

PLU*i*-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

« Ensemble, renforçons notre territoire solidaire et durable »

Liffré $\equiv$ Cormier
COMMUNAUTÉ

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
INTRODUCTION	8
UN PROJET ORGANISÉ AUTOUR DE 2 FILS ROUGES ET DE 3 AXES	9
AXE 1 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF OÙ IL FAIT BON VIVRE ENSEMBLE	10
<i>Orientation 1 - Développer la production de logements et assurer le parcours résidentiel des ménages pour soutenir l'évolution démographique</i>	11
<i>Orientation 2 - Consolider l'activité économique locale ainsi que l'offre de services et d'équipements</i>	13
<i>Orientation 3 - Garantir le développement du territoire grâce à un environnement naturel et bâti préservé</i>	15
AXE 2 - UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LES TRANSITIONS	17
<i>Orientation 4 - Adapter l'existant</i>	18
<i>Orientation 5 - Aménager différemment</i>	21
<i>Orientation 6 - protéger les milieux et s'adapter face aux effets du changement climatique</i>	24
AXE 3 - UN TERRITOIRE DE LIENS, SOLIDAIRE, COOPÉRATIF ET CONNECTÉ	26
<i>Orientation 7 - S'appuyer sur une armature permettant de garantir la cohésion territoriale</i>	27
<i>Orientation 8 - Renforcer les connexions avec les territoires voisins</i>	30
CARTOGRAPHIES	32

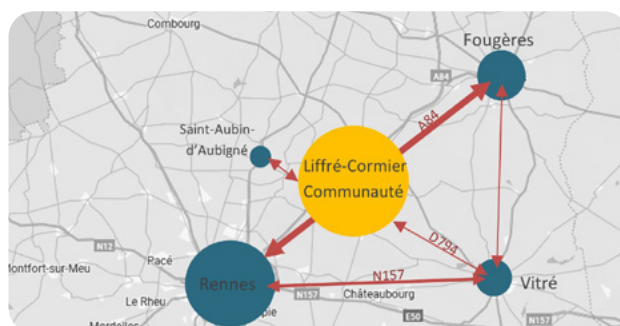
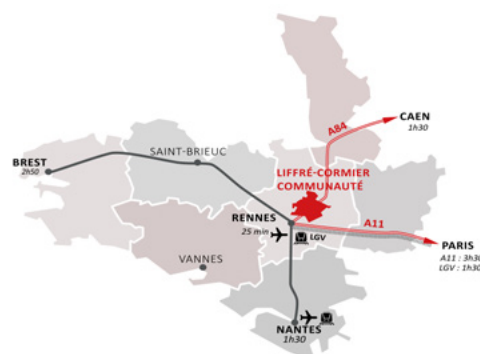
PRÉAMBULE

Le territoire de Liffré-Cormier

Liffré-Cormier Communauté est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) constitué au 1^{er} janvier 2017 composé de 9 communes :

- Chasné-sur-Illet
- Dourdain
- Ercé-près-Liffré
- Gosné
- La Bouëxière
- Liffré
- Livré-sur-Changeon
- Mézières-sur-Couesnon
- Saint-Aubin-du-Cormier

Liffré-Cormier Communauté est un territoire attractif et dynamique situé entre Rennes, Fougères et Vitré. Fort de ses richesses naturelles (forêts, bocage, cours d'eau, campagne), son patrimoine, ses infrastructures, son tissu économique, dont son agriculture et sa vie associative, elle agit pour offrir services, commerces, emplois, mobilité à ses habitants et communes membres dans un cadre de vie de qualité.



9
communes

27 563
habitants

250 km²

PRÉAMBULE

Qu'est ce que le PADD ?

Par délibération en date du 17 octobre 2023, les élus de Liffré-Cormier Communauté se sont engagés dans l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** valant **Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)**. L'objectif est de construire de façon collaborative un document de planification unique qui porte les ambitions du territoire dans le respect des spécificités de ses 9 communes membres.

Le PADD constitue la clé de voûte du PLUi-H de Liffré-Cormier Communauté. Il expose le projet politique partagé par les 9 communes, répondant aux besoins et aux enjeux spécifiques du territoire intercommunal.

En vertu de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD de Liffré-Cormier Communauté définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, adaptées aux spécificités et aux ambitions de Liffré-Cormier Communauté.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Rennes et les enjeux de préservation du cadre de vie qui caractérise le territoire.

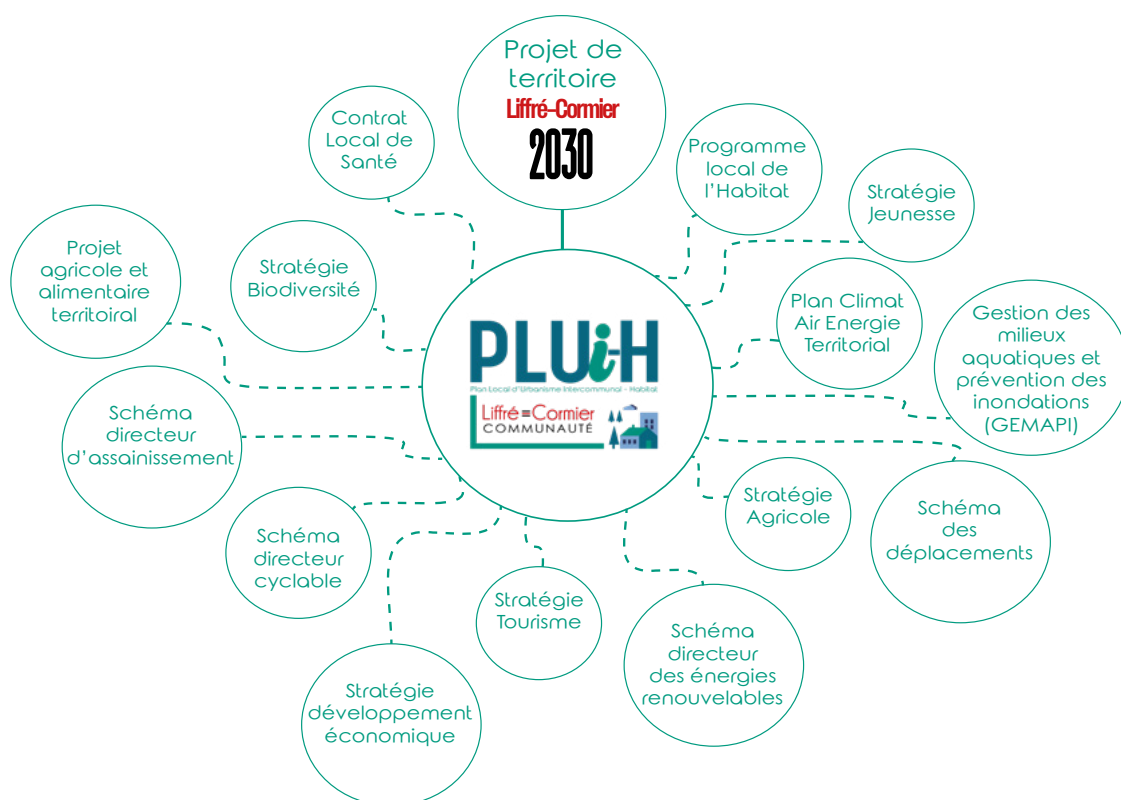
Les orientations du PADD doivent être déclinées dans le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et réciproquement, le règlement et les OAP doivent être établis en cohérence avec le PADD. Une fois le PLUi-H approuvé et entré en vigueur, tout changement des orientations définies par le PADD devra faire l'objet d'une révision générale soumise à enquête publique.

PRÉAMBULE

Un PADD intégrateur des politiques territoriales portées par Liffré-Cormier Communauté

Élaboré à l'échelle intercommunale, avec ses 9 maires et conseillers municipaux, il exprime le projet partagé du territoire dans le respect de l'identité et des spécificités de chaque commune pour les 10 à 15 prochaines années.

Le PADD propose une vision globale et cohérente du développement territorial. Cette démarche transversale constitue un gage d'efficacité et de cohérence de l'action publique de Liffré-Cormier Communauté. C'est pourquoi le PADD constitue le socle commun entre le Projet de Territoire et l'ensemble des politiques sectorielles menées par la communauté de communes.



Cette approche délibérément transversale permet de croiser et d'articuler harmonieusement les enjeux d'habitat, de mobilité, de transition écologique et de développement économique. Elle évite les logiques de silo pour construire des synergies entre les différentes politiques publiques.

Le PADD assure également la traduction territoriale des orientations stratégiques définies aux échelles supra-communales (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) etc.).

Cette articulation multi-niveau garantit la cohérence des politiques publiques depuis l'échelle régionale jusqu'aux projets communaux, tout en permettant à Liffré-Cormier Communauté d'affirmer ses spécificités territoriales et ses ambitions propres dans le respect des cadres supra-territoriaux.

PRÉAMBULE

Les valeurs portées par le territoire

Le PLUi-H prolonge et concrétise le projet territorial de Liffré-Cormier Communauté à l'horizon 2041.

Il poursuit un double objectif essentiel pour le territoire et ses habitants :

- D'une part, renforcer l'attractivité et consolider le dynamisme territorial dans tous les domaines, en favorisant la croissance et le développement de l'emploi local.
- D'autre part, améliorer continuellement la qualité de vie des habitants en construisant un territoire où il fait bon vivre, grâce à un modèle de développement équilibré qui articule harmonieusement emploi et logement pour tous, cohésion sociale et qualité environnementale.

POURQUOI 2041 ?

Afin de s'inscrire pleinement dans les ambitions de la loi Climat et Résilience, du SRADDET et du SCoT, il a été décidé d'inscrire le PLUi-H dans la même temporalité. Soit des intervalles de 10 ans depuis la promulgation de la loi Climat et résilience (2021-2031 ; 2032-2041).

Ce projet territorial s'appuie sur des valeurs fortes qui guident l'ensemble des orientations retenues dans le cadre du PADD :

PROXIMITÉ : La qualité de vie de Liffré-Cormier Communauté repose sur une armature territoriale qui privilégie la proximité comme fondement de son projet. L'objectif est de préserver un territoire à échelle humaine, permettant à chaque habitant d'accéder aisément aux services essentiels et de trouver des réponses adaptées à ses besoins du quotidien.

