Une liste de recommandations est également associée à la gestion et à la valorisation de ces milieux forestiers :

- Renouveler ses peuplements forestiers par régénération naturelle est fortement recommandé, dès que les caractéristiques de la station et des porte-graines (semenciers) le permettent dans le cadre d'un aménagement forestier doté d'un arrêté ministériel ou d'un plan simple plan de gestion agréé par le CRPF,
- Favoriser le mélange d'essences dans des proportions raisonnables,
- Favoriser le maintien d'un sous-étage varié et étagé,
- Favoriser la conservation des arbres creux et à cavités,
- Proscrire l'incinération des rémanents d'exploitations,
- Mettre en place des cloisonnements d'exploitation permettant de limiter les passages d'engins dans les parcelles (protection des sols),
- Laisser autant que possible du bois mort au sol ou sur pied sous quelque forme que ce soit.

Enfin le signataire de la **Charte Natura 2000** de ce site, l'**ONF** (Office Nationale des Forêts), doit suivre plusieurs engagements relatifs aux **milieux forestiers** et définis par le **DOCOB** qui concernent :

- L'exploitation sylvicole des hêtraies chênaies atlantiques,
- Le maintien des habitats d'espèces,
- La protection des cours d'eau.

A noter également que le **DOCOB** mentionne l'importance des **connexions écologiques** et explique pourquoi le **site du complexe forestier** (partie du site présent sur la commune de Liffré) forme une seule entité géographique. Il est ainsi primordial de préserver l'intégrité de cet espace forestier interconnecté pour garantir aux espèces de pouvoir réaliser l'ensemble des déplacements nécessaires à leur survie :

- Des besoins quotidiens de déplacement,
- Des déplacements saisonniers,
- Des disséminations d'espèces (déplacements à des fins de reproduction).

4.2.3. Exposés des raisons pour lesquelles le PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur le site Natura 2000

Le présent PLU décline, dans l'ensemble des pièces le composant, des orientations destinées à protéger les continuités écologiques, composées des corridors et de réservoirs de biodiversité identifiés par le site Natura 2000, et à ne pas aggraver sa vulnérabilité :

- Respectant les engagements du Grenelle II pour l'environnement, le PLU encourage également, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la préservation de la biodiversité notamment au travers de l'identification de la trame verte et bleue. La trame verte et bleue entend enrayer la perte de biodiversité en préservant et remettant en bon état des réseaux de milieux naturels permettant aux espèces de circuler et d'interagir. La trame verte concerne les milieux naturels et semi-naturels terrestres (boisements, haies bocagères, etc.) et la trame bleue les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, zones humides, etc.),
- L'identification de la trame verte et bleue ainsi que des éléments du paysage à protéger contribue à assurer la pérennité des corridors écologiques représentés notamment par le site Natura 2000, à l'échelle communale et intercommunale. Cette trame participe pleinement à la déclinaison, à l'échelle communale, de la trame verte et bleue du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes,
- L'intégralité de la forêt de Rennes est identifiée en zone NF dans le plan de zonage. Ainsi c'est toute la matrice forestière qui est préservée de l'urbanisation et de la plupart des pressions anthropiques. Cette homogénéité dans la prise en compte de cet espace forestier permet de préserver les continuités écologiques internes aux boisements qui relient les différents milieux d'intérêt du site Natura 2000. Certaines inclusions de milieux non boisés sont présentes dans la forêt de Rennes et sont identifiées en tant que zone N renforçant une fois de plus la préservation de cet espace (à noter qu'une inclusion est identifiée en zone agricole mais cela est cohérent avec l'occupation du sol présente). A noter que les constructions et usages en lien avec l'exploitation forestières et les activités touristique sont autorisées mais à condition qu'elles respectent les caractères naturels et forestiers de la zone et qu'elles ne portent pas préjudice à l'environnement.

Les analyses cartographiques suivantes sont basées sur une comparaison entre le projet communal actuel et la situation communale établie lors du PLU précédent. Sachant que ce dernier ne fut pas concerné par une Evaluation Environnementale, l'interprétation de ces comparaisons doit prendre en compte ce facteur. Ces analyses ont pour but d'illustrer la dynamique territoriale. Les incidences concrètes sont détaillées à l'échelle de la commune dans les tableaux précédents et sur des zones à enjeux (zones à forte valeur écologique comme la Natura 2000, secteurs d'OAP...) dans les parties qui suivent.

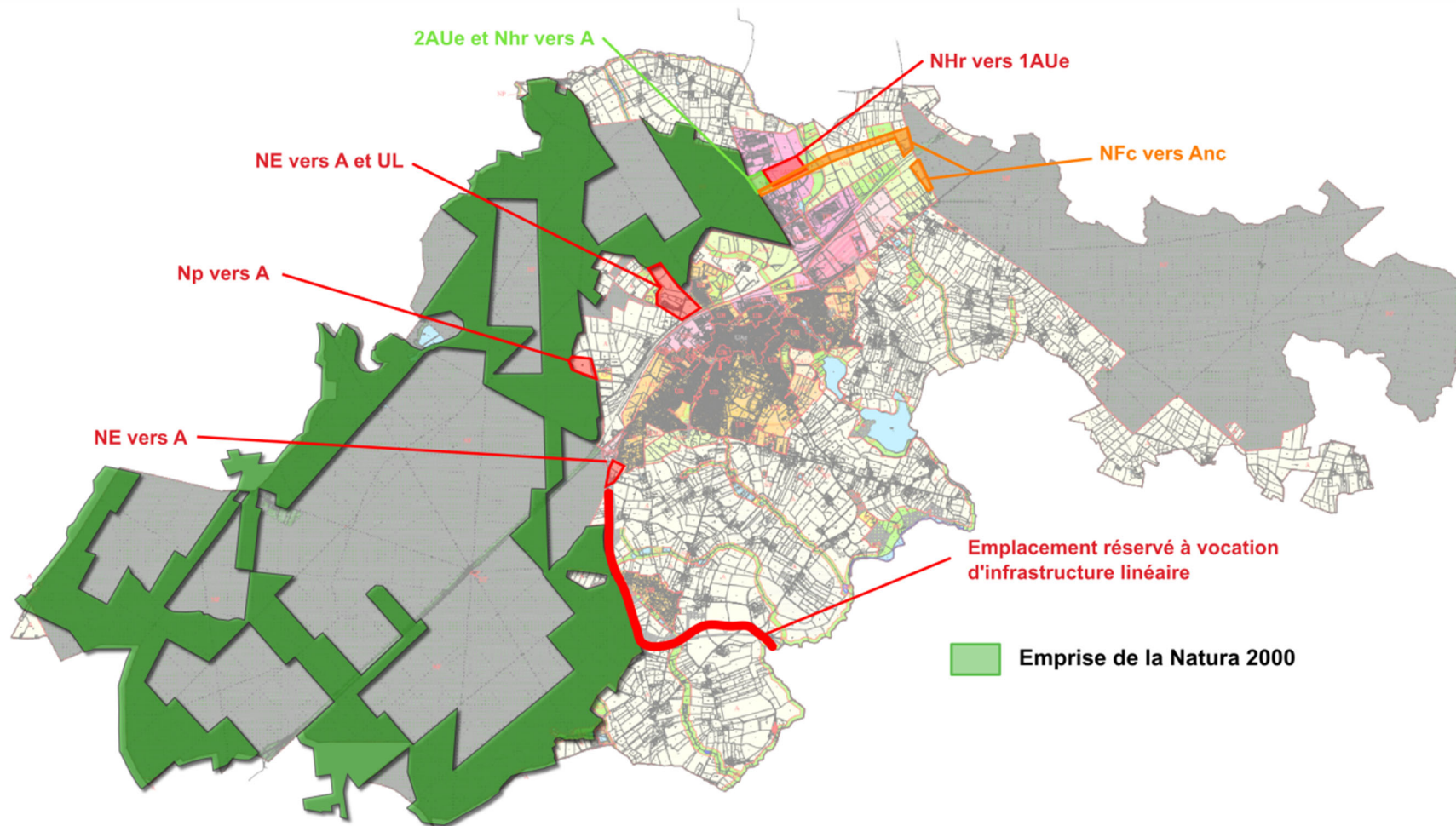


Tableau des incidences localisées du PLU sur le site Natura 2000 :

Modification du Plan de zonage	Incidences	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
NFc vers Anc et NP	Risque d'augmenter la fragmentation du réseau écologique. Risque de coupure du corridor écologique reliant les massifs forestiers de Rennes et de Liffré.	<p>La zone <i>NFc</i> est intégrée dans la zone <i>Anc</i> et dans les zones <i>NP</i>, <i>1AUec</i> et <i>2AUe</i>.</p> <p>La zone <i>Anc</i> est une zone agricole « non constructible ». Toutes les constructions sont interdites mêmes celles liées à une exploitation agricole, ce qui limite les impacts potentiellement négatifs.</p> <p>La zone <i>NP</i> permet de maintenir la continuité écologique entre les 2 forêts.</p> <p>Sur les zones <i>1AUec</i> et <i>Anc</i>, une OAP définit les opérations d'aménagement, en veillant au maintien des continuités écologiques à l'échelle de l'ensemble du secteur soumis à OAP pour assurer une perméabilité écologique sur plusieurs points, dépassant la seule zone <i>NP</i>.</p> <p>De plus l'environnement au nord du territoire communal est un milieu à dominante bocagère facilitant le passage des espèces entre les deux boisements.</p>
NHr vers 1AUec		Le secteur n°10 sur la zone <i>1AUec</i> « ZA Beaugé » prend en compte le maintien des continuités écologiques. Ainsi, une haie bocagère est notée à conserver et à renforcer et l'espace boisé classé est à maintenir. De plus ce secteur d'OAP englobe l'ancienne zone <i>NFc</i> permettant un aménagement valorisant de manière plus opérationnelle ce corridor biologique, avec plusieurs points de perméabilité au nord de la zone (<i>NP</i> et <i>1AUec</i> , à travers la restriction sur les clôtures), au centre (le long des voies de desserte de la zone) et au sud (en maintenant un passage le long de l'autoroute).
2AUe et NHr vers A		Les règles d'occupation des sols restent inchangées.
NE vers UI et A	Point de vigilance car changement d'occupation du sol. Possible incidences en raison de la proximité du site Natura 2000.	
NP vers A		Les zones <i>NP</i> du présent PLU sont mises en correspondances avec les MNIE identifiés dans le SCoT du Pays de Rennes. Ces premières ont donc une validation écologique plus pertinente que celle du PLU précédent.

Emplacement réservé à vocation d'infrastructure linéaire

Point de vigilance. Possible incidences en raison de la proximité du site Natura 2000.

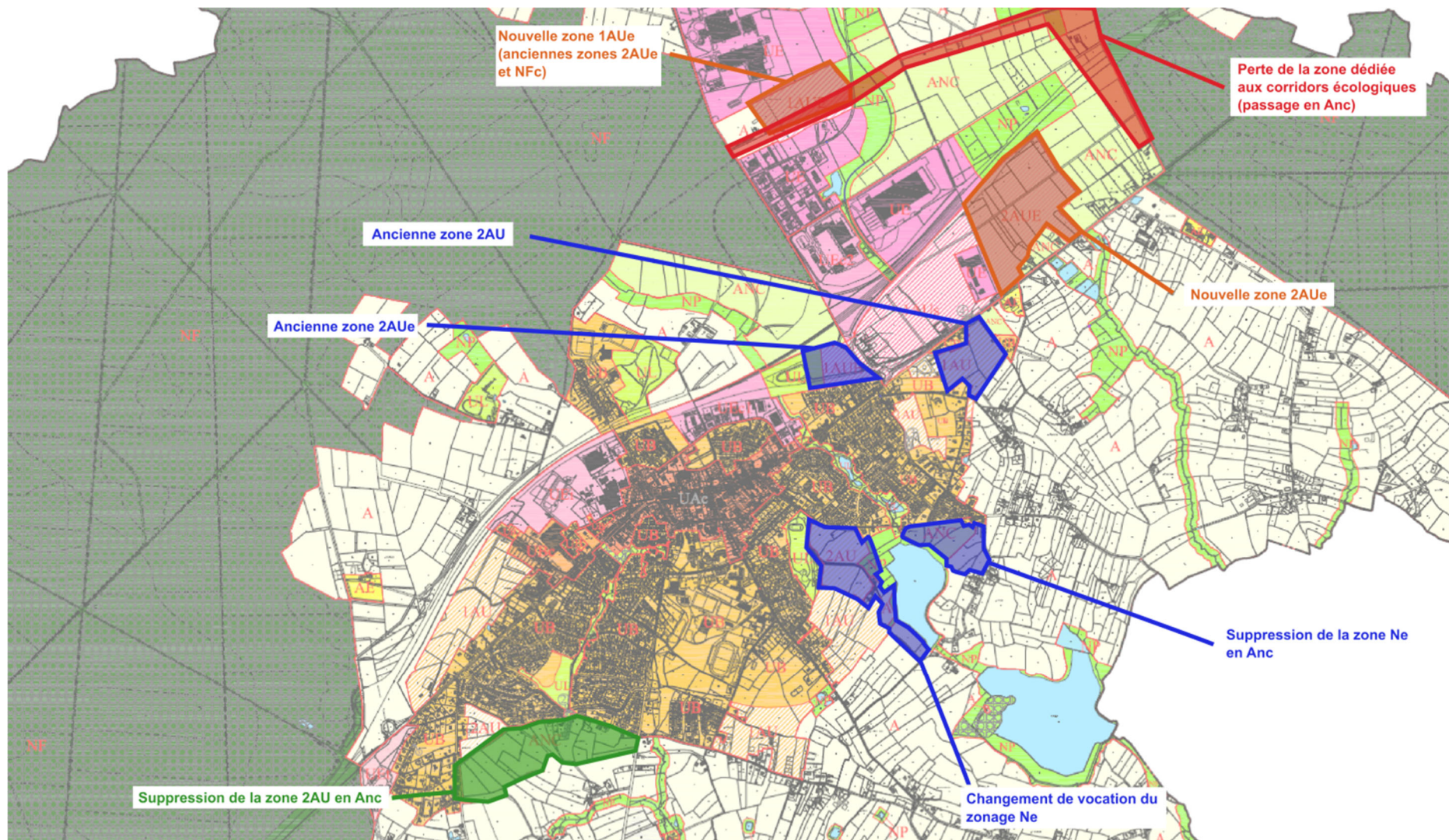
Cet emplacement réservé était déjà présent dans le PLU de 2007.

AINSI, LE PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME NE PORTE PAS D'INCIDENCES SIGNIFICATIVES, LOCALISEES OU GENERALES AUX OBJECTIFS DE CONSERVATION DU SITE NATURA 2000 « COMPLEXE FORESTIER RENNES-LIFFRE-CHEVRE, ETANG ET LANDE D'OUEE, FORET DE HAUTE SEVE ».

LA PRESENTE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE CONCLUT A L'ABSENCE D'IMPACT.

4.3. Conséquences prévisibles sur les zones AU

4.3.1. Comparaison avec le PLU mis en révision



Modification du Plan de zonage	Incidences	Mesures d'évitement, de réduction et de compensation
<p>Modification de la zone <i>NFc</i> corridor biologique en zone <i>NP</i></p>	<p>Risque d'augmenter la fragmentation du réseau écologique. Risque de coupure du corridor écologique reliant les massifs forestiers de Rennes et de Liffré.</p>	<p>La zone <i>NFc</i> est intégrée dans la zone <i>Anc</i> et dans les zones <i>NP</i>, <i>1AUec</i> et <i>2AUe</i>.</p> <p>La zone <i>Anc</i> est une zone agricole « non constructible ». Toutes les constructions sont interdites mêmes celles liées à une exploitation agricole, ce qui limite les impacts potentiellement négatifs.</p> <p>La zone <i>NP</i> permet de maintenir la continuité écologique entre les 2 forêts, notamment en interdisant toute construction.</p> <p>Sur les zones <i>1AUec</i> et <i>Anc</i> une OAP définit les opérations d'aménagement, en veillant au maintien des continuités écologiques., à l'échelle de l'ensemble du secteur soumis à OAP pour assurer une perméabilité écologique sur plusieurs points, dépassant la seule zone <i>NP</i>.</p> <p>De plus l'environnement au nord du territoire communal est un milieu à dominante bocagère facilitant le passage des espèces entre les deux boisements.</p>
<p>Nouvelle zone <i>1AUec</i> (modification de la zone <i>2AUe</i> et reconfiguration de la zone <i>NFc</i> en zone <i>Np</i>)</p>		<p>Le secteur n°10 sur la zone <i>1AUec</i> « ZA Beaugé » prend en compte le maintien des continuités écologiques. Ainsi, une haie bocagère est notée à conserver et à renforcer et l'espace boisé classé est à maintenir. De plus ce secteur d'OAP englobe l'ancienne zone <i>NFc</i> permettant un aménagement valorisant de manière plus opérationnelle ce corridor biologique, avec plusieurs points de perméabilité au nord de la zone (<i>NP</i> et <i>1AUec</i>, à travers la restriction sur les clôtures), au centre (le long des voies de desserte de la zone) et au sud (en maintenant un passage le long de l'autoroute).</p> <p>L'ancienne zone <i>2AUe</i> possédait une emprise plus grande. Les parties réduites sont maintenant des zones <i>N</i> et <i>NP</i> qui sont donc en cohérence avec la protection des milieux naturels.</p>
<p>Nouvelle zone <i>2AUe</i> (anciennement <i>1AU</i> et <i>A</i>)</p>	<p>Point de vigilance car changement d'occupation du sol.</p>	<p>Une OAP est prévue sur le secteur « ZA Sévailles ».</p>

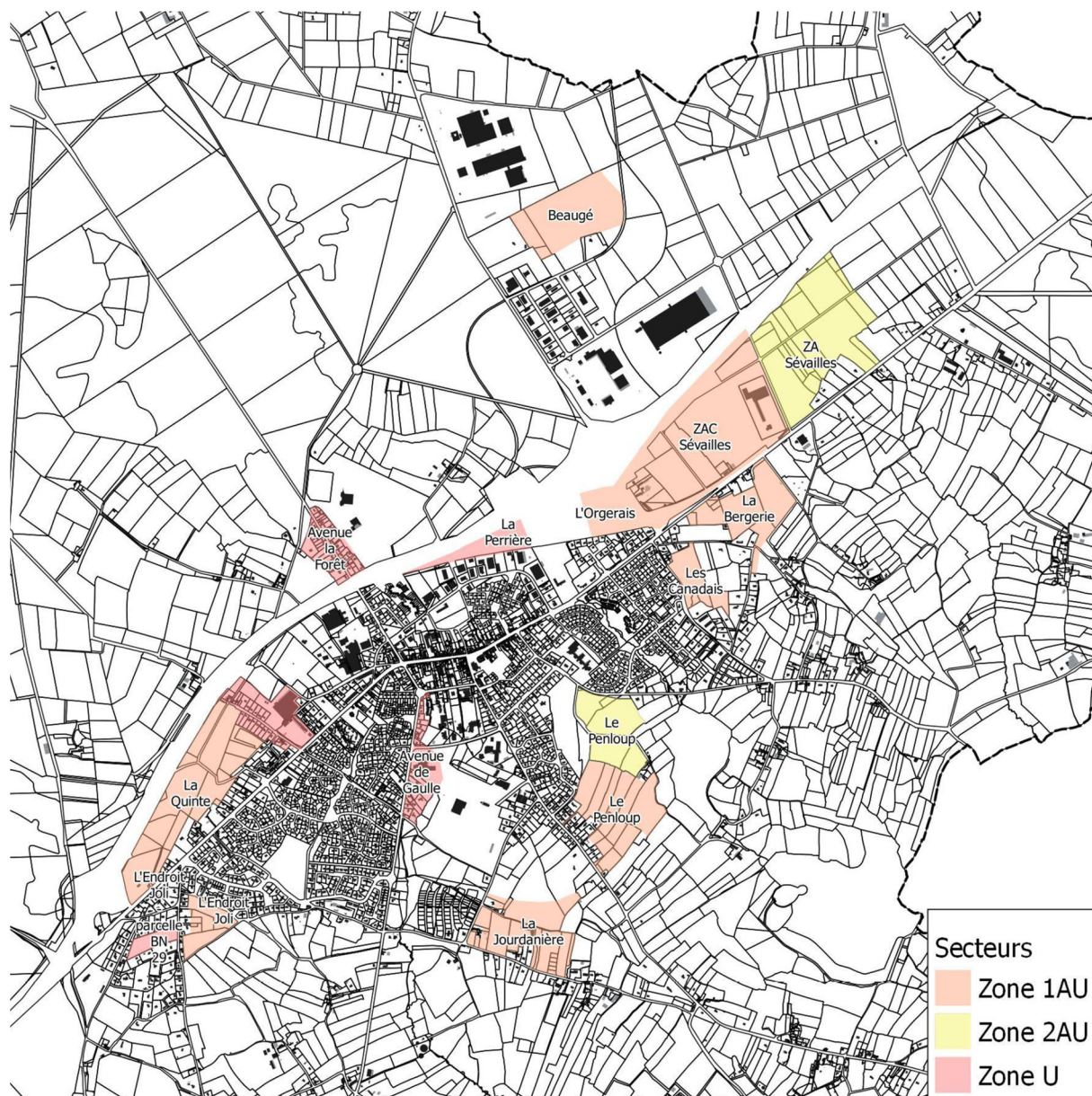
Changement de vocation du zonage Ne en zone 2AU et A	Point de vigilance car changement d'occupation du sol.	Une OAP est prévue sur le secteur « Penloup – Secteur Nord ». Elle prévoit notamment l'aménagement d'une trame paysagère permettant la valorisation de la continuité écologique vers l'étang de Liffré.
Suppression de la zone Ne en Anc		Il n'y a pas de changement des règles d'occupation du sol
Ancienne zone 2AU	Point de vigilance	Une OAP est prévue sur le secteur « La Bergerie »
Ancienne zone 2AUe		Une OAP est prévue sur le secteur « L'Orgerais »
Suppression de la zone 2AU	Incidence positive du déclassement d'une zone AU en A	NA car incidence positive









4.3.2. Incidences sur l'environnement au sein des secteurs concernés par des OAP









Cette partie se concentre sur les incidences au niveau des secteurs d'OAP. Il est important de considérer que les incidences focalisées sur les OAP sont nécessairement plus impactantes pour l'environnement de par l'échelle d'analyse. Leur notation doit donc être mise en lien avec les incidences globalement faibles du projet communal sur l'environnement.



Les résultats de l'analyse suivante doivent donc être vus comme des **curseurs** permettant de hiérarchiser les OAP selon leurs incidences sur l'environnement et ainsi détecter des **points de vigilance** notables sur certains secteurs de développement.





Pour rappel, l'analyse des incidences à l'échelle de la commune a mis en avant de nombreuses mesures de réduction et d'évitement issues des principes généraux communs à toutes les OAP. Ces derniers ne seront pas repris ici pour se concentrer sur une analyse individuelle et spatialisée des différents secteurs.











Secteur d'OAP	Incidences sur l'environnement immédiat	Niveau d'incidence globale	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'incidence réduite
<p>La Bergerie</p> <p>Vocation habitat / Court terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Proximité avec la route départementale source de nuisances sonores.</p> <p>Adjacent à une entrée de ville, ce secteur ne doit pas venir dégrader les points de vue sur le cœur urbain.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent potentiellement rompre les continuités écologiques assurées par le réseau bocager du secteur.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage.</p> <p>Les trois principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant, de conserver le bocage et d'établir des connections avec le réseau viaire existant.</p> <p>Un espace paysager structurant sera aménagé au cœur du quartier, à partir de la haie existante.</p> <p>L'espace au nord fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif, à coupler avec un système de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des franges urbaines, notamment au nord de l'opération en entrée de ville.</p>	
<p>Les Canadiens</p> <p>Vocation habitat / Court terme</p>	<p>Les constructions sur ce secteur peuvent potentiellement fortement diminuer le boisement au sud du secteur.</p>		<p>Cette OAP est dans une logique de densification limitant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>L'espace boisé au sud est préconisé comme à conserver pour son rôle paysager.</p> <p>Les haies bocagères sont à maintenir dans la mesure du possible.</p>	
<p>Le Penloup</p> <p>Vocation habitat / Court terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>L'aménagement de ce secteur vient réduire la mosaïque écologique permettant aux espèces de transiter dans le milieu via la Nature en Ville et son point d'entrée local formé par le Parc Léo Lagrange.</p> <p>Futures constructions menaçant d'impacter la MNIE adjacente (Prairie bocagère de la Bergerie).</p> <p>Un axe routier structurant est prévu impactant le site du projet mais aussi son environnement immédiat.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage.</p> <p>Les haies au nord limitent l'impact visuel du secteur et doivent être maintenues, voire renforcées afin d'assurer un traitement qualitatif de la frange urbaine.</p> <p>La continuité écologique vers l'étang de Liffré devra être assurée par l'aménagement paysager.</p>	
<p>La Jourdanère</p> <p>Vocation habitat / Court terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Adjacent à une entrée de ville, ce secteur ne doit pas venir dégrader les points de vue sur le cœur urbain.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent potentiellement rompre les continuités écologiques assurées les quelques haies du secteur.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage.</p> <p>Pour assurer la continuité écologique, une haie sera plantée d'est en ouest, reliant la coulée verte vers l'étang de Liffré.</p> <p>Afin de signaler l'entrée de ville, les limites sud du secteur feront l'objet d'un traitement paysager spécifique.</p>	

Secteur d'OAP	Incidences sur l'environnement immédiat	Niveau d'incidence globale	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'incidence réduite
<p>L'Endroit Joli</p> <p>Vocation habitat / Long terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent potentiellement rompre les continuités écologiques assurées les quelques haies du secteur.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage.</p> <p>Les trois principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant, de conserver le bocage et d'établir des connections avec le réseau viaire existant.</p> <p>Les haies bocagères au sud du secteur seront maintenues et renforcées pour limiter l'impact visuel des constructions et pour assurer la continuité écologique, depuis la forêt domaniale de Rennes vers l'étang de Liffré.</p>	
<p>La Quinte</p> <p>Vocation principale d'habitat / Court terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Adjacent à une entrée de ville, ce secteur ne doit pas venir dégrader les points de vue sur le cœur urbain.</p> <p>Proximité avec l'autoroute A84 source de nuisances sonores notables.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent potentiellement rompre les continuités écologiques assurées par le réseau bocager du secteur.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage. De plus les espaces consommés sont enclavés entre l'autoroute et la tâche urbaine.</p> <p>Deux des principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant et du faire du renouvellement urbain pour densifier.</p> <p>Les haies à proximité de l'autoroute seront conservées afin d'assurer un écran visuel et sonore.</p> <p>Le prolongement de la coulée verte et des continuités écologiques devra être assurée avec la création d'un aménagement paysager au cœur du secteur.</p>	
<p>L'Orgerais – La Perrière</p> <p>Vocation économie / Zone urbaine</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent potentiellement rompre les continuités écologiques assurées par les quelques haies du secteur.</p> <p>Proximité avec l'autoroute A84 source de nuisances sonores notables.</p> <p>La modification de l'occupation du sol pourrait modifier la dynamique des ruissellements vers les bassins de rétention à l'est du secteur.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage. De plus les espaces consommés sont enclavés entre l'autoroute et la tâche urbaine et présent.</p> <p>Deux des principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant et limiter l'imperméabilisation du sol à proximité des bassins de rétention.</p> <p>Ce secteur est à vocation économique. Les nuisances sonores seront donc moins impactantes que sur des habitations.</p>	
<p>ZAC Sévailles</p> <p>Vocation économie / Court terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent potentiellement rompre les continuités écologiques assurées le réseau bocager du secteur.</p> <p>Adjacent à une entrée de ville, ce secteur ne doit pas venir dégrader les points de vue sur le cœur urbain.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage. De plus les espaces consommés forment une enclave venant buter sur l'autoroute.</p> <p>Deux des principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant et d'assurer une intégration paysagère d'entrée de ville.</p>	

Secteur d'OAP	Incidences sur l'environnement immédiat	Niveau d'incidence globale	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'incidence réduite
	<p>L'aménagement de ce secteur consomme une surface notable d'espaces agricoles directement relié à un ensemble d'espaces agricoles.</p> <p>Futures constructions menaçant d'impacter les MNIE adjacentes (Prairie bocagère de la Bergerie / Zone humide des Molières).</p>		<p>Les haies structurantes au centre de la parcelle et à proximité de l'autoroute devront être conservées</p>	
<p style="text-align: center;">Beaugé</p> <p>Vocation économie / Court terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Les nouvelles constructions menacent d'impacter les haies, boisements et landes formant un corridor biologique entre la forêt de Rennes (à proximité du secteur d'OAP pouvant ainsi être indirectement impactée) et la forêt de Liffré (à l'est du secteur). De plus une partie de ces espaces font partie de la MNIE La lande de Beaugé</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage.</p> <p>Deux des principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant et de maintenir les continuités écologiques.</p> <p>Le secteur englobe les éléments naturels formant le corridor biologique (zone NP reliant les 2 forêts) permettant de mieux prendre en compte ce dernier dans les aménagements. De plus les éléments à l'est du secteur sont tous situés en zone Anc (Agricole non constructible). De plus le boisement au sud-ouest du secteur connecté à la forêt de Rennes est en zone N.</p> <p>Les haies bocagères du secteur seront maintenues et renforcées.</p> <p>Le secteur de l'OAP identifie les principes de continuités écologiques entre la forêt de Rennes et la forêt de Liffré (en distinguant ceux à maintenir et ceux à renforcer).</p> <p>La zone 1AUc de Beaugé a été étudiée en fonction de son impact à la fois sur les exploitations agricoles, en termes de continuités écologique, et en cohérence avec le SCoT, qui identifie l'échangeur comme support du développement économique, dans une logique de continuité avec la zone existante. La démarche d'évitement a conduit à analyser 2 sites pour le développement économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur au nord de l'entreprise Canon : son analyse a montré un fort enjeu en matière agricole (cultures), un enjeu moyen en matière de continuités écologiques, la nécessité de créer un accès sur la route départementale et un positionnement moins pertinent car plus éloigné de l'échangeur et de la zone commerciale existante - Le secteur au nord de la zone actuelle, déjà classé en 2AUe au PLU en vigueur : son analyse a montré un fort enjeu en matière de continuité 	

Secteur d'OAP	Incidences sur l'environnement immédiat	Niveau d'incidence globale	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'incidence réduite
			<p>écologique, un enjeu faible en matière agricole, le raccordement possible sur la rue François Arago (sans nouvel accès sur la départementale) et un positionnement intéressant car en continuité directe de la zone commerciale existante de Beaugé</p> <p>C'est donc le second site qui a été retenu. Le fort enjeu en matière de continuité écologique a été pris en compte au travers du zonage (zone NP et 1AUEC), des dispositions dans le règlement (perméabilité des clôtures, etc.) et la définition d'une OAP permettant de garantir la continuité écologique de manière globale avec plusieurs points de perméabilité entre les 2 forêts</p>	
<p>L'Orgerais</p> <p>Vocation économie / Court terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Proximité avec l'autoroute A84 et un échangeur autoroutier source de nuisances sonores notables.</p> <p>La modification de l'occupation du sol pourrait modifier la dynamique des ruissellements vers les bassins de rétention à l'ouest du secteur.</p> <p>Adjacent à une entrée de ville, ce secteur ne doit pas venir dégrader les points de vue sur le cœur urbain.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent potentiellement rompre les continuités écologiques assurées les quelques haies du secteur.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage. De plus les espaces consommés sont enclavés entre l'autoroute et la tâche urbaine.</p> <p>Un des principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant et à la topographie.</p> <p>Ce secteur est à vocation économique. Les nuisances sonores seront donc moins impactantes que sur des habitations.</p> <p>L'aménagement devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols à proximité des bassins de rétention.</p> <p>Des haies seront plantées en priorité perpendiculairement à la pente pour limiter le ruissellement des eaux de pluie.</p> <p>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.</p>	
<p>ZA Sévailles</p> <p>Vocation économie / Long terme</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Proximité avec l'autoroute A84 source de nuisances sonores notables.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent potentiellement rompre les continuités écologiques assurées par le réseau bocager du secteur.</p>		<p>Cette OAP restera en continuité avec la zone d'activité existante limitant l'effet de mitage.</p> <p>Deux des principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant et de maintenir les continuités écologiques.</p> <p>Ce secteur est à vocation économique. Les nuisances sonores seront donc moins impactantes que sur des habitations.</p>	

Secteur d'OAP	Incidences sur l'environnement immédiat	Niveau d'incidence globale	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'incidence réduite
	Futures constructions menaçant d'impacter indirectement la forêt de Liffré à proximité du secteur.		<p>Les haies à proximité de l'autoroute devront être maintenues, voire renforcées.</p> <p>La zone 2AU de Sévailles a été étudiée en fonction de son impact sur les exploitations agricoles et en cohérence avec le SCoT (proximité de l'échangeur). Les terrains concernés sont identifiés comme ayant une valeur agronomique moindre que d'autres secteurs, par exemple sur la partie sud de la commune)</p>	
<p>Avenue de la Forêt</p> <p>Vocation habitat / Zone urbaine</p>	<p>Futures constructions menaçant d'impacter le MNIE Forêt domaniale de Rennes dont la frange nord-ouest du secteur est en contact direct.</p> <p>Formant une entrée de ville, les nouveaux aménagements de ce secteur ne doivent pas venir dégrader les points de vue sur le cœur urbain.</p>		<p>Cette OAP est dans une logique de densification limitant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>Deux des principaux objectifs sont d'intégrer le projet dans le tissu urbain existant et de traiter l'entrée de ville</p> <p>L'entrée de ville doit faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de faire la transition depuis la forêt vers la ville.</p> <p>Une haie bocagère à conserver et renforcer permet de réduire les perturbations sur le MNIE adjacent.</p>	
<p>L'Endroit Joli</p> <p>Vocation habitat / Zone urbaine</p>	Le projet associé à ce secteur est globalement très peu impactant.		<p>Cette OAP est dans une logique de densification limitant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>La mise en avant du renouvellement urbain permettra d'augmenter l'efficacité énergétique du secteur.</p> <p>Une attention particulière devra être portée à la transition paysagère entre les espaces publics ouverts et le front bâti futur.</p> <p>Une trame paysagère sera créée pour affirmer une transition entre l'urbain et les plans d'eau et ainsi limiter la pollution diffuse dans ces milieux aquatiques.</p>	
<p>Avenue De Gaulle</p> <p>Vocation habitat / Zone urbaine</p>	<p>Le projet associé à ce secteur est globalement très peu impactant.</p> <p>Un point de vigilance est tout de même à noter avec la proximité avec des plans d'eau au sud-est du secteur.</p>		<p>Cette OAP est dans une logique de densification limitant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p>	
<p>Le Penloup Nord</p> <p>Vocation habitat / Zone à urbaniser</p>	<p>Cette OAP est dans une logique d'extension augmentant ainsi l'étalement de la tâche urbaine.</p> <p>L'aménagement de ce secteur vient réduire la mosaïque écologique permettant aux espèces de transiter dans le milieu via la Nature en Ville et son point d'entrée local formé par le Parc Léo Lagrange.</p>		<p>Cette OAP reste en continuité avec l'urbain existant limitant l'effet de mitage.</p> <p>Les haies au nord limitent l'impact visuel du secteur et doivent être maintenues, voire renforcées afin d'assurer un traitement qualitatif de la frange urbaine.</p>	

Secteur d'OAP	Incidences sur l'environnement immédiat	Niveau d'incidence globale	Mesures d'évitement et de réduction	Niveau d'incidence réduite
	<p>Futures constructions menaçant d'impacter la MNIE adjacente (Étang du moulin de Liffré) et la zone humide au nord-est du secteur.</p> <p>Un axe routier structurant est prévu impactant le site du projet mais aussi son environnement immédiat.</p>		La continuité écologique vers l'étang de Liffré devra être assurée par l'aménagement de la trame paysagère	

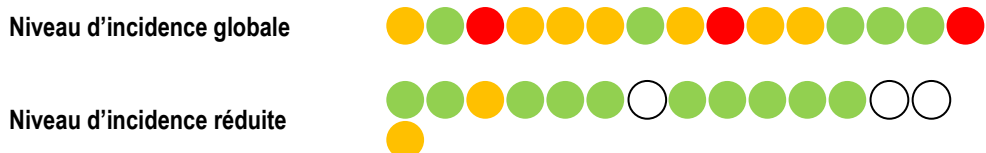
Synthèse des incidences sur l'environnement au niveau des secteurs d'OAP

Les incidences environnementales des différents secteurs d'OAP sont globalement faibles. De plus les mesures d'évitement et de réduction des préconisations des OAP réduisent significativement les incidences locales. Sachant qu'à l'échelle communale les incidences sont également globalement faibles, ce volet du projet communal ne porte ainsi pas atteinte à l'environnement.

Trois secteurs devront tout de même être particulièrement suivis pour veiller à la bonne mise en place des aménagements réduisant leur impact individuellement notable sur l'environnement :

- Secteur « *Le Penloup* » (N°3)
- Secteur « *Le Penloup – Secteur Nord* » (N°6)
- Secteur « *ZA Beaugé* » (N°10)

Récapitulatif :



5. LISTE DES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLU

RAPPEL : ARTICLES R.151-3 ET L.153-27 DU CODE DE L'URBANISME :

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, «*Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées*»

Article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme : «*Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*»

Dans cette perspective, les indicateurs sont présentés ci-dessous pour permettre l'analyse des résultats de l'application du PLU sur différents thèmes environnementaux.

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
Ressources naturelles et biodiversité	Contexte physique (Relief)	//	//	//	//	//
	Protéger, mettre en valeur et gérer les espaces et les ressources naturelles (sol, sous-sol, faune, flore)	Part de surfaces urbanisées, naturelles, boisées	Tous les 6 ans	Commune	- 4 100 ha d'espaces forestiers et boisés (60% du territoire) - 2 200 ha d'espaces agricoles, prairies et terres cultivées (30% du territoire) - 173 ha de zones humides - 10% du territoire en espaces urbanisés	Réduire de 9% la consommation d'espaces par rapport à la dernière décennie (en termes de densité) Réaliser 1 728 logements par l'aménagement d'une quarantaine d'ha sur les 10 prochaines années

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques	Evolution du nombre d'espèces (protégées ou non) pour chaque milieu naturel spécifique ou remarquable identifiés	Tous les 6 ans	Structures porteuses de données pour le site Natura 2000, des ZNIEFF, des MNIE	SIC Complexe Forestier Rennes, Liffré, Chevire, Etange et Lande D'Ouée, Forêt de Haute Sève (FR 5300025) : 1 730 ha, 8 espèces d'intérêt communautaire.	Maintien du nombre d'espèces et des surfaces naturelles spécifiques ou remarquables
		Evolution des surfaces naturelles spécifiques ou remarquables identifiées			ZNIEFF de type 1 ETANG MOULIN LIFFRE (530003548) : 10,27ha, 1 espèce déterminant, 1 autres, 1 espèce au statut réglementé.	
		ZNIEFF de type 2 FORET DE RENNES (530005957): 3 071ha, 61 espèces déterminantes, 129 autres, 93 espèces réglementées.	ZNIEFF de type 2 FORET DE LIFFRE (530006331) : 1 032ha, 26 espèces déterminantes, 109 espèces autres, 65 espèces réglementées			
		ZNIEFF de type 2 FORET DE CHEVRE (530008156) : 1 913 ha, espèces non renseignées.				
Préserver les continuités écologiques	Evolution du linéaire de haies	Tous les 6 ans	Commune	150 km de haies bocagères	Maintien du linéaire de haies et des surfaces boisées.	
	Evolution des surfaces boisées	Tous les 6 ans	Commune	4 000 ha des milieux boisés		
	Evolution des surfaces de terrains naturels artificialisés	Tous les 6 ans	Commune		Limitation des surfaces de terrains naturels artificialisés	
Préserver, restaurer et encadrer l'accès	Surface d'espaces verts	Tous les 6 ans	Commune	//	Développement des espaces verts de proximité	

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
	à la nature et aux espaces verts	Surface d'espaces verts réhabilités	Tous les 6 ans	Commune		Mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts
		Evaluation de la gestion des espaces verts	Annuelle	Commune		
Ressource en eau	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	Evolution des surfaces recensées dans l'inventaire zones humides	Tous les 6 ans	Commune Agence de l'eau Loire Bretagne	200 ha de zones humides Cf. Analyse de la qualité écologique et physico-chimique des masses d'eau du SAGE/SDAGE.	Maintien des surfaces recensées dans l'inventaire zones humides Atteinte des objectifs de bon état écologique et physico-chimique des masses d'eau (SDAGE Loire Bretagne, SAGE Vilaine)
		Evolution de la qualité des cours d'eau	Annuelle	EPTB Vilaine		
	Assurer la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource	Evolution du rendement du réseau de distribution d'eau potable / Indice linéaire de perte en réseau	Annuelle	Commune Liffré Cormier Communauté	//	Amélioration du rendement du réseau de distribution d'eau potable / Réduction de l'indice linéaire de perte en réseau
		Evolution du nombre d'entreprises / particuliers utilisant la Loire	Annuelle			
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	Consommation d'eau par habitant	Annuelle	Commune Liffré Cormier Communauté	//	Sécuriser la production et la distribution en eau potable au regard de l'évolution des besoins
		Part des achats d'eau extérieurs à la production communale ou intercommunale				
		Part de la consommation en eau par type de consommateurs (Habitants, entreprises, administrations ...)				
	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles	Analyse qualitative de l'eau souterraine et superficielle	Annuelle	Commune Agence de l'eau Loire Bretagne EPTB Vilaine	Cf. Analyse de la qualité écologique et physico-chimique des masses d'eau du SAGE/SDAGE.	Atteindre les objectifs de qualité écologique physico-chimique des masses d'eau du SAGE/SDAGE
Identification et surveillance des sources potentielles de pollution						
Améliorer la collecte et le traitement des	Capacité des réseaux d'eaux pluviales	Annuelle	Commune	Agrandissement de la STEP en 2014,	Sécuriser le réseau d'assainissement	

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
	eaux usées et pluviales	Evolution du cubage des eaux usées			capacité de 18 500 équivalent-habitants.	des eaux usées et pluviales au regard de l'évolution des besoins
		Qualité des eaux usées en entrée et sortie de traitement				limiter l'impact des rejets d'eaux usées et pluviales sur les milieux naturels récepteurs
		Part de l'assainissement collectif et individuel				
		Analyse de la qualité avant rejet dans le milieu naturel				
Sols et sous-sols	limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Evolution des surfaces artificialisées	Triennale	Commune	//	Respecter les objectifs de modération de la consommation d'espace définis dans le PADD et dans le SCoT
		Évolution annuelle des surfaces urbanisées	Triennale	Commune	PLU 2007 : 145ha de zones AU dont 87ha destinés à accueillir de l'habitat 15,8 ha consommés depuis 2007 pour la réalisation de 403 logements en étalement urbain	Réduire de 9% la consommation d'espaces pour l'habitat par rapport à la dernière décennie (grâce à une augmentation de la densité)
		Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale	Triennale	Commune	10% du territoire en surfaces urbanisées	Respecter les objectifs de modération de la consommation d'espace définis dans le PADD et dans le SCoT
		Surface urbanisée par habitant et par emploi	Triennale	Commune	//	
		Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés	Triennale	Commune	275 logements supplémentaires au cours de la période 2007-2012 55 nouveaux logements en moyenne /an Depuis l'approbation du PLU en 2007 : réalisation d'une dizaine d'opérations de densification et/ou de renouvellement urbain pour la création de 225 nouveaux logements	Réalisation de 1728 logements environ d'ici 10 ans, soit un rythme de 173 logements/an. Objectif de réalisation de minimum 136 logements en 10 ans dans les zones urbanisées

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
		Densité brute de logements (logements par hectare de surface urbanisée)	Triennale	Commune	Consommation foncière moyenne de 3,9ha pour 100 logements neufs	Réaliser 1728 logements par l'aménagement d'une quarantaine d'ha sur les 10 prochaines années
		Densité brute de construction neuve (logements par hectare de terrain utilisé)	Triennale	Commune	Densité : - tendre vers 30 logements à l'hectare	Passer d'une consommation foncière moyenne pour 100 logements neufs de 3,9 ha à 3,5 ha.
		Part des maisons individuelles dans la construction de logements	Triennale	Commune	Des résidences principales majoritaires individuelles (83%) Mais la proposition de logements collectifs est en hausse : 17% du parc total de logements. Entre le 1 ^{er} décembre 2007 et le 31 décembre 2015 : 262 maisons individuelles autorisées contre 294 appartements (52,9% des autorisations).	Augmentation de la part de logements collectifs dans le parc total de logements afin de s'adapter au parcours résidentiel des ménages
		Part des logements réhabilités	Triennale	Commune	//	//
		Caractéristiques socioéconomiques des espaces urbanisés	Triennale	Commune	//	//
		Part des nouveaux arrivants dans la commune	Triennale	Commune	Un solde migratoire en hausse depuis 2007 (de 0,20% entre 1999 et 2007 à 0,80% entre 2007 et 2012) notamment en raison de l'offre nouvelle en logements.	//
		Taux d'évolution de la population	Triennale	Commune	Population multipliée par 3 entre 1968 et 2012 (de 2322 à 7 041 habitants)	Projection : taux de croissance annuel de 2,75%. 10 000 habitants en 2025 10 310 habitants en 2026
		Évolution des longueurs des navettes domicile travail	Triennale	Commune	Parmi les 3 482 actifs liffréens recensés en 2012, 893 travaillent	Réduction de la durée des trajets domicile-travail

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
					sur leur lieu de résidence. Les ¾ des actifs liffréens se déplacent en dehors de Liffré pour se rendre sur leur lieu de travail.	
		Niveau d'équipement des communes et distance aux équipements	Triennale	Commune	La ville de Liffré regroupe 100% des équipements de proximité identifiés par l'INSEE comme répondant aux besoins les plus courants. Ces équipements et services ont une aire d'influence jusqu'à 21km au nord de la commune.	//
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	Nombre d'analyse de sol, lors d'aménagement de sites potentiellement pollués	Annuelle	Commune	BASIAS : 16 sites industriels et activités de services (en activités ou non) source potentielle ou avérée de pollution des sols répertoriés.	Maintenance ou diminution par dépollution/ requalification d'anciens sites pollués.
		Dépollution/requalification des sites libérés en milieu urbain existant (nombre de sites ou surface de sols réhabilités)	Annuelle	Commune		
		Nombre de sites recensés dans BASOL et BASIAS	Tous les 6 ans	BRGM		
Préserver les ressources du sous-sol	//	//	//	//	//	
Cadre de vie, paysage et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	//	//	//	//	//
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les	Nombre de réhabilitations annuelles de bâti ancien	Annuelle	Commune	//	Augmentation des opérations de renouvellement urbain et de

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
	grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Part des projets de renouvellement urbain dans la création/réhabilitation de logements	Annuelle	Commune	Depuis l'approbation du PLU en 2007 : réalisation d'une dizaine d'opérations de densification et/ou de renouvellement urbain pour la création de 225 nouveaux logements	réhabilitation du bâti ancien
	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts	Surface d'espaces verts	Tous les 6 ans	Commune	//	Développement des espaces verts de proximité
		Surface d'espaces verts réhabilités	Tous les 6 ans	Commune		
		Evaluation annuelle de la gestion des espaces verts	Annuelle	Commune		
Risques et nuisances	Assurer la prévention des risques naturels, industriels et technologiques	Nombre d'installations classées	Tous les 6 ans	Commune	2 industries agro-alimentaires (IAA) recensées.	Suivi de l'exposition aux risques naturels et technologiques présents sur le territoire
		Nombre de catastrophes naturelles	Tous les 6 ans	Commune Arrêtés catastrophes naturelles	7 arrêtés catastrophes naturelles	
		Nombre d'équipements de sécurisation	Tous les 6 ans	Commune	//	
		Nombre d'habitations en zone inondable	Tous les 6 ans	Commune	0	0
Déchets	Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	Evolution des quantités totales de déchets	Tous les 6 ans	Commune SMICTOM des forêts	Tonnage d'ordures ménagères résiduelles : 165, 74 kg/habts en 2013 Tonnage des ordures ménagères au total : 97,56kg/habts en 2013	Diminution de la quantité totale de déchets produits
		Evolution des quantités de déchets triés (et pourcentage de tri conforme)	Tous les 6 ans	Commune SMICTOM des forêts	Collecte en apport volontaire par la déchetterie : environ 389,21kg/habts en 2013	Augmentation de la part des déchets triés
		Part des déchets valorisés	Tous les 6 ans	Commune GAEC du Champ Fleuri	Mise en service d'une installation de production de biogaz depuis juillet 2015, (capacité de 820000 m ³ par an)	Augmentation de la part des déchets valorisés notamment par production de biogaz

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
Bruit	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones calmes	Nombre de plaintes pour nuisances sonores	Tous les 6 ans	Commune	//	Diminution du nombre de logements exposés aux nuisances sonores
		Nombre d'habitations nouvelles dans une zone affectée par les nuisances sonores y compris si elles ne sont pas classées en zone de bruit				
Energie et pollution atmosphérique	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	Evolution des comptages routiers en centre-bourg	Tous les 6 ans	Commune Conseil Départemental	RD 92 : environ 2 700 véhicules/jour en 2014 RD 92 : environ 8 000 véhicules/jour en 2014 RD 812 : environ 5300 véhicules/jour en 2014	Réduction du trafic routier en centre-bourg
		Nombre d'habitant travaillant sur la commune	Tous les 6 ans	Commune	Parmi les 3 482 actifs liffréens recensés en 2012, 893 travaillent sur leur lieu de résidence. 3/4 des actifs se déplacent en dehors de Liffré pour se rendre à leur lieu de travail.	//
		Nombre moyen de voyageurs dans les transports en commun	Tous les 6 ans	Commune	//	Augmentation du nombre de voyageurs dans les transports en commun
		Part modale de l'automobile	Tous les 6 ans	Commune	En 2012, 83,20% des déplacements domicile-travail des actifs Liffréens se faisaient par voiture, camion, fourgonnette	Diminution de la part modale automobile
	Economiser et utiliser rationnellement l'énergie	Evolution des consommations d'énergies renouvelables	Tous les 6 ans	Commune	//	Suivi des consommations d'énergies renouvelables
		Production de biogaz	Tous les 6 ans	Commune GAEC du Champ Fleuri	Mise en service d'une installation de production de biogaz depuis juillet 2015, (capacité de 820 000 m ³ par an)	Suivi de la production de biogaz
		Part des énergies renouvelables dans la consommation totale des énergies	Tous les 6 ans	Commune	//	Augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation totale des énergies

Thème	Objectifs	Indicateurs possibles	Périodicité	Source	Etat initial	Objectif
		Consommation d'énergie sur la commune et son évolution	Tous les 6 ans	Commune	En 2006 : + de 19 MWh/an/habts	Suivi de l'évolution de la consommation d'énergie
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Linéaire de cheminements piétons aménagés ou requalifiés	Tous les 6 ans	Commune	//	Maintien et développement des linéaires de cheminements doux sur le territoire
		Nombre de km de pistes cyclables créées	Tous les 6 ans	Commune	//	

ANNEXE n°1 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION : ÉTUDE ENTREE DE VILLE

1. Cadre législatif de la loi Barnier

1.1. Les références juridiques

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis à vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité de zones est le suivant :

- La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier ».
- Les articles L.111-6 à 8 relatifs à l'amendement Dupont (ex article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).
- La circulaire du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sur l'amendement Dupont.
- Les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-5, L.152-1, L.152-2 du Code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

1.2. L'objectif de l'amendement Dupont

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

1.3. L'amendement Dupont

Ainsi, l'article L.111-6 dispose :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

L'article L.111-7 dispose : « Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

L'article L.111-8 dispose :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Sur la commune de Liffré, ce dossier concerne l'A84 et six espaces à urbaniser implantés de part et d'autre de l'autoroute. La constructibilité de ces espaces est soumise à la mise en œuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

- Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle, pollutions éventuelles ...)

- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie, présence d'installation classée pour la protection de l'environnement, périmètre de protection ...);
- La qualité architecturale (état et typologie du bâti, caractéristiques architecturales du bâti présent et nature des matériaux, analyse du stationnement, des espaces publics, hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie ...);
- La qualité de l'urbanisme (foncier et parcellaire, occupation des sols dans les secteurs environnants, liaison du site avec le reste du tissu urbanisé...);
- La qualité des paysages (les paysages perçus depuis l'infrastructure, les paysages offerts par l'infrastructure, l'existence de point noir, repérage et description des panneaux publicitaires...).
- Les éléments de réflexion de cette étude sont incorporés au document d'urbanisme dont dispose la commune. A terme, il existe donc des conséquences réglementaires, et la mise en œuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour cet espace. A défaut, il est inconstructible dans une bande de 100 mètres.

2. PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE L'AXE ROUTIER CONCERNE PAR L'ETUDE

2.1. La commune de Liffré

2.1.1. Le réseau viaire

Les principales voies de communication de la commune sont :

- L'autoroute A84, voie qui traverse dans la longueur la commune, d'est en ouest, sur 10km. C'est une voie majeure du réseau routier national qui relie Rennes à Caen. Elle est nommée aussi autoroute des Estuaires. La commune de Liffré dispose de deux échangeurs sur son territoire. Il s'agit des échangeurs numéro 26 et numéro 27.
- Les rues de Rennes et de Fougères, qui se prolongent sur la RD 812, route départementale parallèle à l'A84, également axe structurant de la commune. Le tissu urbain se concentre de part et d'autre de cette voie qui dessert le centre-ville.
- L'avenue du président François Mitterrand (RD 528) et l'avenue du Général de Gaulle (RD 92), perpendiculaires à la rue de Rennes. Elles desservent les communes d'Acigné et de La Bouëxière et donnent à l'agglomération une organisation en étoile, où le bâti s'étend le long des axes routiers principaux.



Photo 1: A84

Source : Google Maps



Photo 2 : Route de Rennes

Source : Google Maps



Photo 3 : Échangeur 26 - Entrée de Ville

Source : Google Maps



Photo 4 : Avenue François Mitterrand

Source : Google Maps



Figure 4 : Principales voies de communication à Liffré ; source : geoportail.gouv.fr

2.1.2. Le paysage

Les unités paysagères

La commune de Liffré est entièrement située dans l'unité paysagère des collines de Saint-Aubin-d'Aubigné, d'après l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine.

« Aux sources de nombreuses rivières, sur la ligne de partage des eaux entre l'Atlantique et la Manche, les Collines de Saint-Aubin-d'Aubigné offrent une succession de paysages resserrés faits de bassins cultivés, de sommets très boisés, ponctués de bourgs sommitaux et d'étangs. Le premier plan est cadré par les lisières de la forêt, elle-même sur un point haut. Il s'ouvre sur une cuvette, « bassin visuel » où se lit le bocage pâturé. A l'arrière-plan, le sommet boisé de la forêt de Liffré ferme l'horizon. »

A l'échelle communale, on distingue 3 entités spécifiques :

- les forêts qui couvrent plus de la moitié du territoire communal (4 000 hectares), elles ferment le champ de vision sur les hauteurs, structurent le paysage et apporte des couleurs et formes qui varient selon les espèces qui la compose. La perception des forêts de feuillus est rythmée par les saisons et la présence ou non du feuillage. Les forêts domaniales de Rennes et de Liffré sont également des repères géographiques et portent une valeur symbolique et culturelle forte.

- le centre-ville et les zones d'activité, espaces urbanisés et anthropisés, sont implantés légèrement en surplomb. Ils apportent des formes cubiques rectilignes ainsi que des couleurs allant des toitures noires et grises, aux façades blanches à grises, voire crème pour les lotissements en périphérie. Visible depuis de nombreux points de la commune, le clocher de l'église joue un rôle de point d'appel, en plus de son importance patrimoniale. Sa structure, formée par les routes départementales en étoile, crée des percées visuelles portant sur le centre-ville depuis les alentours.

- la campagne, composée de champs, étangs, cours d'eau, hameaux et écarts, est vallonnée. La combinaison des reliefs, et boisements compose un paysage de petites unités successives. Les plans d'eau font espaces de contraste et apportent de la luminosité au paysage. Les cours d'eau sont peu visibles, mais impactent les fonds de vallée par la présence d'une ripisylve importante. Enfin, les hameaux et écarts, sur les hauteurs ponctuelles sont bien intégrés dans le paysage car peu étendus et souvent cernés de haies bocagères.

Les enjeux paysagers

Le principal enjeu paysager de Liffré est la préservation des 3 grandes entités paysagères, comme éléments structurants pour la commune. Cela se traduit par :

- le maintien des zones boisées structurant l'occupation du sol et marquant la singularité de la commune de Liffré, des espaces de transition soignés en limite de forêts
- le traitement des franges urbaines et des entrées de ville, l'aménagement des abords de l'autoroute pour limiter son impact visuel.
- l'insertion paysagère des hameaux et écarts en zone rurale, la préservation des cônes de vue vers le centre-ville et le clocher, la continuité écologique appuyée par le maillage bocager

2.1.3. L'urbanisation

Liffré est une commune périurbaine de l'agglomération rennaise. Son urbanisation est composée d'un centre ancien (église Saint Michel, habitations denses en R+1+C, rues étroites), d'extensions pavillonnaires (constructions dans les années 80 et 90 le long de la rue de Rennes et habitations récentes en périphérie du centre-ville) et d'une urbanisation diffuse mais limitée dans les hameaux de la commune.

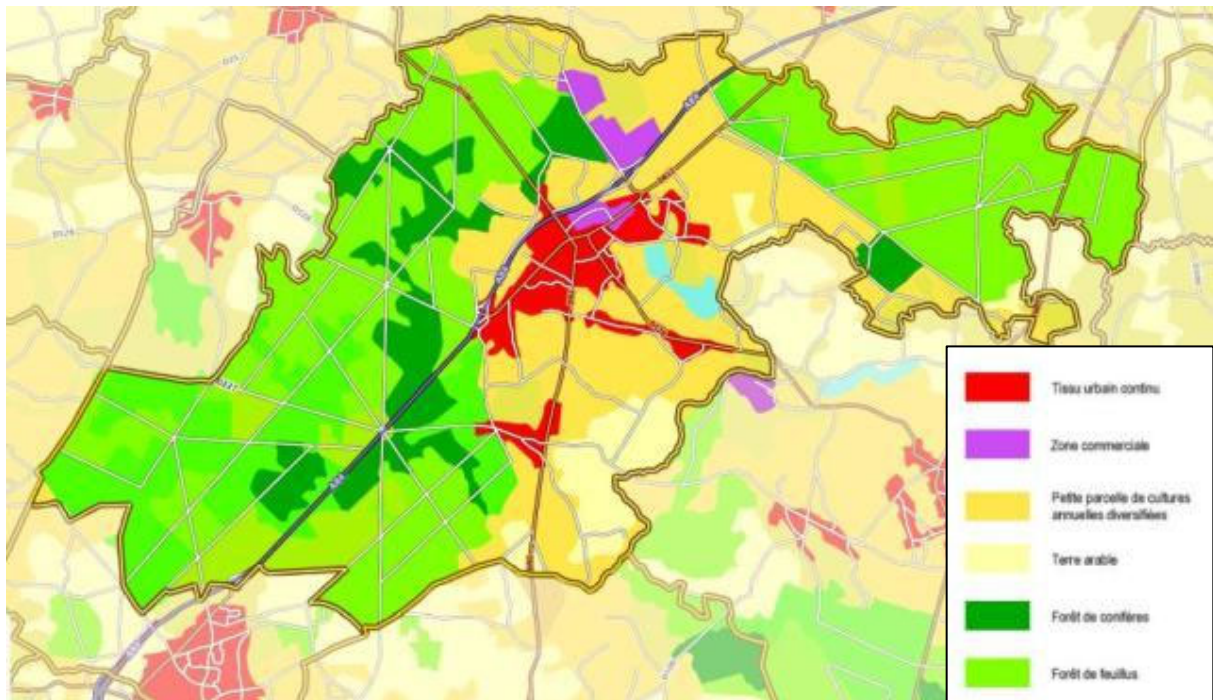


Figure 5 : Tache urbaine et occupation du sol de la commune de Liffré ; source : geoportail.gouv.fr

2.2. L'autoroute A84

Trois séquences se distinguent lors de la traversée de Liffré par l'autoroute A84 (voir Figure 6 : Les séquences paysagères de l'A84 à Liffré). Une **séquence boisée**, symbolisée par une végétation dense, celle de la forêt de Rennes. La seconde séquence correspond à un **espace de transition**, lors du passage à proximité du tissu urbain, au nord du centre-ville. Enfin la dernière séquence en direction du nord correspond à un **espace agricole** et ouvert.



Figure 6 : Les séquences paysagères de l'A84 à Liffré

Sur le territoire de Liffré, l'autoroute est peu impactante visuellement. Les merlons plantés de part et d'autre des voies, ou les talus boisés forment une lisière végétale rectiligne. Celle-ci s'intègre dans le réseau bocager évitant ainsi de créer une barrière visuelle nette.

L'autoroute est empruntée par plus de 32 000 véhicules par jour (source : Dir Ouest 2015), dont près de 3 700 sont des poids lourds. D'après le SCOT approuvé en mai 2015, cet axe est classé parmi les principales infrastructures bruyantes du pays de Rennes. Cependant au niveau de Liffré, les décibels émis par la circulation, le long de l'A84 n'excèdent pas les 50dBA.

L'aménagement à proximité de l'A84 répond à des enjeux de quatre types :

- L'optimisation de l'espace disponible en continuité de l'agglomération, par la réduction de la bande non constructible
- La réduction, la limitation ou la compensation des impacts environnementaux, urbains, architecturaux et paysagers
- La limitation des risques et nuisances liés à ce développement
- L'assurance d'une sécurité de tous les usagers aux abords des voies de desserte de l'A84

L'objectif est de déterminer et justifier, secteur par secteur, la réduction de la marge de recul de l'autoroute. Cela se fera au regard des 5 critères principaux : la qualité environnementale ; la qualité architecturale ; la qualité paysagère ; la prise en compte des risques et nuisances ; la sécurité.

Les sept secteurs soumis à cette étude loi Barnier, présentés sur la Figure 7 : Secteurs objets de l'étude Loi Barnier, sont :

Secteur	Zone	Surface (hectares)	Vocation
La Quinte	1AU	15,3	Habitat
La Perrière	UE1	2,9	Activités économiques
L'Orgerais	1AUE	3,7	Activités économiques
ZAC Sévailles	1AUS	27,5	Majoritairement économique
ZA Sévailles	2AUE	19,4	Activités économiques
ZA Beaugé	UE	15,6	Activités économiques
Beaugé	UE2	9,2	Extension des activités économiques et projet d'aire de repos

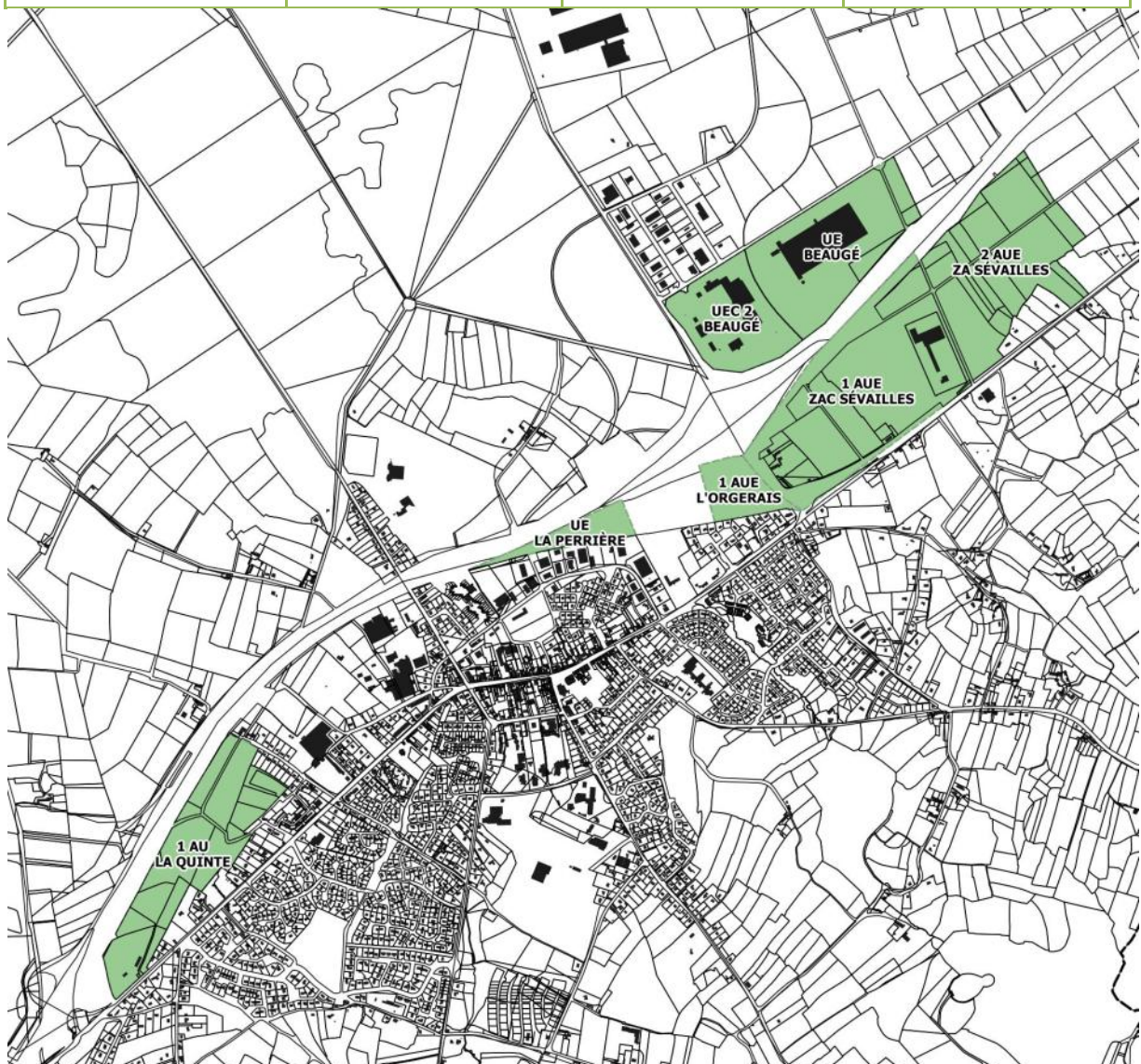


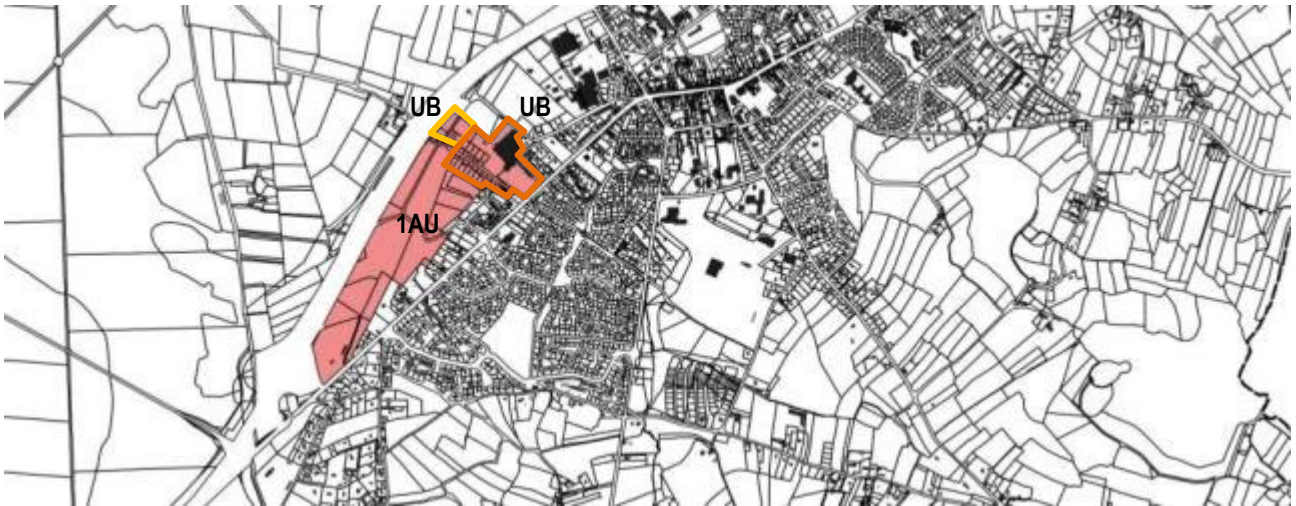
Figure 7 : Secteurs objets de l'étude Loi Barnier

3. PRESENTATION DE L'ETUDE PAR SECTEUR

3.1. Étude Loi Barnier - Secteur de La Quinte

3.1.1. Diagnostic

Le secteur de La Quinte dans son contexte communal



D'une superficie de totale 21,3 hectares, La Quinte est un secteur voué principalement à l'habitation, il est classé en zone 1AU et UB. L'autoroute fait la limite nord du secteur, ce qui justifie l'étude d'entrée de ville pour La Quinte.

Le secteur est situé à l'ouest du centre-ville, le long de la rue de Rennes, il est dans une zone majoritairement occupée par des habitations. Une zone commerciale est également présente dans la zone UB du secteur de La Quinte.

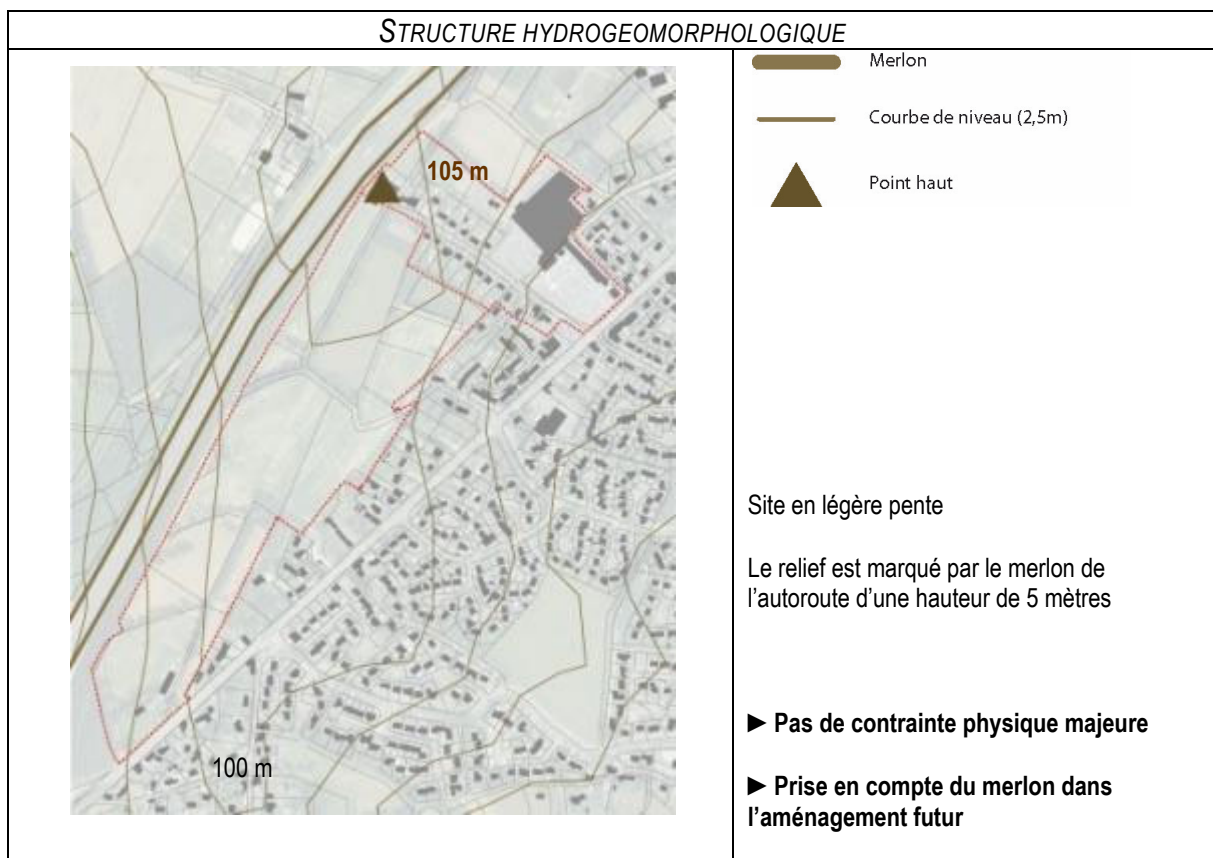
Ce secteur pourrait accueillir environ 400 logements dans la zone 1AU, d'une superficie de 15,3 hectares.

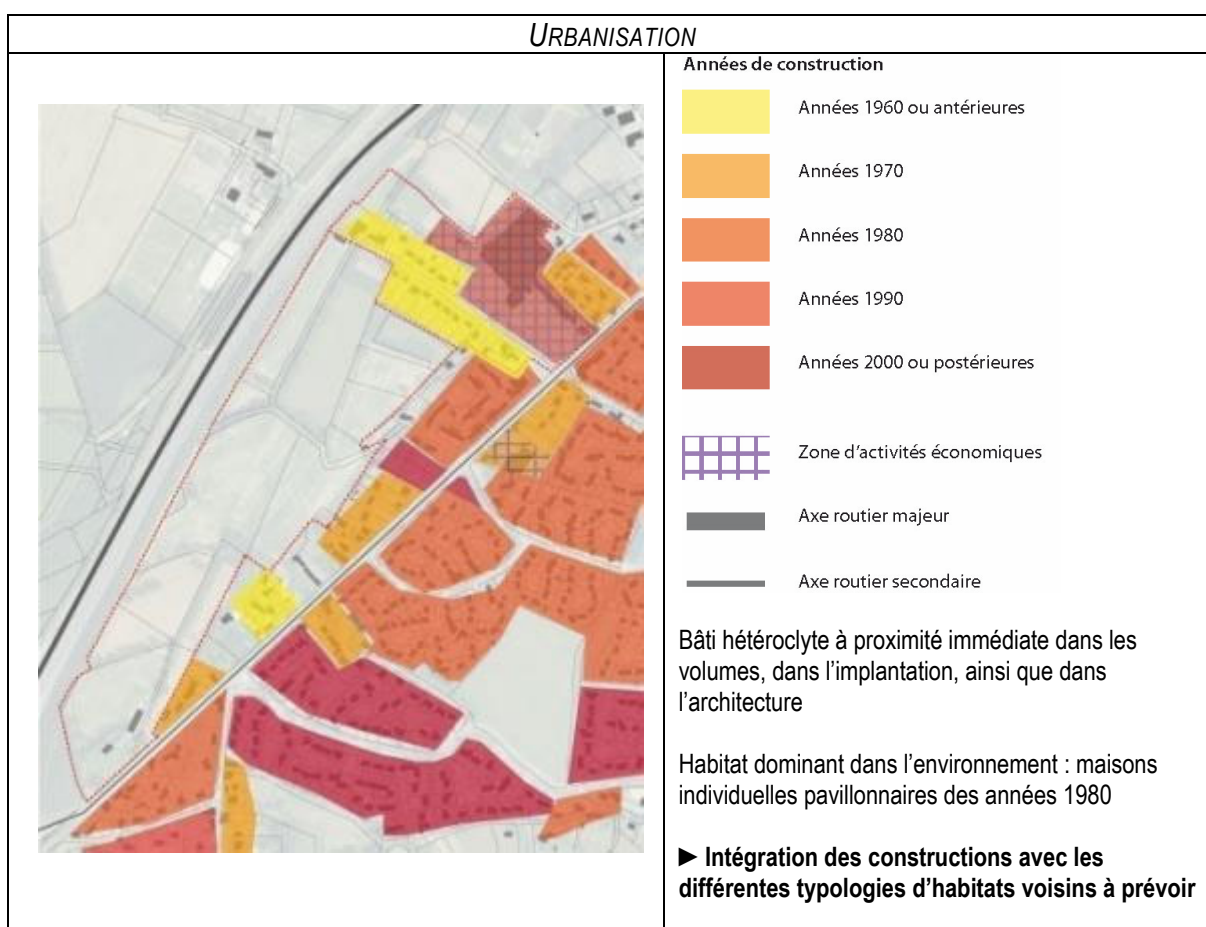
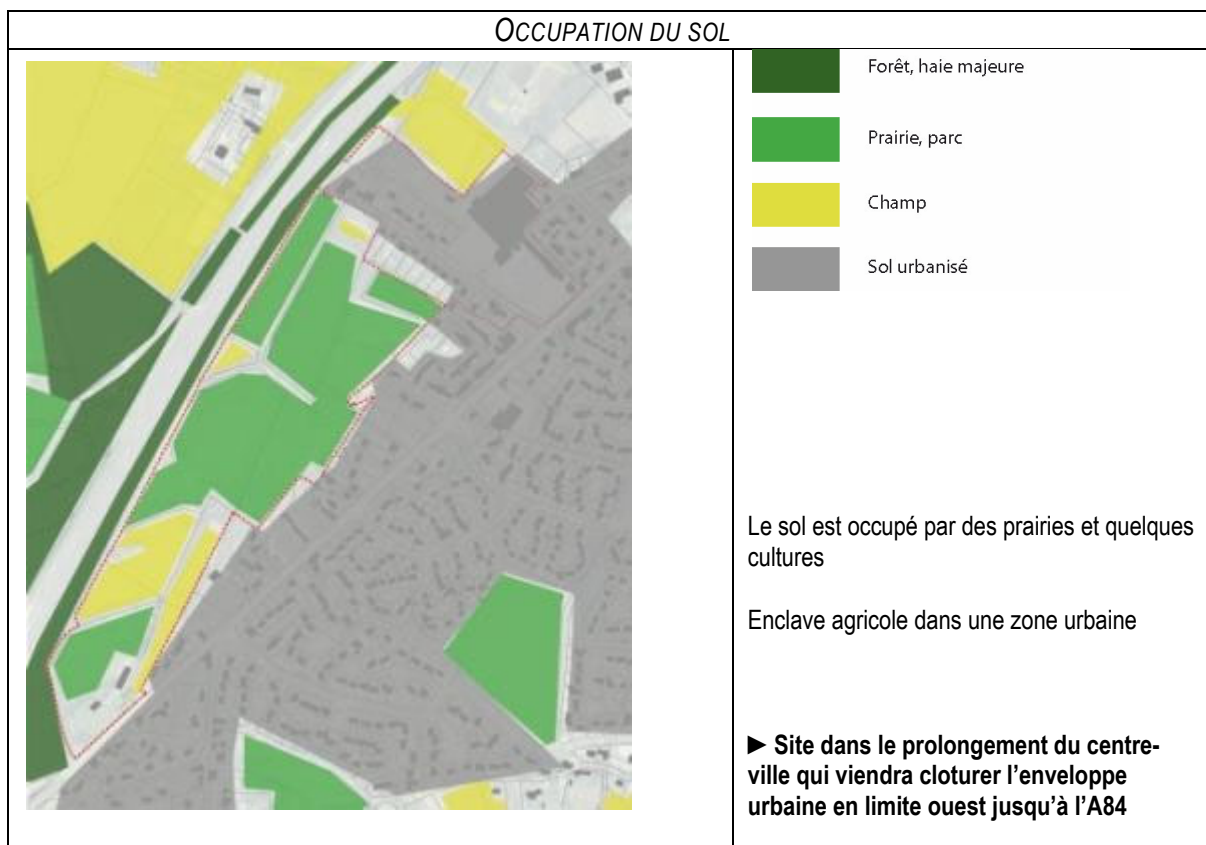


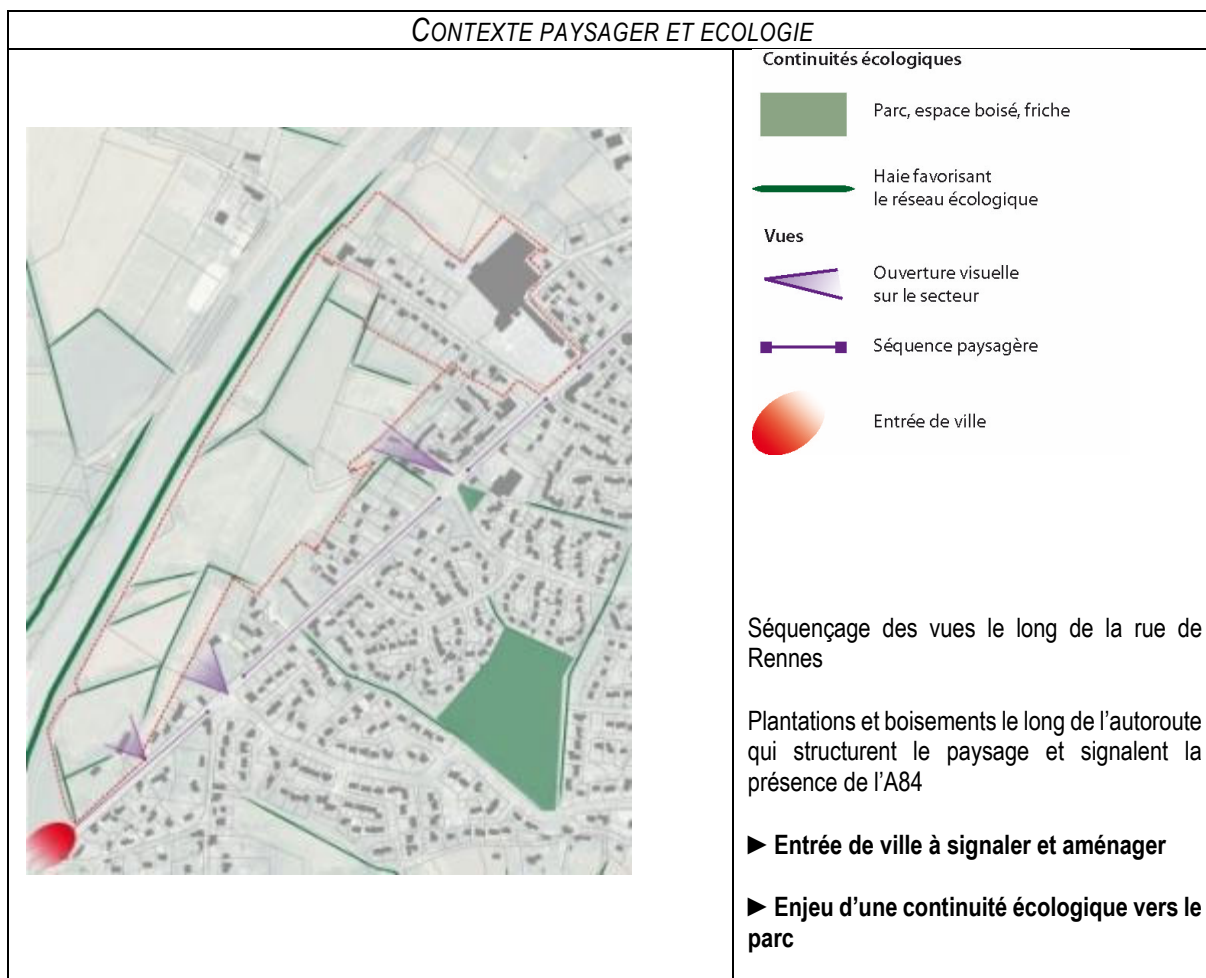


Analyse du site

L'analyse du site se base sur la zone 1AU du secteur de La Quinte. Les zones classées UB n'étant pas soumises à l'étude entrée de ville car elles sont déjà urbanisées.







CIRCULATION ET USAGES



Le secteur de La Quinte est actuellement desservi par la rue de Rennes, la rue de la Bretonnière et la rue du Courtilon. Il est à proximité de l'échangeur n°26 de l'A84 et l'étude stratégique sur les déplacements prévoit l'implantation d'une voie secondaire à la rue de Rennes, en tant que desserte du quartier, sur le secteur de La Quinte.

La proximité du site avec les commerces du centre-ville et le centre commercial en font un lieu stratégique pour l'implantation d'habitations. Le site a également vocation à accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat.

SERVITUDES



Le secteur de La Quinte est concerné par deux servitudes d'utilité publique :

-  EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
-  I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

La servitude EL11 fait l'objet de cette étude, la servitude I4 devra être prise en compte lors des aménagements.

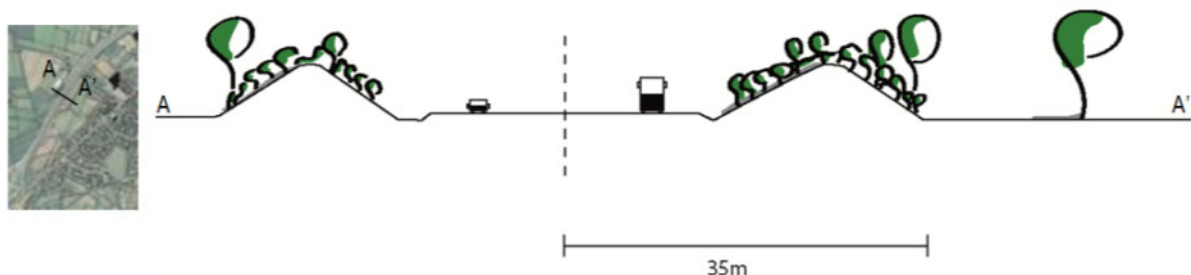
3.1.2.Redéfinition de la marge de recul selon les 5 critères

- **Nuisances**

Les nuisances sonores induites par l'autoroute peuvent être réduites grâce aux mesures de réduction du bruit proposées par le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

- Actions de réduction du bruit à la source de type écrans ou merlons acoustiques
- Actions de réduction du bruit par isolations de façades

Des merlons acoustiques arborés accompagnent déjà les abords de l'autoroute le long du secteur de La Quinte, ceux-ci sont donc à préserver. Les zones d'habitation s'implanteront donc à une distance minimum de l'autoroute englobant le pied soit 35 mètres pour le secteur de La Quinte. Les façades orientées vers l'autoroute feront l'objet d'une isolation acoustique et présenteront peu d'ouvertures.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des nuisances : 35 mètres

- **Sécurité**

L'autoroute autorise le transport de matières dangereuses sur un tronçon de part et d'autre de la commune de Liffré, la sécurité est gérée au niveau du matériel roulant, il n'y a donc aucune prescription au niveau de l'aménagement urbain. Le merlon représente toutefois une barrière physique en cas d'accident, il doit donc être préservé et ne faire l'objet d'aucune altération majeure. L'orientation des constructions se fera préférentiellement dos à l'autoroute. Aucune construction ou installation ne sera implantée sur le merlon.

- **Qualité architecturale**

Afin de créer une cohérence architecturale, le Secteur de La Quinte devra s'urbaniser en priorité dans le prolongement des zones d'habitation existantes. Les constructions auront des proportions et dispositions semblables à celles avoisinantes. Cependant, dans une logique de densification urbaine, les habitations construites devront respecter une moyenne devant tendre vers 30 logements par hectare, soit deux fois plus que dans le quartier pavillonnaire au sud de La Quinte.

L'orientation des façades se fera prioritairement vers le sud pour répondre à des enjeux économiques et écologiques de consommation d'énergie ; à des enjeux de qualité du cadre de vie pour réduire les nuisances et à des enjeux sécuritaires.

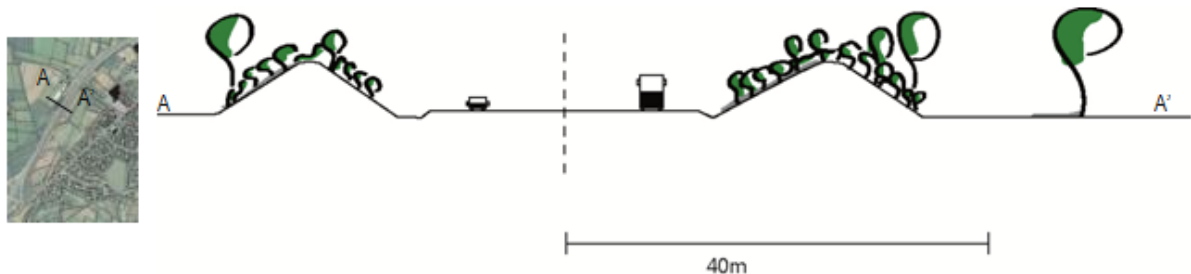
- **Qualité urbaine**

L'organisation de la desserte et du fonctionnement du secteur se fera de manière à desservir les habitations, de part et d'autre de la voirie. Les accès devront être traités pour sécuriser les traversées piétonnes.

- **Qualité environnementale et paysagère**

Le secteur est situé à proximité de la coulée verte de Liffré, il pourra donc accueillir un espace vert dans son prolongement. Cet aménagement permettra également de limiter l'impact visuel du merlon en intégrant de manière cohérente le pied du merlon à l'espace vert.

Une marge de recul de 5 mètres sans construction au-delà du pied du merlon paysager permettra de faire une transition progressive. Cette zone devra permettre d'accéder au merlon pour l'entretien de la végétation.





Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des 5 critères : **40 METRES**




A



3.1.3. Projet






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

Circulation




-  Axe routier structurant à créer
-  Accès à créer
-  Liaison douce à créer ou à maintenir



Aménagements

-  Carrefour à aménager
-  Secteur à vocation dominante d'habitat
-  Secteur privilégié d'implantation des commerces : extension future du périmètre de la centralité commerciale
-  Aménagement paysager et urbain créant l'entrée d'une séquence urbaine
-  Aménagement favorisant la traversée piétonne

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

3.2. Étude Loi Barnier - Secteur de La Perrière

3.2.1. Diagnostic

Le secteur de La Perrière dans son contexte communal

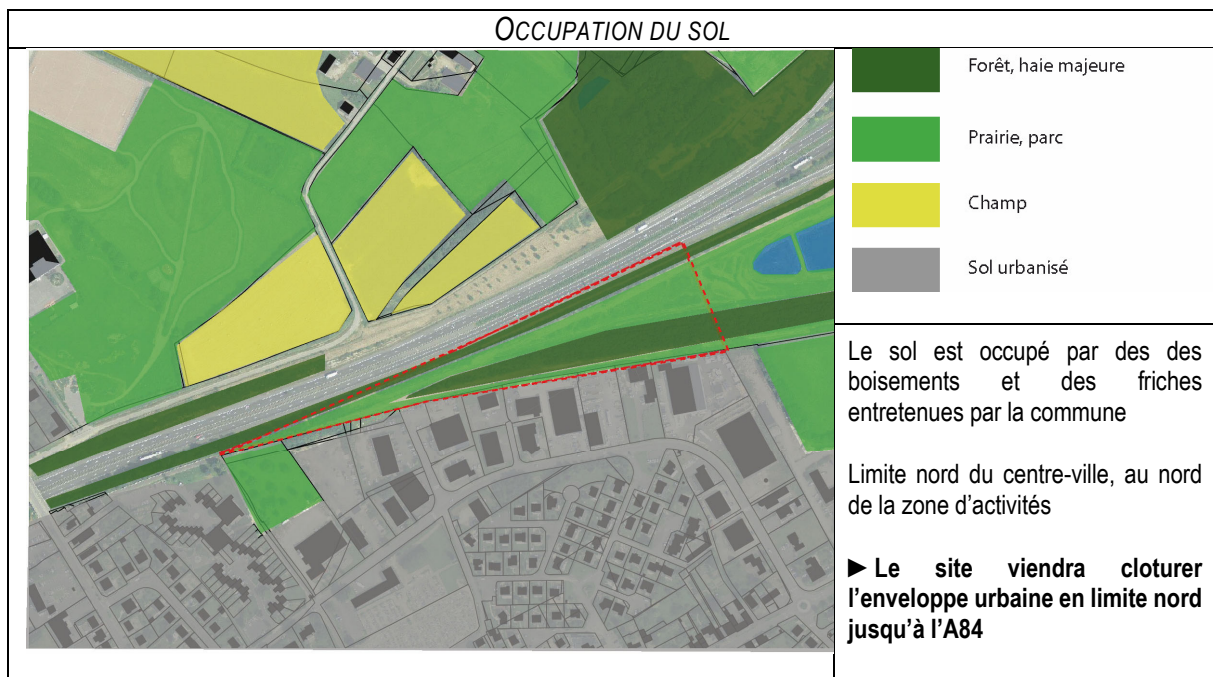
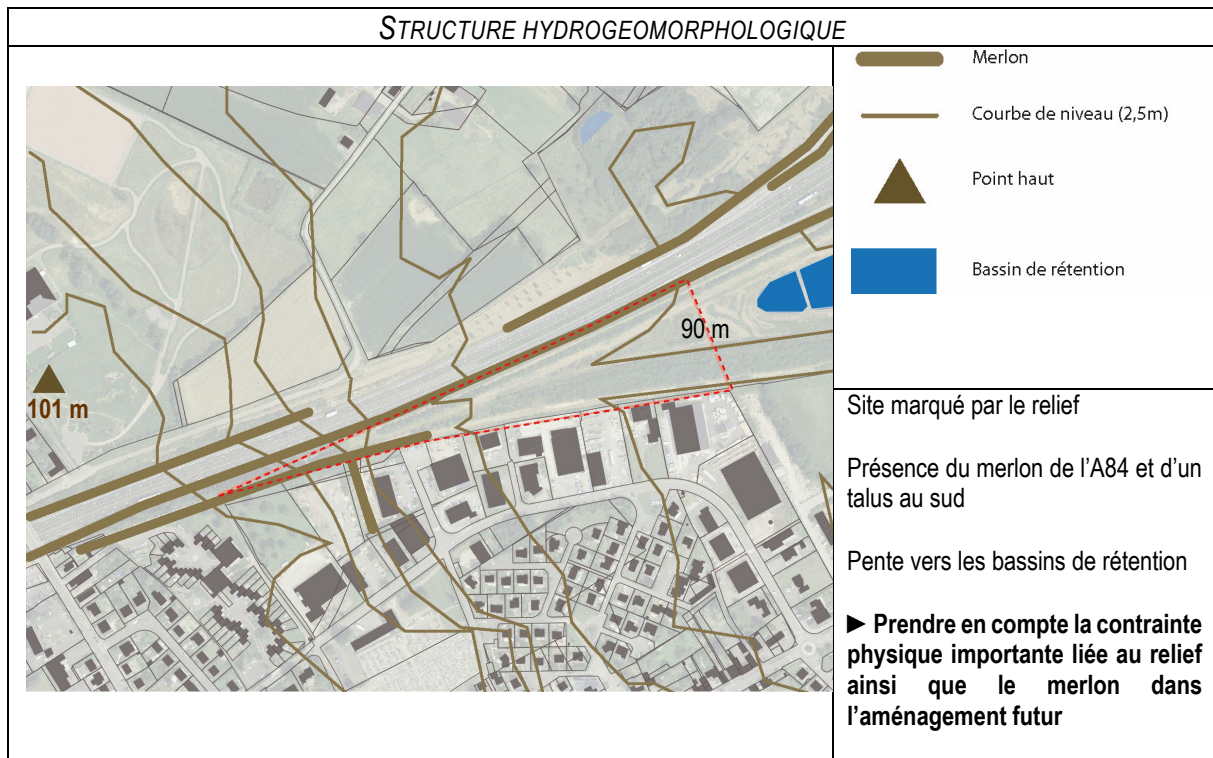


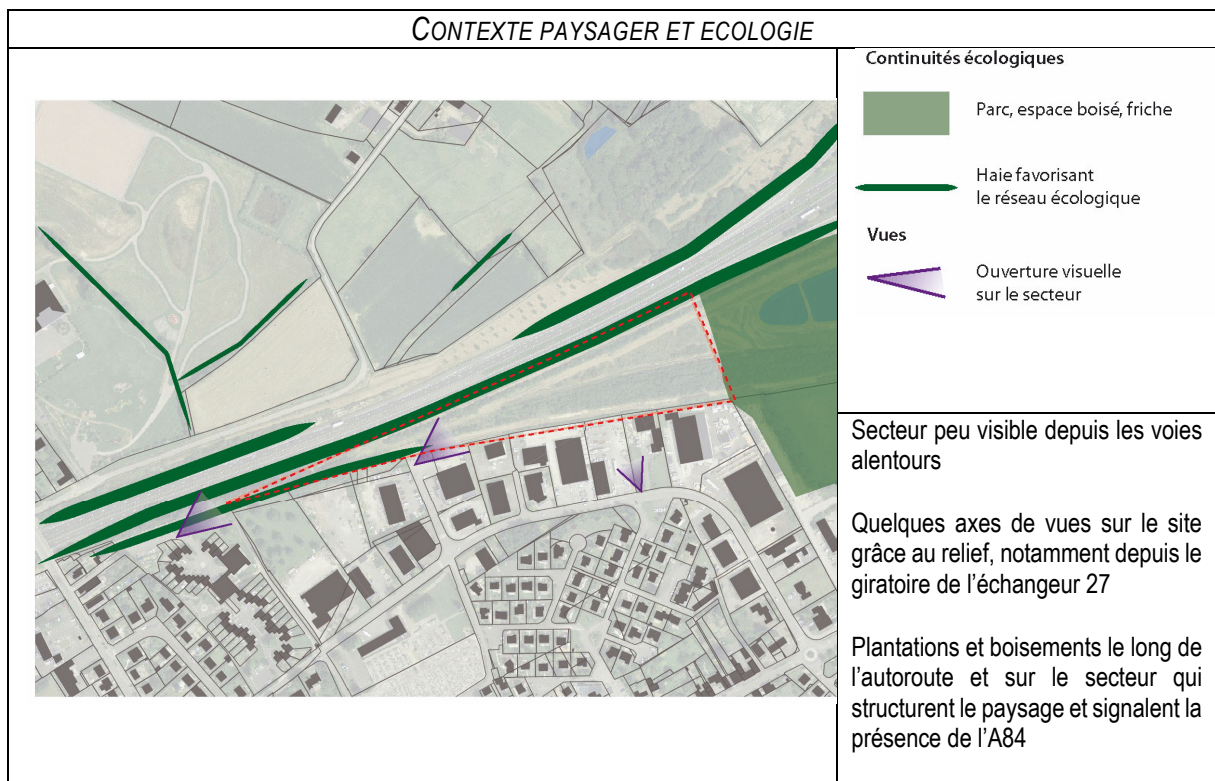
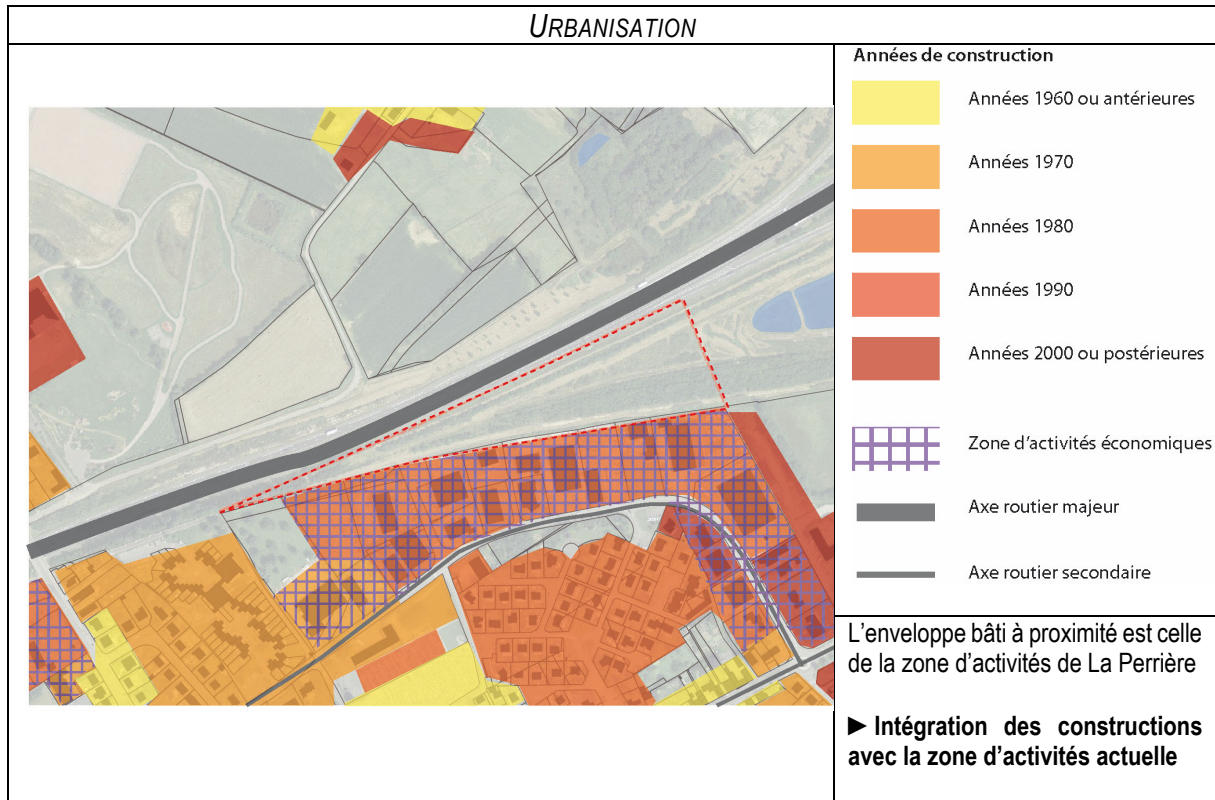
D'une superficie de 2,9 hectares, La Perrière est un secteur voué à l'activité économique. L'autoroute fait la limite nord du secteur, ce qui justifie l'étude d'entrée de ville de La Perrière.

Le secteur est situé au nord du centre-ville, le long de la rue La Fontaine, il est implanté dans le prolongement de la zone d'activités de La Perrière.



Analyse du site





CIRCULATION ET USAGES

Le secteur de La Perrière n'est pas desservi actuellement. Des accès pourront se greffer sur la rue de la Fontaine, ainsi qu'en fond de parcelle. Ce site n'a pas d'usage actuel.

SERVITUDES



Le secteur de La Perrière est concerné par deux servitudes d'utilité publique :

La servitude EL11 fait l'objet de cette étude, la servitude I4 devra être prise en compte lors des aménagements.

- EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

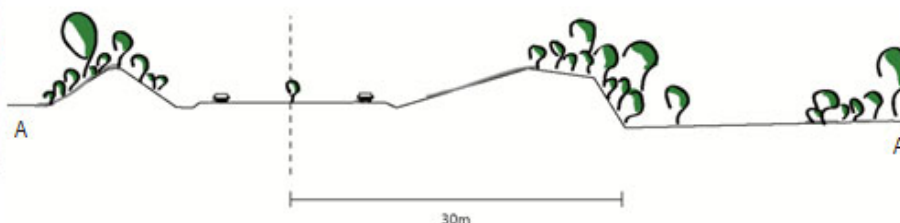
3.2.2.Redéfinition de la marge de recul selon les 5 critères

- **Nuisances**

Les nuisances sonores induites par l'autoroute peuvent être réduites grâce aux mesures de réduction du bruit proposées par le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

- Actions de réduction du bruit à la source de type écrans ou merlons acoustiques
- Actions de réduction du bruit par isolations de façades

Dans le cas de l'implantation d'une zone d'activités, les enjeux liés aux nuisances de l'A84 sont moindre que pour l'habitat. Des merlons acoustiques arborés accompagnent déjà les abords de l'autoroute le long du secteur de La Perrière, ceux-ci sont donc à préserver. La zone d'activités s'implantera donc à une distance minimum de l'autoroute englobant le pied du merlon, soit 30 mètres pour le secteur de La Perrière.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des nuisances : 30 mètres

- **Sécurité**

L'autoroute autorise le transport de matières dangereuses sur un tronçon de part et d'autre de la commune de Liffré, la sécurité est gérée au niveau du matériel roulant, il n'y a donc aucune prescription au niveau de l'aménagement urbain. Le merlon

représente toutefois une barrière physique en cas d'accident, il doit donc être préservé et ne faire l'objet d'aucune altération majeure. L'orientation des constructions se fera préférentiellement dos à l'autoroute. Aucune construction ou installation ne sera implantée sur le merlon.

- **Qualité architecturale**

Le secteur est voué à accueillir une zone d'activités, l'enjeu lié à la qualité architecturale est donc moins important que pour des zones d'habitat. Afin de créer une cohérence architecturale, les constructions auront des proportions et dispositions semblables à celles de la zone d'activités de La Perrière au sud du secteur.

L'orientation des façades se fera 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.

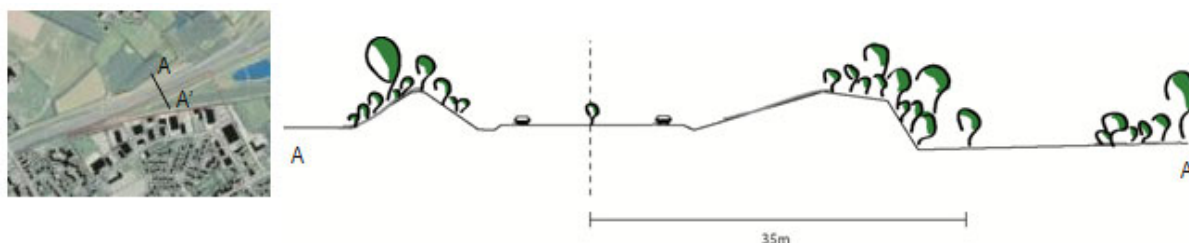
- **Qualité urbaine**

L'organisation de la desserte et du fonctionnement du secteur se fera de manière à desservir les bâtiments, de part et d'autre de la voirie.

- **Qualité environnementale et paysagère**

Le secteur, peu visible devra toutefois faire l'objet d'une intégration paysagère notamment dans la prise en compte du relief.

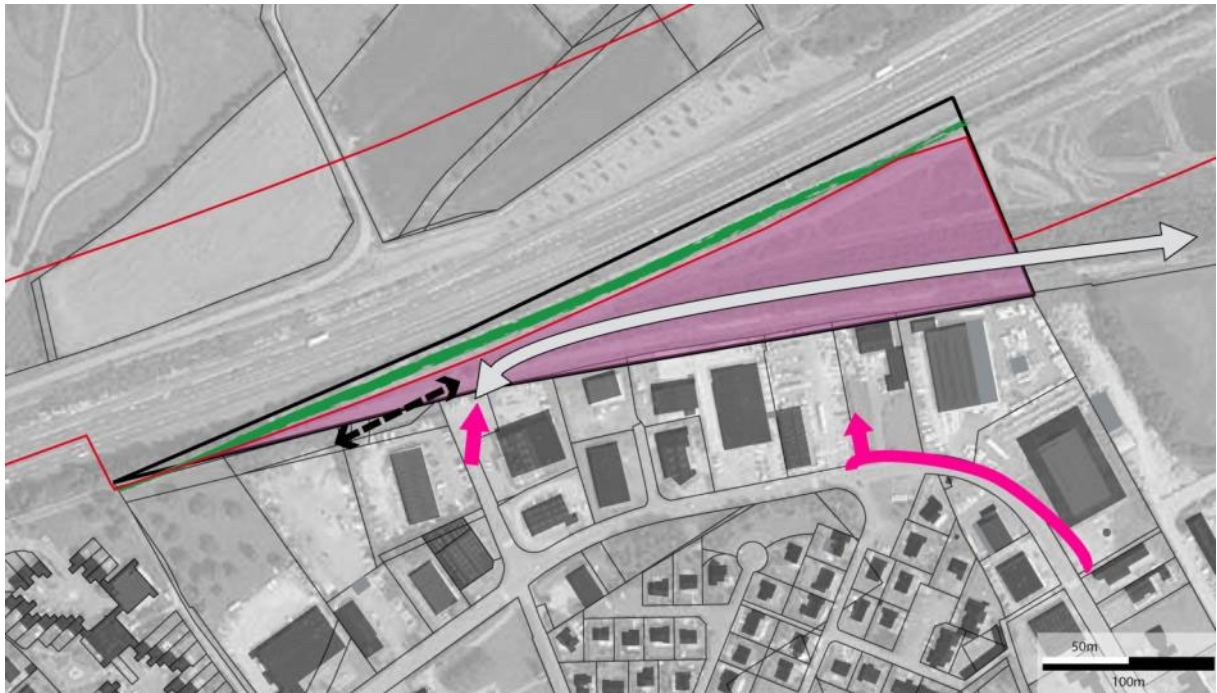
Une marge de recul de 5 mètres sans construction au-delà du pied du merlon paysager permettra d'accéder au merlon pour l'entretien de la végétation.





Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des 5 critères : **35 METRES**




3.2.3. Projet



-  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

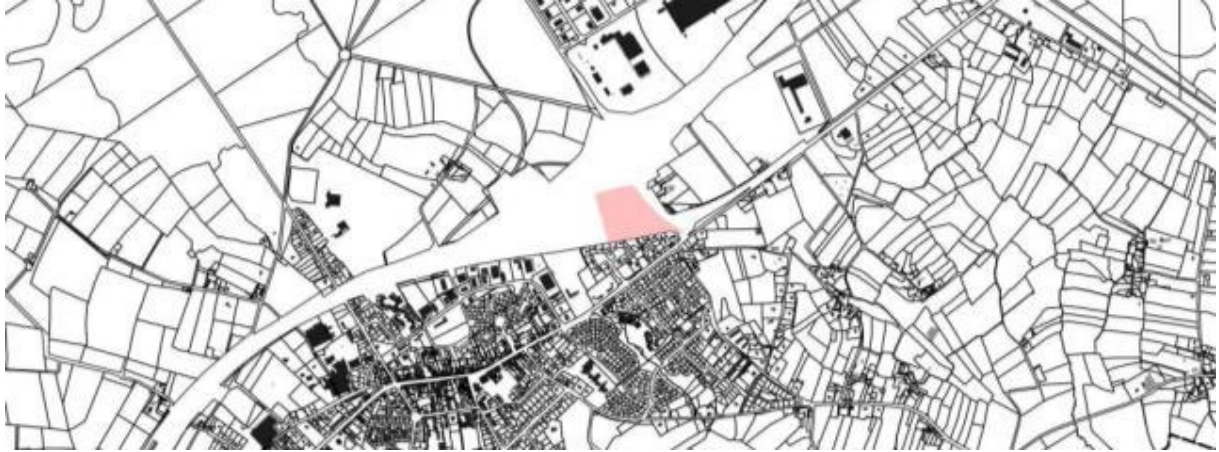
Insertion paysagère

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

3.3. Étude Loi Barnier - Secteur de l'Orgerais

3.3.1. Diagnostic

Le secteur de l'Orgerais dans son contexte communal

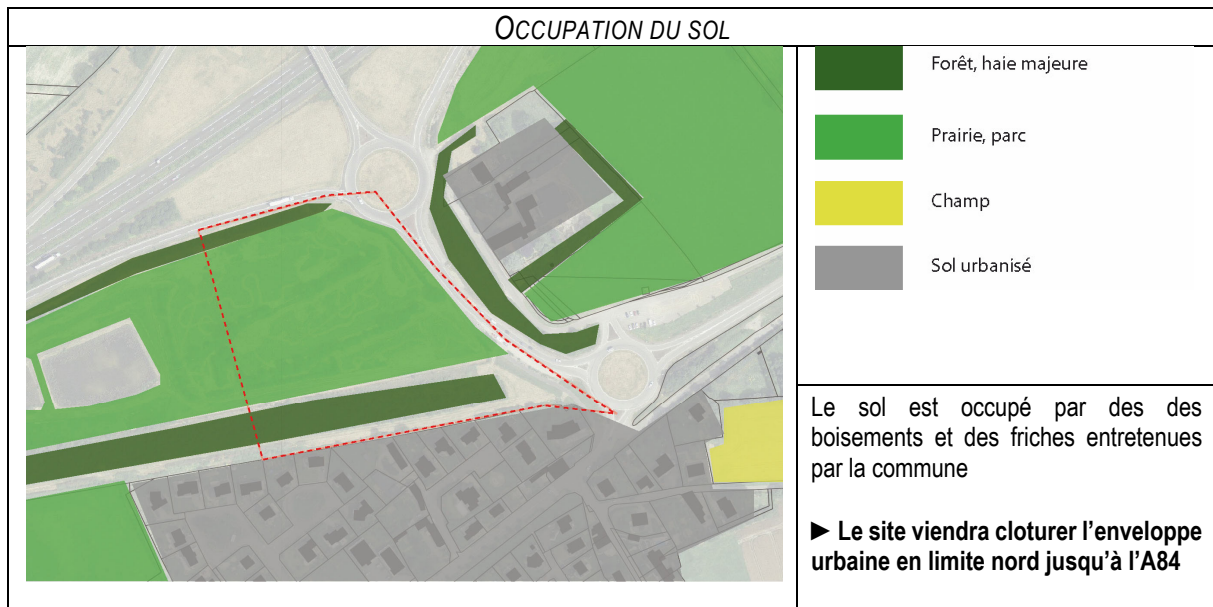
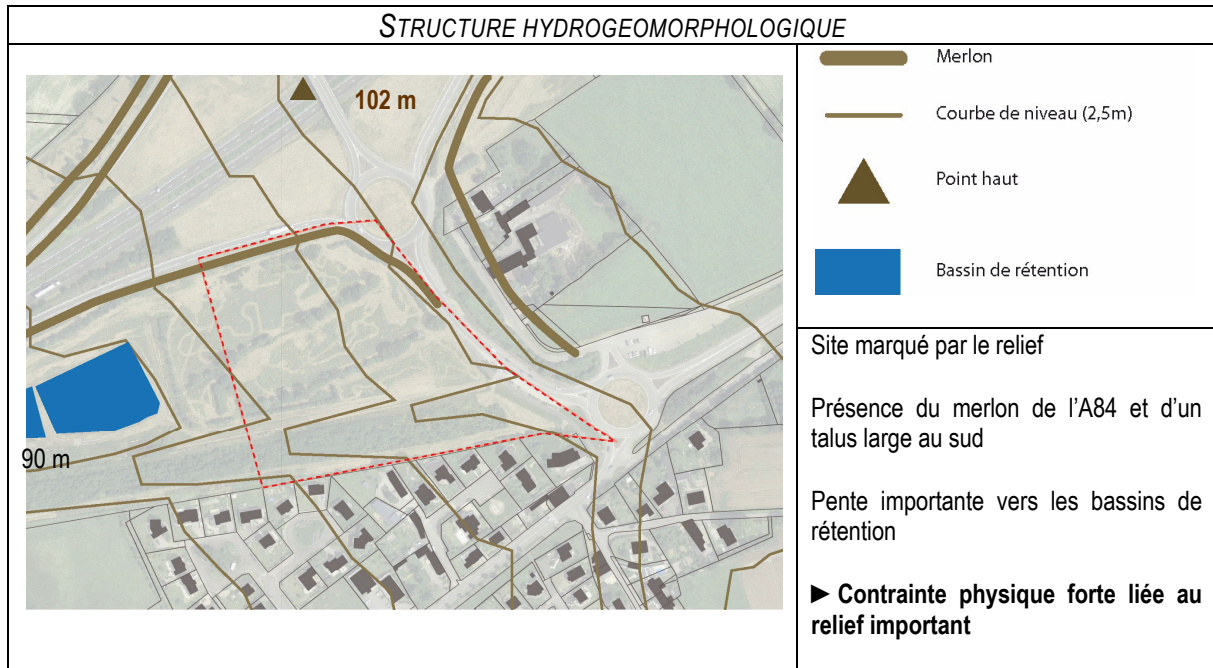


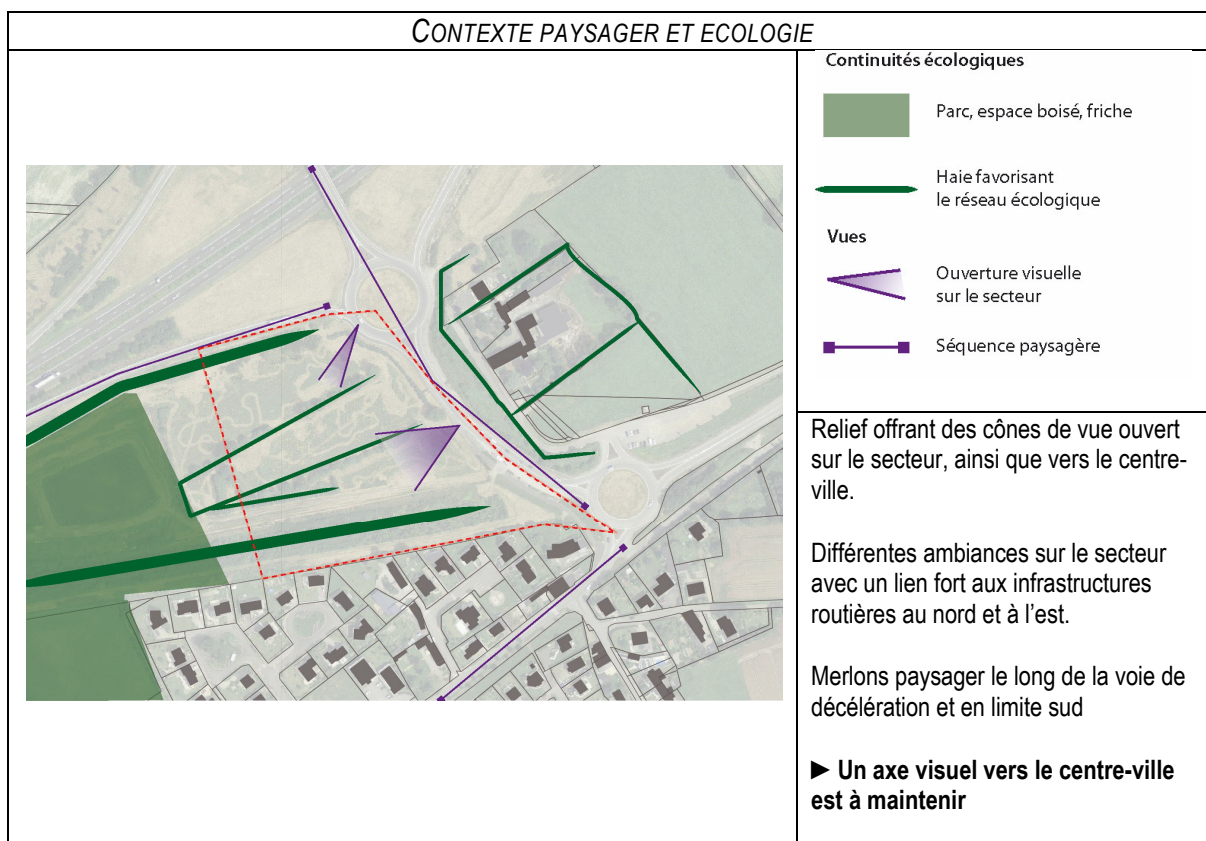
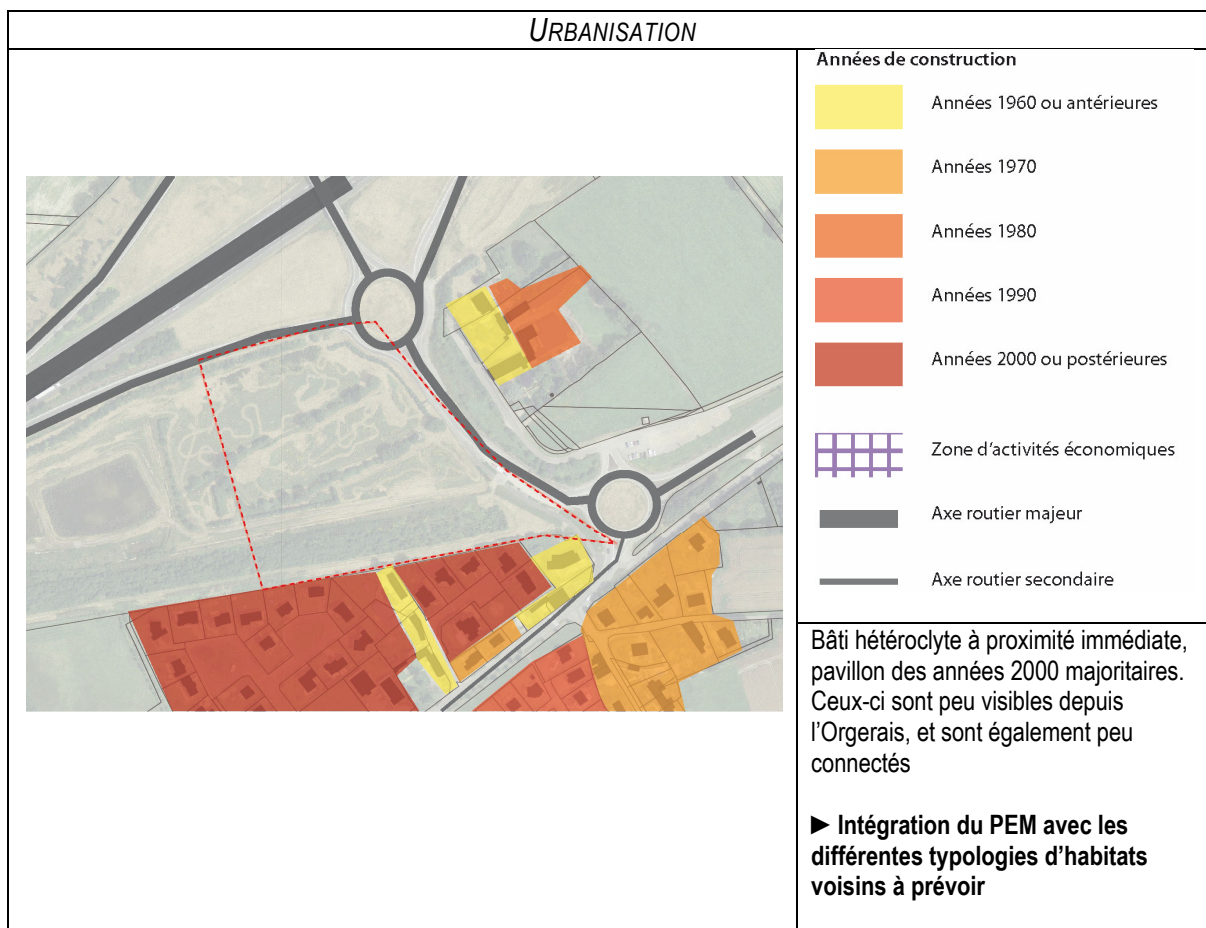
D'une superficie de 3,7 hectares, l'Orgerais est un secteur voué à accueillir le pôle d'échange multimodal (PEM) de Liffré et éventuellement des activités économiques. La voie de décélération de l'autoroute fait la limite nord du secteur, ce qui justifie l'étude d'entrée.

Le secteur est situé au nord du centre-ville, à proximité de l'échangeur de la sortie 27 de l'autoroute.



Analyse du site





	<p>► Aménagement conservant le merlon paysager</p>
--	--

CIRCULATION ET USAGES

Le secteur de l'Orgerais est desservi par la RD 92. Le carrefour du sud-est fera l'objet d'un réaménagement afin de faciliter la circulation piétonne ainsi que de faciliter l'accès au secteur de l'Orgerais.

Une voie de desserte reliant le secteur de l'Orgerais (en zone U) est envisagée.

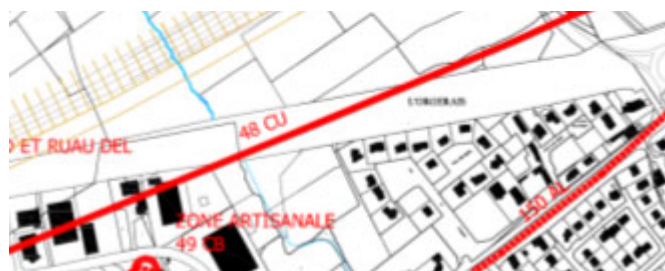
SERVITUDES



Le secteur de l'Orgerais est concerné par deux servitudes d'utilité publique :

- EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

La servitude EL11 fait l'objet de cette étude, la servitude I4 devra être prise en compte lors des aménagements.



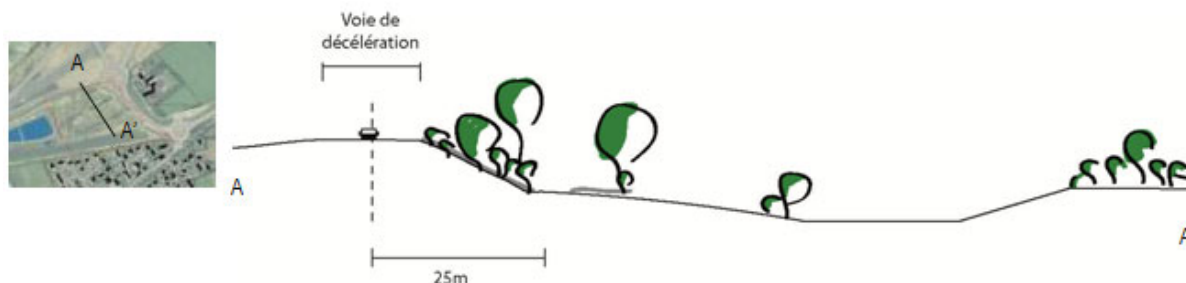
3.3.2. Redéfinition de la marge de recul selon les 5 critères

● Nuisances

Les nuisances sonores peuvent être réduites grâce aux mesures de réduction du bruit proposées par le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

- Actions de réduction du bruit à la source de type écrans ou merlons acoustiques
- Actions de réduction du bruit par isolations de façades

Dans le cas de l'implantation d'une zone d'activités, les enjeux liés aux nuisances de l'A84 sont moindre que pour l'habitat. Le talus boisé accompagne les abords de la voie de décélération le long du secteur, les boisements sont donc à préserver.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des nuisances : 25 mètres

● Sécurité

L'autoroute autorise le transport de matières dangereuses sur un tronçon de part et d'autre de la commune de Liffré, la sécurité est gérée au niveau du matériel roulant, il n'y a donc aucune prescription au niveau de l'aménagement urbain. Les boisements

représentent une barrière physique en cas d'accident, ils doivent donc être préservés et ne faire l'objet d'aucune altération majeure. 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.

- **Qualité architecturale**

Le secteur est voué à accueillir une zone d'activités, l'enjeu lié à la qualité architecturale est donc moins important que pour des zones d'habitat. Afin de créer une cohérence architecturale, les constructions auront des proportions et dispositions semblables à celles du lotissement au sud de l'Orgerais.

L'orientation des façades se fera vers les voies de desserte. Ainsi à proximité de l'autoroute, les façades ne présenteront pas d'ouverture car elles ne seront pas desservies, et dans un souci d'économie, ainsi que pour réduire les nuisances sonores.

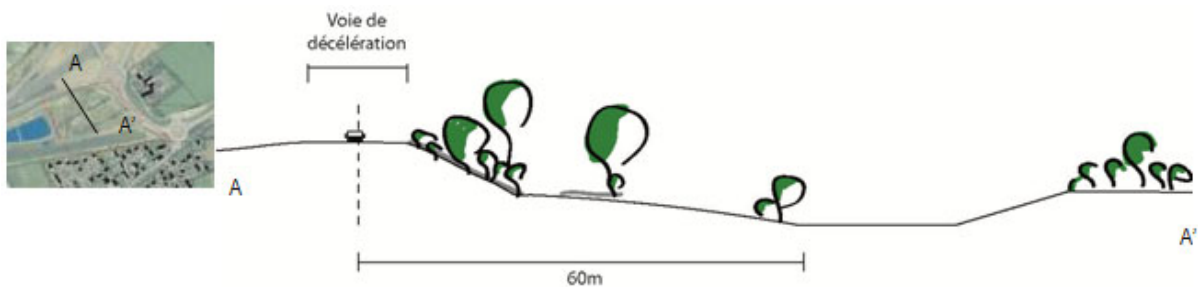
- **Qualité urbaine**

L'organisation de la desserte et du fonctionnement du secteur se fera de manière à desservir les bâtiments, de part et d'autre de la voirie. Le pôle multimodal devra permettre un accès aux piétons sécurisé.

- **Qualité environnementale et paysagère**

Le secteur devra faire l'objet d'une intégration paysagère notamment dans la prise en compte du relief et des cônes de vue.

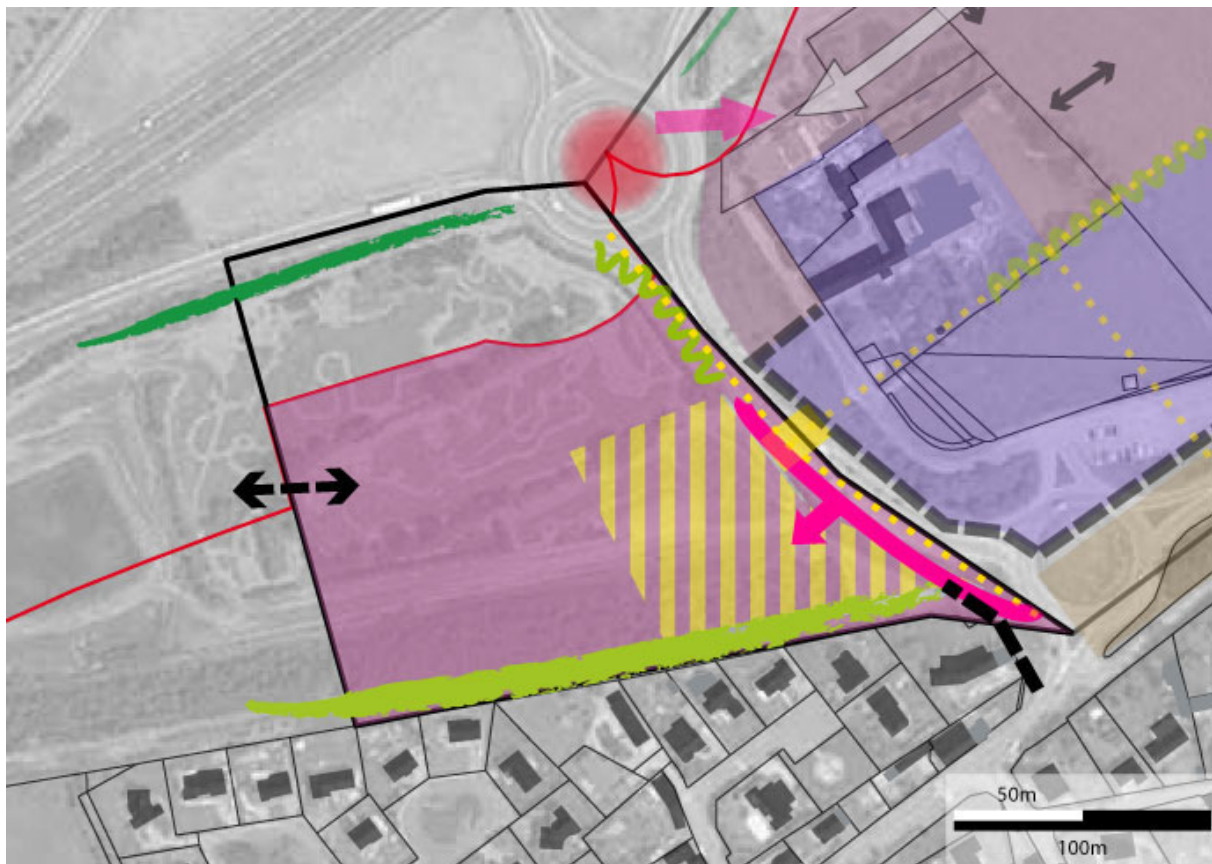
Une marge de recul de 35 mètres supplémentaires sans construction en contrebas permettra de limiter l'impact visuel du pôle multimodal pour sauvegarder les cônes de vue. Cela limitera également l'imperméabilisation du sol à proximité des bassins de rétention.





Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des 5 critères : **60 METRES**







3.3.3.Projet






-  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

3.4. Étude Loi Barnier - Secteur de la ZAC Sévailles

3.4.1. Diagnostic

Le secteur de la ZAC Sévailles dans son contexte communal

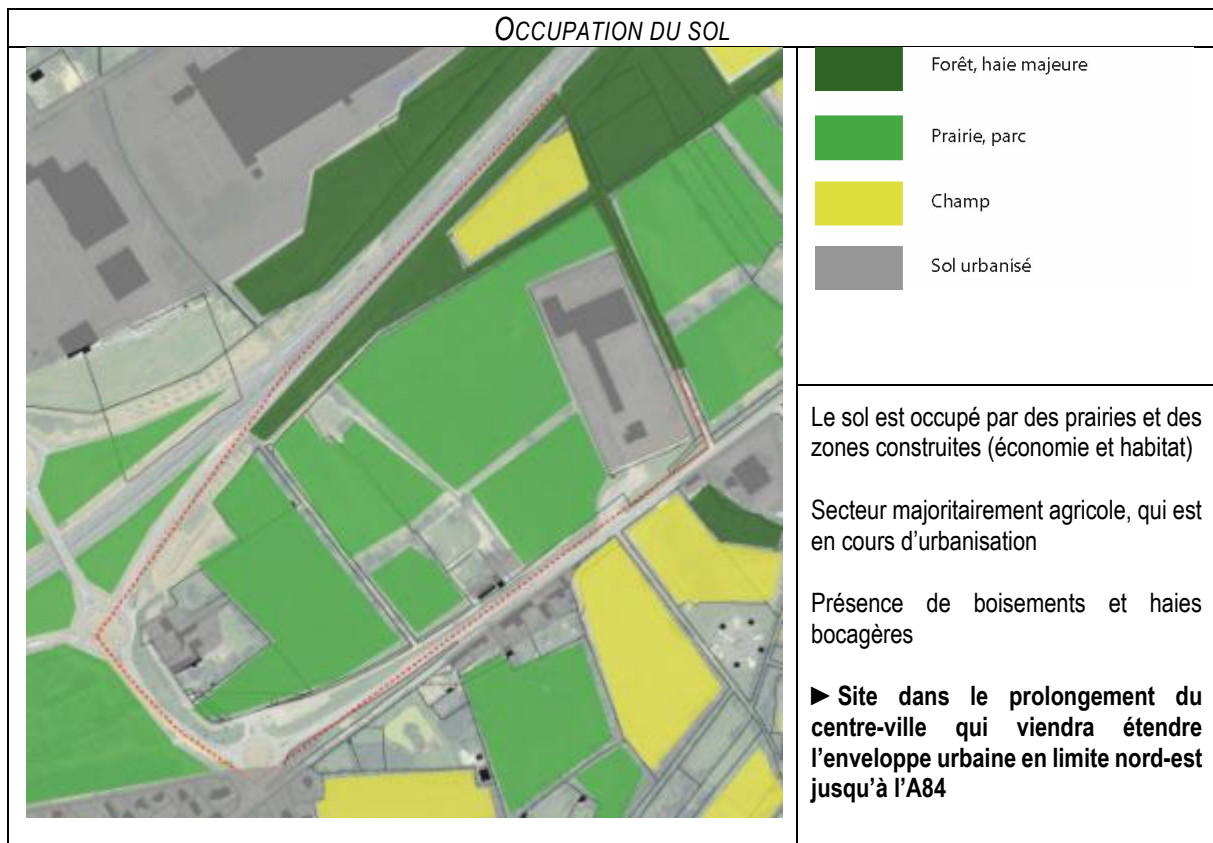
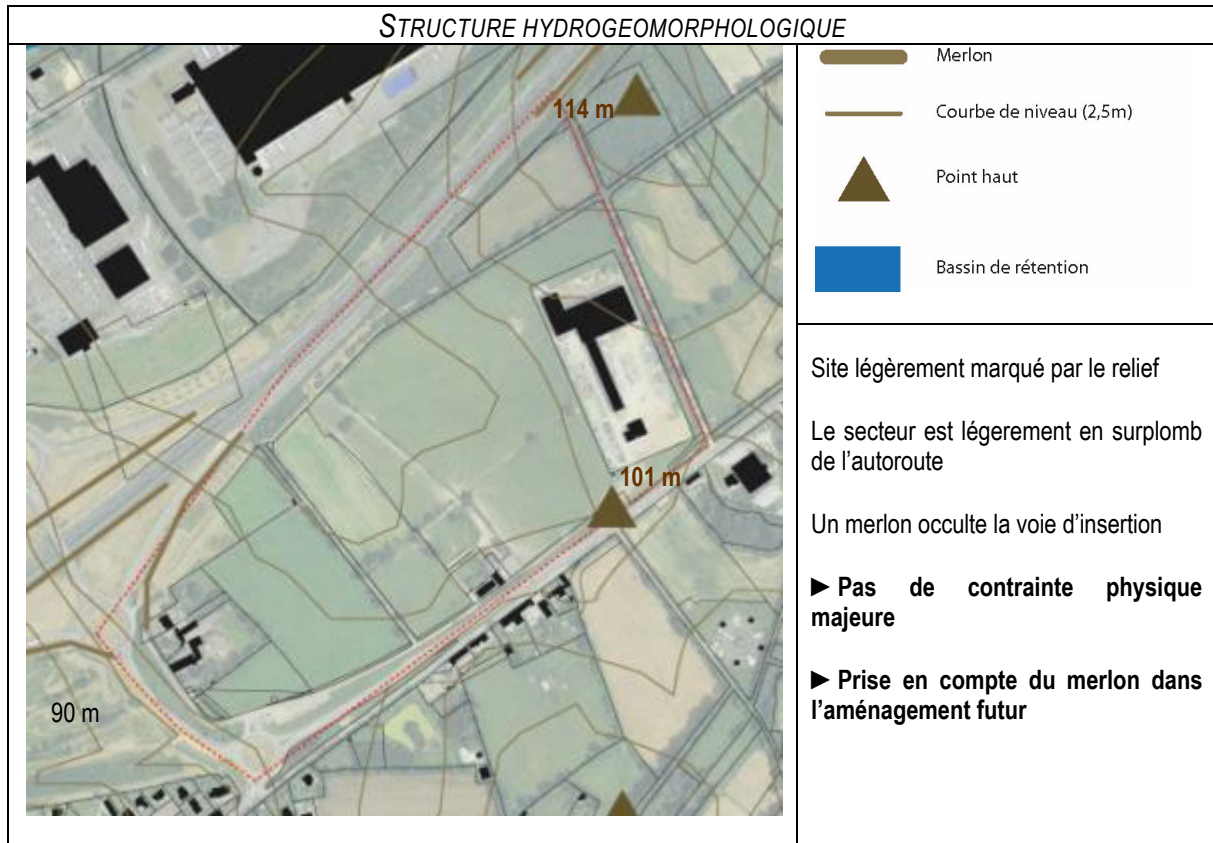


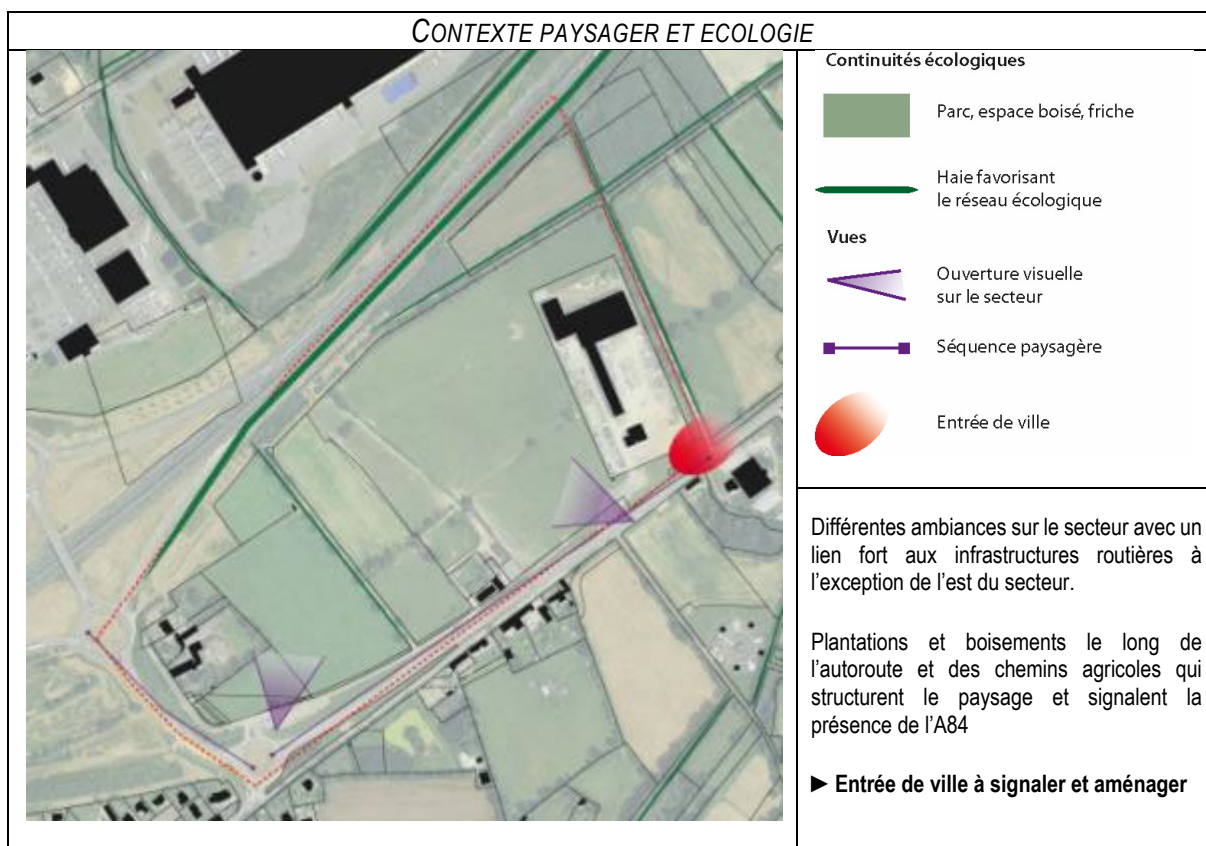
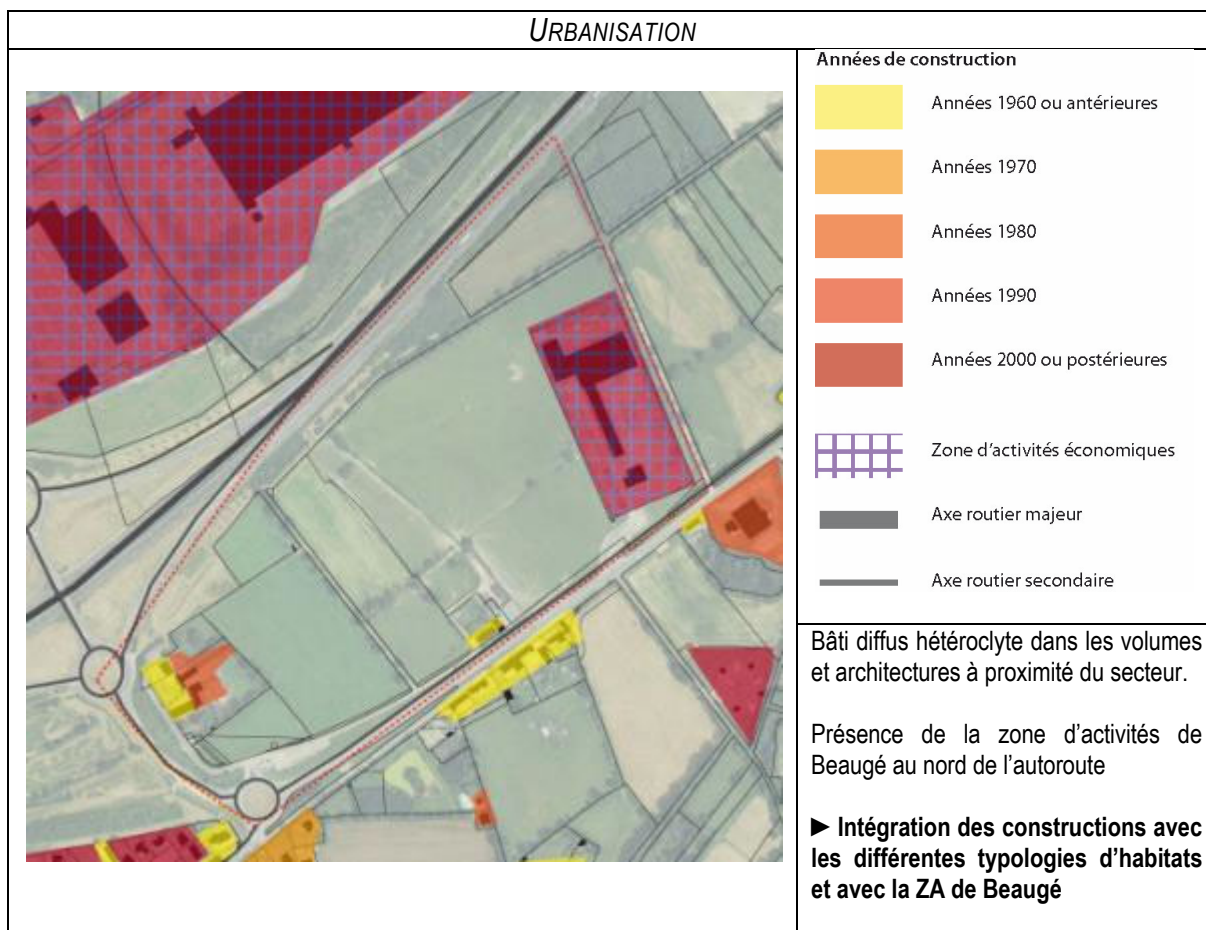
D'une superficie de 27,5 hectares, la ZAC Sévailles est un secteur voué majoritairement à l'activité économique. L'autoroute fait la limite nord du secteur, ce qui justifie l'étude d'entrée de ville pour ce secteur.

Le secteur est situé au nord-est du centre-ville, le long de RD 812, il est actuellement occupé par des habitations et des bâtiments économiques.



Analyse du site





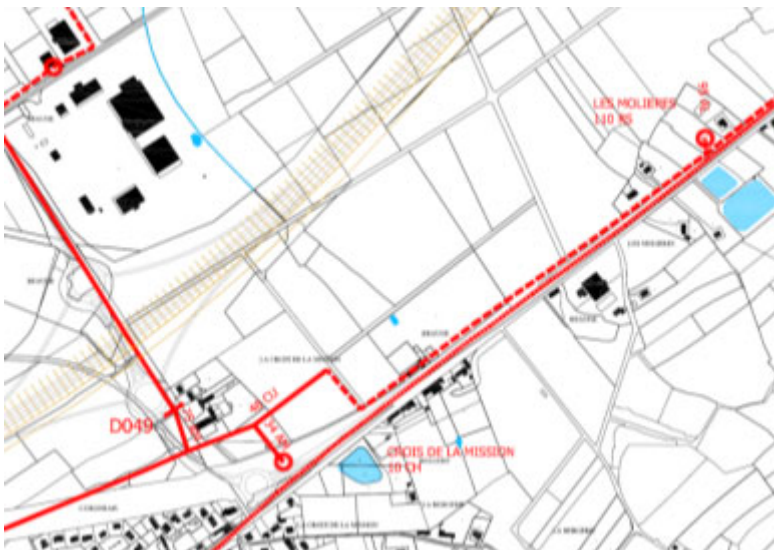
	<p>► Enjeu d'une continuité écologique entre le nord de l'A84 la Bergerie</p>
--	---

CIRCULATION ET USAGES

Le secteur est accessible depuis la RD 812, l'échangeur de la sortie 27 prévoit également un accès vers la ZAC.

Destiné à accueillir de l'habitat et des activités économiques, le secteur est localisé en entrée de ville.

SERVITUDES



Le secteur de la ZAC Sévailles est concerné par deux servitudes d'utilité publique :

La servitude EL11 fait l'objet de cette étude, la servitude I4 devra être prise en compte lors des aménagements.

- EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
- I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

3.4.2. Redéfinition de la marge de recul selon les 5 critères

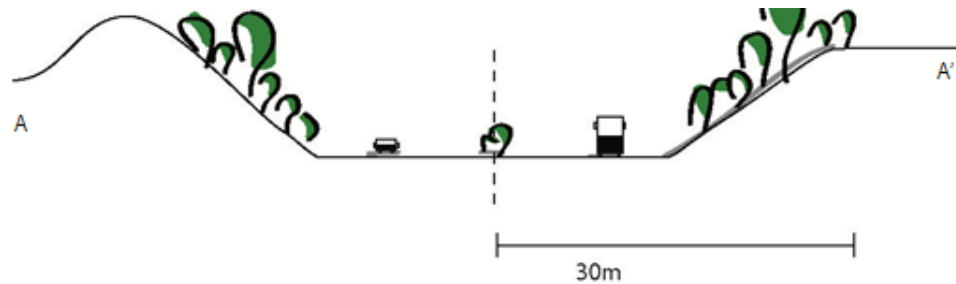
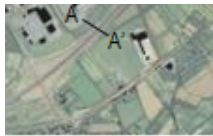
- **Nuisances**

Les nuisances sonores peuvent être réduites grâce aux mesures de réduction du bruit proposées par le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

- Actions de réduction du bruit à la source de type écrans ou merlons acoustiques
- Actions de réduction du bruit par isolations de façades

Un merlon paysager accompagne les abords de la voie de d'insertion de l'A84. Celui-ci s'intègre au relief vers l'est du secteur qui est alors en surplomb de l'autoroute.

Le merlon est à conserver, ainsi que les boisements à l'est qui occultent visuellement l'A84. Les zones d'implantation des bâtiments seront donc à une distance minimum de l'autoroute de 30 mètres.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des nuisances : 30 mètres

- **Sécurité**

L'autoroute autorise le transport de matières dangereuses sur un tronçon de part et d'autre de la commune de Liffré, la sécurité est gérée au niveau du matériel roulant, il n'y a donc aucune prescription au niveau de l'aménagement urbain. Le merlon ainsi que le relief représentent toutefois une barrière physique en cas d'accident, ils doivent donc être préservés et ne faire l'objet d'aucune altération majeure. L'orientation des constructions se fera préférentiellement dos à l'autoroute. Aucune construction ou installation ne sera implantée sur le merlon.

- **Qualité architecturale**

L'orientation des façades se fera 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.

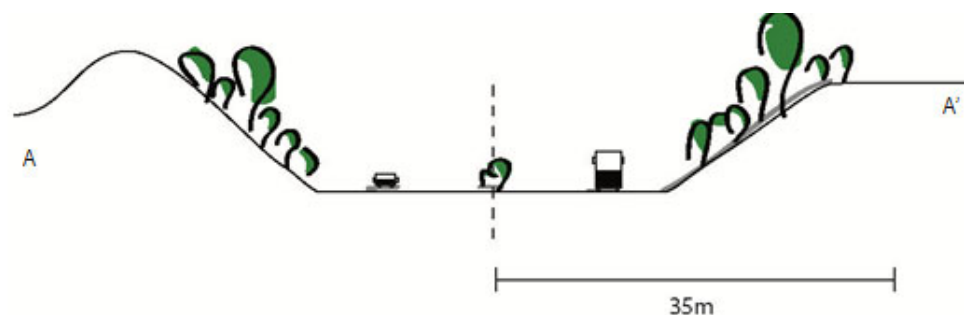
- **Qualité urbaine**

L'organisation de la desserte et du fonctionnement du secteur se fera de manière à desservir, de part et d'autre de la voirie. Les accès devront être traités pour sécuriser les traversées piétonnes, notamment au sud, vers les secteurs de l'Orgerais et de la Bergerie.

- **Qualité environnementale et paysagère**

Afin d'assurer une continuité écologique vers la Bergerie, le secteur pourra accueillir un espace vert qui fera l'objet d'un aménagement paysager. Les haies bocagères seront à maintenir préférentiellement afin de maintenir un réseau écologique et de structurer le paysage.

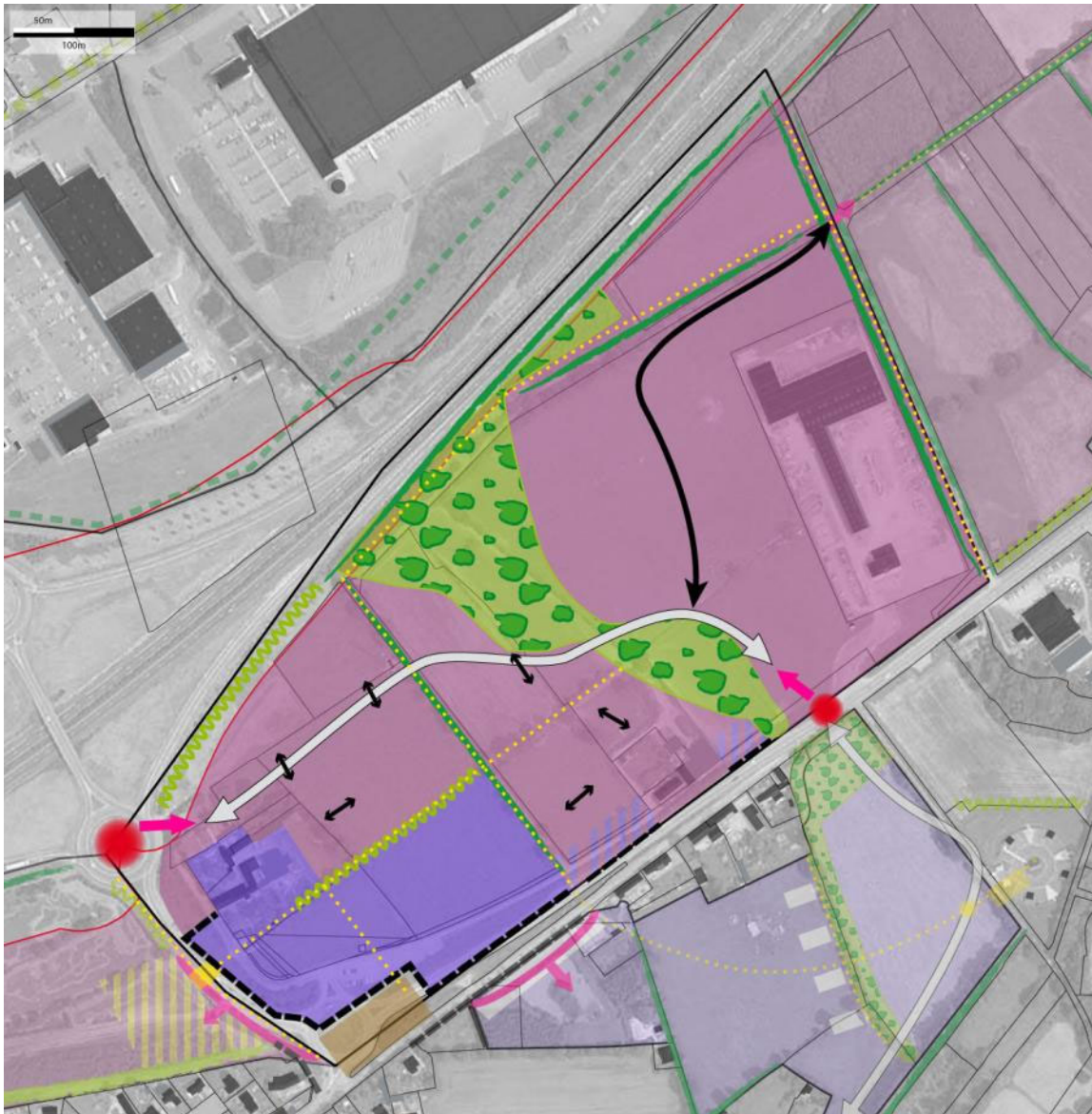
Une marge de recul de 5 mètres sans construction au-delà du merlon paysager permettra d'entretenir la végétation.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des 5 critères : **35 METRES**



3.4.3. Opération en cours



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

3.5. Étude Loi Barnier - Secteur de la ZA Sévailles

3.5.1. Diagnostic

Le secteur de la ZA Sévailles dans son contexte communal

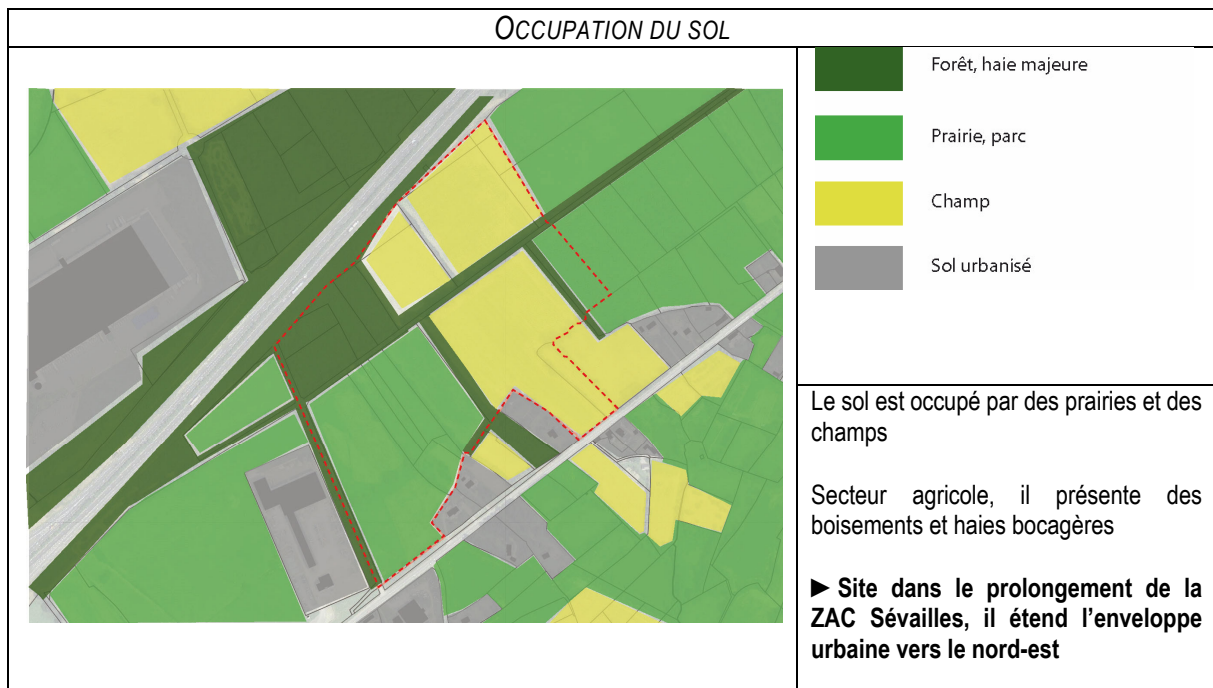
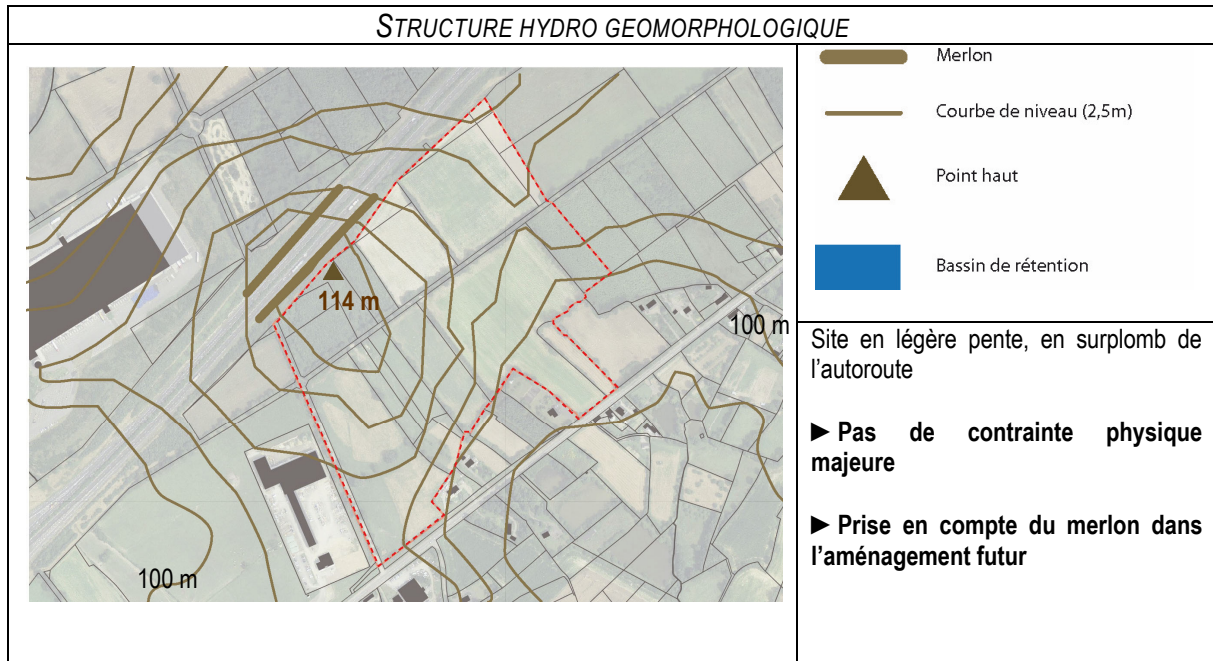


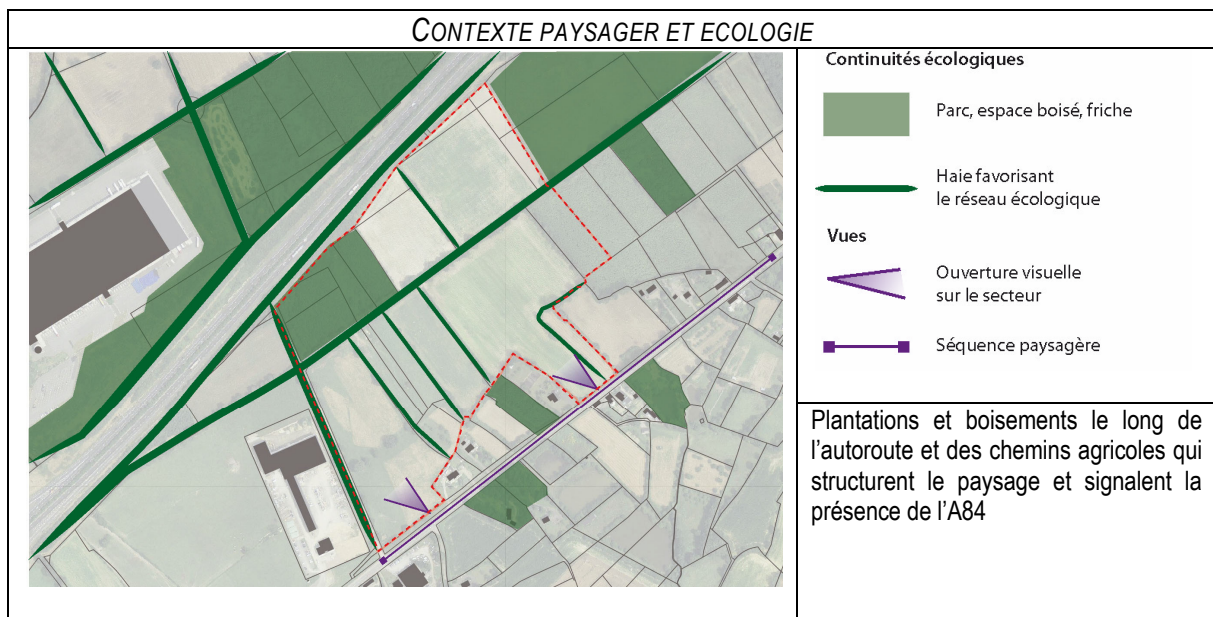
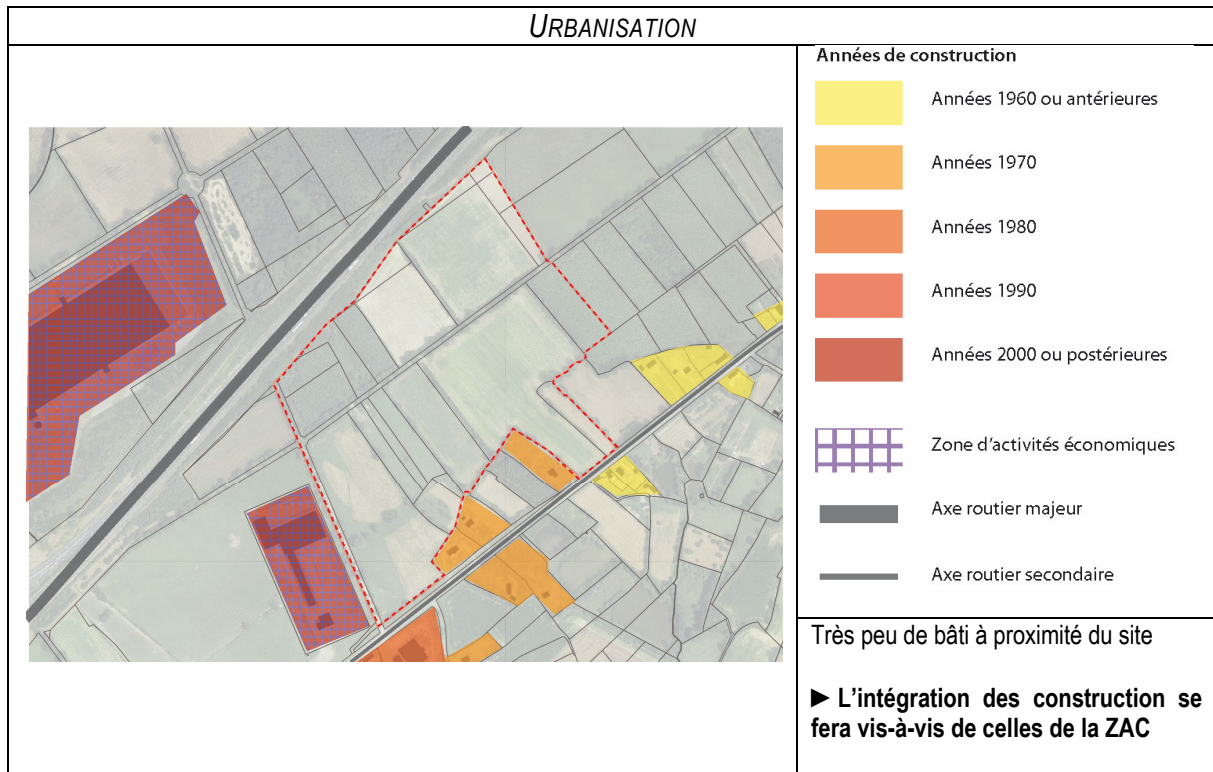
D'une superficie de 19,4 hectares, la ZA Sévailles est un secteur voué à l'activité économique. L'autoroute fait la limite nord du secteur, ce qui justifie l'étude d'entrée de ville pour ce secteur.

Le secteur est situé au nord-est du centre-ville, à proximité de la RD 812, dans le prolongement de la ZAC Sévailles.



Analyse du site





CIRCULATION ET USAGES

Le secteur sera accessible depuis la départementale et depuis la ZAC.

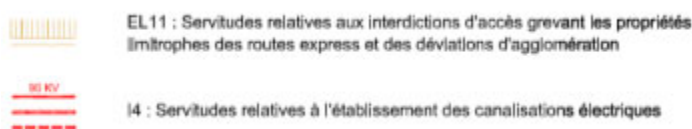
Il est destiné à accueillir des activités économiques.

SERVITUDES



Le secteur de Sévailles est concerné par deux servitudes d'utilité publique :

La servitude EL11 fait l'objet de cette étude, la servitude I4, en périphérie devra être prise en compte lors des aménagements.



3.5.2.Redéfinition de la marge de recul selon les 5 critères

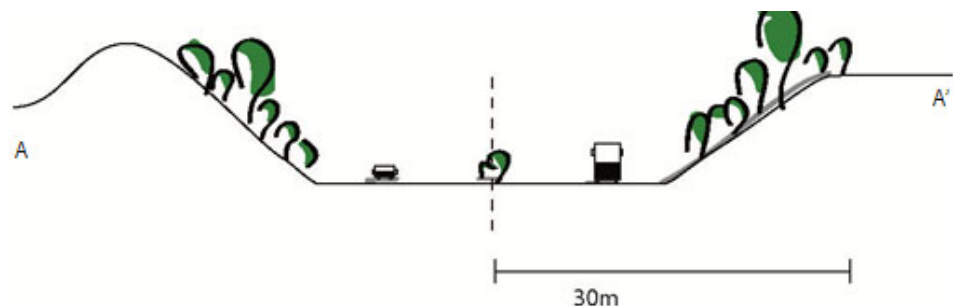
- **Nuisances**

Les nuisances sonores peuvent être réduites grâce aux mesures de réduction du bruit proposées par le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

- Actions de réduction du bruit à la source de type écrans ou merlons acoustiques
- Actions de réduction du bruit par isolations de façades

Un merlon paysager accompagne les abords de la voie de d'insertion de l'A84.

Dans le cas de l'implantation d'une zone d'activités, les enjeux liés aux nuisances de l'A84 sont moindre que pour l'habitat. Le merlon est à conserver, ainsi que les boisements à l'est qui occultent visuellement l'A84. Les zones d'implantation des bâtiments seront donc à une distance minimum de l'autoroute de 30 mètres.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des nuisances : 30 mètres

- **Sécurité**

L'autoroute autorise le transport de matières dangereuses sur un tronçon de part et d'autre de la commune de Liffré, la sécurité est gérée au niveau du matériel roulant, il n'y a donc aucune prescription au niveau de l'aménagement urbain. Le merlon ainsi que le relief représentent toutefois une barrière physique en cas d'accident, ils doivent donc être préservés et ne faire l'objet d'aucune altération majeure. L'orientation des constructions se fera préférentiellement dos à l'autoroute. Aucune construction ou installation ne sera implantée sur le merlon.

- **Qualité architecturale**

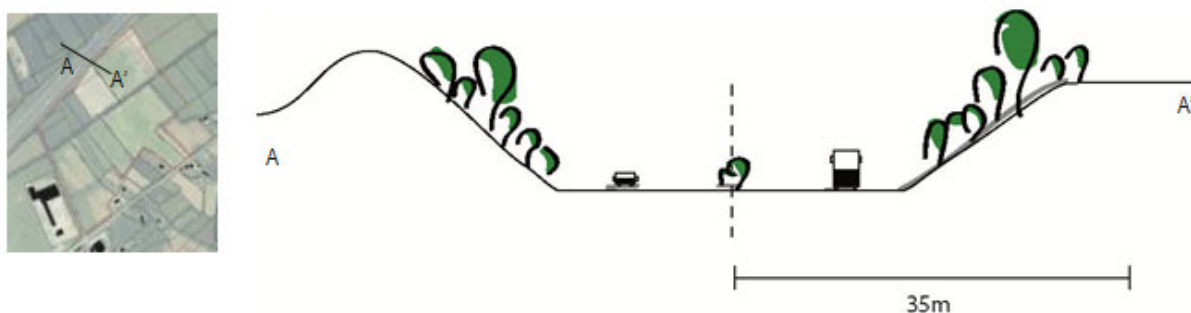
Le secteur est voué à accueillir une zone d'activités, l'enjeu lié à la qualité architecturale est donc moins important que pour des zones d'habitat. L'orientation des façades se fera vers les voies de desserte. Ainsi, à proximité de l'autoroute, les façades ne présenteront pas d'ouverture car elles ne seront pas desservies dans un souci d'économie, ainsi que pour réduire les nuisances sonores.

- **Qualité urbaine**

L'organisation de la desserte et du fonctionnement du secteur se fera de manière à desservir de part et d'autre de la voirie.

Qualité environnementale et paysagère

Les haies bocagères seront à maintenir préférentiellement afin de maintenir un réseau écologique et de structurer le paysage. Les boisements le long de l'autoroute sont à maintenir et une marge de recul de 5 mètres sans construction au-delà du merlon paysager permettra d'entretenir la végétation.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des 5 critères : 35 METRES



3.5.3. Projet



Limite de l'OAP



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

Aménagements



Secteur à vocation dominante d'activités économiques



Carrefour à aménager

Circulation



Accès à créer



Accès éventuel à créer



Liaison douce à créer ou à maintenir

Insertion paysagère



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

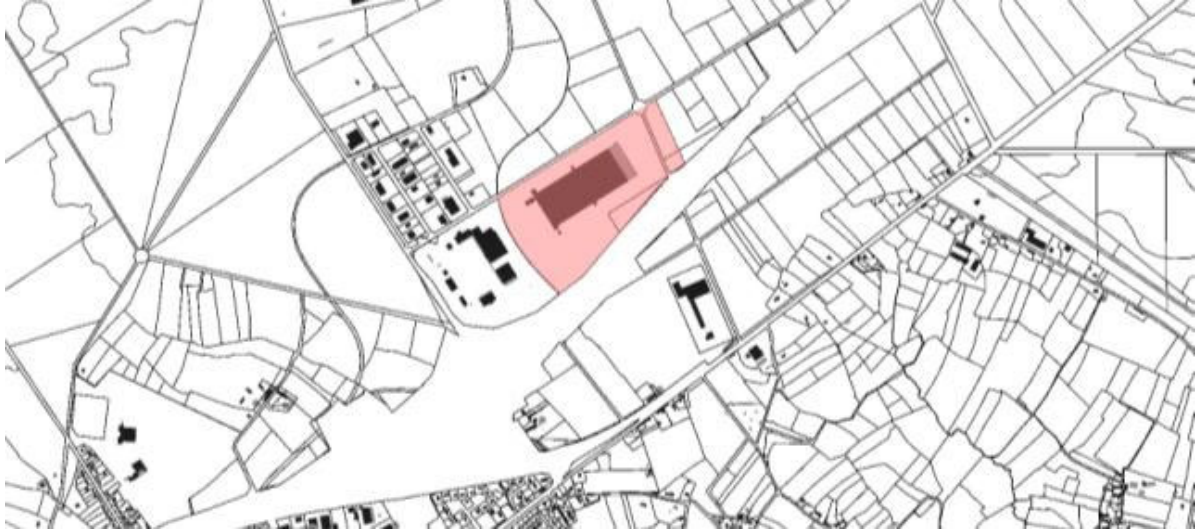


Transition paysagère à réaliser

3.6. Étude Loi Barnier - Secteur de la ZA Beaugé

3.6.1. Diagnostic

Le secteur de la ZA Beaugé dans son contexte communal

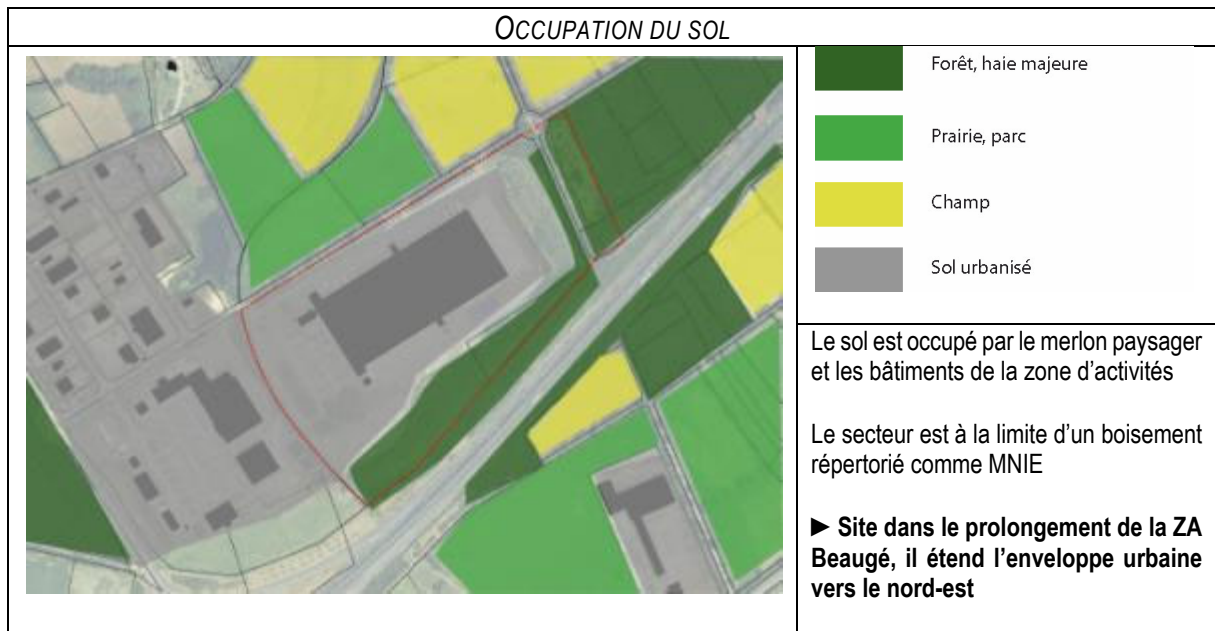
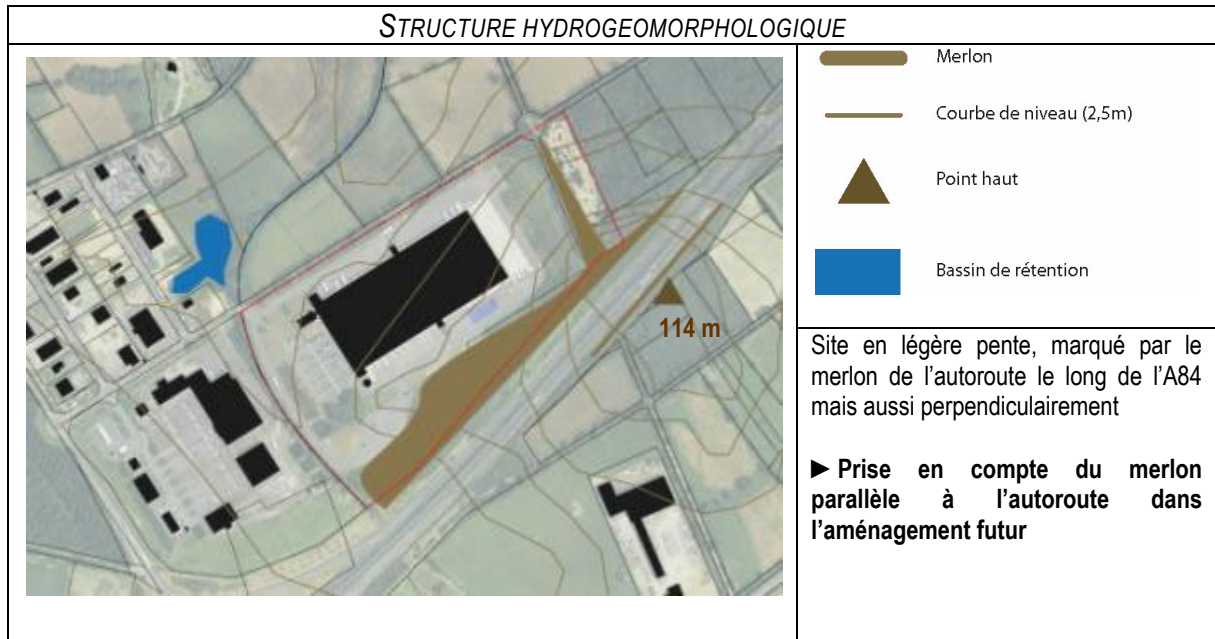


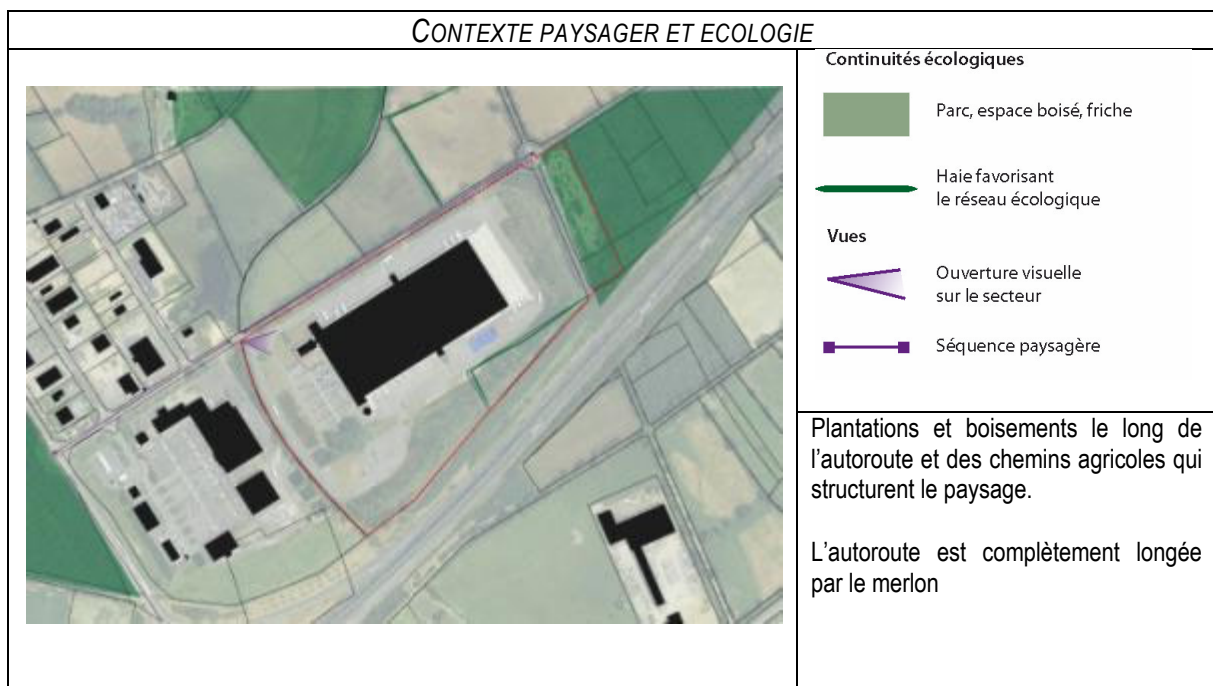
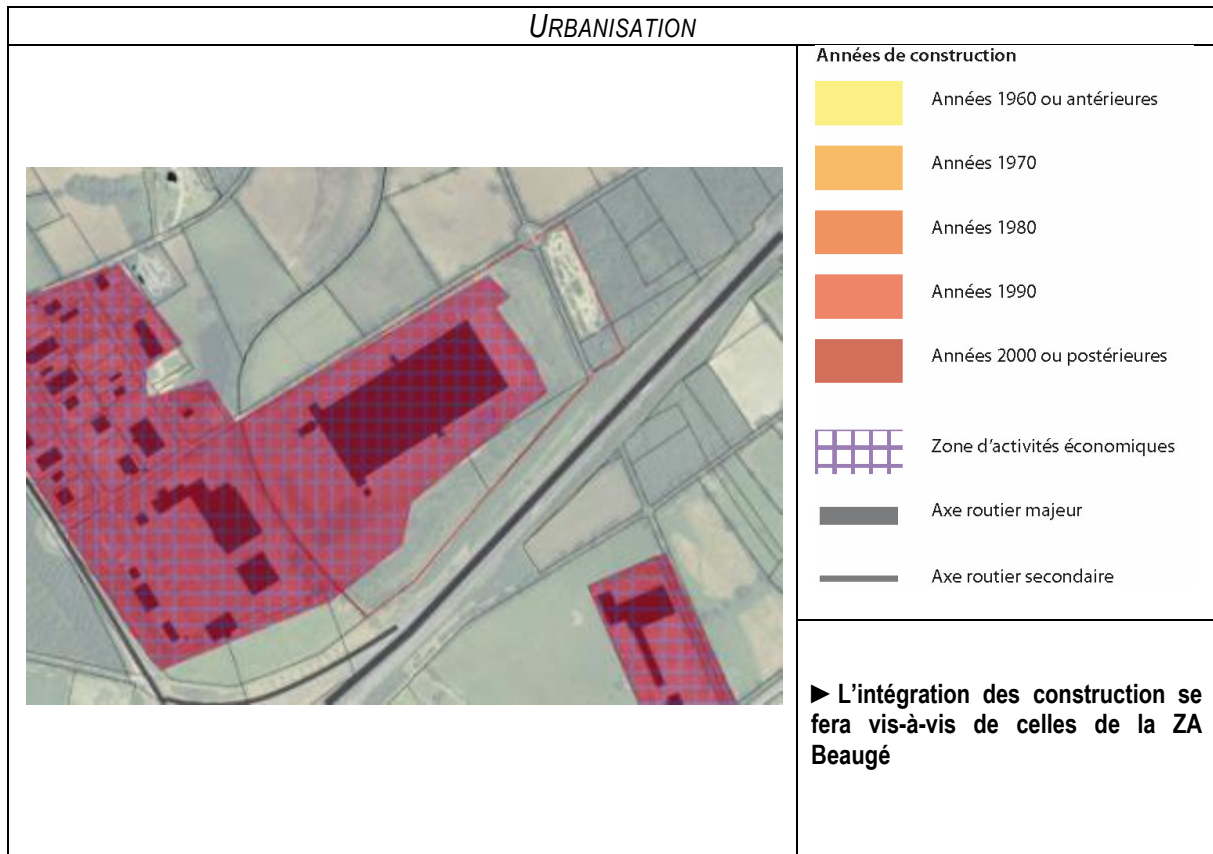
D'une superficie de 14,3 hectares, la ZA Beaugé est un secteur voué à l'activité économique et plus spécifiquement à l'extension de la plateforme de Lidl. L'autoroute fait la limite sud du secteur, ce qui justifie l'étude d'entrée de ville pour ce secteur.