A travers ce PADD, Liffré-Cormier Communauté exprime sa détermination à façonner un environnement de vie harmonieux, accueillant et pérenne, où la proximité devient un atout essentiel de cohésion territoriale et sociale.

PRÉAMBULE

Les valeurs portées par le territoire

SOLIDARITÉ : Fidèle à ses valeurs fondatrices, la solidarité constitue l'un des engagements majeurs de Liffré-Cormier Communauté dans sa lutte contre toutes les formes de précarité et d'exclusion.

Le territoire place le bien vivre ensemble au cœur de ses priorités, avec la volonté constante que chaque habitant puisse s'épanouir, avoir envie de rester et se projeter durablement sur le territoire.

Liffré-Cormier Communauté affirme sa détermination à construire un territoire inclusif et bienveillant, où la solidarité est une réalité vécue au quotidien par tous ses habitants.

RURALITÉ : Liffré-Cormier Communauté réaffirme, à travers son PLUi-H, son attachement profond à son identité et à ses valeurs de ruralité. Celle-ci est vécue comme un atout précieux, source d'authenticité et de qualité de vie, qu'il convient de préserver et de valoriser dans un monde en mutation.

BIEN VIVRE : Liffré-Cormier Communauté cultive un équilibre exceptionnel entre la conscience de vivre dans un environnement naturel et patrimonial remarquable et l'accès à des services et équipements de qualité pour tous les âges et dans tous les aspects du quotidien.

Liffré-Cormier Communauté aspire à construire un cadre de vie où nature, patrimoine et modernité se conjuguent harmonieusement avec une vie associative et culturelle dynamique.

ENGAGEMENT : Dans un territoire qui bénéficie d'une position stratégique aux portes de la métropole rennaise, l'emploi et le développement économique constituent des priorités essentielles.

La réussite économique de Liffré-Cormier Communauté repose sur le maintien et le renforcement d'une économie forte et diversifiée, capable d'offrir des emplois variés et de qualité à ses habitants. Liffré-Cormier Communauté affirme également sa volonté de dépasser les logiques de concurrence pour construire des solidarités territoriales, au service du bien-être de ses habitants.

SOBRIÉTÉ : Agir contre le dérèglement climatique et s'adapter à ses effets représentent un défi majeur pour le territoire de Liffré-Cormier Communauté.

L'ambition de réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre impose de concevoir un développement territorial sobre, qui optimise les déplacements, renforce l'offre de services de proximité dans chaque commune et promeut un habitat et un développement économique plus économes en ressources.

INTRODUCTION

Face aux mutations contemporaines et aux enjeux du 21^{ème} siècle, Liffré-Cormier Communauté doit relever des défis majeurs qui conditionnent son avenir et la qualité de vie de ses habitants. Ces défis, étroitement interconnectés, nécessitent une approche globale et la recherche d'un équilibre entre toutes les thématiques pour construire un **territoire solidaire et durable**.

Liffré-Cormier Communauté développe ses facteurs d'attractivité, alliant préservation de son bien vivre ensemble et protection de son environnement naturel, paysager et patrimonial riche façonnant son identité.

Afin de préserver ce cadre de vie, le PLUi-H vise à :

- Accueillir de nouveaux habitants et conforter le parcours résidentiel de la population en disposant d'une offre de logements adaptée ;
- Développer une offre d'emploi locale, diversifiée et durable et répondre aux besoins des habitants en proposant une offre de services, de commerces et d'équipements ;
- Préserver notre cadre de vie de qualité en valorisant nos patrimoines naturel et bâti.

A l'aune des évolutions sociodémographiques, économiques, climatiques et environnementales, Liffré-Cormier Communauté entend développer un urbanisme durable et solidaire, permettant de s'adapter aux enjeux climatiques et énergétiques. Dans cette optique, le PLUi-H tend à :

- Adapter nos modes de vie face aux mutations ;
- Garantir la durabilité de notre territoire en construisant un développement urbain respectueux de l'identité territoriale et économe en ressources ;
- Assurer l'habitabilité de notre territoire en protégeant et en maintenant les milieux et les ressources.

Née de la volonté de ses 9 communes membres de se rassembler, Liffré-Cormier Communauté porte l'ambition d'un territoire solidaire, équilibré et tourné vers l'extérieur. Afin d'affirmer cet objectif, le PLUi-H entend :

- Renforcer la solidarité territoriale en organisant un développement équilibré et en préservant le cadre de vie ;
- S'inscrire dans une logique de coopération et connexion avec les territoires voisins.

La cohésion sociale, le maintien de la population, l'accueil de nouveaux habitants et le développement économique sont liés à la préservation et la restauration de l'environnement et des ressources naturelles (eau, air, sols, énergies).

UN PROJET ORGANISÉ AUTOUR DE 2 FILS ROUGES ET DE 3 AXES

2 fils rouges

Le PADD exprime les ambitions que se fixe Liffré-Cormier Communauté et pose les engagements pour les atteindre à l'horizon 2041. Guidée par ses valeurs fondamentales de **PROXIMITÉ, SOLIDARITÉ, RURALITÉ, BIEN VIVRE ENSEMBLE, ENGAGEMENT ET SOBRIÉTÉ**, Liffré-Cormier Communauté porte l'ambition d'un territoire durable et solidaire. Ces valeurs constituent le socle de notre projet territorial et orientent concrètement nos choix d'aménagement et de développement.

Notre PADD traduit ces valeurs en deux piliers complémentaires et indissociables :



Un territoire solidaire - l'humain au cœur du projet.

Parce que la proximité et la solidarité guident notre action, nous plaçons l'humain au centre de nos préoccupations. Cela se concrétise par la garantie d'un accès équitable aux services et équipements pour tous, la création de liens sociaux intergénérationnels, l'accompagnement des parcours de vie de chacun, et la construction d'une communauté où chaque habitant trouve sa place et peut s'épanouir.



Un territoire durable - l'environnement au cœur du projet.

Parce que notre ruralité, notre cadre de vie et notre sobriété sont des atouts précieux, nous plaçons la préservation de l'environnement au cœur de nos choix. Notre bien vivre ensemble est lié à notre capacité d'adaptation face aux transitions climatiques et énergétiques.

Ces deux piliers se nourrissent mutuellement : il ne peut y avoir de territoire véritablement solidaire sans environnement préservé, ni de territoire durable sans cohésion sociale forte. C'est dans cet équilibre que réside la force de notre projet.

3 axes

AXE 1 - UN TERRITOIRE ATTRACTIF OÙ IL FAIT BON VIVRE ENSEMBLE

Orientation 1 : Développer la production de logements et assurer le parcours résidentiel des ménages pour soutenir l'évolution démographique

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

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

AXE 2 - UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LES TRANSITIONS

Orientation 4 : Adapter l'existant

Orientation 5 : Aménager différemment

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

AXE 3 - UN TERRITOIRE DE LIENS, SOLIDAIRE, COOPERATIF ET CONNECTÉ

Orientation 7 : S'appuyer sur une armature permettant de garantir la cohésion territoriale

Orientation 8 : Renforcer les connexions avec les territoires voisins

AXE 1

UN TERRITOIRE ATTRACTIF OÙ IL FAIT BON VIVRE ENSEMBLE

Ce premier axe du PADD traduit les objectifs que se fixe Liffré-Cormier Communauté en matière de production de logements, de dynamisme économique.

L'équilibre territorial vise ainsi à être conforté afin de préserver l'attractivité et la qualité de vie sur le territoire, tout en prenant en compte les ressources (eau, air, sols, énergies) et en prônant une consommation plus sobre.

L'ambition portée par Liffré-Cormier Communauté réside dans l'aménagement d'un territoire répondant au mieux aux attentes et besoins des habitants, dans une logique d'inclusion, de diversité et de bien vivre ensemble.

En 2041, que veut-on trouver sur notre territoire ?



**Des habitants
Du logement**

Orientation 1



**Des activités
économiques,
services et
équipements**

Orientation 2



**Un cadre de vie
de qualité, notre
identité**

Orientation 3

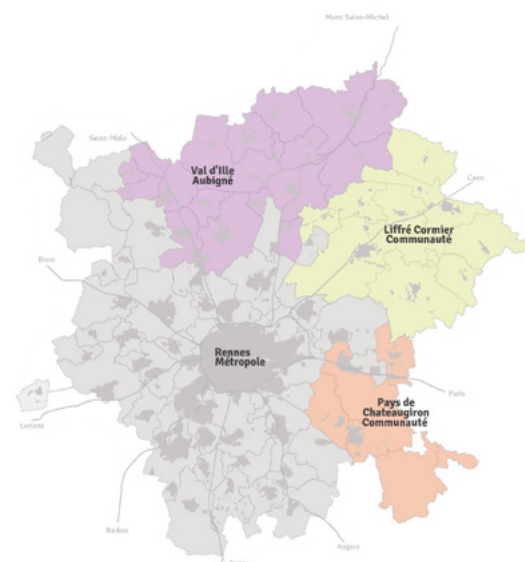


AXE 1 - Orientation 1 - DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ASSURER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES POUR SOUTENIR L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Produire de nouveaux logements en corrélation avec l'évolution démographique

Liffré-Cormier Communauté bénéficie d'un dynamisme démographique soutenu (+1,5 % par an entre 2015 et 2021), porté à la fois par les familles du territoire et par un solde migratoire positif.

Membre du Pays de Rennes, les projections démographiques du territoire s'inscrivent dans le cadre du SCoT, arrêté en octobre 2025, dont les élus ont fait le choix d'un scénario de croissance démographique intitulé « *Bretagne, terre d'accueil et de développement* ». Ce scénario est construit sur le postulat que la Bretagne tire profit de migrations régionales avec des arrivées supplémentaires d'actifs. De plus, il tient compte des phénomènes de décohabitation des ménages et du vieillissement de la population afin de permettre leur maintien sur le territoire. Ainsi, ce scénario prévoit une population de 744 000 habitants à l'horizon 2050, répartis de manière pondérée sur les 4 EPCI membres. La production de logements s'ajuste en conséquence pour s'élever à 100 000 nouveaux logements en 2050.



Le territoire du Pays de Rennes - Source : SCoT Pays de Rennes

Sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté, il est prévu une production d'environ 300 nouveaux logements par an jusqu'en 2031. Après cette date et jusqu'en 2041, elle s'élèvera entre 150 à 250 logements par an. Cette production comprend la construction de logements neufs mais aussi la réhabilitation des logements vacants et les changements de destination.

Renforcer l'offre abordable et sociale

En compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes qui fixe un objectif de production de 30% de logements abordables sur le territoire, l'offre sociale et à prix modéré doit être renforcée. La notion de logements abordables est définie par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et Équilibré des Territoires (SRADDET). Ils correspondent à l'ensemble des logements à prix maîtrisés, comprenant :

- Les logements locatifs sociaux financés par des prêts (PLS, PLUS, PLAI) ;
- Les logements en accession à prix maîtrisé ;
- Les logements éligibles au Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements conventionnés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ;
- Les logements sous Bail Réel Solidaire (BRS) ;
- Toute autre typologie définie par le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H comme étant plus abordable que le marché privé.

30 % des ménages du territoire sont aujourd'hui éligibles à un logement locatif social de type PLUS ou PLAI. En effet, sur 6 demandes, une seule aboutit à une attribution. La tension sur le parc existant ne permet donc pas de répondre à l'ensemble des besoins. La part de logements abordables dans la production nouvelle de logements est donc fixée à 30% à l'échelle du territoire, dont l'offre locative sociale est elle-même fixée autour de 20 à 25%.

LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, correspondent aux locations HLM.

PLS : Prêt Locatif Social, sont attribués aux locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.



AXE 1 - Orientation 1 - DÉVELOPPER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET ASSURER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES POUR SOUTENIR L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Diversifier l'offre de logements



Ville de Liffré - Source : Liffré-Cormier Communauté

Tout en conservant des logements adaptés à l'accueil de famille, la production nouvelle doit s'accompagner d'une diversification de l'offre, indispensable pour favoriser le parcours résidentiel de chacun. La maison individuelle est aujourd'hui le produit dominant sur le marché immobilier, mais elle ne permet pas de répondre à toutes les attentes en matière de logements.

Orienter la production vers des petites et moyennes typologies (T1/T2/T3) est donc un impératif pour répondre aux besoins des jeunes, des seniors, des séparations des ménages, et lutter contre la sous-occupation des logements.

Renforcer l'offre de logements adaptés aux besoins, parfois temporaires, des apprentis, alternants et jeunes travailleurs est en effet indispensable, à la fois dans une logique d'attractivité économique et de réduction de l'impact carbone lié aux déplacements domicile-travail. Souvent récemment arrivés de la métropole, ils ont besoin de débiter leur parcours résidentiel dans des logements correspondant à leurs attentes.

Il est également nécessaire de conforter une offre de logements adaptée aux habitants les plus vulnérables (seniors en perte d'autonomie, familles monoparentales, ressources faibles...).

Le PLUi-H souhaite notamment développer des dispositifs de mixité générationnelle permettant le maintien à domicile des seniors tout en renforçant les liens sociaux.

Par ailleurs, le PLUi-H tend à renforcer le réseau de logements d'urgence présent sur le territoire.

L'accueil des gens du voyage fait l'objet d'une attention particulière au regard du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage d'Ille-et-Vilaine. **Ainsi, le PLUi-H entend diversifier les possibilités d'accueil des gens du voyage, sur l'aire d'accueil existante à Liffré mais également par le développement de terrains familiaux.**

Le parc locatif du territoire représente aujourd'hui 26% de la totalité des logements. Il est essentiel d'encourager la construction de logements locatifs privés afin de pallier le manque constaté.

Enfin, la production de logements veille à inciter la mixité sociale et à tenir compte du contexte socio-économique du territoire.



AXE 1 - Orientation 2 - CONSOLIDER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE AINSI QUE L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS

Conforter les emplois de la sphère productive



Entreprise Canon - Source : Liffre-Cormier Communauté

Le territoire connaît une croissance démographique plus rapide que celle de l'emploi, accentuant sa fonction résidentielle. L'économie locale évolue : les emplois liés à la production (industrie, agriculture, artisanat...) diminuent, tandis que ceux tournés vers le service augmentent. Il est pourtant essentiel de conforter la place de la sphère productive afin d'améliorer la résilience du territoire en proposant des emplois locaux, durables et diversifiés.

Proposer des terrains et des locaux aux entreprises industrielles et artisanales est donc indispensable afin de répondre à leurs besoins de développement.

Contribuant à l'activité économique, et en cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), la production d'énergies renouvelables doit être facilitée, à la fois dans une ambition de dynamisme économique et de transition énergétique. L'accueil d'entreprises dont l'activité est orientée vers les transitions et le développement durable est favorisé.

L'économie du territoire est aussi marquée par l'activité militaire sur le site du 11^{ème} Régiment d'Artillerie de Marine (RAMa) à Saint-Aubin-du-Cormier. Son développement doit pouvoir être pérennisé.

Stratégie
développement
économique

Plan Climat
Air Energie
Territorial

Préserver et favoriser les commerces et activités de services en centralité

Les commerces, services et activités de convivialité (bars, restaurants), présents au cœur des communes du territoire, contribuent à la vitalité de l'économie locale et du lien social.

Définir les centralités comme lieux d'implantation des activités commerciales, notamment alimentaires, et tertiaires est nécessaire afin de les préserver. Favoriser les conditions du développement commercial constitue un enjeu majeur, répondant également aux besoins de proximité des habitants et au lien social sur le territoire. **La création d'une offre commerciale adaptée en centralité sera favorisée à travers des programmes de renouvellement urbain, d'opérations mixtes activités/logements et le maintien des destinations commerciales existantes.**

En outre, des secteurs d'implantation périphériques sont identifiés sur le territoire. Ils ont vocation à accueillir les commerces qui, compte tenu de leur fonctionnement et de leurs dimensions, peuvent s'avérer incompatibles avec les centralités.



Marché de Saint-Aubin-du-Cormier - Source : Liffre-Cormier Communauté



Marché de Liffre - Source : Liffre-Cormier Communauté

AXE 1 - Orientation 2 - CONSOLIDER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE AINSI QUE L'OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS

Développer l'offre de services à la population, d'équipements et de tourisme



Espace jeux Livré-sur-Changeon
source : LCC

Développer une offre pour assurer l'accès aux loisirs, aux sports, à la culture et aux services publics constitue un engagement fort, contribuant à créer sur le territoire des emplois locaux et durables tout en participant à renforcer le lien social et à lutter contre l'isolement. Liffré-Cormier Communauté souhaite favoriser **le déploiement d'un socle de services répondant aux besoins de la vie quotidienne des habitants** (services liés à la santé, à la petite enfance, la jeunesse, les personnes âgées...), réduisant ainsi les distances parcourues dans une logique de proximité. Les services déjà implantés et nécessitant des fonciers importants dans des sites isolés peuvent pérenniser et développer leurs activités (ex : centre Rey Le Roux à La Bouëxière, stations d'épuration...).

Territoire aux nombreux attraits paysagers, naturels et patrimoniaux, **Liffré-Cormier Communauté développe également son attractivité touristique et les activités de loisirs, dans une volonté de durabilité.** L'objectif étant de révéler la richesse et l'exceptionnalité des ressources patrimoniales et naturelles du territoire au service d'un tourisme familial et de proximité. Le tourisme durable s'appuie notamment sur une offre de mobilités douces, une consommation locale et la pratique d'activités nature respectueuses de l'environnement.

Stratégie
Tourisme

De même, le PLUi-H, en centralisant le développement de l'habitat et des activités économiques, permet de favoriser l'accès aux communications numériques.



Pôle santé de Livré-sur-Changeon - Station d'épuration de Mézière-sur-Couesnon - animations touristiques - Source : LCC

Maintenir et développer l'activité agricole



© ASB

Territoire agricole, Liffré-Cormier Communauté se caractérise par une surface agricole utile (SAU) couvrant 45 % du territoire, en diminution constante. 5% des emplois du territoire sont liés à l'activité agricole.

Préserver l'activité agricole et les systèmes herbagers sur le territoire est un enjeu économique, environnemental et social majeur se traduisant à la fois par la consommation raisonnée de SAU et par la limitation

de la baisse du nombre d'exploitations. Activité nourricière, sa préservation implique de protéger les sols et de maintenir des parcelles exploitables. De même, il est nécessaire d'accompagner et de favoriser l'implantation de nouveaux agriculteurs qui souhaitent s'installer sur le territoire.

Stratégie
Agriculture

AXE 1 - Orientation 3 - GARANTIR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE GRÂCE À UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI PRÉSERVÉ

Maintenir les capacités hydriques du territoire

L'attractivité résidentielle et économique du territoire ne peut perdurer que si le milieu naturel en a les capacités, notamment pour la ressource en eau.

Il convient de garantir l'accès à la ressource en eau potable pour tous les habitants du territoire - présents comme futurs. Pour ce faire, il vise notamment à diminuer les prélèvements d'eau, en incluant les gros consommateurs (entreprises, agriculteurs) ainsi qu'à développer et pérenniser les captages.

La gestion intégrée des eaux pluviales doit également être au cœur des nouveaux projets – résidentiels et économiques – et ce dès leur conception.

Enfin, le traitement, la gestion des eaux usées et le rendement des réseaux doivent également être renforcés grâce à des équipements de plus en plus performants.

En effet, ceux-ci permettent de limiter autant que possible l'impact des rejets dans les milieux naturels et ainsi préserver la biodiversité. De même, la préservation et la restauration des haies et zones humides jouent un rôle primordial dans la protection des sols face à l'érosion et à l'écoulement des eaux.