Le secteur est situé au nord-est du centre-ville, dans la zone d'activités de Beaugé.



Analyse du site



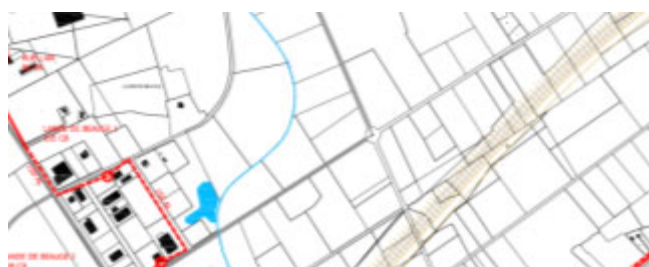


CIRCULATION ET USAGES

Le secteur est accessible par le réseau de voirie de la ZA Beaugé.

Il est destiné à accueillir des activités économiques.

SERVITUDES



Le secteur de Beaugé est concerné par une servitude d'utilité publique :

La servitude EL11 qui fait l'objet de cette étude.

EL11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération



3.6.2. Redéfinition de la marge de recul selon les 5 critères

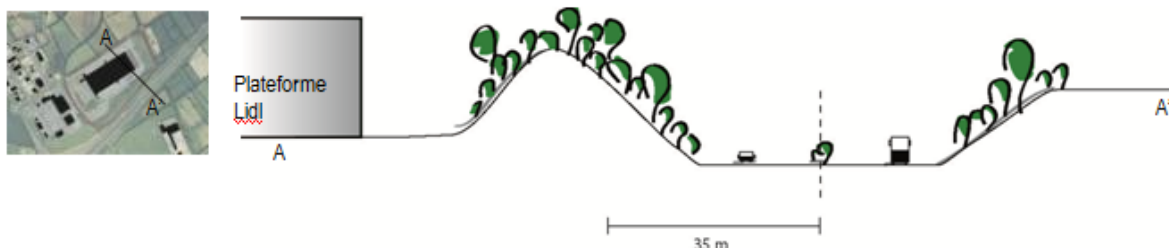
● Nuisances

Les nuisances sonores peuvent être réduites grâce aux mesures de réduction du bruit proposées par le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

- Actions de réduction du bruit à la source de type écrans ou merlons acoustiques
- Actions de réduction du bruit par isolations de façades

Dans le cas de l'implantation d'une zone d'activités, les enjeux liés aux nuisances de l'A84 sont moindre que pour l'habitat. Le merlon parallèle à l'autoroute est à conserver, il peut toutefois être réduit. En effet, si l'on préconise les mêmes aménagements que pour les merlons situés au sud de ce tronçon d'autoroute (cf. étude d'entrée de ville pour la ZAC Sévailles), celui au nord peu donc être limité à une largeur de 35 mètres, sans provoquer de nuisances excessives.

Le merlon devra donc 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.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des nuisances : 35 mètres

● Sécurité

L'autoroute autorise le transport de matières dangereuses sur un tronçon de part et d'autre de la commune de Liffré, la sécurité est gérée au niveau du matériel roulant, il n'y a donc aucune prescription au niveau de l'aménagement urbain. Le merlon remodelé ainsi que le relief représentent toutefois une barrière physique en cas d'accident, ils doivent donc être préservés et ne faire l'objet d'aucune altération majeure. L'orientation des constructions se fera préférentiellement dos à l'autoroute. Aucune construction ou installation ne sera implantée sur le merlon remodelé.

- **Qualité architecturale**

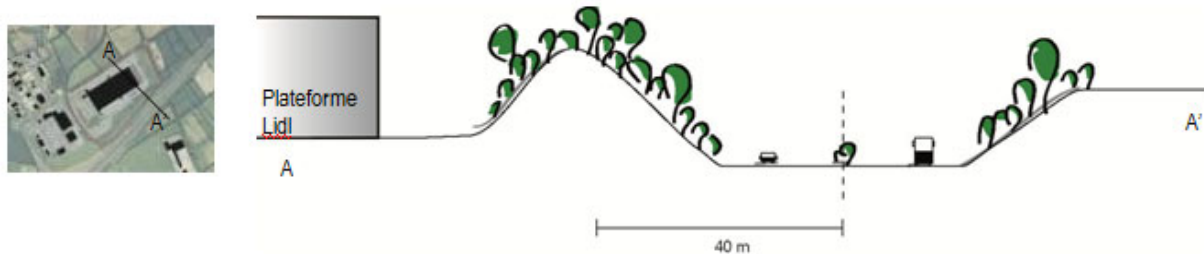
Le secteur est voué à accueillir une zone d'activités, l'enjeu lié à la qualité architecturale est donc moins important que pour des zones d'habitat. L'orientation des façades se fera vers les voies de desserte. Ainsi, à proximité de l'autoroute, les façades ne présenteront pas d'ouverture car elles ne seront pas desservies dans un souci d'économie, ainsi que pour réduire les nuisances sonores.

- **Qualité urbaine**

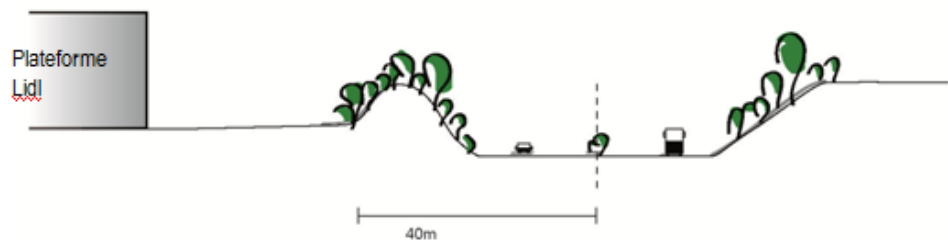
L'organisation de la desserte et du fonctionnement du secteur se fera, de manière préférentielle, pour desservir de part et d'autre de la voirie.

- **Qualité environnementale et paysagère**

Les haies bocagères seront à maintenir, dans la mesure du possible, afin de maintenir un réseau écologique et de structurer le paysage. Les boisements le long de l'autoroute sont à maintenir et une marge de recul de 5 mètres sans construction au-delà du merlon paysager remodelé permettra l'accès pour entretenir la végétation.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en des 5 critères : 40 METRES



Exemple avec un merlon remodelé, de dimensions similaires à celui de la ZAC Sévailles, permettant la prise en compte des 5 critères.



3.6.3. Projet



En dehors de la marge de recul obligatoire de 40 mètres sans construction, le merlon parallèle à l'A84 doit être remodelé et entretenu, les plantations doivent être maintenues.

Le merlon perpendiculaire à l'autoroute, dans le prolongement de l'actuelle plateforme Lidl, ne fait pas l'objet de restrictions spécifiques.

3.7. Étude Loi Barnier - Secteur de Beaugé UEc2

3.7.1. Diagnostic

Le secteur de Beaugé UEc2 dans son contexte communal



D'une superficie de 9,2 hectares, Beaugé UEc2 est un secteur majoritairement voué au commerce (présence d'une zone commerciale) et faisant l'objet d'un projet d'implantation d'une aire de repos et/ou de projets d'extension des commerces existants dans la zone. L'autoroute fait la limite sud du secteur, ce qui justifie l'étude d'entrée de ville pour ce secteur.

Le secteur est situé au nord-est du centre-ville, dans la zone d'activités de Beaugé.

Vues sur la zone depuis la sortie de l'autoroute (photo 1) et depuis la giratoire (photo 2)

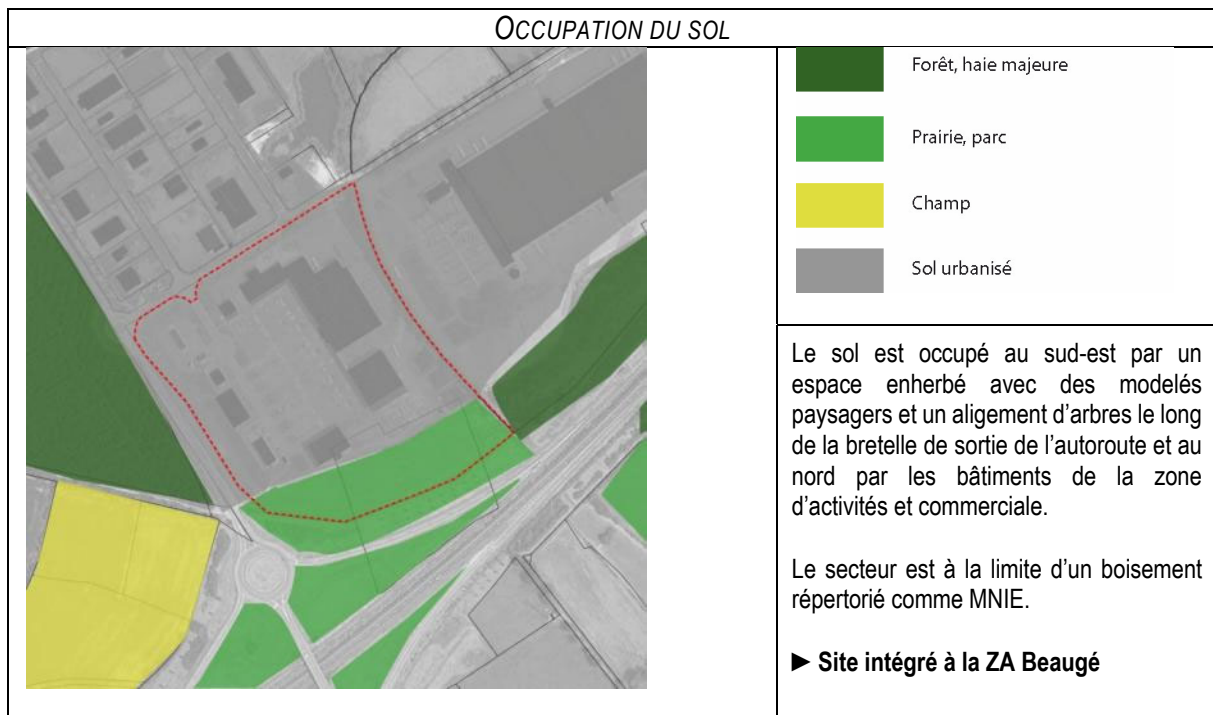
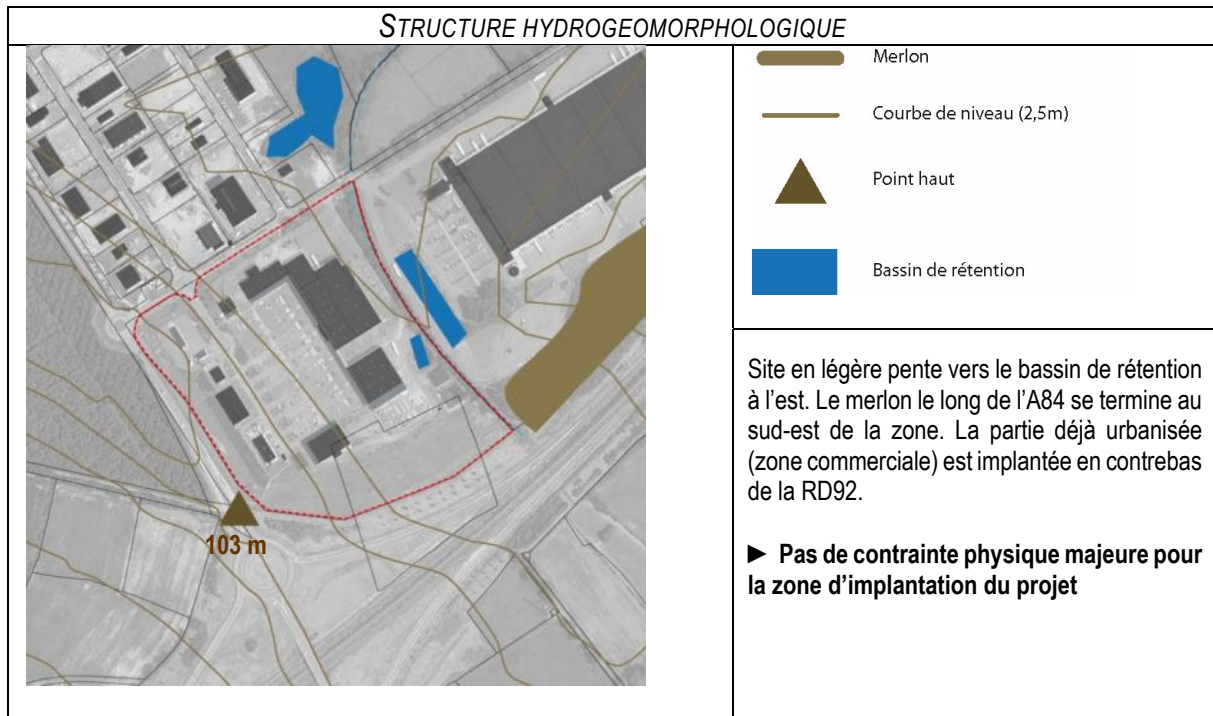


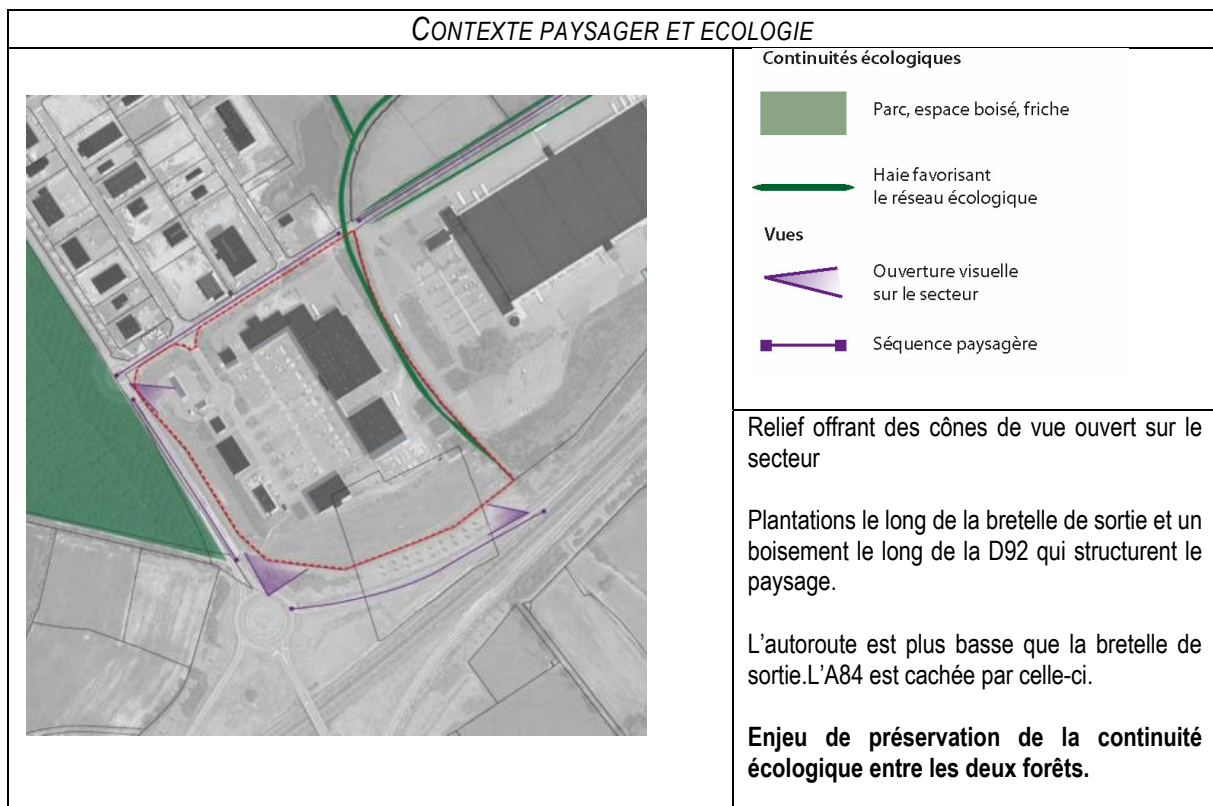
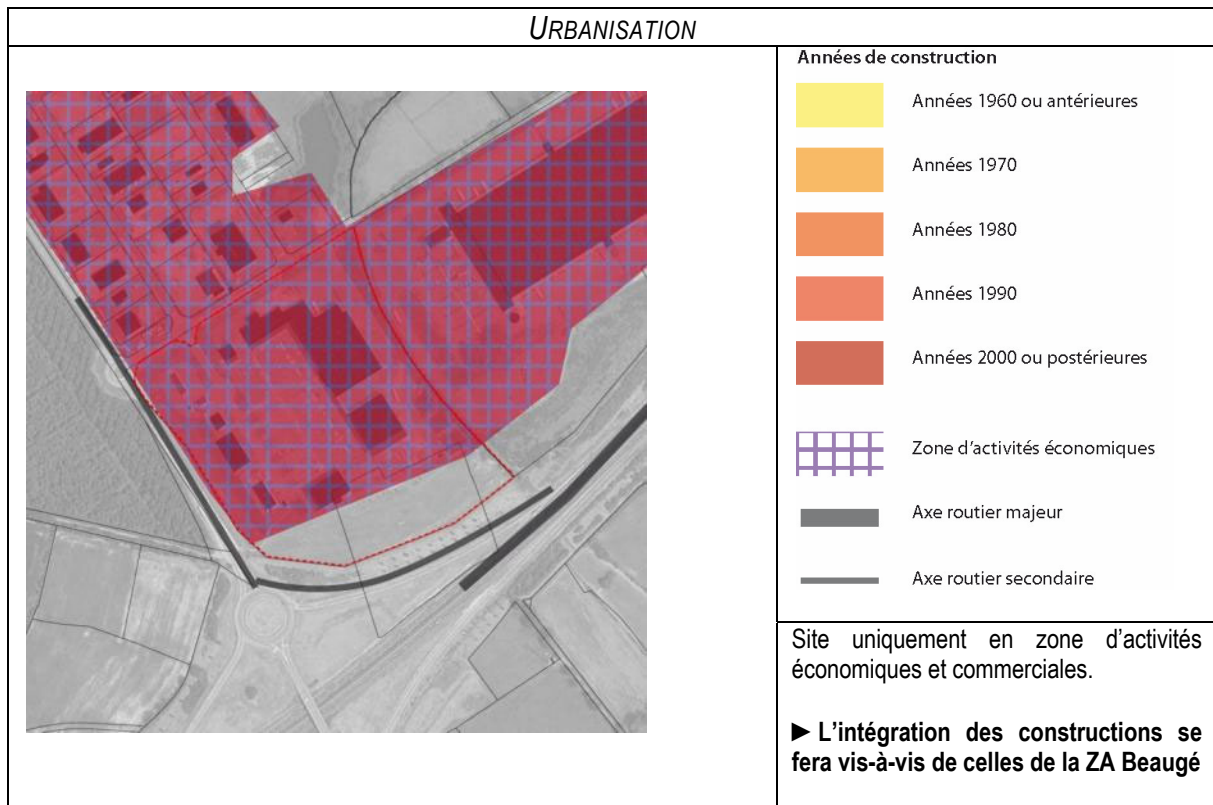
Source : Google Maps



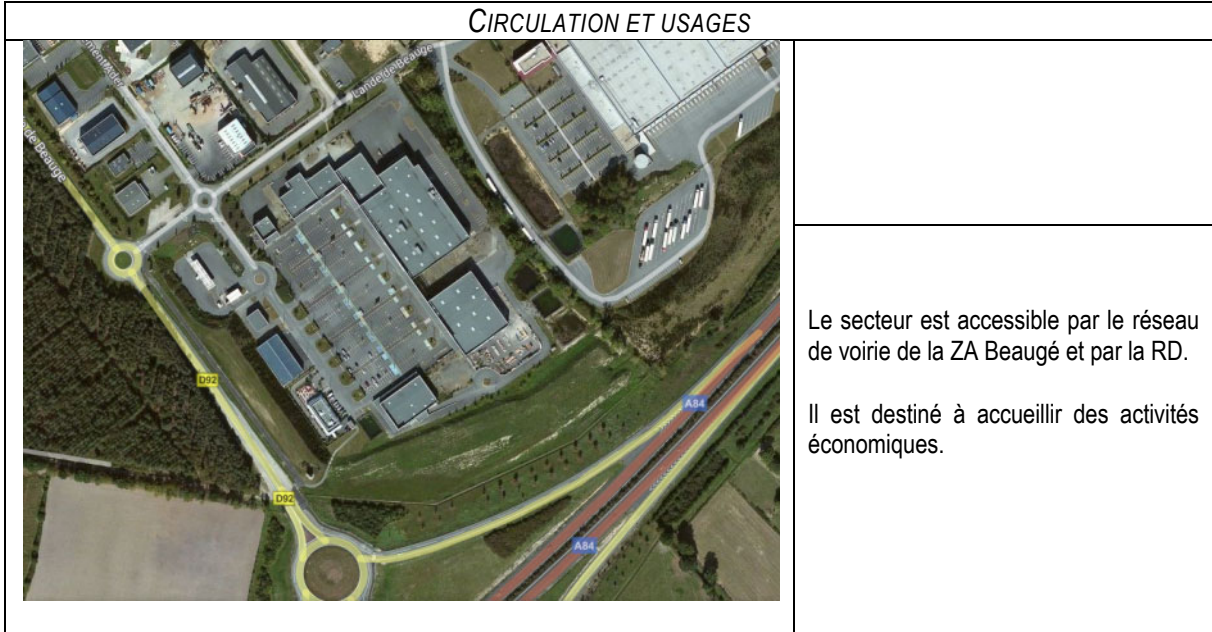
Source : Google Maps

Analyse du site





CIRCULATION ET USAGES



Le secteur est accessible par le réseau de voirie de la ZA Beaugé et par la RD.
Il est destiné à accueillir des activités économiques.

SERVITUDES



I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Le secteur de Beaugé est concerné par une servitude d'utilité publique :

La servitude I4, elle devra être prise en compte lors des aménagements.

3.7.2.Redéfinition de la marge de recul selon les 5 critères

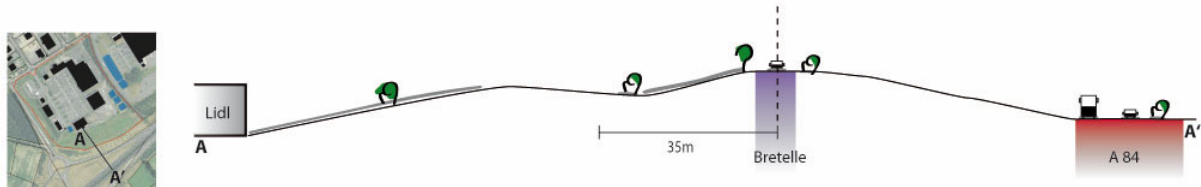
- **Nuisances**

Les nuisances sonores peuvent être réduites grâce aux mesures de réduction du bruit proposées par le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement) :

- Actions de réduction du bruit à la source de type écrans ou merlons acoustiques

- Actions de réduction du bruit par isolations de façades

Dans le cas de l'implantation d'une aire de repos ou de l'extension de bâtiments commerciaux, les enjeux liés aux nuisances de l'A84 sont moindres que pour l'habitat. L'alignement d'arbres et les modelés paysagers parallèles à la bretelle de l'autoroute sont à conserver.



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en compte des nuisances : 35 mètres

- **Sécurité**

L'autoroute autorise le transport de matières dangereuses sur un tronçon de part et d'autre de la commune de Liffré, la sécurité est gérée au niveau du matériel roulant, il n'y a donc aucune prescription au niveau de l'aménagement urbain. L'espace paysager ainsi que le relief représentent toutefois une barrière physique en cas d'accident, ils doivent donc être préservés et ne faire l'objet d'aucune altération majeure.

Aucun accès ne sera autorisé depuis l'autoroute et depuis la bretelle d'accès

- **Qualité architecturale**

Le secteur est voué à accueillir une aire de repos et/ou à permettre l'extension des activités commerciales existantes, l'enjeu lié à la qualité architecturale est donc moins important que pour des zones d'habitat. Dans le cas d'implantation de bâti nouveau, l'orientation des façades se fera 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.

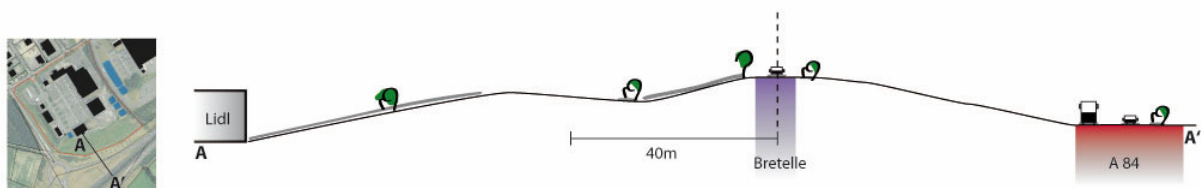
- **Qualité urbaine**

L'organisation de la desserte et du fonctionnement du secteur se fera depuis la D92 ou depuis les voies interne à la zone commerciale de Beaugé.

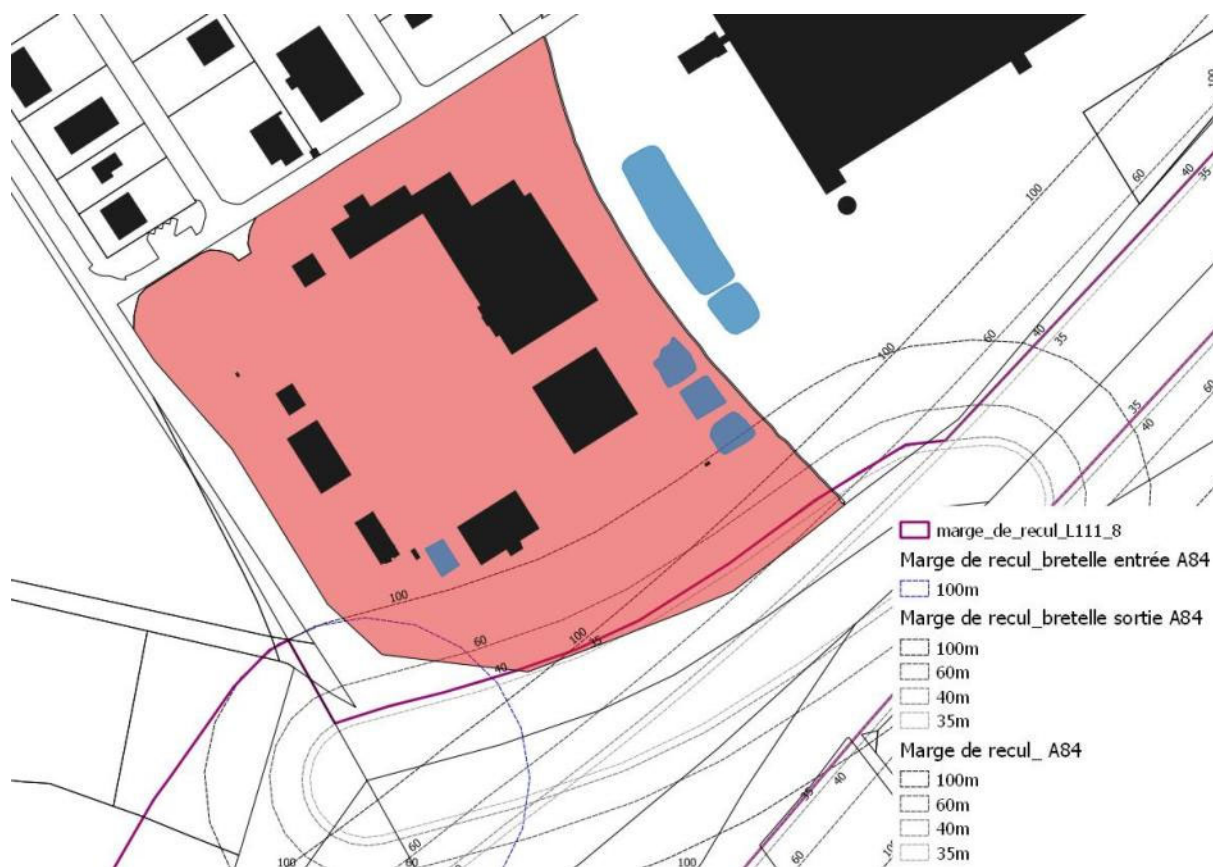
- **Qualité environnementale et paysagère**

La haie bocagère à l'est du site (secteur UEc2) sera à maintenir, dans la mesure du possible, afin de maintenir un réseau écologique et de structurer le paysage. Les plantations le long de la bretelle de l'autoroute sont à maintenir et une marge de recul de 5 mètres sans construction au-delà des modelés paysagers permettra l'accès pour entretenir la végétation, et le maintien de l'axe de passage de la faune favorisant la continuité écologique entre les deux forêts.

Conclusion :



Limite minimum de la marge de recul avec la prise en des 5 critères : 40 METRES DEPUIS L'AXE DE L'AUTOROUTE ET DE LA BRETELLE DE SORTIE



3.7.3. Projet

Sur ce secteur de Beaugé, plusieurs réflexions sont en cours :

- L'aménagement d'une aire de repos
- La possibilité d'étendre les bâtiments de la zone commerciale

Dans le cas où le projet réalisé sur le site UE2 de Beaugé serait une aire d'accueil de l'A84, il pourrait présenter les caractéristiques suivantes, imposées par la convention qui sera signée entre la collectivité et le Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer :

- Une station-service ouverte 24h/24 (existant)
- Des sanitaires comprenant WC et lavabos en bon état d'entretien accessible 24h/24 (à créer)
- Un service de restauration (existant)
- Un espace pique-nique de 4 coins repas minimum comprenant tables avec bancs accessibles aux PMR (à créer)
- 30 places VL minimum (existant)
- 15 places PL minimum (à créer)
- 1 place autocar minimum (à créer)
- Une sani- station à usage des camping-cars et caravanes (à créer)

Cette aire de repos sera accessible des deux sens de circulation de l'A84 par l'échangeur complet existant.

En dehors de la marge de recul obligatoire de 40 mètres sans construction, l'espace enherbé et les plantations doivent être maintenus et même améliorés.

Conclusion

Le projet d'aménagement de la commune de Liffré intègre pleinement l'autoroute A84 dans ses réflexions d'aménagement. Le projet s'est développé principalement d'un seul côté de cet axe en effet le tissu urbain étant situé que de ce côté de l'autoroute (à l'exception de Beaugé). Les habitations et les locaux d'activités ne s'implanteront pas en bordure de voie mais observeront un recul conséquent et nécessaire afin d'aménager des espaces verts tampons et des cheminements doux sécurisés et de réduire les nuisances sonores.

ANNEXE n°2 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION : Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique identifiés par le SCOT du Pays de Rennes

Étude réalisée pour le SCoT de Rennes approuvé le 29/05/2015 et mise à jour en 2016

MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Lande de la Bonaminerie

1 LIF

Milieux présents	Surface totale du MNIE : 2,7 ha	
	Indice global de qualité biologique : 2	
	Indice flore : 1	
	INDICE FAUNE : 2	

Code Corine	Habitat
31.85	Lande à Ajonc d'Europe
31.831	Roncier
37.217	Prairie humide à Jonc diffus
38.11	Prairie mésophile pâturée

Caractères généraux

Il s'agit d'une zone de prairies pâturées plus ou moins humides, colonisées par l'Ajonc d'Europe qui y forme des fourrés de taille importante. Cette zone peut être rattachée aux landes du Nord de Liffré (les landes de Beaugé).

L'intérêt floristique de ce site est relativement limité malgré la présence de quelques dépressions humides. La configuration de cette mosaïque est favorable aux reptiles et aux oiseaux, conférant à ce site un intérêt faunistique certain.

Intérêt paysager : ce petit morceau de lande participe au caractère « naturel » du paysage des environs du Nord de Liffré.

Fonctions écologiques particulières

Ce secteur de lande constitue une zone favorable pour l'insolation des reptiles.

Évolution, Menaces

La présence de la zone artisanale à proximité peut être une menace pour la pérennité de ce MNIE.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Lande à ajonc d'Europe (code Corine 31.85) :

Ulex europaeus
Ulex minor

Prairie humide à Jonc diffus (code Corine 37.217) :

Agrostis stolonifera
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Galium palustre
Holcus lanatus
Juncus effuses
Lychnis flos-cuculi
Potentilla erecta
Ranunculus acris
Ranunculus repens
Stellaria graminea

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Bromus hordeaceus
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Holcus lanatus
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Ranunculus repens
Trifolium pratense
Trifolium repens

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Aucune espèce patrimoniale n'a été trouvée.

Les prairies accueillait de nombreux papillons et orthoptères.

Annexe Photographique



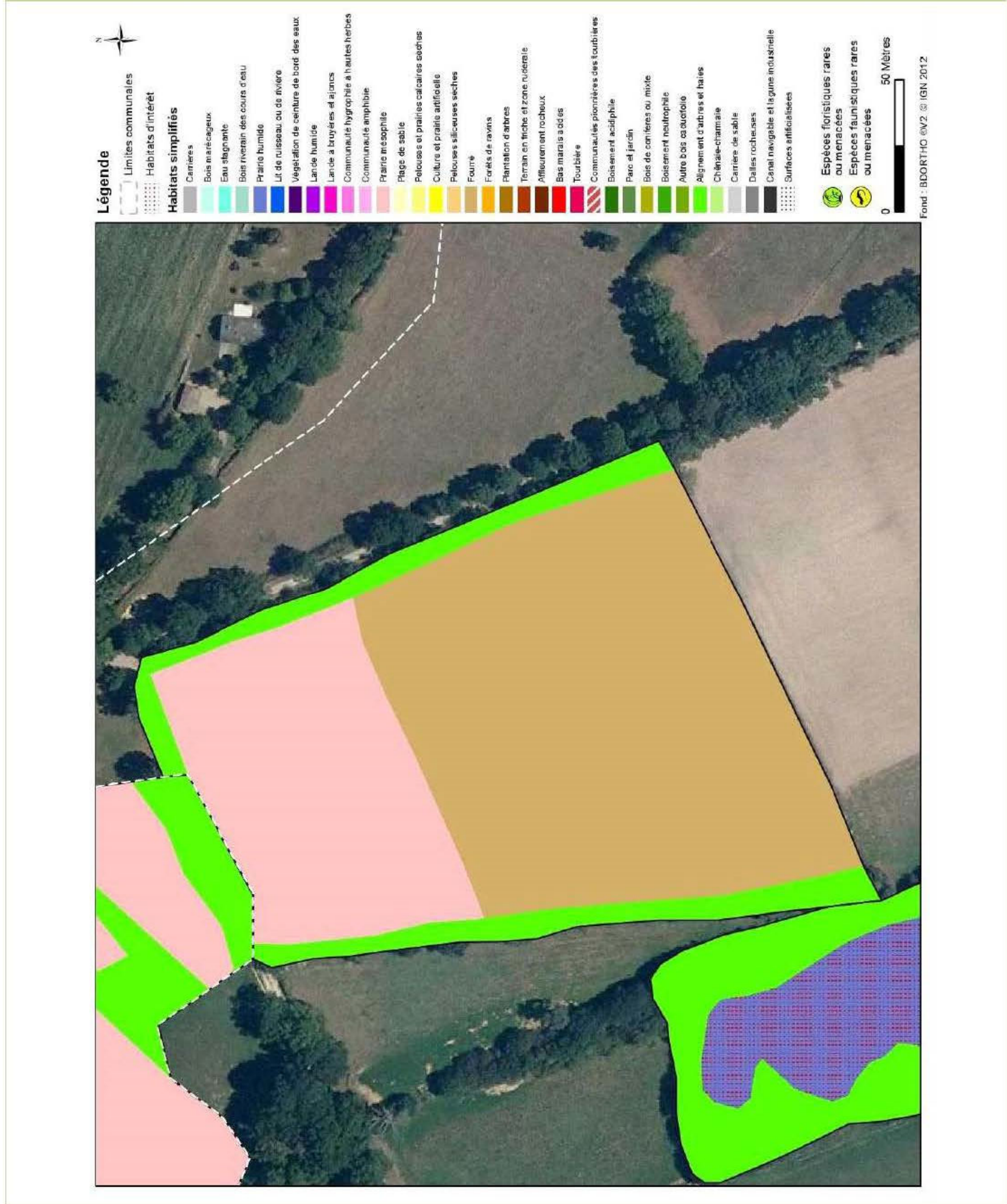
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



Lande de la Bonaminerie
LIFFRE (35152)- 3,45 ha

MNIE 1LIF
Intérêt écologique majeur

Cartographie des habitats et localisation des espèces remarquables



LIFFRE, 1LIF, Lande de la Bonaminerie

2015 - DERVENN



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Lande de Beaugé

2 LIF

Milieus présents		Surface totale du MNIE : 17,2 ha
Code Corine	Habitat	Indice global de qualité biologique : 2
22.1	Eau stagnante	
22.313	Gazon de bord d'étang acide (ponctuel)	INDICE FLORE : 2
22.431	Tapis flottant de végétation à grandes feuilles (ponctuel)	
31.23	Lande à Bruyères et Ajoncs	Indice faune : 2
31.85	Lande à Ajonc d'Europe	
31.831	Roncier	
38.11	Prairie mésophile pâturée	
41.B1	Bois de Bouleau	
44.12	Saulaie	
53.5	Communauté de grands Juncs (ponctuel)	
83.31	Plantation de Conifères	
84.1	Alignement de Chênes	

Caractères généraux

Il s'agit d'un ensemble diversifié de lande à Ajonc, bois, prairies et plan d'eau formant une mosaïque de milieux très riche. Ce secteur fait partie des landes du Nord de Liffré.

L'intérêt floristique de ce secteur est assez marqué du fait de la mosaïque de milieux.

De même, ce secteur est intéressant pour les reptiles, les oiseaux et la grande faune, présentant ainsi un intérêt faunistique marqué. Intérêt paysager : ce petit morceau de lande participe au caractère « naturel » du paysage des environs du Nord de Liffré. En outre, il limite les vues sur la zone artisanale.

Fonctions écologiques particulières

Ce secteur est un site probable d'insolation pour les reptiles, de reproduction et ponte pour les amphibiens et de nidification pour les oiseaux. En outre, situé entre deux grands massifs forestier, ce secteur est un refuge temporaire très bien placé géographiquement pour la grande faune (zone de connexion biologique).

Évolution, Menaces

L'extension actuelle de la zone artisanale ainsi que l'abandon de l'exploitation des prairies et des landes constituent les principaux facteurs pouvant menacer la pérennité de ce site à court terme. Toutefois, ce site est aussi une opportunité pour mettre en valeur l'aménagement urbain.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Lande à Bruyères et Ajonc d'Europe (Code Corine 31.23/31.85) :

Calluna vulgaris
Erica ciliaris
Erica tetralix
Frangula alnus
Molinia caerulea
Pteridium aquilinum
Ulex europaeus
Ulex minor

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Bromus hordeaceus
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Holcus lanatus
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Ranunculus repens
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Communauté de grands Joncs et gazon de bord d'étang acide (code Corine 53.5/22.313) :

Alisma plantago-aquatica
Hypericum elodes
Juncus acutiflorus
Juncus effusus
Mentha aquatica
Myosotis scorpioides
Ranunculus flammula

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) ;
- Bruant jaune (*Emberiza citrinella*) : protection nationale et Annexe 2 de la Convention de Berne ;
- Héron cendré (*Ardea cinerea*) : protection nationale ;
- Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) : protection nationale et par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale.

Plusieurs espèces de libellules peuplent l'étang :

- Agrion élégant (*Ischnura elegans*) ;
- Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*) ;
- Anax empereur (*Anax imperator*) ;
- Agrion jovencelle (*Coenagrion puella*) ;
- Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*).

Grenouille verte (*Rana kl. esculenta*).

Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) , des tritons et la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) sont potentiellement présents sur l'étang).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les prairies accueillent de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

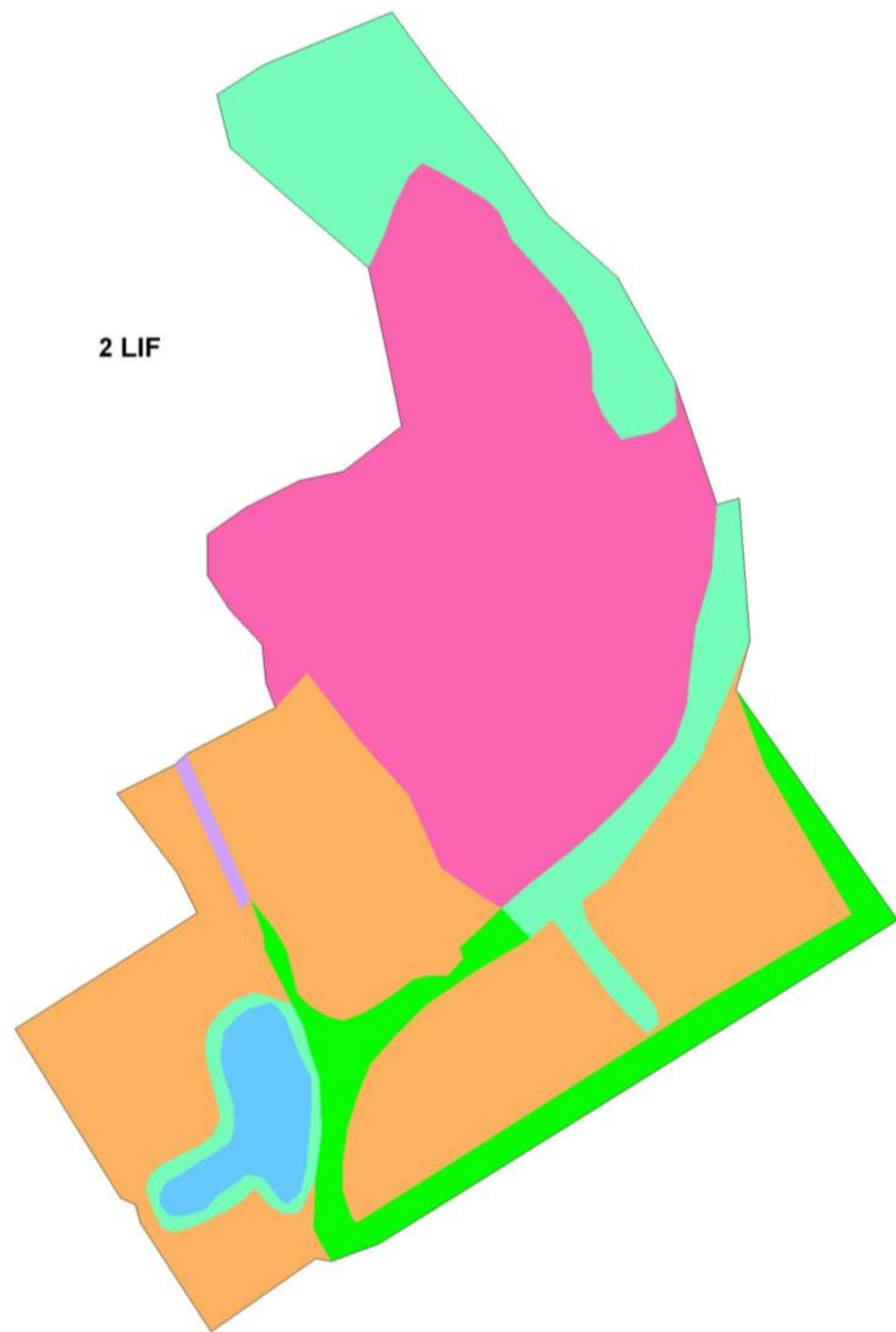
Observations ornithologiques (source : Bretagne Vivante-SEPNB Ille et Vilaine (com. Pers., 2004)) :

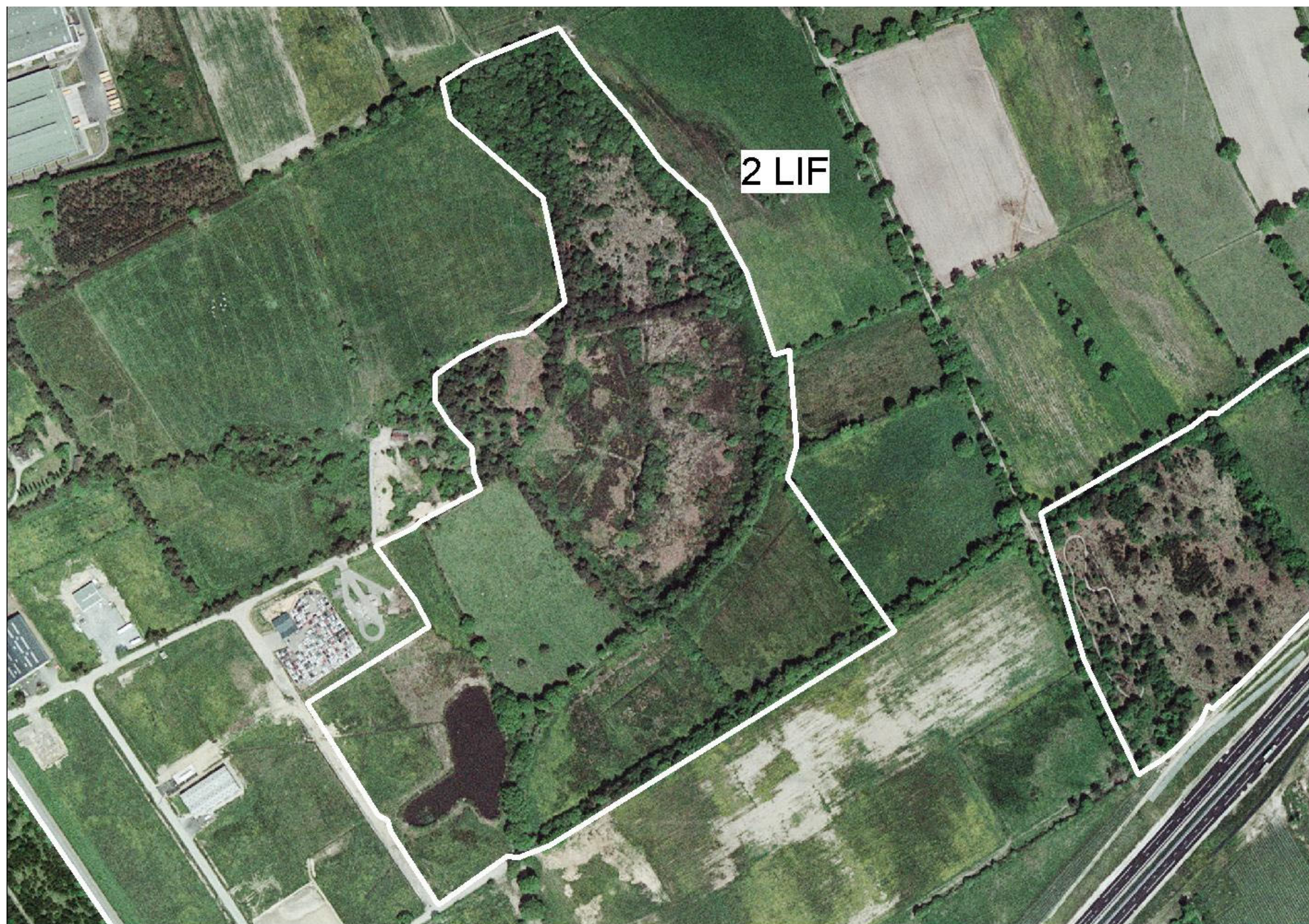
- Tarier des prés (2002).

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)





MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Forêt domaniale de Rennes

3 LIF

Milieus présents	Surface totale du MNIE : 2 938,5 ha																		
	Indice global de qualité biologique :3																		
	Indice flore : 3																		
	INDICE FAUNE : 3																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Code Corine</th> <th>Habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22.1</td> <td>Eau stagnante</td> </tr> <tr> <td>22.42</td> <td>Végétation enracinée immergée</td> </tr> <tr> <td>41.12</td> <td>Boisement acidiphile de Hêtre</td> </tr> <tr> <td>41.5</td> <td>Boisement acidiphile à Chêne et Châtaignier</td> </tr> <tr> <td>41.5/42.5</td> <td>Boisement mixte de feuillus et de conifères</td> </tr> <tr> <td>51.11</td> <td>Buttes à Sphaignes</td> </tr> <tr> <td>51.2</td> <td>Tourbière à molinie bleue</td> </tr> <tr> <td>83.31</td> <td>Plantation de Conifères</td> </tr> </tbody> </table>	Code Corine	Habitat	22.1	Eau stagnante	22.42	Végétation enracinée immergée	41.12	Boisement acidiphile de Hêtre	41.5	Boisement acidiphile à Chêne et Châtaignier	41.5/42.5	Boisement mixte de feuillus et de conifères	51.11	Buttes à Sphaignes	51.2	Tourbière à molinie bleue	83.31	Plantation de Conifères	
Code Corine	Habitat																		
22.1	Eau stagnante																		
22.42	Végétation enracinée immergée																		
41.12	Boisement acidiphile de Hêtre																		
41.5	Boisement acidiphile à Chêne et Châtaignier																		
41.5/42.5	Boisement mixte de feuillus et de conifères																		
51.11	Buttes à Sphaignes																		
51.2	Tourbière à molinie bleue																		
83.31	Plantation de Conifères																		

Caractères généraux

Ce MNIE constitue le massif boisé le plus important du Pays de Rennes et à une plus grande échelle, c'est un des massifs les plus importants de la région. Il est constitué de Chênaie-Hêtraie et de peuplements de résineux. En outre, quelques plans d'eau et de nombreuses mares y sont recensées ainsi qu'une tourbière en restauration.

Trois habitats d'intérêt communautaire sont signalés par l'ONF :

- Tourbière haute dégradée (51.2 – EUR 71-20) : dégradée par assèchement, travaux de restauration en cours. Plusieurs espèces protégées sont signalées sur ce site ;
- Hêtraie-chênaie atlantique acidiphile à houx (41.121 – EUR 91-20) : état de conservation remarquable ;
- Hêtraie-Chênaie de l'Asperulo-fagetum (41.13 – EUR 91-30) : état de conservation remarquable.

Intérêt faunistique : l'intérêt faunistique de ce MNIE est très grand. On y retrouve de nombreuses espèces protégées (oiseaux, amphibiens reptiles) et tous les cortèges forestiers sont représentés.

Intérêt paysager : l'intérêt paysager de ce site est très important. Mis à part la présence de l'A84, qui malheureusement coupe le massif en deux parties, ce secteur est agréable pour les promeneurs venant de l'ensemble du pays de Rennes. Les vues paysagères sont essentiellement arborées et les ambiances fraîches et ombragées.

Fonctions écologiques particulières

Ce secteur a des fonctions écologiques très variées. En effet, il s'agit d'une :

- zone de refuge et de vie pour la grande faune ;
- zone d'insolation, de chasse et d'hivernage pour les reptiles ;
- zone de nidification pour les oiseaux ;
- zone très importante pour le développement des grands coléoptères sapro-xylophages protégés étant donné la présence de nombreux vieux et grands arbres. Ce secteur a des fonctions écologiques très variées :

Évolution, Menaces

L'A84 qui coupe le massif en deux parties fractionne les populations et limite les échanges. Trois passages biologiques ont été aménagés pour la faune. À quelques kilomètres de Rennes et dans un secteur qui s'urbanise très vite, il est très important de préserver l'unité de ce massif et les connections existantes avec les autres massifs (Liffré, Chevré...).

État des mesures de protection

Une partie du massif est compris dans un site Site d'Intérêt Communautaire (SIC), dans le cadre du réseau européen Natura 2000 : le complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang d'Ouée et forêt de Haute-Sève (site FR5300025).

Annexe Floristique

La Forêt Domaniale de Rennes n'a pas fait l'objet d'une description systématique compte-tenu de sa taille. Les milieux ont été cartographiés à l'aide des couches cartographiques de l'Inventaire Forestier National.

Quatre espèces végétales remarquables sont signalées sur la tourbière en restauration située au Nord du massif :

- *Drosera rotundifolia* (Rossolis à feuilles rondes, Rosée du soleil), ONF (2002), Protégée Nationale (Annexe 2), Annexe 2 de la Liste Rouge du Massif Armoricaïn : rare (plus de 10 stations connues dans le département).
- *Eriophorum vaginatum* (Linaigrette vaginée), ONF (2002), Protégée Régionale, Annexe 1 de la Liste Rouge du Massif Armoricaïn : en danger (de 2 à 5 stations connues dans le département).
- *Pinguicula lusitanica* (Grassette du Portugal), ONF (2002), Annexe 2 de la Liste Rouge du Massif Armoricaïn : rare (moins de 10 stations connues dans le département).
- *Potentilla palustris* (Comaret, Potentille des marais), ONF (2002), Annexe 2 de la Liste Rouge du Massif Armoricaïn : rare (plus de 10 stations connues dans le département).

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) ;
- Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) : protection nationale et par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale.

Plusieurs espèces de libellules peuplent l'étang :

- Agrion élégant (*Ischnura elegans*) ;
- Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*) ;
- Anax empereur (*Anax imperator*) ;
- Agrion jovencelle (*Coenagrion puella*) ;
- Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*).

Grenouille verte (*Rana kl. esculenta*).

Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) , des tritons et la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) sont potentiellement présents sur l'étang).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les prairies accueillent de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

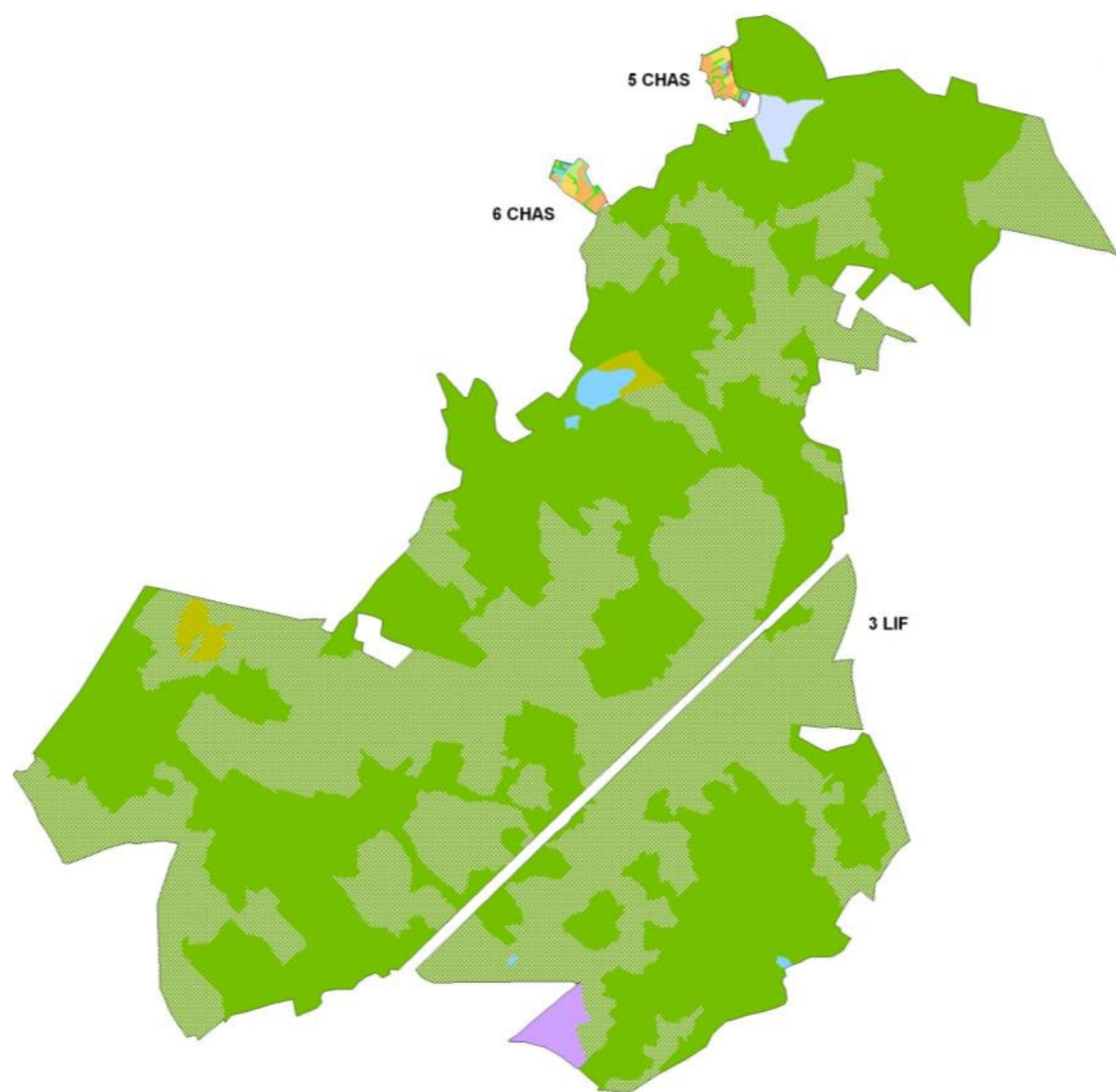
À proximité, au lieu-dit l'Afféagement, observations ornithologiques (source : Bretagne Vivante-SEPNB Ille et Vilaine (com. Pers., 2004)) :

- Chevêche (1990), Lorient (1991), Pic mar, Pic épeichette.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



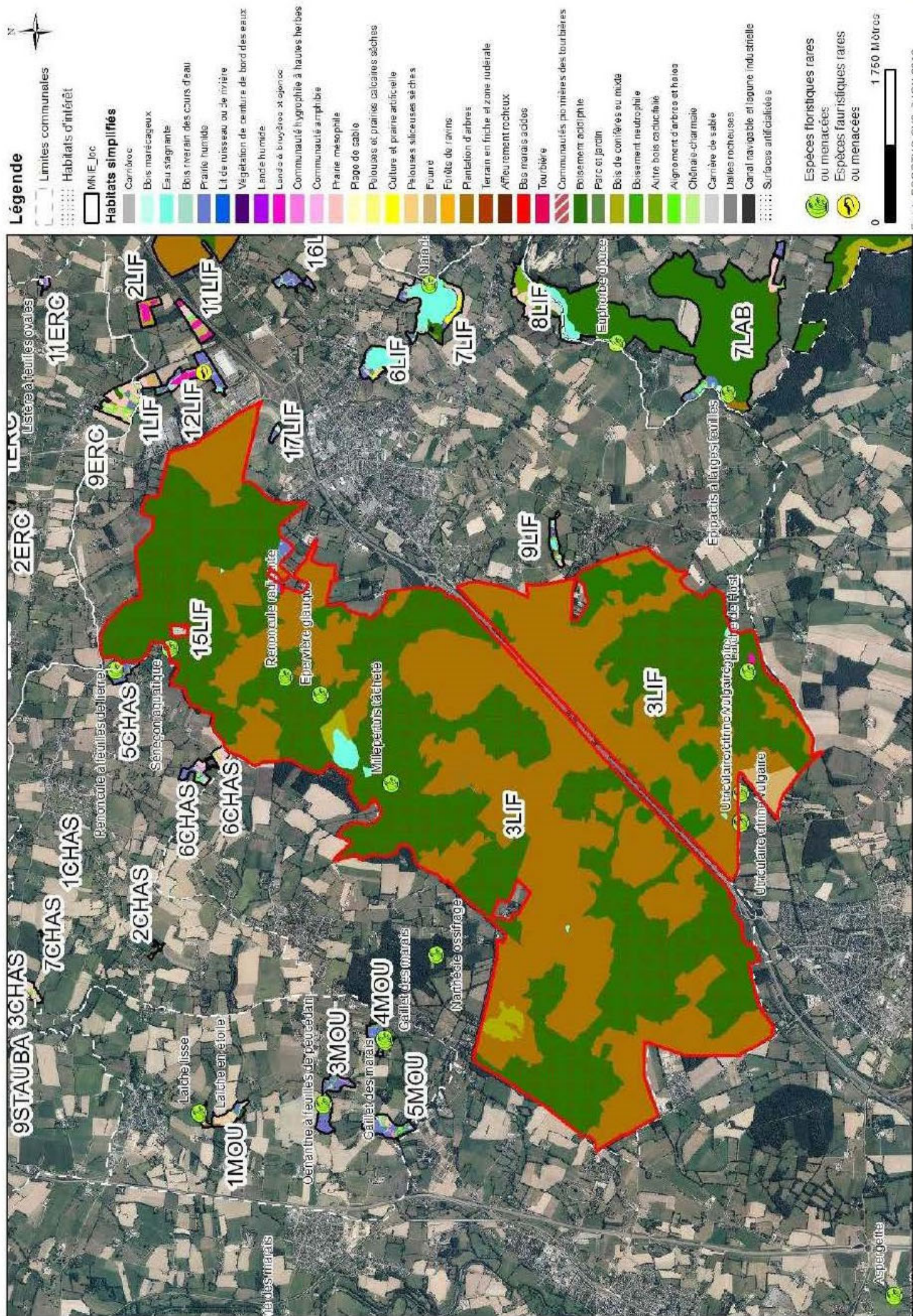
Forêt domaniale de Rennes

LIFFRE (35152)- 2955,36 ha

MNIE 3LIF

Intérêt écologique majeur

Cartographie des habitats et localisation des espèces remarquables



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Zone humide des Mollières

4 LIF

Milieux présents		Surface totale du MNIE : 2,5 ha
Code Corine	Habitat	Indice global de qualité biologique :2
22.1	Eau stagnante	
37.217	Prairie humide à Jonc diffus	Indice flore : 1
44.12	Saulaie	
53.14	Communauté de petits héliophytes	Indice faune : 2
53.5	Communauté de grands Juncus	
84.1	Alignement de Chêne	
84.1	Alignement de Conifères	
85.31	Jardin ornemental	

Caractères généraux

Il s'agit d'un ensemble de prairies humides et de plans d'eau plus ou moins entretenus, connectés à des haies situées l'extérieur du MNIE. Cet ensemble jouxte le ruisseau du Bois Beau, qui est ici pratiquement en tête de bassin versant.

Bien que son intérêt floristique soit limité, ce secteur présente un intérêt faunistique marqué puisqu'il semble très intéressant pour les amphibiens et les Odonates.

Ce secteur étant peu visible de l'extérieur car caché par des alignements d'arbres, son intérêt paysager est relativement limité.

Fonctions écologiques particulières

Il s'agit d'une zone favorable à la reproduction et à la ponte des amphibiens et des Odonates.

Évolution, Menaces

La présence de la zone artisanale, en pleine extension, à proximité peut à terme constituer une menace pour la pérennité de ce MNIE.

État des mesures de protection

-

Cartographie du milieu Naturel

Carte de localisation sur fond BD Ortho® IGN

Insertion carte image jpeg 300 dpi

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Communauté de petits hélophytes (code Corine 53.14) :

Iris pseudacorus

Prairie humide à Jonc diffus (code Corine 37.217) :

Agrostis stolonifera
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Galium palustre
Holcus lanatus
Juncus effusus
Lychnis flos-cuculi
Potentilla erecta
Ranunculus acris
Ranunculus repens
Stellaria graminea

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) ;
- Poule d'eau (*Gallinula chloropus*) ;
- Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) : protection nationale et par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale

Plusieurs espèces de libellules peuplent l'étang :

- Agrion élégant (*Ischnura elegans*) ;
- Anax empereur (*Anax imperator*) ;
- Agrion jovencelle (*Coenagrion puella*).

Grenouille verte (*Rana kl. esculenta*).

Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) , des tritons et la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) sont potentiellement présents sur l'étang).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

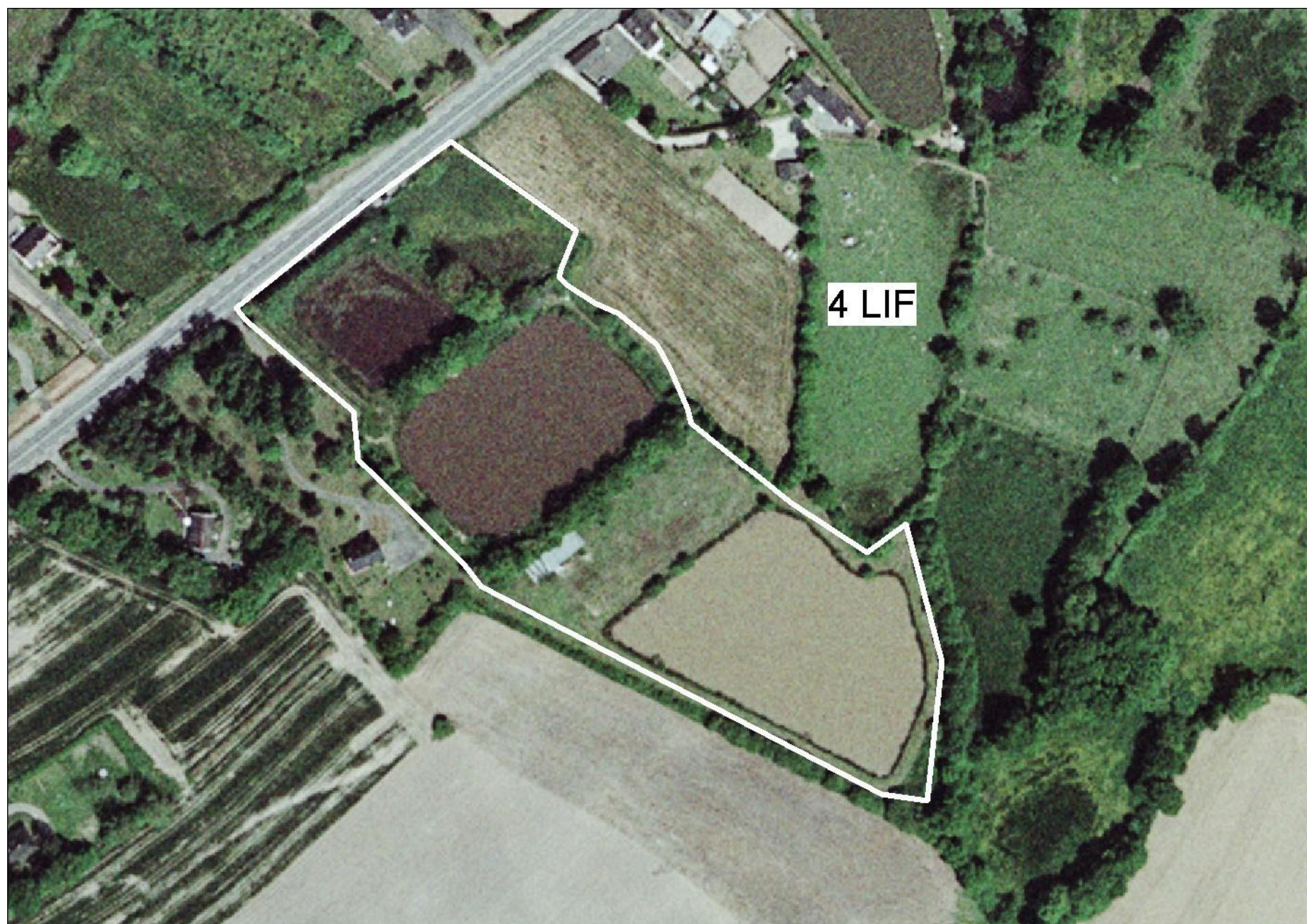
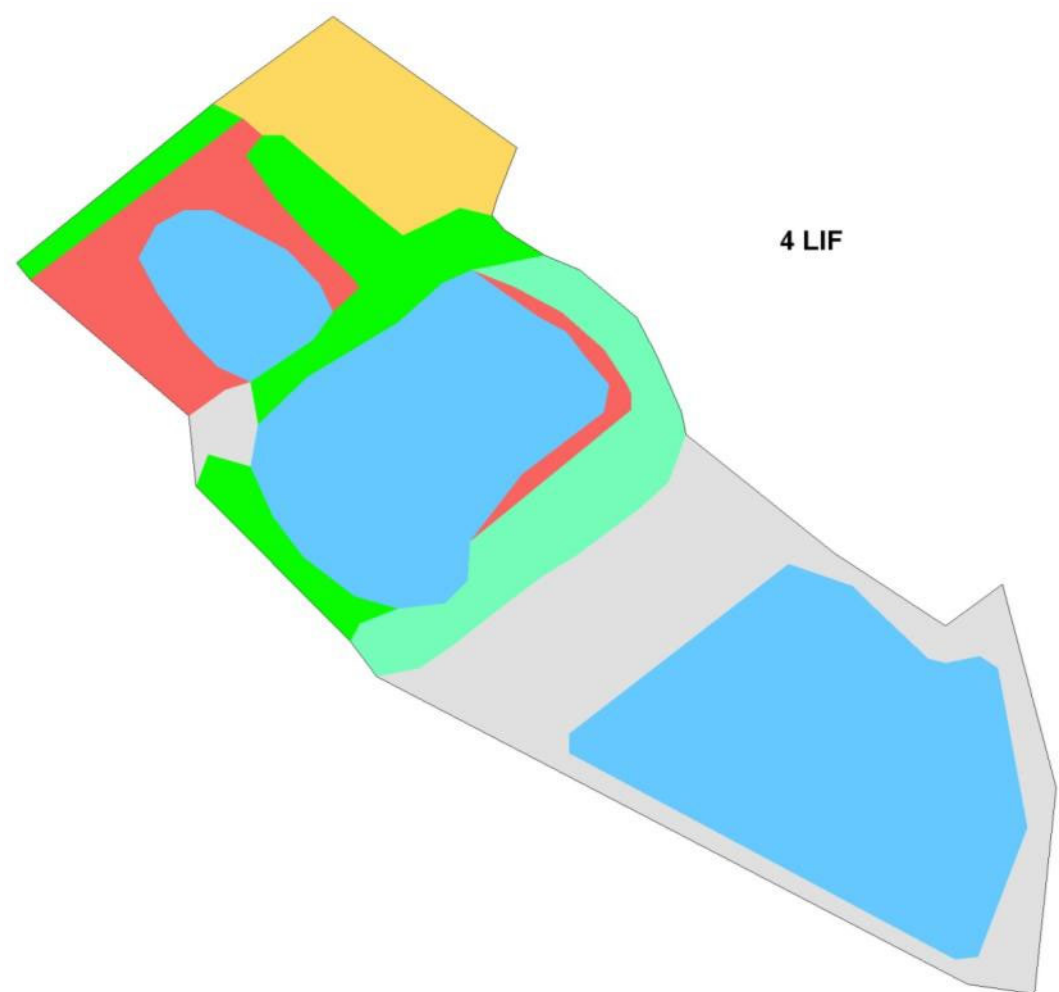
Les prairies accueillent de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Prairies bocagères de la Bergerie

5 LIF

Milieux présents		Surface totale du MNIE : 3,8 ha
		Indice global de qualité biologique : 2
		Indice flore : 1
		Indice faune : 2
Code Corine	Habitat	
38.11	Prairie mésophile pâturée	
84.1/84.2	Haie bocagère	

Caractères généraux

Il s'agit d'un petit ensemble bocager très bien conservé, présentant des pâturages et chemins bordés de haies. L'intérêt floristique de ce site est très limité. En revanche, ce secteur de petite surface paraît favorable aux oiseaux. De plus, quelques vieux arbres peuvent éventuellement être habités par de grands Coléoptères sapro-xylophages. Étant donné sa localisation en bordure de la zone urbaine de Liffré, ce secteur a aussi un intérêt paysager très intéressant. Il participe au caractère naturel, voire pittoresque du secteur

Fonctions écologiques particulières

Quelques vieux arbres peuvent être habités de grands Coléoptères sapro-xylophages.

Évolution, Menaces

La zone urbaine de Liffré s'étend à proximité de ce MNIE. Il convient d'éviter que le caractère horticole l'emporte sur le caractère naturel.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Bromus hordeaceus
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Holcus lanatus
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Ranunculus repens
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Haie bocagère (Code Corine 84.1/84.2) :

Carpinus betulus
Castanea sativa
Corylus avellana
Cytisus scoparius
Crataegus monogyna
Dryopteris filix-mas
Frangula alnus
Geranium robertianum
Ilex aquifolium
Linaria repens
Lonicera periclymenum
Melampyrum pratense
Mespilus germanica
Molinia caerulea
Polypodium vulgare
Prunus avium
Pyrus pyraister
Quercus robur
Rubus fruticosus
Rumex sanguineus
Sorbus torminalis
Stachys officinalis
Teucrium scorodonia
Ulex europaeus

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) : protection nationale et par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale.

Les boisement peuvent servir de refuge à de nombreux mammifères et oiseaux. Mais la forte densité de vieux arbres pourrait être favorable à la présence d'insectes saproxylophages tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne.

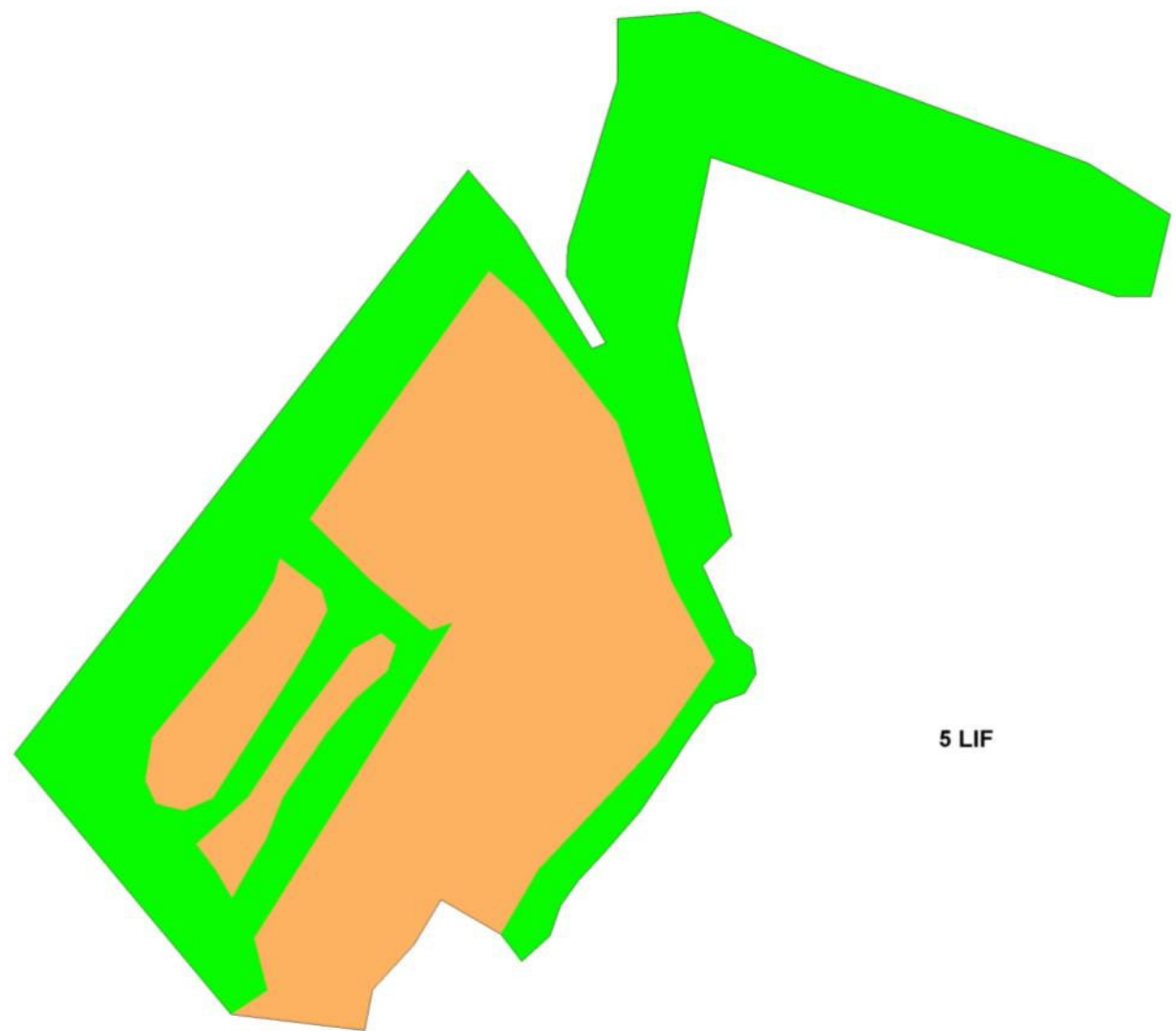
Les prairies accueillait de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Étang du moulin de Liffré

6 LIF

Milieus présents		Surface totale du MNIE : 14,4 ha
Code Corine	Habitat	Indice global de qualité biologique : 2
22.1	Eau stagnante	
37.217	Prairie humide à Jonc diffus	Indice flore : 1
38.11	Prairie mésophile pâturée	
44.12	Saulaie de plaine	Indice faune : 2
44.31	Aulnaie-frênaie de bord des ruisseaux	
44.91	Bois marécageux d'Aulne glutineux	
53.14	Communauté de petits héliophytes (ponctuel)	
53.16	Communauté à Baldingère faux-roseau (ponctuel)	
83.321	Plantation de peupliers	
84.1	Alignement de peupliers	
84.1/84.2	Haie bocagère	
85.31	Jardin ornemental	

Caractères généraux

Il s'agit d'un étang de grande superficie, situé sur le ruisseau de Sérigné et bordé de haies, plantations et prairies plus ou moins humides. Cet ensemble est situé à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau du centre de Liffré ce qui en fait un site très fréquenté (promenade, pêche).

Du fait, en partie de cette fréquentation, l'intérêt floristique du site est aujourd'hui limité.

Toutefois, ce secteur est intéressant pour les amphibiens, les oiseaux d'eau et les insectes aquatiques.

Cette grande étendue d'eau conserve un caractère intime car, situé dans une cuvette et entouré de haies, elle est peu visible. Vue de l'intérieur, le paysage est agréable même s'il est un peu dégradé par une fréquentation importante.

Fonctions écologiques particulières

Quelques vieux arbres peuvent abriter de grands coléoptères sapro-xylophages.

La zone apparaît également favorable à reproduction et à la ponte des Odonates et des amphibiens.

Évolution, Menaces

La zone urbaine de Liffré s'étend à proximité de ce MNIE. Il est probable qu'elle l'atteigne rapidement. La préservation d'une bordure d'une à deux parcelles tout autour du site, ainsi que des connexions biologiques (ripisylve, haies, ruisseaux) seront indispensables à la préservation de la qualité écologique du site.

IL FAUT EGALEMENT SIGNALER QUE LA SURFREQUENTATION DES BERGES ENTRAINE LE DEVELOPPEMENT D'UNE FLORE BANALE ET NITROPHILE SUR LES BERGES AU SOL FORTEMENT TASSE.

De plus, il est à noter la présence de dépôts de terre dans une prairie humide située en bordure de route, au nord du site. Il s'agit probablement d'un début de remblaiement.

État des mesures de protection

Une ZNIEFF de type 1 : Etang du Moulin de Liffré (00000359) a été décrite sur le site.

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Prairie humide à Jonc diffus (code Corine 37.217) :

Agrostis stolonifera
Calystegia sepium
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Galium palustre
Holcus lanatus
Juncus acutiflorus
Juncus effuses
Lotus uliginosus
Lychnis flos-cuculi
Potentilla erecta
Ranunculis acris
Ranunculus repens
Ranunculus flammula
Rumex crispus
Stellaria graminea

Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Ranunculus repens
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Communauté de petits hélophytes (code Corine 53.14) :

Végétation développée çà et là en bord de berge

Alisma plantago-aquatica
Angelica sylvestris
calystegia sepium
Carex hirta
Carex pseudocyperus
Cirsium palustre
Juncus effusus
Juncus tenuis
Lotus pedunculatus
Lycopus europeus
Lysimachia vulgaris
Lythrum salicaria
Mentha aquatica
Mentha Pulegium
Phalaris arundinacea
Stachys palustris

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Bromus hordeaceus
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Holcus lanatus
Lolium multiflorum
Lolium perenne

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Goéland argenté (*Larus argentatus*) : protection nationale ;
- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) ;
- Héron cendré (*Ardea cinerea*) : protection nationale ;
- Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) : protection nationale et par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale ;
- Poule d'eau (*Gallinula chloropus*) ;
- Canard colverts (*Anas platyrhynchos*) ;
- Foulque macroule (*Fulica atra*) ;
- Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*) : protection nationale.

Plusieurs espèces de libellules peuplent l'étang :

- Agrion élégant (*Ischnura elegans*) ;
- Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*) ;
- Orthétrum brun (*Orthetrum brunneum*) ;
- Anax empereur (*Anax imperator*) ;
- Agrion jouvencelle (*Coenagrion puella*) ;
- Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*) ;
- Agrion porte-coupe (*Enallagma cyathigerum*).

Grenouille verte (*Rana kl. esculenta*).

Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) , des tritons et la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) sont potentiellement présents sur l'étang).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les vieux arbres pourraient être favorables à la présence d'insectes saproxylophages (tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne) ou des chiroptères.

Les prairies accueilleraient de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

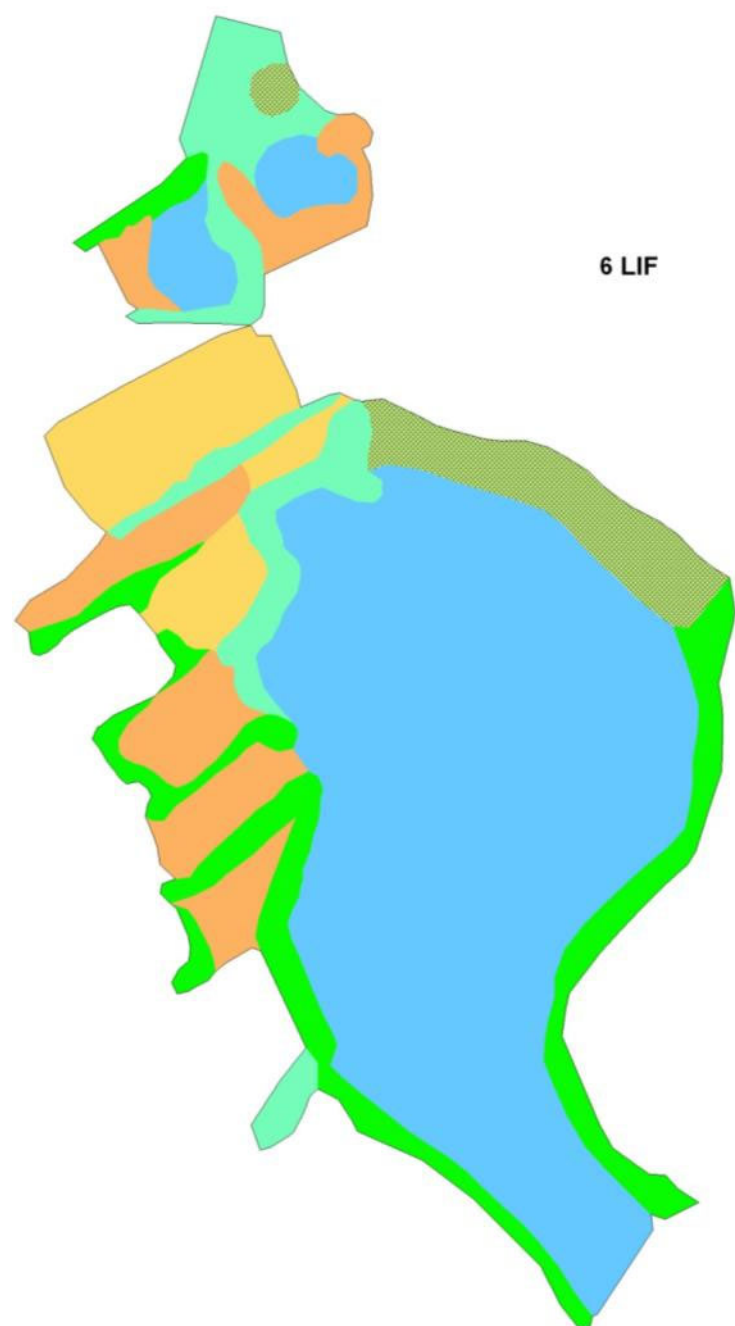
Observations ornithologiques (source : Bretagne Vivante-SEPNB Ille et Vilaine (com. Pers., 2004)) :

- Hivernants : Colvert (100) Foulque (50) Mouette rieuse en dortoir (500) ;
- Nicheurs : Grèbe castagneux.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Étang de Sérigné

7 LIF

Milieus présents		Surface totale du MNIE : 32,5 ha																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Code Corine</th> <th>Habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22.1</td> <td>Eau stagnante</td> </tr> <tr> <td>22.431</td> <td>Tapis flottant de végétaux à grandes feuilles</td> </tr> <tr> <td>37.21</td> <td>Prairie humide</td> </tr> <tr> <td>38.11</td> <td>Prairie mésophile pâturée</td> </tr> <tr> <td>38.21</td> <td>Prairie mésophile de fauche</td> </tr> <tr> <td>41.5</td> <td>Boisement acidiphile à Chêne et Châtaignier</td> </tr> <tr> <td>44.12</td> <td>Saulaie de plaine</td> </tr> <tr> <td>44.31</td> <td>Aulnaie-frênaie de bord des ruisseaux</td> </tr> <tr> <td>53.14</td> <td>Communauté de petits hélophytes (ponctuel)</td> </tr> <tr> <td>53.16</td> <td>Communauté à Baldingère faux-roseau</td> </tr> <tr> <td>53.5</td> <td>Communauté de grands Juncs</td> </tr> <tr> <td>82.1</td> <td>Parcelle en culture</td> </tr> <tr> <td>84.1</td> <td>Alignement de peupliers</td> </tr> <tr> <td>84.1</td> <td>Alignement de chênes</td> </tr> <tr> <td>84.1</td> <td>Alignement de peupliers</td> </tr> <tr> <td>84.1/84.2</td> <td>Haie bocagère</td> </tr> </tbody> </table>			Code Corine	Habitat	22.1	Eau stagnante	22.431	Tapis flottant de végétaux à grandes feuilles	37.21	Prairie humide	38.11	Prairie mésophile pâturée	38.21	Prairie mésophile de fauche	41.5	Boisement acidiphile à Chêne et Châtaignier	44.12	Saulaie de plaine	44.31	Aulnaie-frênaie de bord des ruisseaux	53.14	Communauté de petits hélophytes (ponctuel)	53.16	Communauté à Baldingère faux-roseau	53.5	Communauté de grands Juncs	82.1	Parcelle en culture	84.1	Alignement de peupliers	84.1	Alignement de chênes	84.1	Alignement de peupliers	84.1/84.2	Haie bocagère
Code Corine	Habitat																																			
22.1	Eau stagnante																																			
22.431	Tapis flottant de végétaux à grandes feuilles																																			
37.21	Prairie humide																																			
38.11	Prairie mésophile pâturée																																			
38.21	Prairie mésophile de fauche																																			
41.5	Boisement acidiphile à Chêne et Châtaignier																																			
44.12	Saulaie de plaine																																			
44.31	Aulnaie-frênaie de bord des ruisseaux																																			
53.14	Communauté de petits hélophytes (ponctuel)																																			
53.16	Communauté à Baldingère faux-roseau																																			
53.5	Communauté de grands Juncs																																			
82.1	Parcelle en culture																																			
84.1	Alignement de peupliers																																			
84.1	Alignement de chênes																																			
84.1	Alignement de peupliers																																			
84.1/84.2	Haie bocagère																																			
		Indice flore : 2																																		
		INDICE FAUNE : 2																																		

Caractères généraux

Il s'agit d'un étang de grande superficie, situé sur le ruisseau de Sérigné et bordé de haies, plantations et prairies plus ou moins humides. Cet ensemble est situé à moins de deux kilomètres à vol d'oiseau du centre de Liffré ce qui en fait un site très fréquenté, notamment pour la promenade ou la pêche.