Préserver le patrimoine naturel



La composition paysagère du territoire dépend fortement de sa topographie, du réseau hydrographique et de son exposition aux vents. La combinaison des reliefs de collines et du maillage bocager composent un paysage que l'on découvre par petites unités successives qui alternent des paysages ouverts et des vues cadrées par des structures arborées. **Le PLUi-H veille à mettre en valeur ces paysages marquant l'identité du territoire.**

Le patrimoine naturel remarquable du territoire se traduit notamment par des protections paysagères : 8 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF), 1 site Natura 2000, 4 Espaces Naturels Sensibles ainsi que

70 Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE), dont 4 grands massifs forestiers. Ces derniers représentent par ailleurs près de 30% de la surface totale du territoire, leur préservation est ainsi primordiale.

Réservoirs de biodiversité, ils constituent **des atouts majeurs qui font partie de notre patrimoine commun à protéger et participent à la résilience du territoire** (accueil d'espèces faunistiques et floristiques variées, stockage carbone, limitation du ruissellement...) et contribuent ainsi de manière certaine à la qualité du cadre de vie.

Le PLUi-H contribue à la préservation et à la restauration de cet environnement naturel, défi majeur pour les années à venir, notamment en visant à :

- Créer ou restaurer des franchissements écologiques ;
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques et leurs abords ;
- Préserver les forêts ;
- Protéger les sites classés et inscrits ;
- Maintenir les alternances ville/campagne ;
- Gérer durablement la qualité des axes majeurs et des entrées de ville.

ÉCOSYSTÈME : désigne un assemblage d'animaux, de végétaux et de micro-organismes en interaction les uns avec les autres, ainsi qu'avec leur milieu.

BIODIVERSITÉ : désigne l'ensemble des écosystèmes.



Système de traitement des eaux usées à l'ozone - STEP de La Bouëxière et STEP de Saint-Aubin-du-Cormier - Source : LCC

Schéma directeur
d'assainissement

Stratégie
biodiversité



AXE 1 - Orientation 3 - GARANTIR LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE GRÂCE À UN ENVIRONNEMENT NATUREL ET BATI PRÉSERVÉ

Valoriser nos patrimoines bâtis

Le paysage urbain, façonné par les activités humaines, contribue fortement à l'identité du territoire. La structure urbaine des centres historiques, sous la forme typique du territoire breton, constitue un véritable ensemble architectural à préserver. De même, riche de son histoire séculaire, le territoire dispose d'un patrimoine architectural et bâti historique de qualité au sein de ses centres bourgs et hameaux (château de Saint-Aubin-du-Cormier, églises, motte féodale de Chevré, grange d'îmière, maisons de maîtres, manoirs...).

Le PLUi-H s'attache à valoriser ce patrimoine architectural et bâti pour transmettre l'histoire et l'identité du territoire, favorisant ainsi les liens entre les habitants et leur lieu de vie. L'évolution de ces bâtiments doit donc se faire dans le respect de leurs caractéristiques constructives. Ainsi, le bâti remarquable fait l'objet d'une attention particulière pour sa restauration, réhabilitation ou requalification.

Il convient également de porter une attention forte à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions et des nouveaux aménagements, pour garantir leur bonne intégration dans leur environnement, tout en permettant leur adaptation au changement climatique (panneaux solaires, isolation, menuiseries...).

Stratégie
Tourisme


Source : Liffre-Cormier Communauté

AXE 2

UN TERRITOIRE ENGAGÉ DANS LES TRANSITIONS

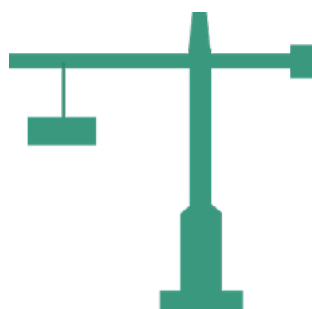
Les objectifs de production de logements, de dynamisme économique et de préservation de nos patrimoines doivent impérativement se concilier avec l'exigence de durabilité de notre développement et avec la nécessité de s'adapter aux conséquences du changement climatique.

Adapter l'existant, aménager différemment et protéger nos ressources sont ainsi des objectifs centraux de la collectivité, pour répondre aux mutations sociales, économiques et environnementales et offrir à tous un cadre de vie sain et durable.

Comment faire différemment ?



Adapter l'existant
Orientation 4



Aménager différemment
Orientation 5



Protéger notre environnement
Orientation 6



AXE 2 - Orientation 4 - ADAPTER L'EXISTANT

Rénover les logements et les équipements pour moins consommer

Compte tenu de leur construction assez récente, mais antérieure aux premières réglementations thermiques, les logements du territoire ont besoin d'être mieux isolés, à la fois pour éviter les déperditions énergétiques en hiver et pour assurer le confort d'été.

Face à la précarité énergétique (près de 10 % de la population concernée), rénover est un enjeu à la fois environnemental et social. Il permet également de lutter contre la vacance du parc et le mal logement, résultant parfois d'une mauvaise adéquation entre les caractéristiques du logement et les besoins d'habitabilité.

Quant aux équipements publics, leur rénovation ou leur adaptation doit être facilitée afin de garantir leur pérennité dans leur usage, notamment face aux conséquences du changement climatique.

Le PLUi-H agit pour inciter et accompagner la rénovation énergétique des bâtiments du territoire, dans un double objectif de sobriété et de salubrité du parc.

Programme
Local de
l'Habitat



Source : Liffré-Cormier Communauté

Adapter le bâti existant pour assoir sa modularité

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

Si le parc de logements vacants est plutôt faible sur le territoire (6% en 2024), il n'en reste pas moins que sa réhabilitation contribue, à sa mesure, à la production d'une offre nouvelle, mieux adaptée aux besoins actuels des ménages. **La reconquête des logements vacants est un levier à activer pour produire, à partir du bâti existant, une offre nouvelle.**

Enfin, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial, tant qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les exploitations en activité, peuvent contribuer à la création d'une offre nouvelle en logements.



AXE 2 - Orientation 4 - ADAPTER L'EXISTANT

Repenser les zones d'activités économiques existantes

Les zones d'activités économiques existantes, peu denses avec une surface bâtie moyenne de 20%, doivent être repensées pour s'inscrire dans une exigence de durabilité, aussi bien sur le plan environnemental que social. Leur densification et leur requalification sont favorisées notamment par la mutualisation des usages (parkings, stockage, zones de convivialité...).

Afin de trouver un équilibre entre le développement de l'emploi local et la qualité de vie au travail, une attention est portée à la végétalisation, à l'infiltration des eaux de pluie, aux choix des matériaux et leur réutilisation, à l'orientation des bâtiments ou encore à la création d'espaces partagés. De même, la requalification de ces espaces permet d'améliorer l'attractivité du territoire.

Stratégie
développement
économique



Source : Liffre-Cormier Communauté

Développer l'économie circulaire sur le territoire

L'économie circulaire est un système économique d'échange et de production qui vise à augmenter l'efficacité de l'utilisation des ressources et à diminuer l'impact sur l'environnement. **Afin de permettre une meilleure sobriété des usages, le PLUi-H tend à intégrer cette notion dès la conception des projets en favorisant :**

- La récupération des eaux de pluie et la réutilisation des eaux grises ;
- La mutualisation du foncier et des équipements au sein d'un programme ;
- La réhabilitation et la réversibilité des bâtiments existants ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et de déconstruction ;
- La réversibilité et l'évolutivité des nouvelles constructions ;
- Le réemploi et le recyclage des déchets ;
- La valorisation agronomique des boues de stations d'épuration ;
- La complémentarité des entreprises pour une économie circulaire au sein même des zones d'activités économiques (ZAE) ;
- L'économie de la fonctionnalité pour tout type de foncier et d'usage.

ÉCONOMIE DE LA FONCTIONNALITÉ

C'est un modèle économique où le vendeur reste propriétaire du bien tout au long de son cycle de vie et met à la location son usage (ex : baux à construction).



AXE 2 - Orientation 4 - ADAPTER L'EXISTANT

Accompagner l'activité agricole

Afin de renforcer la durabilité de l'activité agricole, il est nécessaire d'accompagner l'évolution de son modèle économique, notamment par la diversification de ses activités.

Ainsi, la création et le développement d'activités de transformation et de vente directe des productions sont autorisés. L'hébergement à la ferme ou la production d'énergie renouvelable (énergie solaire, bois-énergie et méthanisation) peuvent être autorisés à condition que ces activités soient au service de l'activité agricole existante.

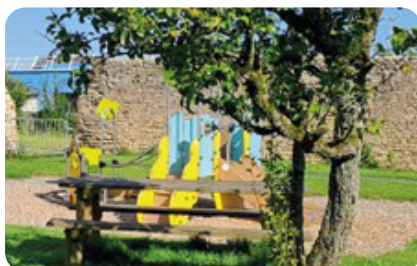
La diversification des productions constitue aussi un enjeu fondamental. Dans cette optique, des parcelles peuvent être identifiées afin d'encourager les projets agricoles innovants et diversifiés.

Stratégie
Agricole



Gîte rural - Source : Liffre-Cormier Communauté

Requalifier les espaces publics



Source : Liffre-Cormier Communauté

Le phénomène d'îlots de chaleur urbains, conséquence directe d'un modèle d'aménagement et du changement climatique, va s'accroître dans les décennies à venir, au même titre que les risques d'inondations et la dégradation de la qualité de l'air. Afin d'atténuer ces effets, **il est ainsi nécessaire de redessiner les espaces publics en favorisant leur végétalisation et leur désimperméabilisation.** C'est aussi l'occasion de leur redonner une identité forte et un

rôle central dans le développement du lien social (lieux de vie et de rencontres).

Les nouveaux projets d'aménagement doivent intégrer des mesures visant à permettre d'améliorer le cadre de vie, de préserver la biodiversité urbaine, la qualité paysagère de la ville et le bien-être des habitants en leur proposant des espaces de nature proches de chez eux. Celles-ci sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Des espaces verts, de nature, des parcs et jardins, ensembles non bâtis, sont identifiés pour être préservés, sur le domaine public et privé. Ces espaces constituent en effet une respiration au sein des tissus urbanisés, et participent de ce fait à **créer un maillage d'îlots de fraîcheur, à infiltrer l'eau, et servent de refuge à la biodiversité.**

De même, les espaces publics doivent être **accessibles et adaptés à toutes et tous**, notamment pour les personnes en situation de handicap et personnes à mobilité réduite.

Contrat
Local
de Santé



AXE 2 - Orientation 5 - AMÉNAGER DIFFÉREMMENT

Réduire la consommation foncière

La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 impose une réduction de 50% de la consommation foncière à court terme et le « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2050. La sobriété foncière est un enjeu majeur de l'aménagement, dans l'objectif de préserver les terres naturelles, agricoles et forestières, indispensables dans leur rôle nourricier et pour leur fonction dans l'écosystème. **Il est ainsi nécessaire de repenser l'aménagement en conséquence, pour tendre vers un urbanisme plus sobre et durable.**

Déjà engagé dans une logique de protection des terres agricoles et naturelles via une densification maîtrisée à l'échelle des PLU communaux, le territoire poursuit cet impératif. Notre trajectoire de sobriété foncière s'inscrit dans le cadre de la loi Climat et Résilience, dont les dispositions sont reprises par le SRADDET Bretagne et le SCoT du Pays de Rennes. Ces derniers prévoient des enveloppes maximales de consommation foncière pour les territoires qui les composent. **Ainsi, à l'échelle intercommunale, l'enveloppe maximale s'élève à environ 111 hectares jusqu'en 2031. Environ 70 hectares sont dédiés aux logements et équipements, et environ 41 hectares aux activités économiques, hors projet d'envergure nationale ou régionale.** Des transferts entre ces enveloppes peuvent être effectués, dans le respect des critères définis par le SCoT.

Après 2031, Liffre-Cormier Communauté poursuit cette trajectoire de sobriété foncière, basée sur une nouvelle réduction de sa consommation foncière.



Tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050

L'artificialisation est l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique de par son occupation ou son usage.

Liffre-Cormier Communauté porte la volonté de réduire progressivement l'artificialisation de ses sols pour tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Pour ce faire, le PLUi-H cible les actions suivantes :

- Le renouvellement urbain ;
- La densification urbaine ;
- La renaturation en compensation d'artificialisation nouvelle.

LE ZAN est un principe posé par la loi Climat et Résilience du 21 août 2021. Il consiste à limiter toute extension de l'artificialisation des sols d'ici 2050. Cela implique que toutes terres agricoles, naturelles ou forestières consommées devront être compensées pour équilibrer la balance au terme du délai imposé en 2050.



AXE 2 - Orientation 5 - AMÉNAGER DIFFÉREMMENT

Imaginer de nouvelles formes urbaines et construire autrement

Les objectifs de sobriété foncière imposent de repenser les opérations d'aménagement, tant en matière d'habitat, d'équipements que d'économie.

Le PLUi-H impose aux nouveaux projets urbains des densités de construction et encourage l'intensification urbaine, adaptées à l'identité du territoire et différenciées selon les communes, dans le but d'atteindre ces objectifs. Celles-ci sont précisées dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Afin d'atténuer les effets de cette densification tout en gardant un cadre de vie de qualité et en promouvant un urbanisme favorable à la santé, le PLUi-H encourage à :

- Varier les hauteurs (diminution de l'exposition à la pollution atmosphérique et rafraîchissement des espaces publics par la circulation de l'air, limitation des vis-à-vis) ;
- Aménager des espaces de convivialité de qualité au sein des nouveaux projets ;
- Privilégier une conception bioclimatique et utiliser des matériaux biosourcés, locaux, innovants et durables ;
- Développer des constructions évolutives et modulables pour pouvoir s'adapter aux mutations sociétales et accompagner les parcours résidentiels ;
- Infiltrer les eaux pluviales à la parcelle par la végétalisation pour réduire les risques de ruissèlement et d'inondations, soutenir la biodiversité, et limiter l'engorgement et le débordement des réseaux ;
- Récupérer les eaux de pluie et valoriser leur réutilisation à des fins domestiques pour réduire les consommations en eau potable ;
- Inclure un réseau de mobilités apaisées.

INTENSIFICATION URBAINE

Reconstruction de la ville sur elle-même, par des opérations de réhabilitation ou de démolition reconstruction, par la reconquête des friches et des dents creuses, par des divisions parcellaires et des surélévations.

DENSIFICATION URBAINE

La densité urbaine s'apprécie sur la base du rapport entre le nombre de logements et la surface du projet. La densification urbaine consiste à augmenter cette densité.



Source : Liffre-Cormier Communauté



AXE 2 - Orientation 5 - AMÉNAGER DIFFÉREMMENT

Produire une énergie locale et durable

Le PLUi-H tend à développer trois filières structurantes d'énergies renouvelables :

- Énergie solaire ;
- Méthanisation ;
- Bois-énergie.

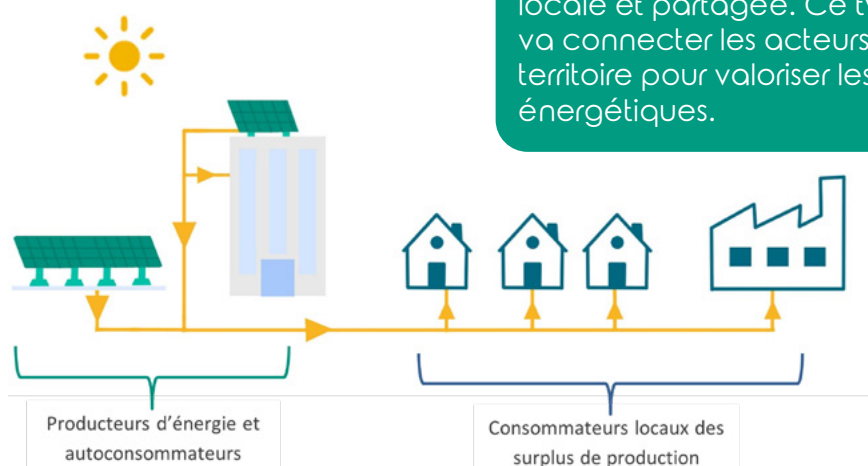
Ce dernier représente actuellement 50% de la production totale d'énergies renouvelables sur le territoire. De plus, afin de développer des circuits courts énergétiques, **le PLUi-H incite à la mise en place de boucles locales d'énergie**, que ce soit à des fins publiques ou privées.

Le PLUi-H veille à anticiper le renforcement de réseaux énergétiques en cohérence avec le développement des énergies renouvelables.

Schéma directeur des énergies renouvelables

BOUCLES LOCALES D'ÉNERGIE

Une boucle énergétique locale consiste à rassembler plusieurs acteurs publics ou privés autour d'une ressource locale et partagée. Ce type de projet va connecter les acteurs d'un même territoire pour valoriser les ressources énergétiques.



Développer les mobilités actives et partagées

Sur un territoire aujourd'hui très dépendant de la voiture individuelle, le développement des mobilités alternatives est essentiel pour limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES), de polluants et l'exposition au bruit. Cet objectif permet également de lutter contre la sédentarité et d'améliorer la qualité de l'air.

Le renforcement des mobilités actives passe par la continuité et la sécurisation des itinéraires cyclables, la création d'espaces de stationnements adaptés, ainsi que l'aménagement de cheminements doux, permettant d'assurer des liaisons performantes entre les principaux pôles de vie. En parallèle, le covoiturage, soutenu par des aires dédiées, constitue une alternative partagée pour réduire l'utilisation de la voiture individuelle.

Schéma des déplacements

Schéma directeur cyclable



Aire de Connexion Intermodale Saint-Aubin-du-Cormier
Source : LCC

AXE 2 - Orientation 6 - PROTÉGER LES MILIEUX ET S'ADAPTER FACE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Protéger et restaurer les fonctionnalités de la trame bleue



Source : LCC

La présence marquée de la trame bleue sur le territoire constitue un atout majeur pour améliorer la qualité de l'eau, assurer le maintien de la biodiversité et faire face aux changements climatiques. Traversé par de nombreux cours d'eau et riche en zones humides, le territoire se distingue par une forte présence de milieux aquatiques. La préservation et, lorsque cela est nécessaire, la renaturation de ces espaces représentent des enjeux essentiels.

Le PLUi-H veille ainsi à protéger et restaurer les cours d'eau, les zones humides, véritables interfaces entre milieux aquatiques et terrestres. Ces espaces assurent des fonctions

multiples : épuration naturelle de l'eau, régulation des régimes hydrologiques, accueil d'habitats riches en biodiversité et spécifiques à ces milieux.

Les masses d'eau du territoire demeurent aujourd'hui majoritairement dégradées. L'amélioration de leur état écologique est donc indispensable. **Le PLUi-H vise la mise en place d'outils de protection qui favorisent la restauration de leurs fonctionnalités.**

Stratégie
biodiversité

Gestion des
Milieux Aquatiques
et Prévention des
Inondations
(GEMAPI)

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des milieux de transition entre eau et terre, caractérisés par une richesse biologique et une dynamique écologique singulière. Elles jouent un rôle central dans l'équilibre des écosystèmes en abritant des espèces spécialisées et en soutenant des processus naturels, ce qui en fait des noyaux de biodiversité et de connexion écologique.

Préserver et restaurer les fonctionnalités de la trame verte



©ASB

La trame verte constitue un élément structurant du territoire, intégrant plusieurs dimensions (agricole, écologique, hydrologique, climatique, paysagère et sociale), qu'il est nécessaire de protéger et valoriser.