L'intérêt floristique est assez marqué, avec la présence d'une espèce patrimoniale.

L'intérêt faunistique est également bien marqué, puisque ce secteur est intéressant pour les amphibiens, les oiseaux d'eau et les insectes aquatiques.

Comme l'Étang du moulin de Liffré, cette grande étendue d'eau marque peu le paysage du secteur du fait de son encaissement dans une cuvette et de la présence de haie tout autour. Vue de l'intérieur, le paysage est agréable même s'il est un peu dégradé par une fréquentation importante.

Fonctions écologiques particulières

LES HAIES QUI ENTOURENT CET ETANG SONT EN PARTIE CONSTITUEES DE VIEUX ARBRES (DONT DE VIEUX CHENES) DONT CERTAINS POURRAIENT ABRITER DE GRANDS COLEOPTERES SAPRO-XYLOPHAGES.

De plus, cette grande étendue d'eau est favorable à la reproduction des Odonates et des amphibiens ainsi qu'à la reproduction et l'hivernage des oiseaux d'eau..

Évolution, Menaces

Les nombreux pontons de pêche artificialise le milieu.

DES CULTURES DE MAÏS ARRIVENT TRES PRES DE LA BERGE CE QUI A PROBABLEMENT UN IMPACT SUR LA QUALITE DE L'EAU (POLLUTION CHIMIQUE) ET LA FAUNE AQUATIQUE.

DE NOMBREUX CHENES SONT VIEUX ET DE BELLE TAILLE. LEUR CONSERVATION EST INDISPENSABLE (AU MOINS POUR CEUX NE PRESENTANT PAS DE RISQUE DE CHUTE), POUR LES GRANDS COLEOPTERES SAPRO-XYLOPHAGES, CERTAINS OISEAUX ET CHAUVES-SOURIS.

État des mesures de protection

Une ZNIEFF de type 1 : Etang de Sérigné (00000360) a été décrite sur le site.

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Toutefois, une espèce patrimoniale a été signalée (DIREN) :

Eleocharis ovata (Scirpe ovoïde), DIREN (1984), Annexe 1 de la Liste rouge du Massif Armoricaïn : rare (de 2 à 5 stations connues dans le département).

Prairie humide (code Corine 37.217) :

Agrostis stolonifera
Angelica sylvestris
Calystegia sepium
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Galium palustre
Holcus lanatus
Juncus acutiflorus
Juncus effuses
Lotus uliginosus
Lychnis flos-cuculi
Potentilla erecta
Ranunculus acris
Ranunculus repens
Ranunculus flammula
Rumex crispus
Stellaria graminea

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Bromus hordeaceus
Cerastium fontanum
Cirsium arvense
Dactylis glomerata
Heracleum sphondylium
Holcus lanatus
Leucanthemum vulgare
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Communauté de petits héliophytes (code Corine 53.14) :

Végétation développée ça et là en bord de berge
Epilobium hirsutum
Eupatorium cannabinum
Iris pseudacorus
Juncus effusus
Lythrum salicaria
Mentha pulegium
Oenanthe crocata
Phalaris arundinacea

Communauté de grands Joncs (code Corine 53.5) :

Calystegia sepium
Galium aparine
Galium palustre
Juncus acutiflorus
Juncus conglomerates
Juncus effuses
Lotus pedunculatus
Lychnys flos-cuculi
Stellaria graminea

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) : protection nationale et par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Goéland argenté (*Larus argentatus*) : protection nationale ;
- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) ;
- Héron cendré (*Ardea cinerea*) : protection nationale ;
- Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) : protection nationale et par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale ;
- Poule d'eau (*Gallinula chloropus*) ;
- Canard colverts (*Anas platyrhynchos*) ;
- Foulque macroule (*Fulica atra*) ;
- Grèbe huppé (*Podiceps cristatus*) : protection nationale.

Plusieurs espèces de libellules peuplent l'étang :

- Agrion élégant (*Ischnura elegans*) ;
- Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*) ;
- Orthétrum brun (*Orthetrum brunneum*) ;
- Anax empereur (*Anax imperator*) ;
- Agrion jouvencelle (*Coenagrion puella*) ;
- Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*) ;
- Agrion porte-coupe (*Enallagma cyathigerum*).

Grenouille verte (*Rana kl. esculenta*).

Le Crapaud commun (*Bufo bufo*), des tritons et la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) sont potentiellement présents sur l'étang).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les vieux arbres pourraient être favorables à la présence d'insectes saproxylophages (tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne) ou des chiroptères.

Les prairies accueillent de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Observations ornithologiques (source : Bretagne Vivante-SEPNB Ille et Vilaine (com. Pers., 2004)) :

- Hivernants : Colvert (5-50), Milouin (10-20), Morillon (1-10), Grèbe huppé (10-30), Foulque (50-125) ;
- Nicheurs : Grèbe huppé, Foulque.

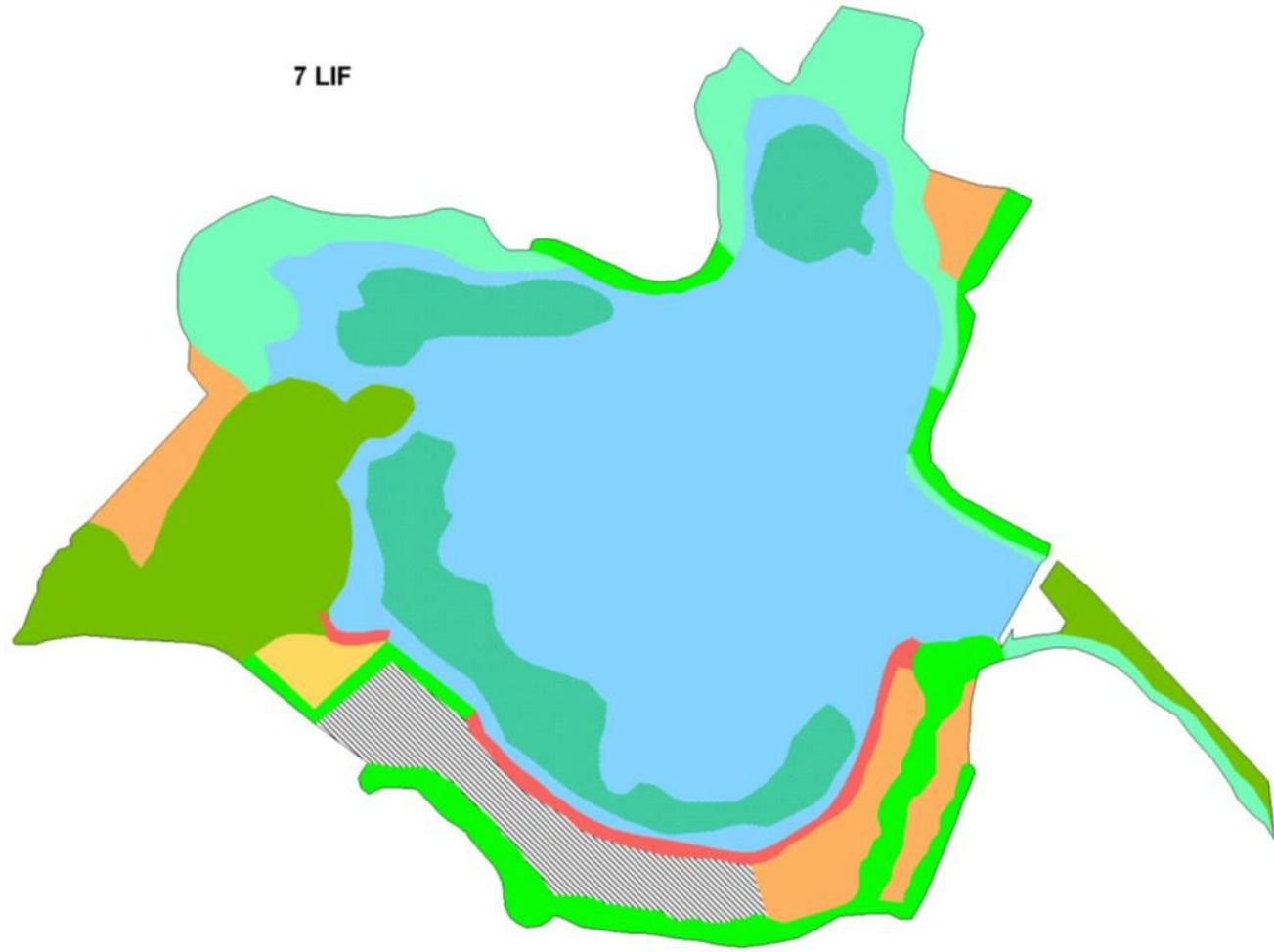
Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



7 LIF



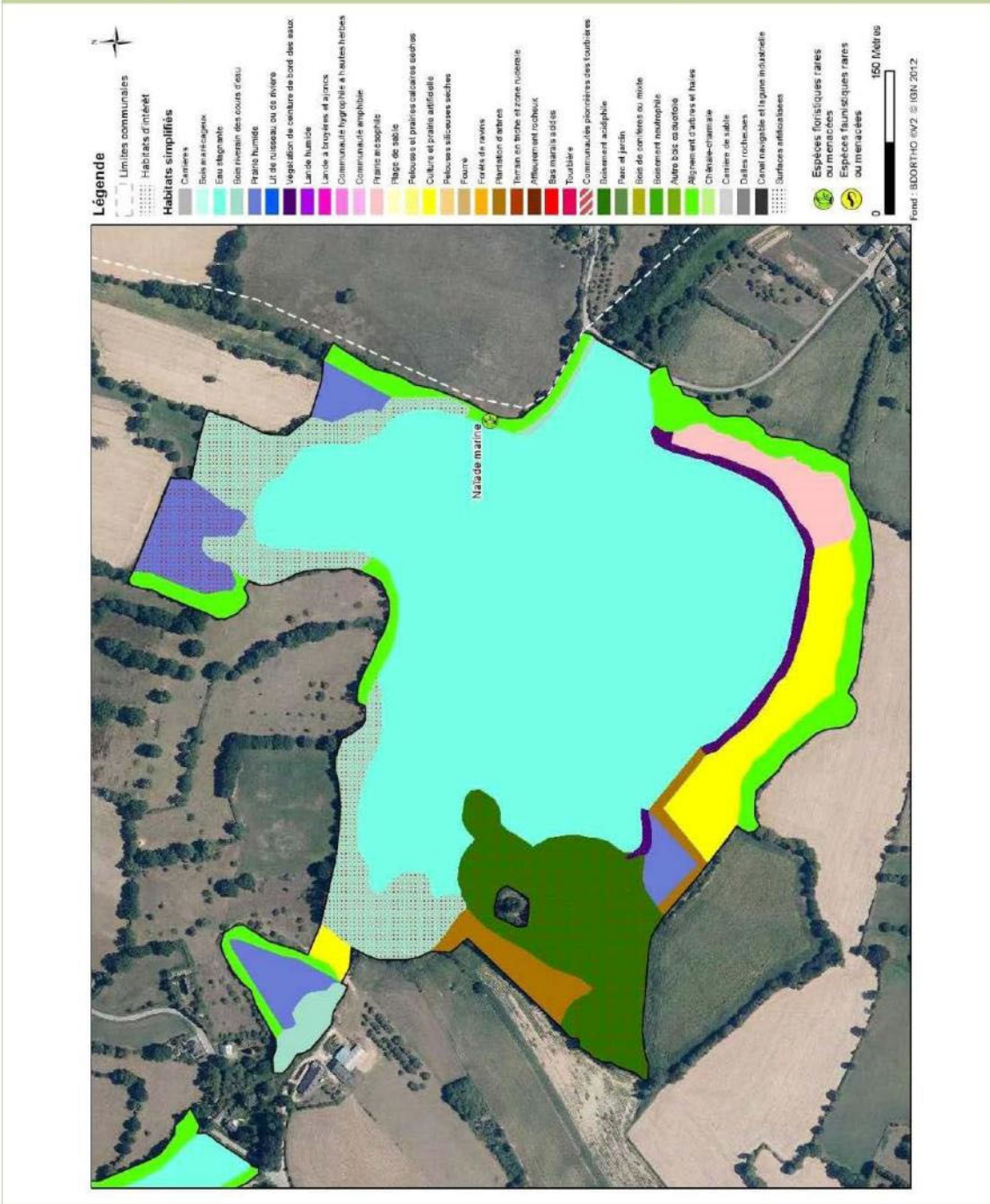
Etang de Sérigné

LIFFRE (35152)- 33,79 ha

MNIE 7LIF

Intérêt écologique majeur

Cartographie des habitats et localisation des espèces remarquables



LIFFRE, 7LIF, Etang de Sérigné

2015 - DERVENN



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Bois du Bas du Tertre et des Galesnais

8 LIF

Milieus présents		
Code Corine	Habitat	
22.1	Eau stagnante	Surface totale du MNIE : 29,2 ha
22.431	Tapis flottant de végétaux à grandes feuilles	
22.432	Communauté flottante des eaux peu profondes	
31.85	Lande à Ajonc d'Europe	Indice global de qualité biologique : 3
31.861	Lande à Fougères aigle	
38.1	Prairie mésophile pâturée	
38.13	Pâturage mésophile abandonné	
38.21	Prairie mésophile de fauche	
41.5	Boisement acidiphile à Chêne et Châtaignier	
41.B	Bois de Bouleau	Indice flore : 2
43	Boisement mixte de feuillus et de conifères	
44.12	Saulaie	
53.216	Communauté à Laïche paniculée (ponctuel)	Indice faune : 3
53.14	Communauté de petits héliophytes (ponctuel)	
53.16	Communauté à Baldingère faux-roseau	
62.2	Végétation de falaise siliceuse (ancienne carrière)	
82.11	Parcelle en culture	
83.3112	Plantation de Pins européens	
84.1/84.2	Haie bocagère	
87.1	Terrain de friche	

Caractères généraux

Il s'agit d'un ensemble de bois de feuillus et de résineux localisé sur une pente jouxtant des haies et des prairies le long de l'étang de la Vallée. Cet ensemble fait face au Massif boisé de Chevré (7 LAB), autre MNIE situé sur la commune de la Bouëxière.

L'intérêt floristique de ce site est assez marqué du fait de la juxtaposition de milieux variés. Ce secteur est également très intéressant pour les amphibiens, les oiseaux, les insectes et la grande faune. D'un point de vu paysager, ce secteur est peu visible du fait de sa situation en fond de vallon. Toutefois, à partir de La Bouëxière, ces pentes boisées sont bien visibles et offre au visiteur un paysage au caractère naturel.

Fonctions écologiques particulières

Le plan d'eau est une zone de reproduction des amphibiens, des Odonates et des oiseaux alors que le bois sert à la fois de refuge pour la grande faune et de refuge hivernal pour les amphibiens. Quelques grands arbres peuvent être favorables à certains coléoptères saproxylophages. L'étang est également susceptible d'accueillir des oiseaux en hivernage.

Évolution, Menaces

La présence de Jussie, à proximité des berges est la principale menace à signaler pour ce site. En effet, cette plante introduite est susceptible de devenir envahissante et de coloniser l'ensemble de l'étang, le rendant moins accueillant pour la faune et la flore. Il sera donc nécessaire, à cours terme, de surveiller et de contrôler cette plante avec des méthodes adéquates.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Boisement mixte de feuillus et de conifères (code Corine 43) :

Carpinus betulus
Castanea sativa
Erica cinerea
Fagus sylvatica
Ilex aquifolium
Mespilus germanica
Pinus sylvestris
Pteridium aquilinum
Pyrus pyraister
Quercus robur
Sorbus torminalis
Teucrium scorodonia
Ulex europaeus

Hedera helix
Hyacinthoides non-scripta
Ilex aquifolium
Lonicera periclymenum
Mespilus germanica
Polypodium vulgare
Prunus avium
Pteridium aquilinum
Quercus robur
Rumex sanguineus
Salix atrocinerea
Sambucus nigra
Scrophularia nodosa
Stachys sylvatica
Stellaria holostea
Teucrium scorodonia
Urtica dioica

Boisement acidiphile à Chêne et Châtaignier et Haie bocagère (code Corine 41.5 et 84.1/84.2) :

Alliaria petiolata
Betula pendula
Carpinus betulus
Castanea sativa
Circaea lutetiana
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Digitalis purpurea
Dryopteris filix-mas
Geranium robertianum
Geum urbanum

Communauté à Laïche paniculée, petits héliophytes et Baldingère faux-roseau (Code Corine 53.216/53.14/53.16) :

Angelica sylvestris
Calystegia sepium
Carex elata
Carex paniculata
Filipendula ulmaria
Iris pseudacorus
Lysimachia vulgaris
Lythrum salicaria
Phalaris arundinacea

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) ;
- Héron cendré (*Ardea cinerea*) : protection nationale ;
- Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) : protection nationale et par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale ;
- Poule d'eau (*Gallinula chloropus*) ;
- Canard colvert (*Anas platyrhynchos*) ;
- Foulque macroule (*Fulica atra*) ;
- Geai des chênes (*Garrulus glandarius*) : Annexe 2 de la Directive Oiseaux ;
- Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*) : protection nationale et Annexe 2 des Conventions de Berne et de Bonn ;
- Bruant jaune (*Emberiza citrinella*) : protection nationale et l'Annexe 2 de la Convention de Bonn.

Plusieurs espèces de libellules peuplent l'étang :

- Agrion élégant (*Ischnura elegans*) ;
- Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*) ;
- Anax empereur (*Anax imperator*) ;
- Agrion jouvencelle (*Coenagrion puella*) ;
- Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*) ;
- Agrion porte-coupe (*Enallagma cyathigerum*).

Grenouille verte (*Rana kl. esculenta*).

Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) , des tritons et la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) sont potentiellement présents sur l'étang).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les vieux arbres pourraient être favorables à la présence d'insectes saproxylophages (tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne) ou des chiroptères.

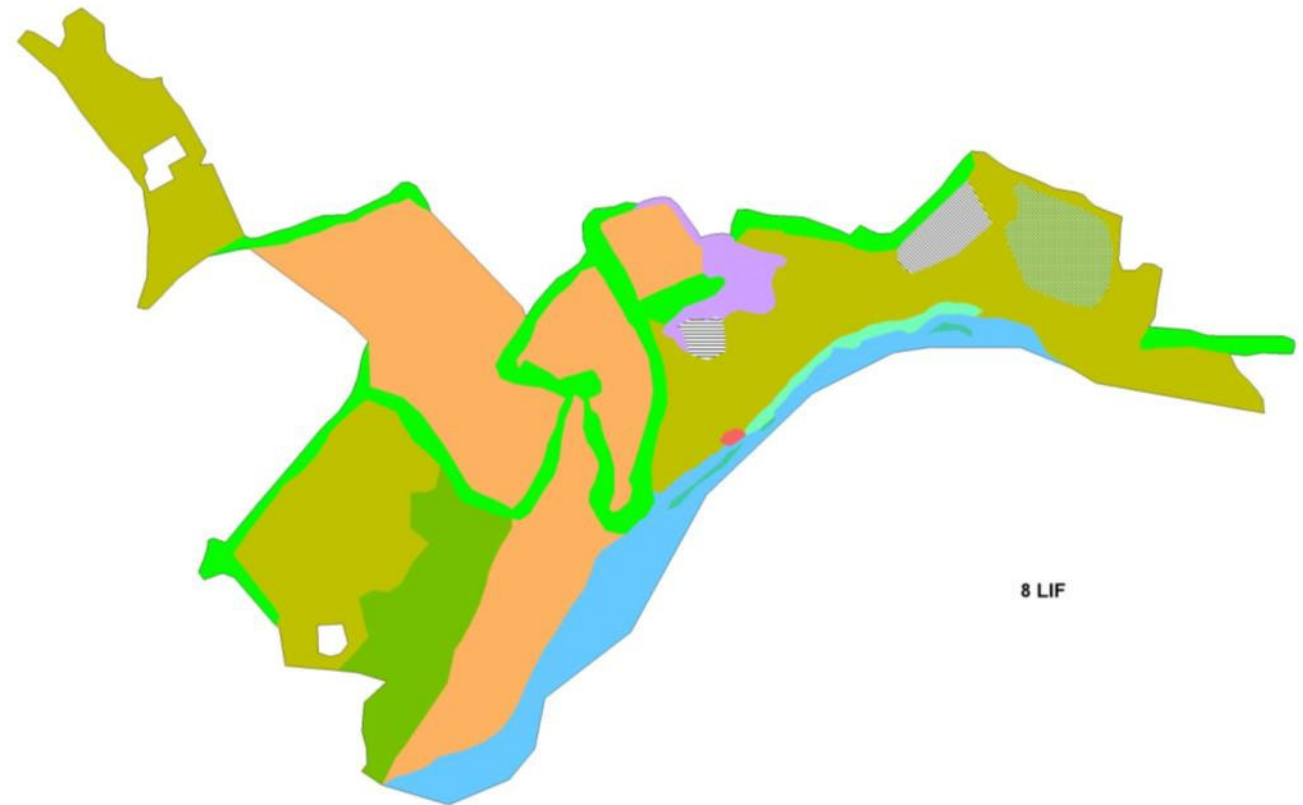
Les prairies accueilleraient de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique



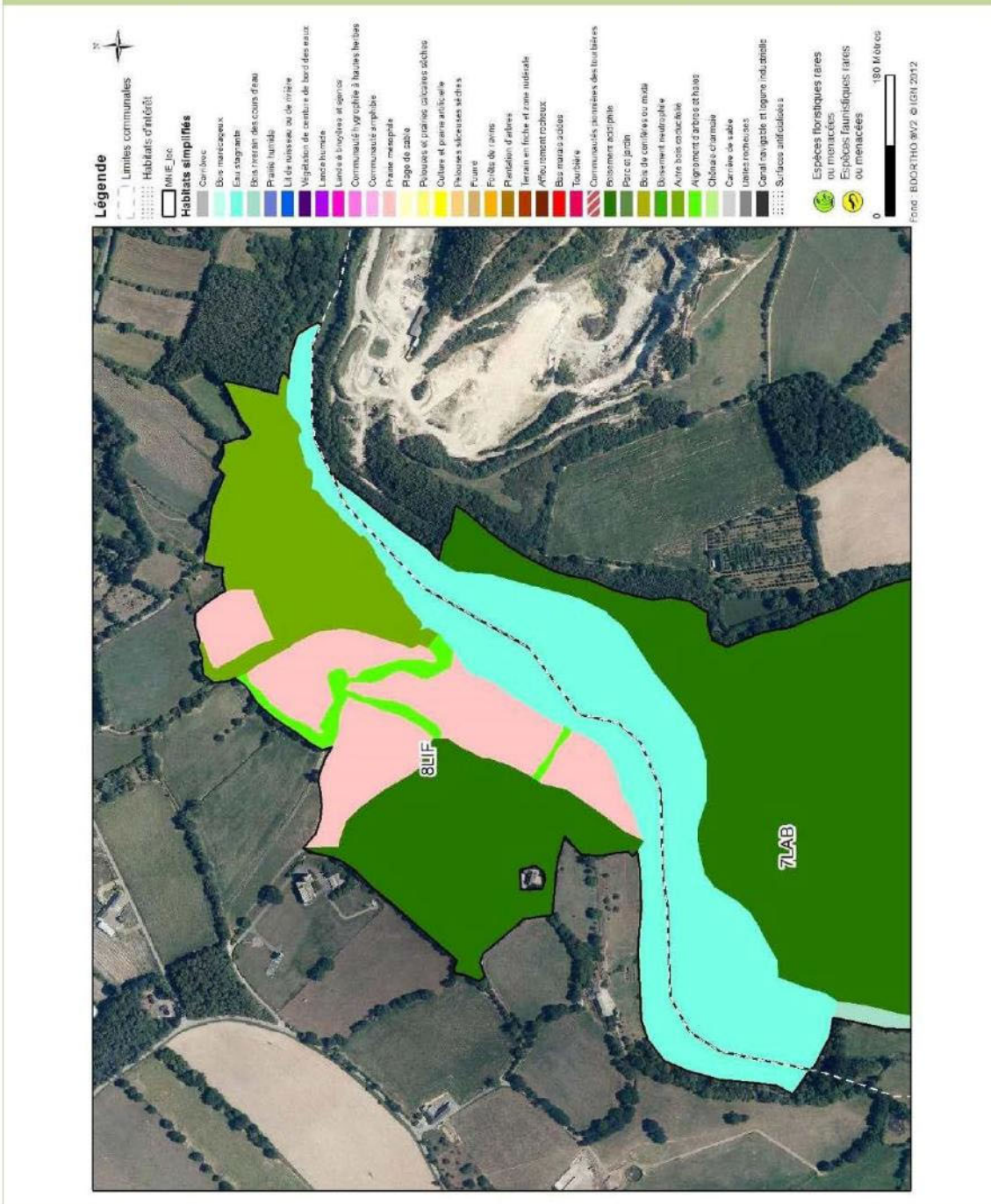
Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



Bois du Bas du Tertre et des Galesnais
LIFFRE (35152)- 24,31 ha

MNIE 8LIF
Intérêt écologique moyen

Cartographie des habitats et localisation des espèces remarquables



LIFFRE, 8LIF, Bois du Bas du Tertre et des Galesnais

2015 - DERVENN



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Zone humide de Bâton roulant

9 LIF

Milieus présents		Surface totale du MNIE : 4,6 ha
Code Corine	Habitat	Indice global de qualité biologique : 2
22.1	Eau stagnante	
22.431	Tapis flottant de végétation à grandes feuilles	Indice flore : 1
38.11	Prairie mésophile pâturée	
38.11/37.21	Prairie méso-hygrophile pâturée	Indice faune : 2
44.12	Saulaie	
53.13	Communauté à Massette	
53.143	Communauté à Rubanier rameux	
53.15	Communauté à Glycérie géante	
83.321	Plantations de peupliers	
84.1	Alignement de peupliers	
84.1/84.2	Haie bocagère	
85.31	Jardin ornemental	

Caractères généraux

Cet ensemble de prairies et d'étangs est bordé de haies relativement denses. Il est localisé en tête de bassin versant d'un des affluents de la Veuvre Rivière, dans une trame agricole de prairies et cultures. Il faut noter que les milieux sont en partie artificialisés : jardinage des abords des étangs, jardins ornementaux très entretenus.

L'intérêt floristique est limité, les espèces rencontrées étant communes.

Ce secteur présente, en revanche, un Intérêt faunistique assez marqué. En effet, ce site est susceptible d'accueillir des amphibiens, des odonates et des oiseaux.

Intérêt paysager : le secteur crée un corridor vert au sein d'une trame agricole assez ouverte (peu de haies).

Fonctions écologiques particulières

Situé tout près de la forêt, il s'agit d'une zone potentielle de reproduction et de ponte pour les amphibiens forestiers et les odonates.

Évolution, Menaces

Les abords des étangs sont très entretenus (jardinage), en particulier pour l'étang situé le plus à l'est.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Bellis perennis
Bromus hordeaceus
Cerastium fontanum
Cirsium arvense
Dactylis glomerata
Heracleum sphondylium
Holcus lanatus
Leucanthemum vulgare
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Prairie méso-hygrophile pâturée (code Corine 38.11/37.21) :

Agrostis stolonifera
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Holcus lanatus
Juncus acutiflorus
Juncus effusus
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Lychnis flos-cuculi
Plantago lanceolata
Ranunculus repens
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Haie bocagère (code Corine 84.1/84.2) :

Castanea sativa
Corylus avellana
Geranium robertianum
Hedera helix
Ilex aquifolium
Lapsana communis
Quercus robur
Teucrium scorodonia

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Héron cendré (*Ardea cinerea*) : protection nationale ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale ;
- Geai des chênes (*Garrulus glandarius*) : Annexe 2 de la Directive Oiseaux ;
- Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*) : protection nationale et Annexe 2 des Conventions de Berne et de Bonn ;
- Buse variable (*Buteo buteo*) : protection nationale Annexe 2 des Conventions de Berne et de Bonn ;
- Rouge-gorge (*Erithacus rubecula*) : protection stricte par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Pic vert (*Picus viridis*) : protection nationale et Annexe 2 de la Convention de Bern.

Plusieurs espèces de libellules peuplent l'étang :

- Agrion élégant (*Ischnura elegans*) ;
- Anax empereur (*Anax imperator*) ;
- Agrion jovencelle (*Coenagrion puella*) ;
- Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*) ;
- Agrion porte-coupe (*Enallagma cyathigerum*).

Grenouille verte (*Rana kl. esculenta*).

Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) , des tritons et la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) sont potentiellement présents sur l'étang).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les vieux arbres pourraient être favorables à la présence d'insectes saproxylophages (tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne) ou des chiroptères.

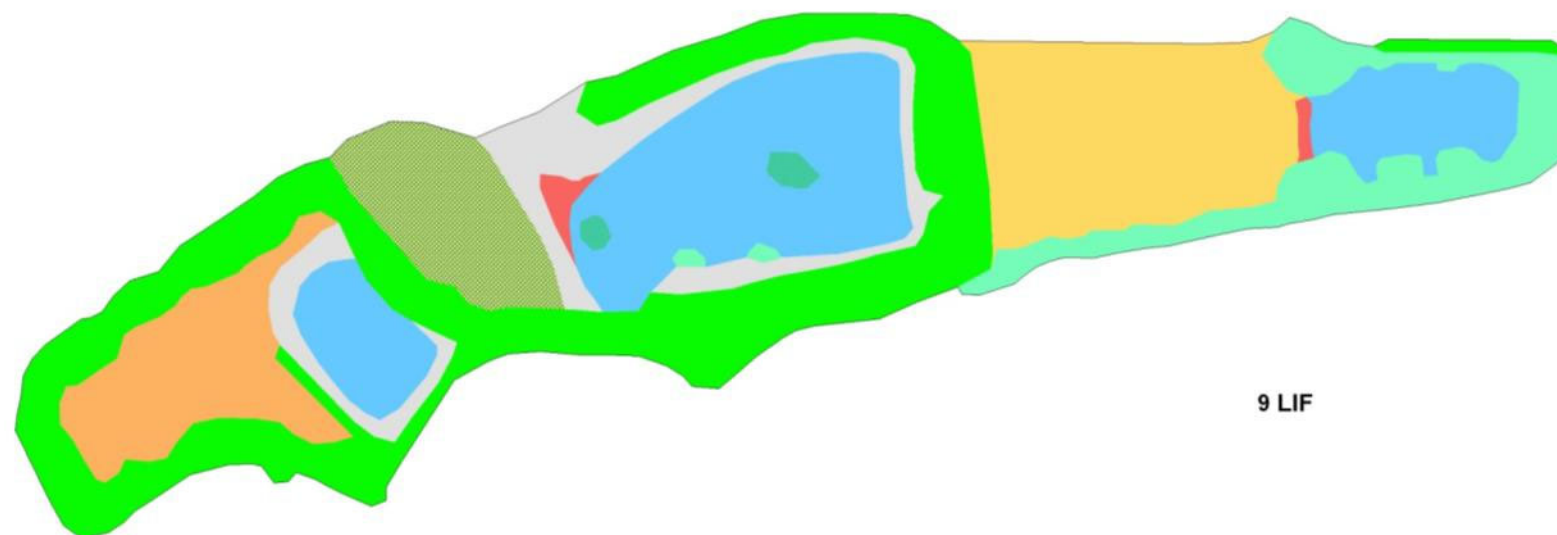
Les prairies accueilleraient de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Zone humide de Villeneuve

10 LIF

Milieux présents		Surface totale du MNIE : 3,1 ha
Code Corine	Habitat	Indice global de qualité biologique : 1
22.1	Eau stagnante	Indice flore : 1
38.1	Prairie mésophile pâturée	
53.14	Communauté de petits héliophytes	Indice faune : 1
53.16	Communauté à Baldingère faux-roseau	
84.1	Alignement de peupliers	
84.1/84.2	Haie bocagère	
85.31	Jardin ornemental	

Caractères généraux

Cet ensemble de prairies et d'étangs, plus ou moins jardinés, se situe en tête de bassin versant d'un des affluents de la Veuvre. Il faut toutefois noter que ce dernier est déconnecté du ruisseau. Il borde le village de Villeneuve. De ce fait, les milieux sont en partie artificialisés (jardinage des abords des étangs, jardins ornementaux très entretenus). L'intérêt floristique est relativement limité du fait du jardinage. Cependant, ce secteur paraît être intéressant pour les amphibiens, les Odonates et les oiseaux. Enfin, ce secteur présente un double intérêt paysager. D'une part il procure au village de Villeneuve une bordure verte, d'autre part il cache ce secteur urbanisé de la lisière de la forêt conservant l'aspect naturel du site.

Fonctions écologiques particulières

Situé tout près de la forêt, il s'agit d'une zone potentielle de reproduction et de ponte pour les amphibiens et les odonates.

Évolution, Menaces

Il faut signaler la dégradation des haies et quelques éléments artificialisant le secteur : entretien intensif des abords des étangs, plantation de peupliers.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Cerastium fontanum
Dactylis glomerata
Holcus lanatus
Juncus acutiflorus
Juncus effusus
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Lychnis flos-cuculi
Plantago lanceolata
Ranunculus repens
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Communauté de petits héliophytes (code Corine 53.14) :

Iris pseudacorus

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Mésange charbonnière (*Parus major*) : protection nationale Annexe 2 des Conventions de Berne ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale ;
- Geai des chênes (*Garrulus glandarius*) : Annexe 2 de la Directive Oiseaux ;
- Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*) : protection nationale et Annexe 2 des Conventions de Berne et de Bonn ;
- Moineau domestique (*Passer domesticus*) ;
- Rouge-gorge (*Erithacus rubecula*) : protection stricte par l'Annexe 2 de la Convention de Bonn ;
- Pic vert (*Picus viridis*) : protection nationale et Annexe 2 de la Convention de Bern.

Plusieurs espèces de libellules peuplent l'étang :

- Agrion élégant (*Ischnura elegans*) ;
- Anax empereur (*Anax imperator*) ;
- Agrion jouvencelle (*Coenagrion puella*) ;
- Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*) ;
- Agrion porte-coupe (*Enallagma cyathigerum*).

Grenouille verte (*Rana kl. esculenta*).

Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) , des tritons et la Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) sont potentiellement présents sur l'étang).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les vieux arbres pourraient être favorables à la présence d'insectes saproxylophages (tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne) ou des chiroptères.

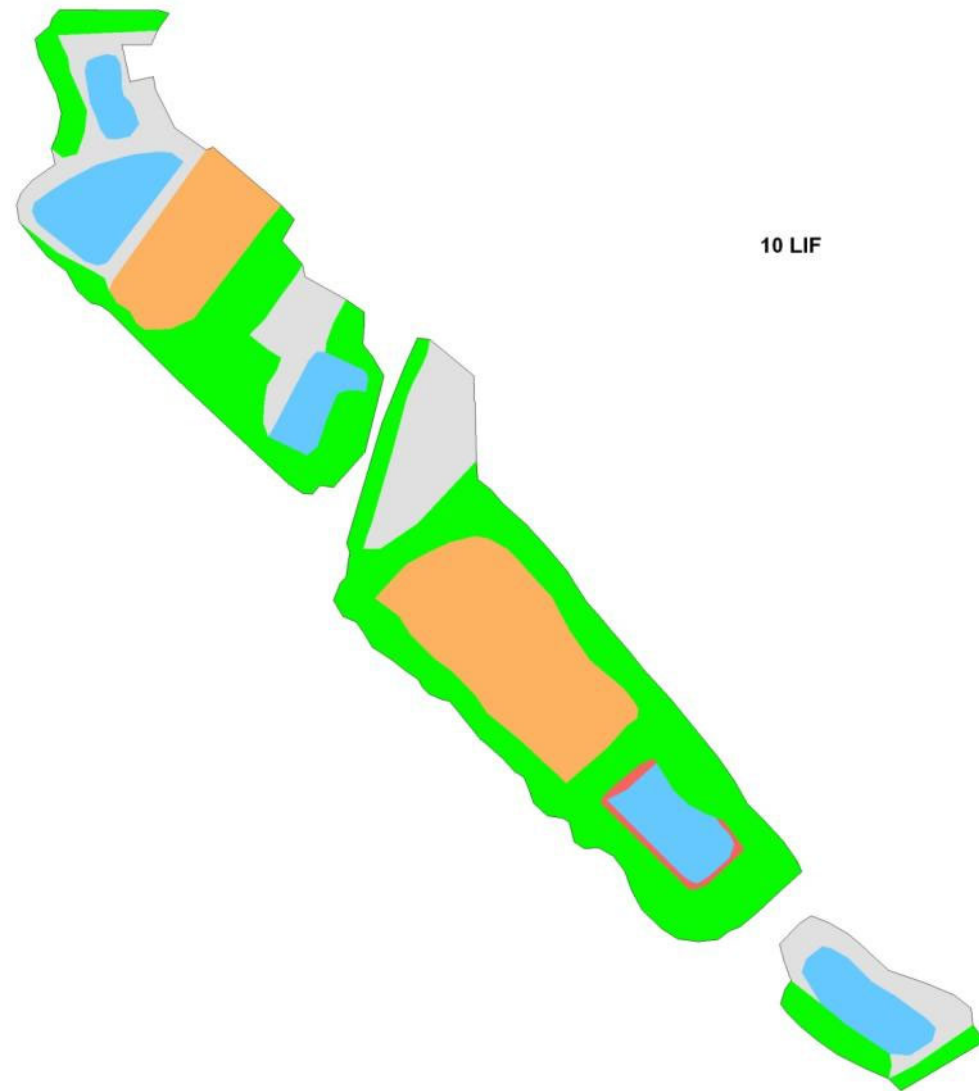
Les prairies accueillent de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Petite lande des Ruines de Bellevue

11 LIF

Milieus présents	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Code Corine</th> <th>Habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.23</td> <td>Lande à Bruyères et Ajoncs</td> </tr> <tr> <td>31.861</td> <td>Lande à Fougère aigle</td> </tr> <tr> <td>38.11</td> <td>Prairie mésophile pâturée</td> </tr> <tr> <td>41.9/41.B</td> <td>Bois de Châtaigner et de Bouleau</td> </tr> <tr> <td>83.3112</td> <td>Plantation de Pins européens</td> </tr> <tr> <td>84.1/84.2</td> <td>Haie bocagère</td> </tr> <tr> <td>87.1</td> <td>Terrain en friche (moto-cross)</td> </tr> </tbody> </table>		Code Corine	Habitat	31.23	Lande à Bruyères et Ajoncs	31.861	Lande à Fougère aigle	38.11	Prairie mésophile pâturée	41.9/41.B	Bois de Châtaigner et de Bouleau	83.3112	Plantation de Pins européens	84.1/84.2	Haie bocagère	87.1	Terrain en friche (moto-cross)	Surface totale du MNIE : 6,9 ha
	Code Corine	Habitat																	
	31.23	Lande à Bruyères et Ajoncs																	
	31.861	Lande à Fougère aigle																	
	38.11	Prairie mésophile pâturée																	
	41.9/41.B	Bois de Châtaigner et de Bouleau																	
	83.3112	Plantation de Pins européens																	
84.1/84.2	Haie bocagère																		
87.1	Terrain en friche (moto-cross)																		
		Indice global de qualité biologique : 3																	
		INDICE FLORE : 3																	
		Indice faune : 2																	

Caractères généraux

Il s'agit d'un secteur de landes, de pinède et prairie situé en bordure de l'A84, localisé entre la Forêt de Rennes et la Forêt de Liffré. Ce secteur fait partie d'un ensemble plus important de landes localisé au nord de Liffré et faisant la connexion entre les deux massifs.

L'intérêt floristique fort tient dans la présence de landes à bruyères, milieux très peu représentés à l'échelle du Pays de Rennes. Ce secteur paraît être également très intéressant pour la faune, en particulier pour les reptiles, les oiseaux et la grande faune. Ce paysage de lande est très réduit, plus ou moins boisé et de faible surface, présente néanmoins un intérêt paysager du fait de la raréfaction de ces milieux à l'échelle du pays de Rennes.

Fonctions écologiques particulières

Ce secteur constitue une bonne zone d'insolation pour les reptiles. Il est également intéressant pour la grande faune en tant que refuge temporaire lors des déplacements entre les deux massifs forestiers.

Évolution, Menaces

L'URBANISATION DE LIFFRE ET LA POSSIBLE EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE DE LA LANDE DE BEAUGE SONT DES MENACES DIRECTES A COURT TERME. LA PRESENCE DE L'A84 LIMITE LES ECHANGES ENTRE LES MASSIFS, CAR LES PASSAGES POUR LA FAUNE SONT LIMITES. D'OU L'INTERET DE PRESERVER LA CONNEXION BIOLOGIQUE ENTRE LES DEUX MASSIFS FORESTIERS VIA CES LANDES.

LA PRATIQUE DU MOTO-CROSS DEGRADE LE MILIEU ET PEUT SURTOUT DERANGER LA GRANDE FAUNE QUI SE DEPLACE D'UN MASSIF A L'AUTRE. IL SERAIT PREFERABLE DE PRESERVER CES MILIEUX.

Les landes sont actuellement en phase de fermeture. Leur entretien est nécessaire si l'on souhaite conserver ce type de milieu remarquable.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Lande à Bruyères et Ajoncs et Fougère aigle (Code Corine 31.23/31.861) :

Calluna vulgaris
Erica ciliaris
Erica tetralix
Frangula alnus
Molinia caerulea
Pteridium aquilinum
Ulex europaeus
Ulex minor

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Bromus hordeaceus
Cerastium fontanum
Cirsium arvense
Dactylis glomerata
Heracleum sphondylium
Holcus lanatus
Leucanthemum vulgare
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Haie bocagère (code Corine 84.1/84.2) :

Castanea sativa
Corylus avellana
Geranium robertianum
Hedera helix
Ilex aquifolium
Lapsana communis
Quercus robur
Teucrium scorodonia
Ulex europaeus

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Mésange charbonnière (*Parus major*) : protection nationale Annexe 2 des Conventions de Berne ;
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale ;
- Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*) : protection nationale et Annexe 2 des Conventions de Berne et de Bonn ;
- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les vieux arbres sont trop jeunes pour être favorables à la présence d'insectes saproxylophages (tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne) ou des chiroptères.

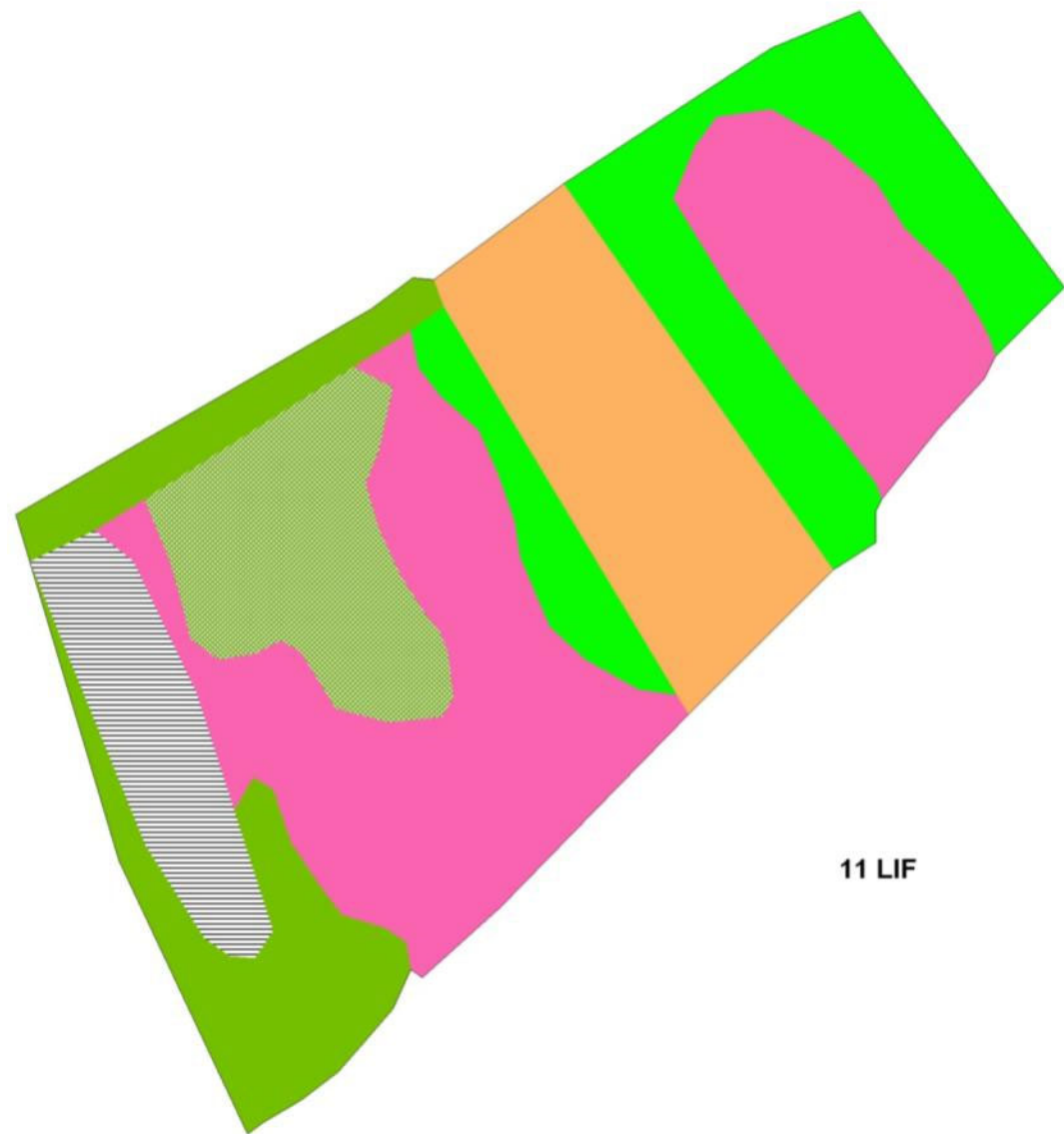
Les prairies accueillent de nombreux papillons et orthoptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



Cartographie des habitats et localisation des espèces remarquables



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Grande lande des Ruines de Bellevue

12 LIF

Milieux présents		Surface totale du MNIE : 9,8 ha												
		Indice global de qualité biologique : 3												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Code Corine</th> <th>Habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.23</td> <td>Lande à Bruyères et Ajoncs</td> </tr> <tr> <td>31.861</td> <td>Lande à Fougère aigle</td> </tr> <tr> <td>38.13</td> <td>Pâturage mésophile abandonné</td> </tr> <tr> <td>41.9/41.B</td> <td>Bois de Châtaignier et de Bouleau</td> </tr> <tr> <td>83.3112</td> <td>Plantation de Pins européens</td> </tr> </tbody> </table>		Code Corine	Habitat	31.23	Lande à Bruyères et Ajoncs	31.861	Lande à Fougère aigle	38.13	Pâturage mésophile abandonné	41.9/41.B	Bois de Châtaignier et de Bouleau	83.3112	Plantation de Pins européens	Indice flore : 3
Code Corine	Habitat													
31.23	Lande à Bruyères et Ajoncs													
31.861	Lande à Fougère aigle													
38.13	Pâturage mésophile abandonné													
41.9/41.B	Bois de Châtaignier et de Bouleau													
83.3112	Plantation de Pins européens													
		INDICE FAUNE : 2												

Caractères généraux

Il s'agit d'un secteur de landes, de pinède et prairie situé en bordure de l'A84, localisé entre la Forêt de Rennes et la Forêt de Liffré. Ce secteur fait partie d'un ensemble plus important de landes localisé au nord de Liffré et faisant la connexion entre les deux massifs.