Le PLUi-H vise à :

- **Maintenir et restaurer les bocages, haies et talus ;**
- **Protéger les arbres remarquables et les forêts ;**
- **Conserver et renforcer les corridors écologiques ;**
- **Lutter contre la fragmentation des milieux ;**
- **Préserver la biodiversité.**

En conciliant préservation des espaces naturels, continuités écologiques et activités humaines, **le PLUi-H contribue à renforcer la résilience du territoire face aux changements climatiques, notamment par :**

- La régulation et l'épuration naturelle des écoulements d'eau ;
- La protection des sols contre l'érosion et la sécheresse ;
- La préservation de la faune et de la flore locales ;
- L'atténuation des effets du vent ;
- Le maintien des paysages bocagers et forestiers ;
- La valorisation du cadre de vie, espaces de promenade et de loisirs

Les espaces végétalisés en milieu urbain font également partie des réflexions autour de la trame verte. **Le PLUi-H vise à identifier, préserver**

et créer des continuités végétalisées au sein des zones urbanisées et à urbaniser, en intégrant arbres, haies, jardins, espaces publics, toitures végétalisées. La trame verte urbaine contribue à créer un maillage d'îlots de fraîcheur, à préserver la biodiversité en ville, à améliorer la qualité de l'air et le cadre de vie.

LE RÔLE ÉCOLOGIQUE DES PRAIRIES

Elles accueillent une mosaïque d'habitats et d'espèces interconnectées. Leur diversité floristique et faunistique contribue au fonctionnement global des paysages, à la résilience écologique et au maintien des continuités biologiques à l'échelle territoriale. Au-delà de ces aspects écologiques, les prairies jouent un rôle dans le stockage de carbone et dans la régulation des eaux sur le territoire.

Stratégie
biodiversité

AXE 2 - Orientation 6 - PROTÉGER LES MILIEUX ET S'ADAPTER FACE AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Améliorer les fonctionnalités de la trame brune

La trame brune vise à protéger et à maintenir les continuités écologiques des sols, véritables supports des écosystèmes et de la biodiversité. Leur préservation joue un rôle essentiel dans la régulation des eaux, la fertilité agricole et le stockage du carbone.

Le PLUi-H met l'accent sur le maintien et la création d'espaces de pleine-terre végétalisés, tant dans les zones déjà urbanisées que dans les nouveaux projets d'aménagement, en limitant l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Stratégie
biodiversité

Renforcer les fonctionnalités de la trame noire

La trame noire vise à préserver et restaurer les continuités écologiques liées à la vie nocturne des espèces en limitant les effets de la pollution lumineuse. Sur le territoire, la multiplication des dispositifs d'éclairage, nuisance induite de l'activité humaine, a créé des ruptures dans les corridors écologiques nocturnes, perturbant ainsi la faune et la flore sensibles à la lumière.

Le PLUi-H encourage la restauration de ces continuités, en veillant à la conception d'un éclairage respectueux dans les nouveaux projets urbains. Une attention particulière est portée aux zones à proximité des espaces naturels, aux abords des cours d'eau, aux corridors verts ainsi qu'aux espaces agricoles et forestiers.

En renforçant la trame noire, le territoire favorise la biodiversité nocturne, contribue à la qualité des écosystèmes et à l'équilibre écologique global.

Stratégie
biodiversité

Protéger les espaces agricoles de l'artificialisation



©ASB

Afin d'éviter tout mitage des terres agricoles, les zones d'extension urbaine doivent se développer en continuité des enveloppes urbanisées existantes.

Dans le but de limiter les conflits d'usage et de donner une lisibilité sur le long terme aux agriculteurs, **les espaces agricoles**, jouxtant les espaces urbanisés et parfois menacés par l'extension urbaine, sont **préservés par l'instauration de lisières urbaines**. Celles-ci marquent une limite entre les espaces urbanisés et les terres utilisées par l'exploitation agricole.

De même, le PLUi-H identifie des espaces agricoles, naturels et forestiers à protéger intégralement de toute urbanisation future.

Faire face aux risques

Le changement climatique modifie, perturbe et menace le monde vivant. Le territoire est ainsi plus fréquemment exposé aux risques naturels. Les risques de feux de forêts, de sécheresse, de canicules, de vents, de retraits et gonflements de l'argile, de pollution atmosphérique et d'inondations sont notamment présents. **Il est donc essentiel de mettre en œuvre des aménagements qui viennent contribuer à limiter l'exposition des habitants et des activités.** Dans cette perspective, le PLUi-H encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la végétalisation en zone urbaine, la préservation des zones d'expansion des crues ou encore l'encadrement des possibilités de construire.

Contrat
Local
de Santé

AXE 3

UN TERRITOIRE DE LIENS, SOLIDAIRE, COOPÉRATIF ET CONNECTÉ

Répondre aux besoins du parcours résidentiel des ménages, permettre le développement des activités et préserver les ressources sont autant d'objectifs qui doivent s'appuyer sur une logique d'équilibre du territoire, en fonction de l'armature territoriale, et en lien avec les territoires voisins.

Sur quels territoires s'appuyer ?



**Une solidarité
territoriale au sein
de Liffre-Cormier
Communauté**

Orientation 7



**Des liens forts
avec les territoires
voisins**

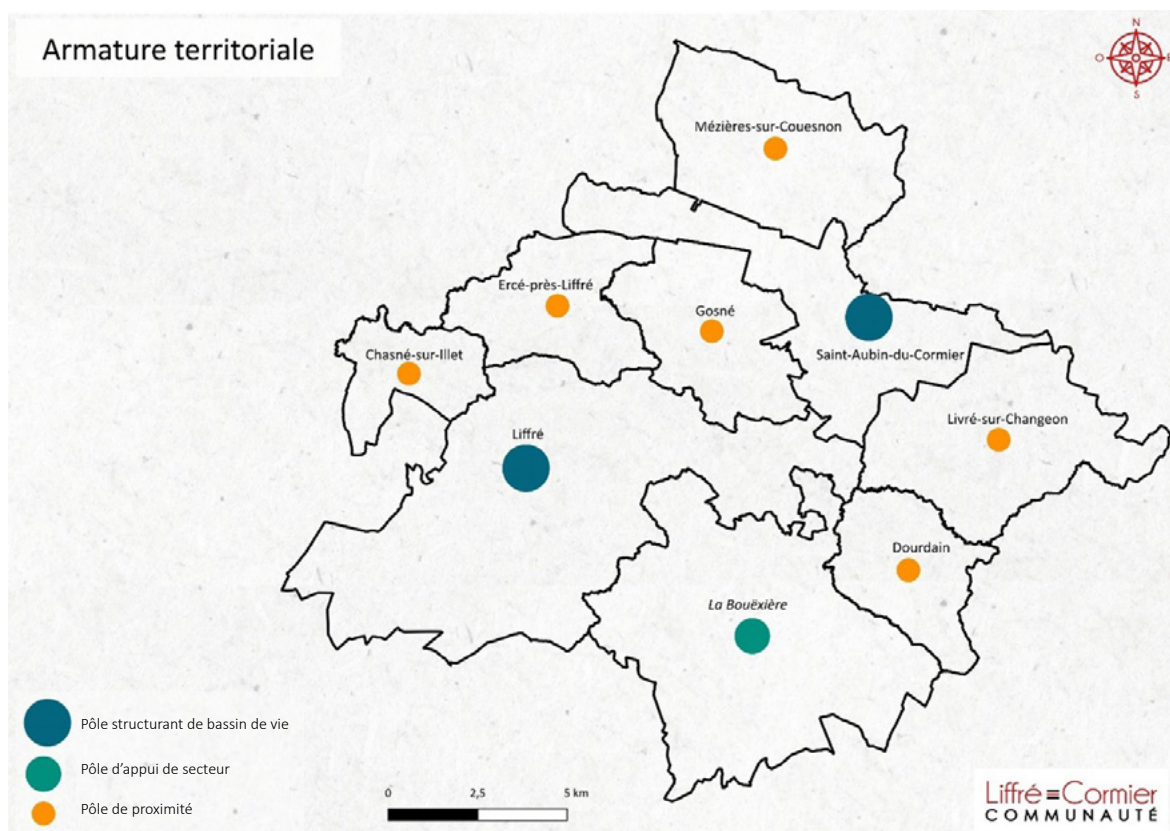
Orientation 8

AXE 3 - Orientation 7 - S'APPUYER SUR UNE ARMATURE PERMETTANT DE GARANTIR LA COHÉSION TERRITORIALE

Conforter l'armature urbaine du territoire en lien avec la production de logements

Afin de conforter la complémentarité et la solidarité des neuf communes du territoire, de valoriser leurs spécificités géographiques et paysagères, et d'apporter une réponse aux enjeux propres à chacune, une armature territoriale a été définie par les élus du SCoT et s'appuie sur trois niveaux de polarités (cf carte ci-dessous).

- **Des pôles structurants de bassin de vie** : ces pôles animent les bassins de vie avec des équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants. Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier sont pôles structurants de bassin de vie.
- **Un pôle d'appui de secteur** : ce pôle assure un rôle d'équilibre et de développement du bassin de vie en appui aux pôles structurants. La commune de La Bouëxière est identifiée pôle d'appui de secteur.
- **Des pôles de proximité** : ils complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités. Les communes de Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré, Gosné, Livré-sur-Changeon et Mézières-sur-Couesnon sont pôles de proximité.



Cette armature garantit une répartition équilibrée de la production nouvelle de logements et équipements. Les densités des opérations d'extension urbaine et la part minimale d'intensification urbaine sont également déclinées en fonction de chaque strate précédemment définie, ainsi qu'à l'échelle intracommunale. Elles sont développées dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).



AXE 3 - Orientation 7 - S'APPUYER SUR UNE ARMATURE PERMETTANT DE GARANTIR LA COHÉSION TERRITORIALE

Produire des logements abordables de manière équilibrée sur le territoire

Une offre de logements abordables doit être présente sur toutes les communes du territoire, suivant une répartition basée sur l'armature territoriale précédemment définie.

Toutefois, la production d'une offre de logements abordables est plus complexe pour les pôles de proximité. Pour répondre aux difficultés opérationnelles et financières auxquelles ils se heurtent, **le PLUi-H vise à développer un travail partenarial avec les bailleurs sociaux.**

Les communes de Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière, compte tenu de leur niveau de services, d'équipements, de mobilités et d'emplois, sont ciblées en priorité pour l'accueil de structures d'hébergement spécifique.

Conforter le maillage territorial économique

Afin de garantir une répartition équilibrée des secteurs à vocation d'économie sur le territoire, **le PLUi-H reprend la hiérarchisation des zones d'activités économiques définie en trois strates par le SCOT :**

- **Les zones d'activités structurantes :** Elles ont vocation à accueillir principalement des activités productives et qui ne sont pas compatibles avec le tissu urbain mixte. Elles bénéficient d'une bonne accessibilité par les réseaux routiers principaux et d'une desserte en transports collectifs suffisante et adaptée aux besoins des salariés. Les activités tertiaires peuvent s'y implanter en privilégiant les constructions en étage afin de favoriser la densification du foncier économique. La mixité fonctionnelle économique peut être autorisée uniquement pour apporter des services utiles aux entreprises et aux salariés et pour accueillir des activités artisanales.
- **Les zones d'activités de proximité :** Elles ont pour vocation principale l'accueil d'activités ayant des besoins fonciers moindres, répondant à des besoins locaux et n'étant pas compatibles avec le tissu urbain mixte. Elles sont situées en priorité en continuité de la tâche urbaine.
- **Les zones d'activités tertiaires :** Elles ont pour vocation principale l'accueil d'activités tertiaires avec la possibilité d'une diversification vers une mixité fonctionnelle. Elles bénéficient d'une bonne connexion avec les transports collectifs.

Les activités autorisées sur ces zones dépendent de leur catégorisation. **Cette armature territoriale économique assure ainsi une certaine complémentarité dans les réponses aux besoins des entreprises, notamment pour assurer leur développement et pérennité.** Ces zones doivent conserver des possibilités de transferts pour les entreprises déjà existantes en fonction de leur évolution.

Le tissu urbain mixte et les opérations nouvelles mixtes (opérations incluant du logement, des bureaux, des locaux pour des activités tertiaires) ont vocation à accueillir prioritairement les activités qui n'ont pas la nécessité de s'implanter dans les zones d'activités. Il convient de veiller à leur bonne intégration dans les projets urbains.

A titre dérogatoire, les entreprises déjà implantées en dehors des zones urbaines peuvent avoir la possibilité de se développer afin de pérenniser les emplois, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'activité agricole et les riverains, ni de conflits d'usage. De même, de nouvelles activités économiques peuvent être autorisées au sein d'anciens bâtiments fonctionnels identifiés, sous réserve de répondre aux critères définis au rapport de présentation.

AXE 3 - Orientation 7 - S'APPUYER SUR UNE ARMATURE PERMETTANT DE GARANTIR LA COHÉSION TERRITORIALE

Engager une logique de mutualisation des équipements

Dans une logique de sobriété foncière et de développement durable, **le PLUi-H poursuit la logique de mutualisation des équipements (déchetterie, stations d'épuration...) à l'échelle du territoire pour obtenir un maillage accessible, diversifié et efficient.** Les nouveaux équipements sont répartis de manière équilibrée sur le territoire et trouvent leur lieu d'implantation privilégié au sein des enveloppes urbanisées.



Source : LCC

Améliorer les mobilités entre les communes et renforcer les points de connexion sur les pôles structurants

La solidarité territoriale passe également par une efficacité du réseau de mobilités entre les communes, quel que soit leur rôle au sein de l'armature territoriale. **Le PLUi-H met en place des outils pour l'amélioration des réseaux de mobilités entre les communes permettant à chacun d'accéder aux services et équipements présents sur le territoire.** De même, il est primordial de développer et renforcer le maillage cyclable entre les communes.



Source : LCC

Les pôles d'échanges multimodaux ainsi que les aires de covoiturage doivent être renforcés afin de favoriser le rabattement vers des formes de transport autre que la voiture individuelle. Ces équipements doivent s'articuler avec les services de transport collectif existants.

Schéma
des
déplacements

Schéma
directeur
cyclables

Favoriser l'agriculture de proximité

L'activité agricole a vocation à être pérennisée afin de préserver l'identité rurale du territoire, de soutenir l'activité économique et d'assurer une proximité de la production agricole avec les consommateurs. Le renforcement et la mise en valeur des circuits courts permettent notamment de vendre les produits locaux au plus près de leur lieu de production, contribuant ainsi au lien social et à la qualité de vie sur le territoire.

Le PLUi-H participe à cet accompagnement pour une transition agricole et alimentaire en faveur d'une alimentation saine et durable pour tous.



Source : LCC

Plan Agricole
et Alimentaire
Territorial

Renforcer les corridors écologiques à l'échelle intercommunale

Enfin, la notion de maillage territorial prend tout son sens en matière de biodiversité et de protection de la trame verte, bleue et brune. En effet, les corridors écologiques connectent les réservoirs entre eux et ne s'arrêtent pas aux limites communales, comme en témoignent les périmètres de protection (Natura 2000, ZNIEFF, etc...). **Présents sur l'ensemble du territoire, le PLUi-H entend les mettre en valeur, les protéger et les renforcer, notamment en évitant leur fragmentation.**

Stratégie
biodiversité

AXE 3 - Orientation 8 - RENFORCER LES CONNEXIONS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Conforter les liaisons avec les pôles voisins

Idéalement située entre la métropole rennaise à l'Ouest dont elle bénéficie de l'aire d'attraction, les EPCI de Fougères à l'Est, de Vitré et Châteaugiron au Sud et de Saint-Aubin-d'Aubigné au Nord, Lifféré-Cormier Communauté se trouve de fait au cœur d'un espace de coopération élargi avec les territoires voisins.

En 2024, plus de la moitié des actifs travaillent en dehors du territoire. Ce chiffre témoigne de l'importance des flux entre Lifféré-Cormier Communauté et ses territoires voisins.



Source : LCC

Traversée par l'A84 et la RD794, proche de plusieurs gares, desservie par les lignes BreizhGo de transport interurbain, Lifféré-Cormier Communauté fait de ces connexions privilégiées un atout pour son développement économique. Les études visant à renforcer la liaison Rennes-Fougères via Lifféré-Cormier Communauté grâce au retour du train s'inscrivent dans cette perspective de développement durable et croissant de ces mobilités. Le développement de liaisons cyclables vers l'extérieur du territoire intercommunal contribue également à favoriser les déplacements des actifs. **Le PLUi-H veille à mettre en place les bonnes conditions pour le développement de ces mobilités et renforcer les liens avec ses voisins.**

Schéma directeur cyclables

Se positionner au sein de la destination touristique « Rennes et les Portes de Bretagne »

Lifféré-Cormier Communauté bénéficie d'une situation géographique à mi-chemin entre les sites touristiques les plus fréquentés du département, que sont le littoral, les villes de Rennes, Fougères et Vitré. Le territoire constitue également une porte d'entrée de la Région Bretagne par l'A84 en provenance du Nord de la France, et plus largement de l'Europe. Le PLUi-H vise à tirer profit de ces atouts en valorisant le patrimoine naturel et bâti forgeant l'identité de Lifféré-Cormier Communauté pour ainsi développer le tourisme local. De même, deux circuits de randonnée (GR37 et GR39) traversent le territoire. **Il est donc nécessaire de renforcer les capacités de nuitées et de contribuer au développement des mobilités douces ainsi que des activités de services et commerciales de proximité.** Cet objectif a également pour but de renforcer les liens du territoire au sein de la destination touristique « Rennes et les Portes de Bretagne ».



AXE 3 - Orientation 8 - RENFORCER LES CONNEXIONS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Connecter les corridors écologiques aux territoires voisins

Les espaces naturels, agricoles et forestiers, les cours d'eau, les boisements et le bocage, créent des liens environnementaux et paysagers forts avec les territoires voisins. De grands corridors écologiques traversent le territoire, participant grandement à la biodiversité et à la qualité de vie sur le territoire. **Ces derniers ne s'arrêtent pas aux limites intercommunales et le PLUi-H vise leur protection en assurant le maintien des connexions naturelles entre les espaces.**

Stratégie
biodiversité

NATURA 2000

C'est une politique européenne visant à assurer le maintien ou le rétablissement des habitats naturels de la flore et de la faune sauvage en s'appuyant sur l'animation et la gestion d'un réseau de sites d'intérêt communautaire désignés dans toute l'Europe.