L'intérêt floristique fort tient dans la présence de landes à bruyères, milieux très peu représentés à l'échelle du Pays de Rennes.

Ce secteur paraît être également très intéressant pour la faune, en particulier pour les reptiles, les oiseaux et la grande faune.

Ce paysage de lande est très réduit, plus ou moins boisé et de faible surface, présente néanmoins un intérêt paysager du fait de la raréfaction de ces milieux à l'échelle du pays de Rennes.

Fonctions écologiques particulières

Ce secteur constitue une bonne zone d'insolation pour les reptiles.

Il est également intéressant pour la grande faune en tant que refuge temporaire lors des déplacements entre les deux massifs forestiers.

Évolution, Menaces

L'URBANISATION DE LIFFRÉ ET LA POSSIBLE EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE DE LA LANDE DE BEAUGE SONT DES MENACES DIRECTES A COURT TERME. LA PRESENCE DE L'A84 LIMITE LES ECHANGES ENTRE LES MASSIFS, CAR LES PASSAGES POUR LA FAUNE SONT LIMITES. Les landes sont actuellement en phase de fermeture. Leur entretien est nécessaire si l'on souhaite conserver ce type de milieu remarquable.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Lande à Bruyères et Ajoncs et Fougère aigle (code Corine 31.23/31.861) :

Betula alba
Betula pendula
Calluna vulgaris
Erica ciliaris
Erica tetralix
Frangula alnus
Molinia caerulea
Pteridium aquilinum
Ulex europaeus
Ulex minor

Pâturage mésophile abandonné (code Corine 38.13) :

Agrostis stolonifera
Cirsium arvense
Cirsium vulgare
Dactylis glomerata
Heracleum sphondylium
Holcus lanatus
Prunella vulgaris
Ranunculus repens
Rubus fruticosus
Rumex acetosa
Stellaria graminea
Trifolium repens
Vicia hirsuta

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) : protection nationale ;
- Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*) : protection nationale et Annexe 2 des Conventions de Berne et de Bonn ;
- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

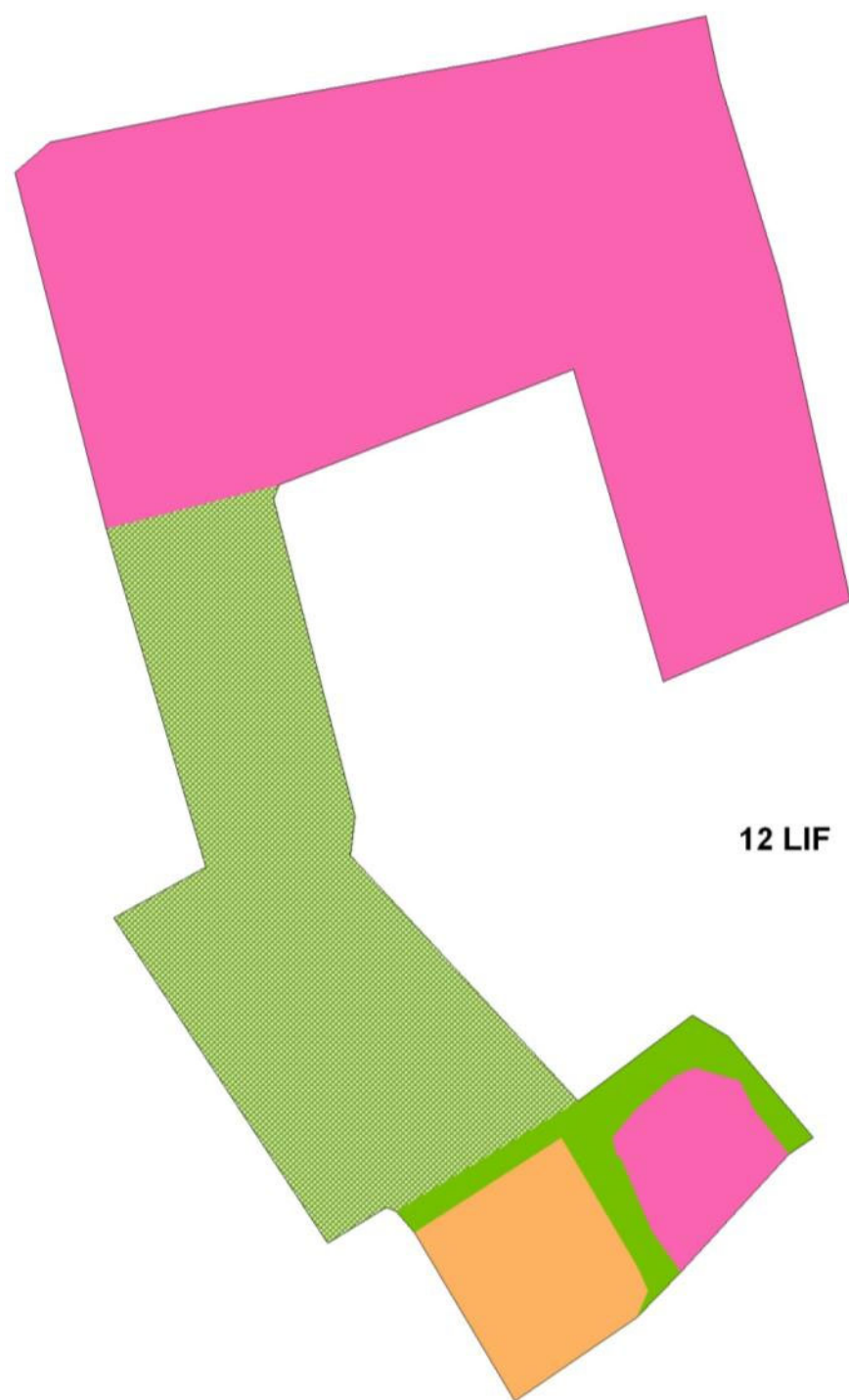
Les vieux arbres sont trop jeunes pour être favorables à la présence d'insectes saproxylophages ou des chiroptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Bocage de Sévailles

13 LIF

<p>Milieux présents</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Code Corine</th> <th>Habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>38.11</td> <td>Prairie mésophile pâturée</td> </tr> <tr> <td>38.13</td> <td>Pâturage mésophile abandonné</td> </tr> <tr> <td>31.85</td> <td>Lande à Ajonc d'Europe</td> </tr> <tr> <td>84.1/84.2</td> <td>Haie bocagère.</td> </tr> </tbody> </table>	Code Corine	Habitat	38.11	Prairie mésophile pâturée	38.13	Pâturage mésophile abandonné	31.85	Lande à Ajonc d'Europe	84.1/84.2	Haie bocagère.	<p>Surface totale du MNIE : 4,5 ha</p> <p>Indice global de qualité biologique : 2</p> <p>Indice flore : 1</p> <p>Indice faune : 2</p>
Code Corine	Habitat										
38.11	Prairie mésophile pâturée										
38.13	Pâturage mésophile abandonné										
31.85	Lande à Ajonc d'Europe										
84.1/84.2	Haie bocagère.										

Caractères généraux

Il s'agit d'un ensemble de prairies abandonnées, en partie colonisées par la lande et les bois. Une belle allée de grands arbres, connectée à de nombreuses haies, est à noter. Ce secteur fait office de lisière pour la Forêt de Liffré.

Bien que l'intérêt floristique de ce site soit assez limité, il constitue un secteur intéressant pour les oiseaux et les insectes (intérêt faunistique marqué).

Intérêt paysager : le secteur est peu visible car bordé de haies relativement denses.

Fonctions écologiques particulières

Ce site est complémentaire des milieux forestier voisins. Il constitue, en effet, un espace de chasse et de nourrissage pour la faune forestière (rapaces, grands mammifères).

Il faut également noter la présence de quelques vieux arbres pouvant présenter un intérêt pour les grands coléoptères saproxylophages.

Évolution, Menaces

CE SITE EST MARQUE PAR L'ABANDON DES PRATIQUES TRADITIONNELLES D'ELEVAGE EXTENSIF. EN EFFET, UNE PARTIE DES PRAIRIES N'EST PLUS EXPLOITEE ET EST EN COURS DE COLONISATION PAR L'AJONC D'EUROPE, FORMANT UNE LANDE.

Pour éviter la disparition de ces milieux de transition, il sera peut-être nécessaire, à moyen terme, de rouvrir la lande afin de rajeunir le milieu.

État des mesures de protection

-

Annexe Floristique

Relevés effectués le 29 juillet 2004 : aucune espèce patrimoniale observée.

Prairie mésophile pâturée (code Corine 38.11) :

Agrostis stolonifera
Bromus hordeaceus
Cerastium fontanum
Cirsium arvense
Dactylis glomerata
Heracleum sphondylium
Holcus lanatus
Leucanthemum vulgare
Lolium multiflorum
Lolium perenne
Plantago lanceolata
Ranunculus acris
Trifolium pratense
Trifolium repens
Urtica dioica

Pâturage mésophile abandonné (code Corine 38.13) :

Agrostis stolonifera
Cirsium arvense
Cirsium vulgare
Dactylis glomerata
Heracleum sphondylium
Holcus lanatus
Prunella vulgaris
Ranunculus repens
Rubus fruticosus
Rumex acetosa
Stellaria graminea
Trifolium repens
Vicia hirsuta

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Mésange charbonnière (*Parus major*) : protection nationale Annexe 2 des Conventions de Berne ;
- Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*) : protection nationale et Annexe 2 des Conventions de Berne et de Bonn ;
- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*).

Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les vieux arbres sont favorables à la présence d'insectes saproxylophages (tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne) ou des chiroptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique



Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



MILIEU NATUREL D'INTERET ECOLOGIQUE

Liffré

Forêt domaniale de Liffré

14 LIF

Milieus présents	Surface totale du MNIE : 1 008,8 ha												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Code Corine</th> <th>Habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.23</td> <td>Lande à Bruyères et Ajoncs</td> </tr> <tr> <td>31.8E</td> <td>Taillis de Chêne et de Châtaignier</td> </tr> <tr> <td>41.12/41.5</td> <td>Boisement acidiphile de Hêtre et de Chêne</td> </tr> <tr> <td>41.5/42.5</td> <td>Boisement mixte de feuillus et de conifères</td> </tr> <tr> <td>83.3112</td> <td>Plantation de Pins européens</td> </tr> </tbody> </table>	Code Corine	Habitat	31.23	Lande à Bruyères et Ajoncs	31.8E	Taillis de Chêne et de Châtaignier	41.12/41.5	Boisement acidiphile de Hêtre et de Chêne	41.5/42.5	Boisement mixte de feuillus et de conifères	83.3112	Plantation de Pins européens	Indice global de qualité biologique : 3
Code Corine	Habitat												
31.23	Lande à Bruyères et Ajoncs												
31.8E	Taillis de Chêne et de Châtaignier												
41.12/41.5	Boisement acidiphile de Hêtre et de Chêne												
41.5/42.5	Boisement mixte de feuillus et de conifères												
83.3112	Plantation de Pins européens												
	INDICE FLORE : 3												
	Indice faune : 3												

Caractères généraux

Ce MNIE constitue un des massifs boisés les plus importants du Pays de Rennes. Associé aux autres massifs (Rennes, Chevré), l'ensemble constitue une surface boisée remarquable. Cette forêt est principalement constituée de Chênaie Hêtraie avec quelques parcelles enrésinées.

Ce boisement présente un intérêt floristique majeur.

De plus, l'intérêt faunistique de ce MNIE est très grand. On y retrouve de nombreuses espèces protégées (oiseaux, amphibiens et reptiles) et tous les cortèges forestiers sont représentés.

Il présente un intérêt paysager très important dans la mesure où il s'agit d'un grand secteur boisé, bien visible à partir de la commune située au Nord de Liffré. Cette forêt est également très agréable pour les promeneurs venant de l'ensemble du pays de Rennes. Les vues paysagères sont essentiellement arborées et les ambiances fraîches et ombragées.

Fonctions écologiques particulières

Ce secteur a des fonctions écologiques très variées. En effet, il s'agit d'une :

- zone de refuge et de vie pour la grande faune ;
- zone d'insolation, de chasse et d'hivernage pour les reptiles ;
- zone de nidification pour les oiseaux ;
- zone très importante pour le développement des grands coléoptères sapro-xylophages protégés étant donné la présence de nombreux vieux et grands arbres.

Évolution, Menaces

L'A84 qui coupe le massif en deux parties fractionne les populations et limite les échanges. A quelques kilomètres de Rennes et dans un secteur qui s'urbanise très vite, il est très important de préserver l'unité de ce massif et les connexions existantes avec les autres massifs (Liffré, Chevré...). Il est également important de préserver les lisières.

État des mesures de protection

Une partie du massif est comprise dans un site Site d'Intérêt Communautaire (SIC), dans le cadre du réseau européen Natura 2000 : le complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, étang d'Ouée et forêt de Haute-Sève (site FR5300025).

Annexe Floristique

La Forêt de Liffré n'a pas fait l'objet d'une description systématique compte-tenu de sa taille. Les milieux ont été cartographiés à l'aide des couches cartographiques de l'Inventaire Forestier National.

Deux espèces végétales remarquable sont signalées sur le massif (DIARD) :

- *Isopyrum thalictroides* (Isopyre faux-pigamon), L. Diard (1996), Secteur de Brézille (forêt de Liffré), Annexe de la Liste Rouge du massif Armoricaïn : rare (de deux à 5 stations connues sur le département).
- *Selinum carvifolia* (Sélin à feuilles de carvi), L. Diard (1996), Forêt de Liffré (Parcelle 111), Annexe de la Liste Rouge du massif Armoricaïn : rare (de deux à 5 stations connues sur le département).

Annexe Faunistique

Relevés effectués le 6 juillet 2004.

Quelques oiseaux ont été observés, certains bénéficient d'un statut de protection :

- Mésange charbonnière (*Parus major*) : protection nationale Annexe 2 des Conventions de Berne ;
- Troglodyte (*Troglodytes troglodytes*) : protection nationale et Annexe 2 des Conventions de Berne et de Bonn ;
- Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*).

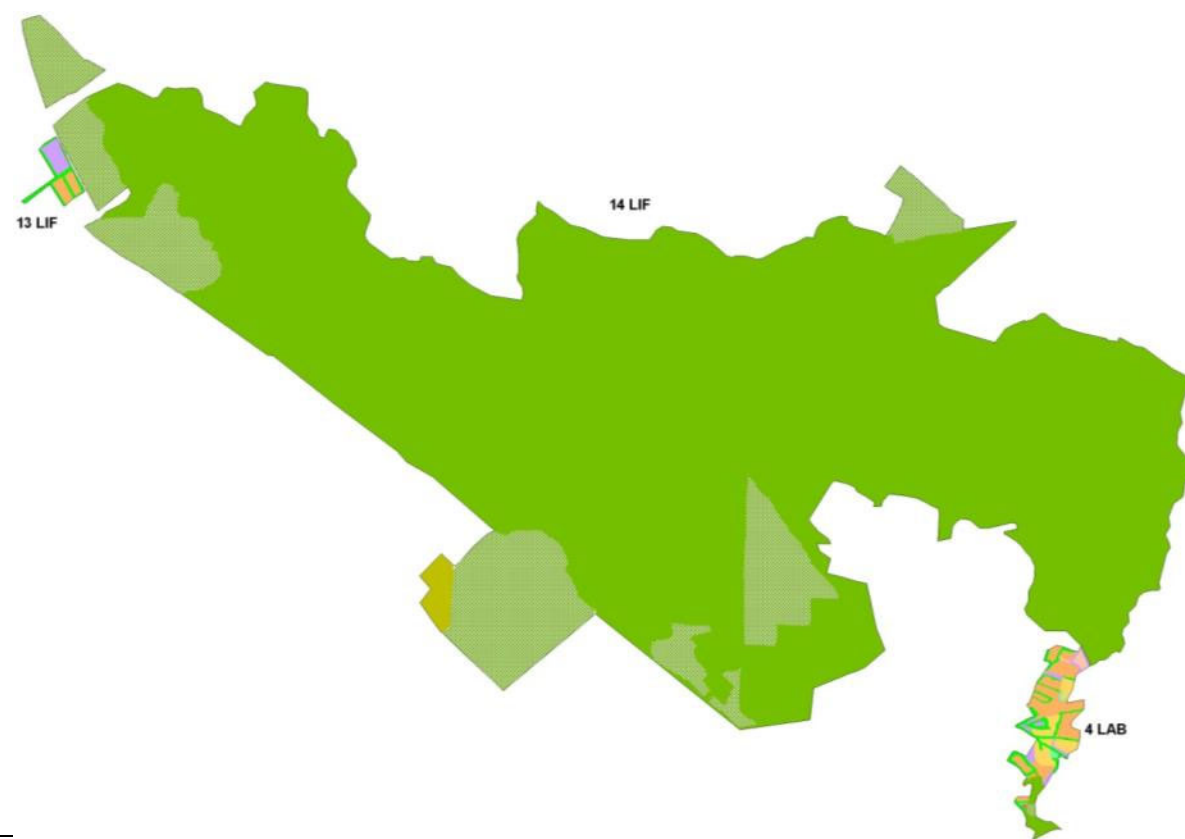
Les oiseaux et les petits mammifères peuvent trouver de nombreux lieux de refuges dans les haies et les boisements et les roselières.

Les vieux arbres sont favorables à la présence d'insectes saproxylophages (tels que le Lucane cerf-volant ou le Grand capricorne) ou des chiroptères.

Aucune espèce patrimoniale d'insecte, de reptile, de mammifère n'a été trouvée.

Annexe Photographique

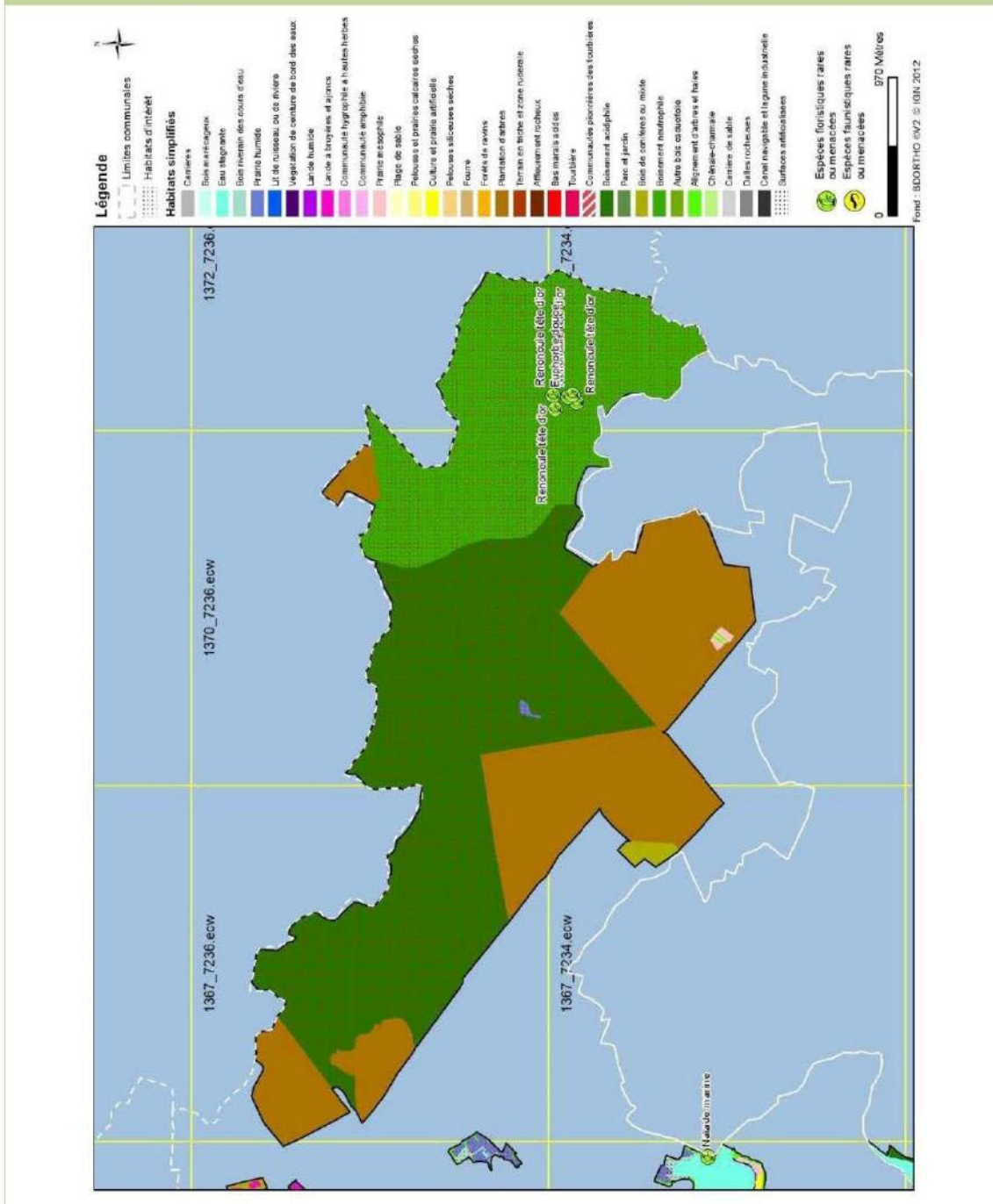




Cartographie du milieu Naturel (Se rapporter à la légende des habitats des MNIE)



Cartographie des habitats et localisation des espèces remarquables



GRAND ENSEMBLE NATUREL

Liffré

Ruisseau de Hen Herveleu
et ses affluents

Liffré/1

Milieux présents

Code Corine	Habitat
22.1	Eau stagnante (étangs et mares)
24.1	Lit de ruisseau ou de rivière
24.4	Végétation immergée des rivières
31.2	Lande
37.2	Prairie humide
37.7	Communauté hygrophile à grandes herbes
38.1	Prairie mésophile pâturée
38.2	Prairie mésophile de fauche
41.H	Autre bois caducifolié
44.1	Bois riverain de saules
82.1	Parcelle en culture
84.1/84.2	Haie bocagère
86.2	Zone d'habitation et constructions
87.1	Terrain en friche

Surface du GEN : 143,3
ha

Description générale

Secteur vallonné aux pentes douces, en bordure de la Forêt domaniale de Rennes, exploité par l'agriculture et bordé par une zone industrielle. On notera également la présence de quelques zones restées naturelles et ayant un intérêt certain pour la faune et la flore.

Intérêts du grand ensemble naturel

Intérêt paysager :

Les éléments d'intérêt paysager sont relativement rares. En lisière de forêt, avec la présence de quelques landes plus ou moins boisées, des points noirs trahissent la présence toute proche de Liffré avec, en particulier les installations industrielles de la Lande de Beaugé ou bien encore la proximité de l'autoroute.

Intérêt floristique et faunistique :

Elle est assez bonne. De nombreux bosquets, landes et haies organisent le secteur. La ripisylve est en générale très jeune mais présente, même si elle est fortement grignotée à l'ouest de ce secteur par l'agriculture intensive. Quelques plans d'eau de taille et fonction variable (étang de pêche, station de lagunage, mares) diversifient les habitats et la proximité de la forêt participe à l'enrichissement de ce territoire.

Intérêt pour la préservation de la qualité de l'eau :

Rien à signaler.

Intérêt géologique :

Rien à signaler.

Fonctions écologiques particulières

A proximité de la Forêt domaniale de Rennes, et assurant la connexion biologique avec la Forêt domaniale de Liffré, ce secteur a un intérêt majeur pour la faune et la flore. Les bosquets et les secteurs de landes sont des refuges qui permettront à la grande faune de se nourrir ou se déplacer entre les massifs forestiers. Ce lien est d'autant plus important aujourd'hui du fait de la présence de l'autoroute qui limite les échanges entre les deux massifs.

Évolution, Menaces et recommandations

L'urbanisation est la principale menace sur le site. En effet, ce secteur se trouve à proximité Liffré et l'autoroute permet de rejoindre Rennes en très peu de temps. La zone industrielle va donc très certainement se développer et grignoter les landes qui ont un intérêt majeur.

MNIE inclus dans le GEN

- 1 LIF
- 2 LIF

GRAND ENSEMBLE .30NATUREL

Liffré

**Forêt domaniale de Rennes
et ses abords**

Liffré/2

Milieus présents

Code Corine	Habitat
22.1	Eau stagnante (étangs)
31.2	Lande
37.7	Communauté hygrophile à grandes herbes
38.1	Prairie mésophile pâturée
38.2	Prairie mésophile de fauche
41.1	Hêtraie-chênaie
42.5	Bois de Pin sylvestre
84.1/84.2	Haie bocagère
87.1	Terrain en friche

**Surface du GEN :
3 095,4 ha**

Description générale

Ce grand ensemble naturel comprend outre la Forêt domaniale de Rennes (MNIE 3 LIF), différents secteurs de lisières et clairières forestières (comme la clairière Saint Denis). Ces lisières sont représentées par des systèmes prairiaux souvent sillonnés par des ruisseaux en relation avec la forêt.

Il s'agit de l'un des plus importants massifs forestiers de la Bretagne. En outre, à proximité de l'agglomération rennaise, cet ensemble naturel fait office de site naturel ayant autant d'intérêt pour la faune et la flore que pour les loisirs. Ce massif forestier est coupé en deux par l'autoroute A84, véritable barrière pour les déplacements de la faune. Cependant, trois passages biologiques ont été aménagés pour la faune.

La Forêt domaniale de Rennes s'intègre dans un réseau de grands massifs boisés.

Intérêts du grand ensemble naturel**Intérêt paysager :**

On retrouve dans ce grand ensemble des ambiances paysagères forestières variées : sous bois frais et ombragés, landes plus ou moins humides, parcelles très sombres de résineux.

Intérêt floristique et faunistique :

L'intérêt floristique est important : vaste mosaïque des milieux avec, entre autres, la présence d'habitats forestier d'intérêt communautaire à l'échelle européenne (dont une tourbière). L'intérêt faunistique est également remarquable avec la présence de cortèges d'amphibiens, oiseaux, insectes et mammifères remarquables.

Intérêt pour la préservation de la qualité de l'eau :

Le couvert forestier concourt à la qualité des eaux.

Intérêt géologique :

Rien à signaler.

Fonctions écologiques particulières

En tant que massif forestier le plus important du secteur étudié, ce grand ensemble naturel revêt un intérêt remarquable pour la faune et la flore forestière. Notons la présence d'insectes et amphibiens remarquables, grâce à la présence de quelques vieux arbres et à une mosaïque de milieux humides relativement bien fournis et diversifiée.

Évolution, Menaces et recommandations

Pas de menace particulière.

MNIE inclus dans le GEN

- 3 LIF

GRAND ENSEMBLE NATUREL

Liffré

La Veuvre et ses affluents

Liffré/3

Milieus présents

Code Corine	Habitat
22.1	Eau stagnante (étangs et mares)
22.4/24.4	Végétation aquatique
24.1	Lit de ruisseau ou de rivière
31.2	Lande
37.2	Prairie humide
37.7	Communauté hygrophile à grandes herbes
38.1	Pârairie mésophile pâturée
38.2	Prairie mésophile de fauche
41.H	Autre bois caducifolié
44.1	Bois riverain de saules
54.1	Source
82.2	Parcelle en culture
84.1/84.2	Haie bocagère
86.2	Zone d'habitation et constructions
87.1	Terrain en friche

Surface du GEN : 484,9 ha**Description générale**

Ce secteur morcelé suivant la Veuvre et les ruisseaux affluents est ponctué de nombreux plans d'eau, dont de grands étangs où de nombreux aménagements ont été réalisés pour les promenades pédestres. Les cours d'eau suivent les vallons et pénètrent assez profondément dans le tissu urbain offrant ainsi un cadre de verdure naturelle attrayant. En ce sens, ces coulées vertes ont un grand intérêt.

Intérêts du grand ensemble naturel**Intérêt paysager :**

À proximité du bourg de Liffré, les cours d'eau représentent des coulées vertes à grand intérêt : ils permettent de s'échapper vers la campagne quasiment à partir du centre ville. C'est une opportunité rare pour organiser l'espace.

Intérêt floristique et faunistique :

Deux ZNIEFF sont recensées sur deux étangs. L'intérêt faunistique et floristique se limite aux fonds de vallon puisque les plateaux sont intensivement exploités.

Intérêt pour la préservation de la qualité de l'eau :

Tête de bassin versant : intérêt pour la protection de la qualité de l'eau

Intérêt géologique :

Rien à signaler.

Fonctions écologiques particulières

Les refuges qu'offre ce grand ensemble ont une utilité forte pour la faune étant donné sa localisation, calé entre plusieurs grands massifs forestiers. Le maillage bocager et les ripisylves jouent le rôle de corridors écologiques.

Évolution, Menaces et recommandations

L'urbanisation, si elle s'étend sans respect du caractère naturel des lieux, est la principale menace sur le site.

MNIE inclus dans le GEN

- 4 LIF
 - 5 LIF
 - 6 LIF
 - 7 LIF
 - 8 LIF
 - 10 LIF
-

GRAND ENSEMBLE NATUREL

Liffré

Forêt domaniale de Liffré
et ses abords

Liffré/4

Milieux présents

Code Corine	Habitat
22.1	Eau douce stagnantes (étangs)
31.2	Lande
37.7	Lisière humide à grandes herbes
38.1	Pâturage mésophile
38.2	Prairie mésophile de fauche
41.1/41.5	Hêtraie-chênaie
42.5	Peuplement résineux
84.1/2	Haie bocagère
87.1	Terrains en friche

Surface du GEN :
1186,9 ha

Description générale

Ce grand ensemble naturel est constitué par la forêt domaniale de Liffré (MNIE 14 LIF) pour sa plus grande partie et par un certain nombre de systèmes prairiaux en lisière de cette dernière.

Il s'agit de l'un des plus importants massifs forestiers de l'est de la Bretagne. En outre, à proximité de l'agglomération rennaise, cet ensemble naturel fait office de site naturel vert ayant autant d'intérêt pour la faune et la flore que pour les loisirs. La Forêt domaniale de Liffré s'intègre dans un réseau de grands massifs boisés.

Intérêts du grand ensemble naturel

Intérêt paysager :

On retrouve dans ce grand ensemble des ambiances paysagères forestières variées : sous bois frais et ombragés, parcelles très sombres de résineux.

Intérêt floristique et faunistique :

L'intérêt floristique est important : vaste mosaïque des milieux avec, entre autres, la présence d'habitats forestier d'intérêt communautaire à l'échelle européenne. L'intérêt faunistique est également remarquable avec la présence de cortèges d'amphibiens, oiseaux, insectes et mammifères remarquables. On notera les espaces prairiaux bordant le massif forestier : il s'agit d'aires de nourrissage et de chasse pour la faune forestière.

Intérêt pour la préservation de la qualité de l'eau :

Le couvert forestier concourt à la qualité des eaux.

Intérêt géologique :

Rien à signaler.

Fonctions écologiques particulières

Ce grand ensemble naturel revêt un intérêt remarquable pour la faune et la flore forestière. Notons la présence d'insectes et amphibiens remarquables, grâce à la présence de quelques vieux arbres et à une mosaïque de milieux humides relativement bien fournis et diversifiée.

Évolution, Menaces et recommandations

Pas de menace particulière.

MNIE inclus dans le GEN

- 11 LIF
- 12 LIF
- 13 LIF
- 14 LIF

ANNEXE n°3 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Inventaires Faune-Flore réalisés dans le cadre du dossier de création de la ZAC de Sévailles

Extrait de l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC de Sévailles réalisée par DMEAU, Cabinet BOURGOIS groupe Merlin et PARCORET paysage et urbanisme en avril 2015

Communauté de Communes du Pays de Liffré



F. Faune flore

La zone d'étude de la ZAC de Sévailles est essentiellement composée de parcelles agricoles, de délaissés routiers et d'habitat diffus. Aucun espace naturel remarquable n'a été recensé, et l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisés met en avant des milieux déjà fortement impactés par l'activité humaine et agricole.

L'analyse de la faune et de la flore réalisée sur la zone d'étude peut être divisée en deux grandes parties :

- Vérification de l'absence d'habitats d'espèces protégées (Inventaires de la faune réalisés par SETUR dans le cadre de « Etude de définition des orientations d'aménagement pour le grand site économique autour de l'échangeur de Beaugé »)
- Définition du fonctionnement écologique du secteur, et des grands enjeux liés à la biodiversité.

1. Milieux boisés et bocagers

Les milieux boisés sont localisés à l'extérieur du périmètre d'étude, en bordure de l'emprise autoroutière. Ce sont de jeunes boisements, vraisemblablement replantés lors de la mise en place de l'infrastructure autoroutière. Leur intérêt écologique est donc limité, pour le moment, et étroitement lié à l'entretien qui y est apporté.



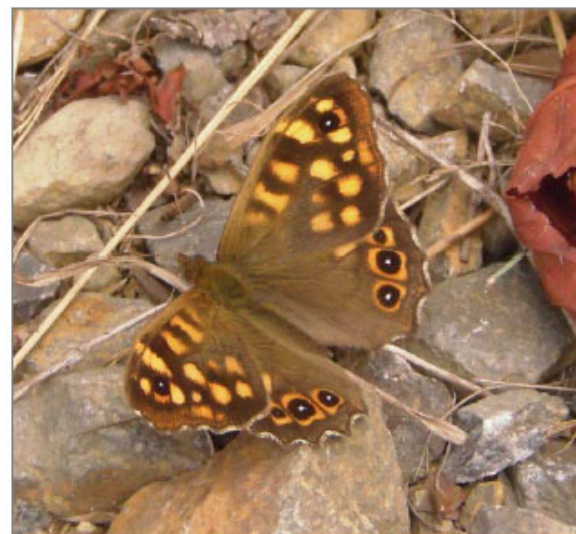
Photo 13 : Diversité de la typologie de la haie située en bordure de l'antenne relais.

Ils sont tout de même des zones de repos et de nidification pour certaines espèces de l'avifaune et peuvent abriter de nombreuses espèces d'insectes. La diversité végétale étant limitée, il est évident que la faune en présence sera également limitée dans sa diversité.

Le bocage, à l'inverse, présente une variété de typologie et d'essences propice à la biologie de nombreuses espèces de l'avifaune et de l'entomofaune. La présence de haies bocagères arbustives, arborescentes et de haies broussaillieuses constituent de nombreux habitats pour :

- **L'avifaune.** On retrouvera de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts agro-pastoraux. Les haies bocagères constituent des zones de refuge, de repos, mais également de nidification pour de nombreuses espèces. La variété des faciès (arboré, arbustif, buissonnant) permet l'implantation d'une avifaune diversifiée couramment rencontrée dans le territoire Nord rennais (*Turdus merula*, *Troglodytes troglodytes*, *Cyanistes caeruleus*, *Erithacus rubecula*, *Columba palumbus*, *Carduelis cannabina*, *Garrulus glandarius*, *Pica pica*, *Parus major*...). Aucun habitat particulier pour l'avifaune n'a été recensé au sein de la zone d'étude.

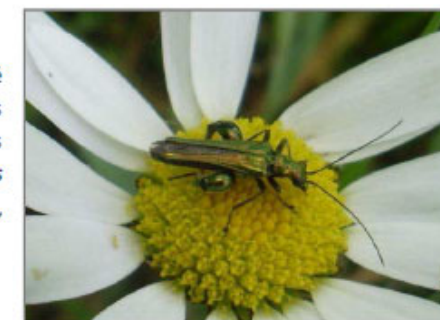
Les espaces agricoles ouverts sont également des zones de chasse ou de nourrissage particulièrement propice à certains rapaces et corvidés (*Falco tinnunculus*, *Buteo buteo*, *Corvus corone*).



L'entomofaune. Les lépidoptères communs sont inféodés à ces milieux bocagers ouverts. Le faible entretien de ces haies bocagères permet le développement de broussailles en strate herbacée favorable à de nombreuses espèces (*Pyronia thitonus*, *Vanessa atalanta*, *Aglais urticae*, *Pieris sp.*)

De nombreux orthoptères communs fréquentent également ces milieux agropastoraux (*Grillus campestris*, *Chorthippus parallelus*, *Nemobius sylvestrus*...)

L'ordre des coléoptères est également fortement représenté au sein de ces espaces agricoles pâturés. La diversité des milieux permet le développement de nombreuses espèces de carabes, coccinelles, clairons et cardinaux (*Cantharis rustica* et *livida*, *Rhagonycha fulva*, *Coccinella 7-punctata*, *Malachius bipustulatus*, *Oedomera nobilis*...).



2. Milieux aquatiques et humides

Sur la zone d'étude de Sévailles, les milieux aquatiques et humides se limitent au ruisseau de Hen Herveleu et ses abords, à quelques fossés agricoles et aux prairies humides recensées (prairies humides et prairies à Jonc diffus).

L'intérêt de ces habitats est limité par rapport à d'autres milieux, mais au sein de la zone d'étude de Sévailles, ce sont ceux qui présentent le plus fort intérêt avec le maillage bocager.

- **Les amphibiens.** Aucune espèce d'amphibien n'a été recensée au sein des zones humides... L'absence d'eaux stagnantes (mares, ornières, plans d'eau) et le surpâturage limitent l'intérêt de la zone d'étude pour les amphibiens.

Aucun habitat propice au développement d'urodèles n'a été identifié.

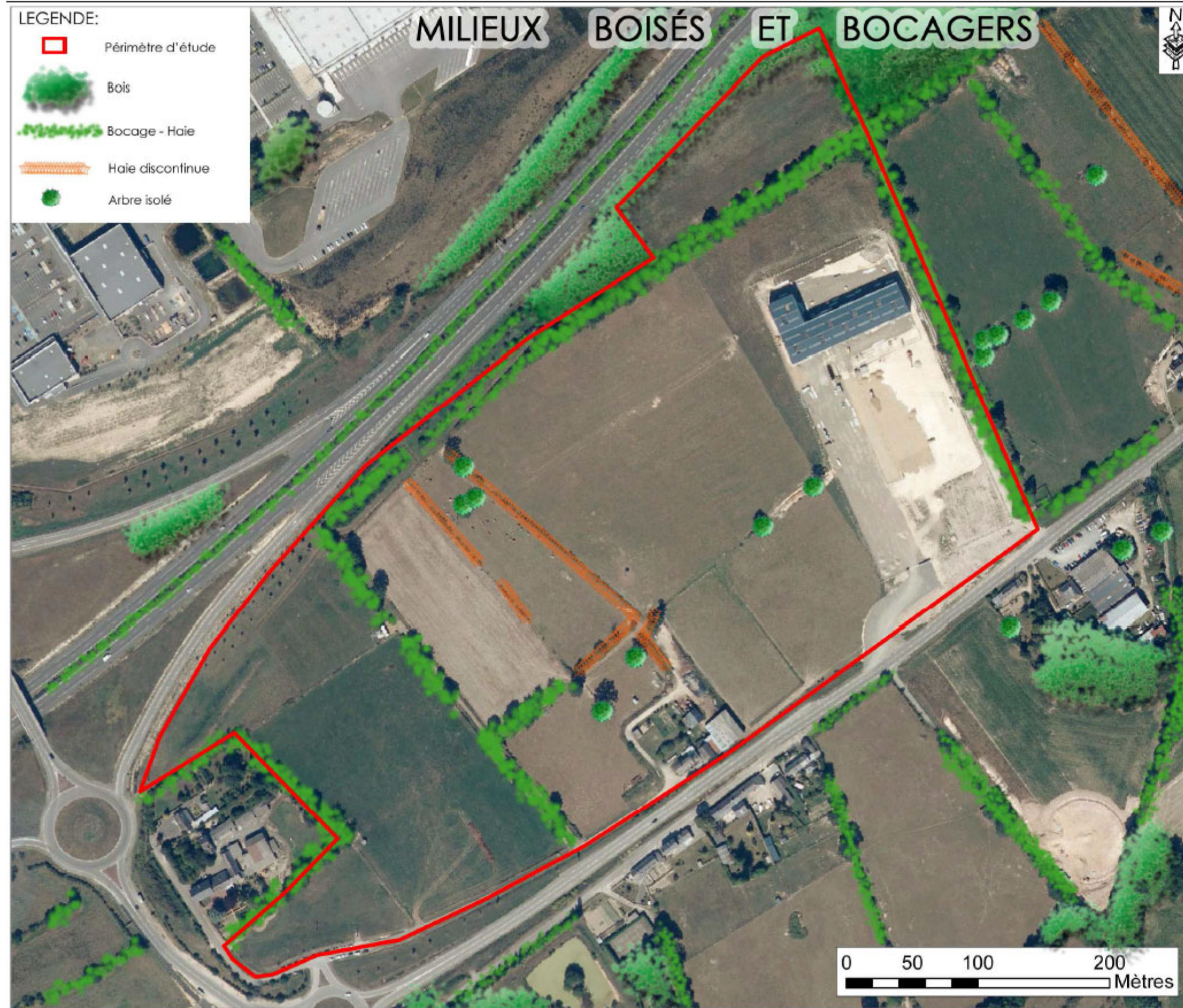
- **Les odonates.** Pour les odonates également, la zone d'étude manque de diversité d'habitats. On retrouvera cependant certaines espèces communes aux abords du cours d'eau et des fossés (*Calopteryx splendens*, *Coenagrion puella*...)



Photo 14 : La partie basse de la zone humide avec présence de Joncs diffus, mais pâturage intense.

En conclusion, la zone d'étude de Sevailles ne présente pas d'habitat patrimonial à préserver. Le pâturage intense et l'anthropisation forte aux abords limite l'intérêt écologique des habitats présents. Néanmoins, il sera nécessaire de conserver et de développer les milieux humides, le ruisseau de Hen Herveleu et le maillage bocager. La renaturation du vallon du ruisseau de Hen Herveleu va permettre le développement de la biodiversité.

Communauté de Communes du Pays de Liffré



ETUDE D'IMPACT ZAC de Sevailles

Rapport - Avril 2015

35/118

ANNEXE n°4 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION : Plans des réseaux

Liste des plans de réseaux :

- 1- Plan d'ensemble Sud du réseau d'assainissement de la commune de Liffré. Réalisé par le groupe SAUR de la région Grand Ouest en octobre 2016
- 2-Plan du Bourg du réseau d'eau potable de la commune de Liffré. Réalisée par le groupe SAUR de la région Grand Ouest en octobre 2016
- 3- Plan du réseau d'assainissement de Liffré. Réalisée par le groupe SAUR de la région Grand Ouest en octobre 2016
- 4-Plan n°1 du réeeau d'eau potable sur la commune de Liffré. Réalisée par le groupe SAUR de la région Grand Ouest en juin 2016
- 5- Plan n°2 du réseau d'eau potable sur la commune de Liffré. Réalisée par le groupe SAUR de la région Grand Ouest en juin 2016
- 6- Plan n°3 du réseau d'eau potable sur la commune de Liffré. Réalisée par le groupe SAUR de la région Grand Ouest en juin 2016
- 7- Plan du réseau électrique de Liffré. Réalisée par ENEDIS
- 8- Levé topographique des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sur la commune de Liffré. Réalisé par IDEE TECH en février 2016