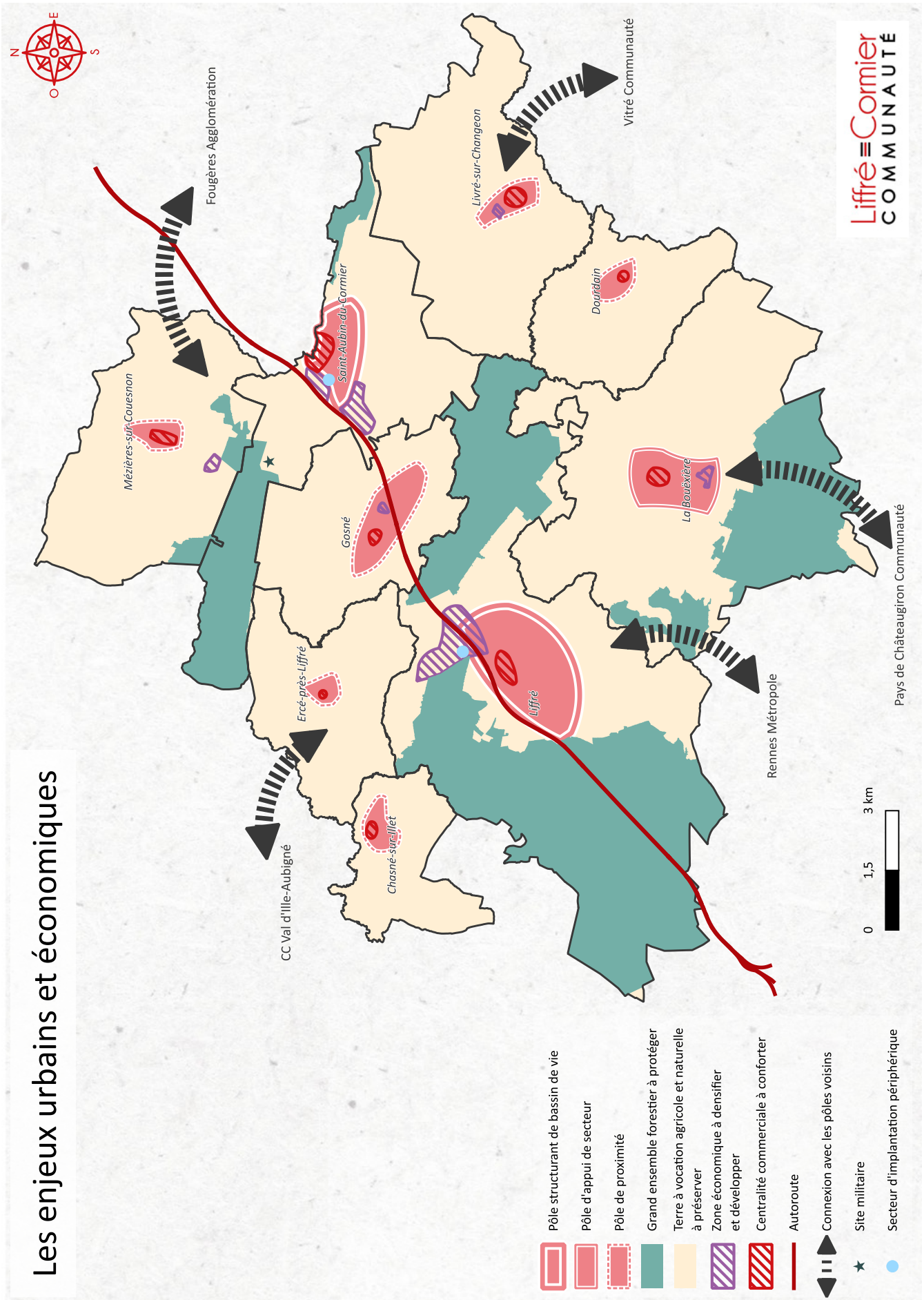
Coopérer pour partager la ressource en eau

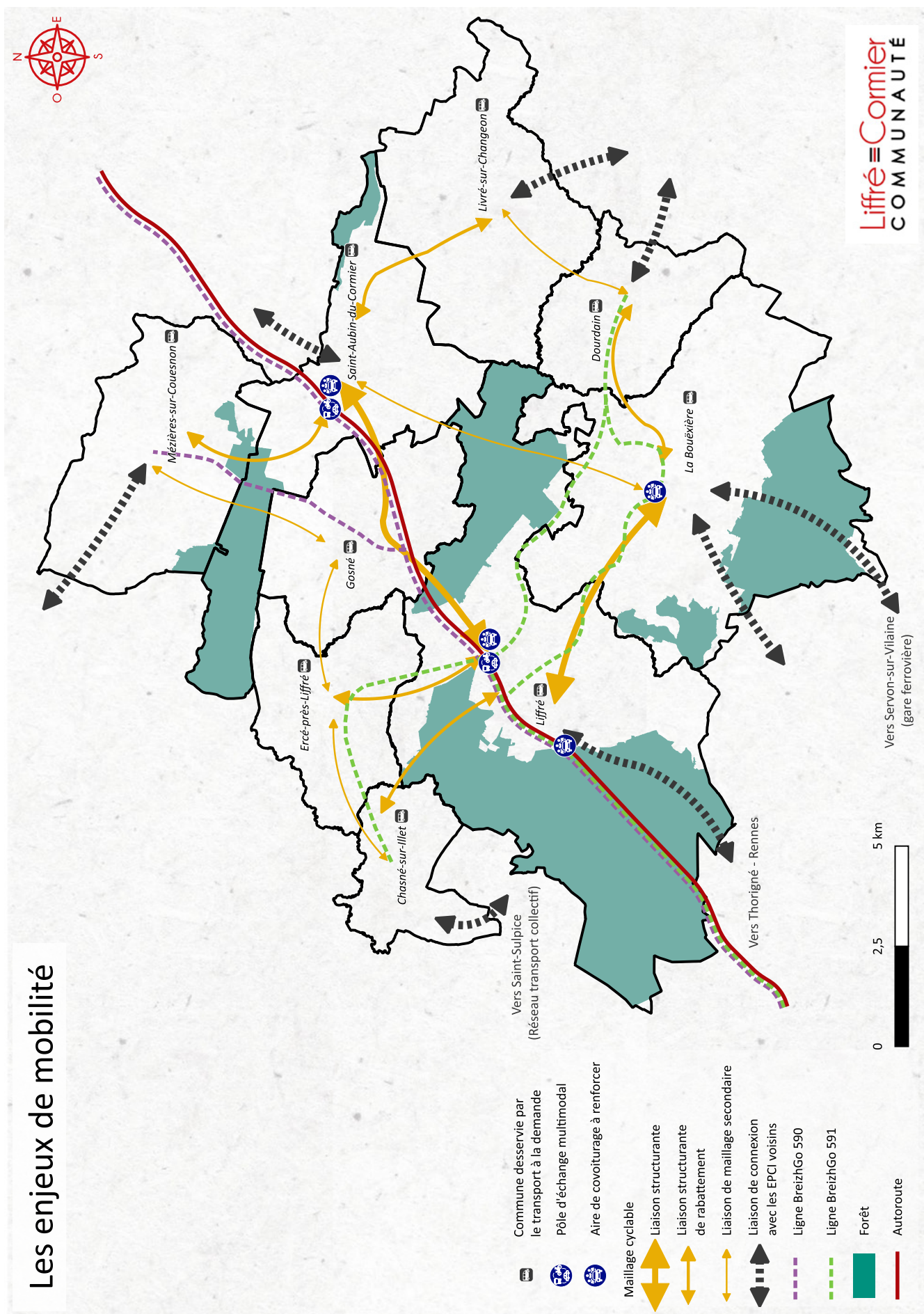
Le territoire comporte plusieurs zones de captage qu'il est nécessaire de sanctuariser, de protéger ou, autant que possible, de réhabiliter. Cette ressource en eau potable est précieuse et nécessite une vigilance particulière notamment à cause de l'interdépendance des réseaux. Un travail avec l'ensemble des acteurs concernés est ainsi primordial.

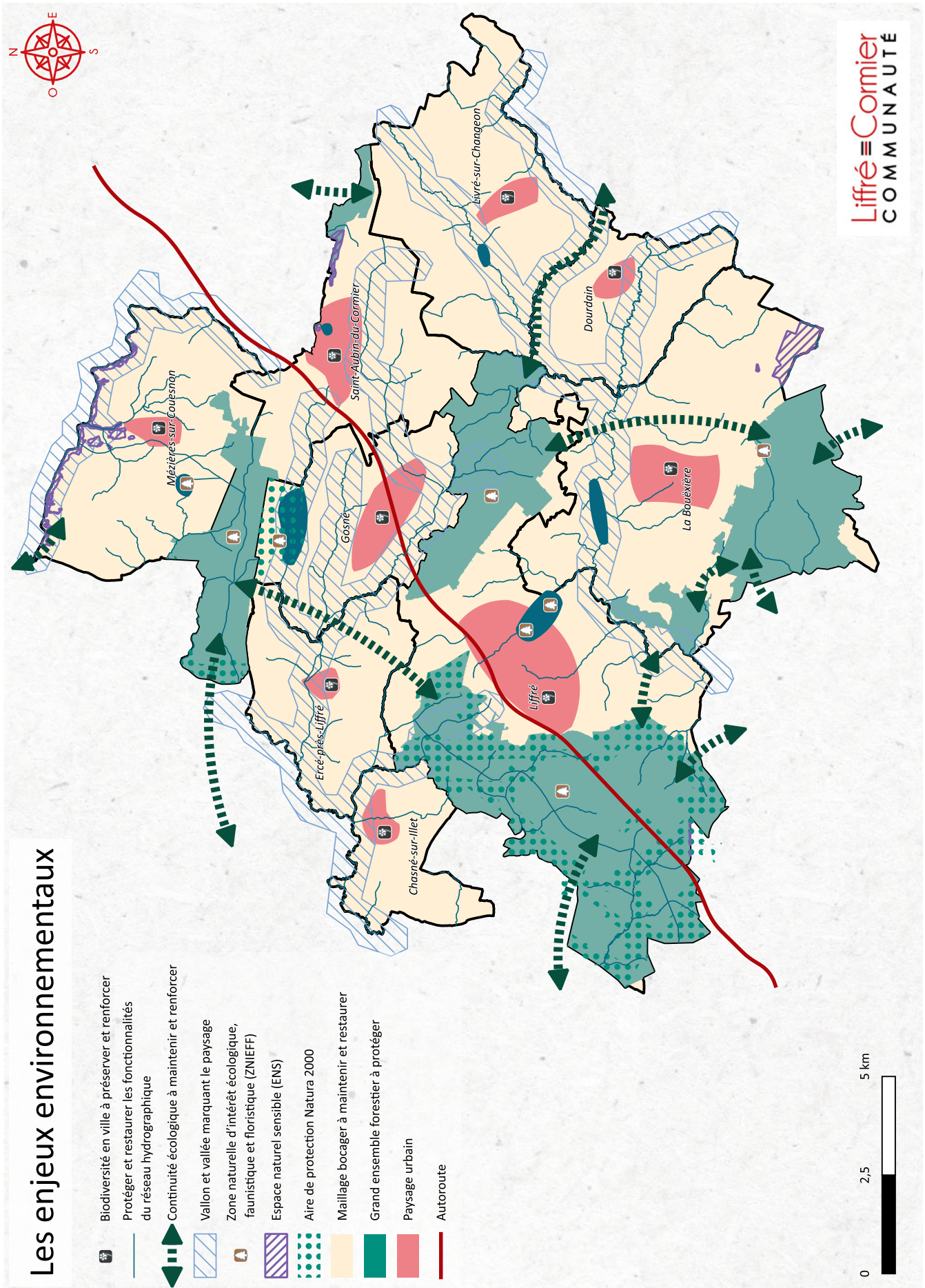


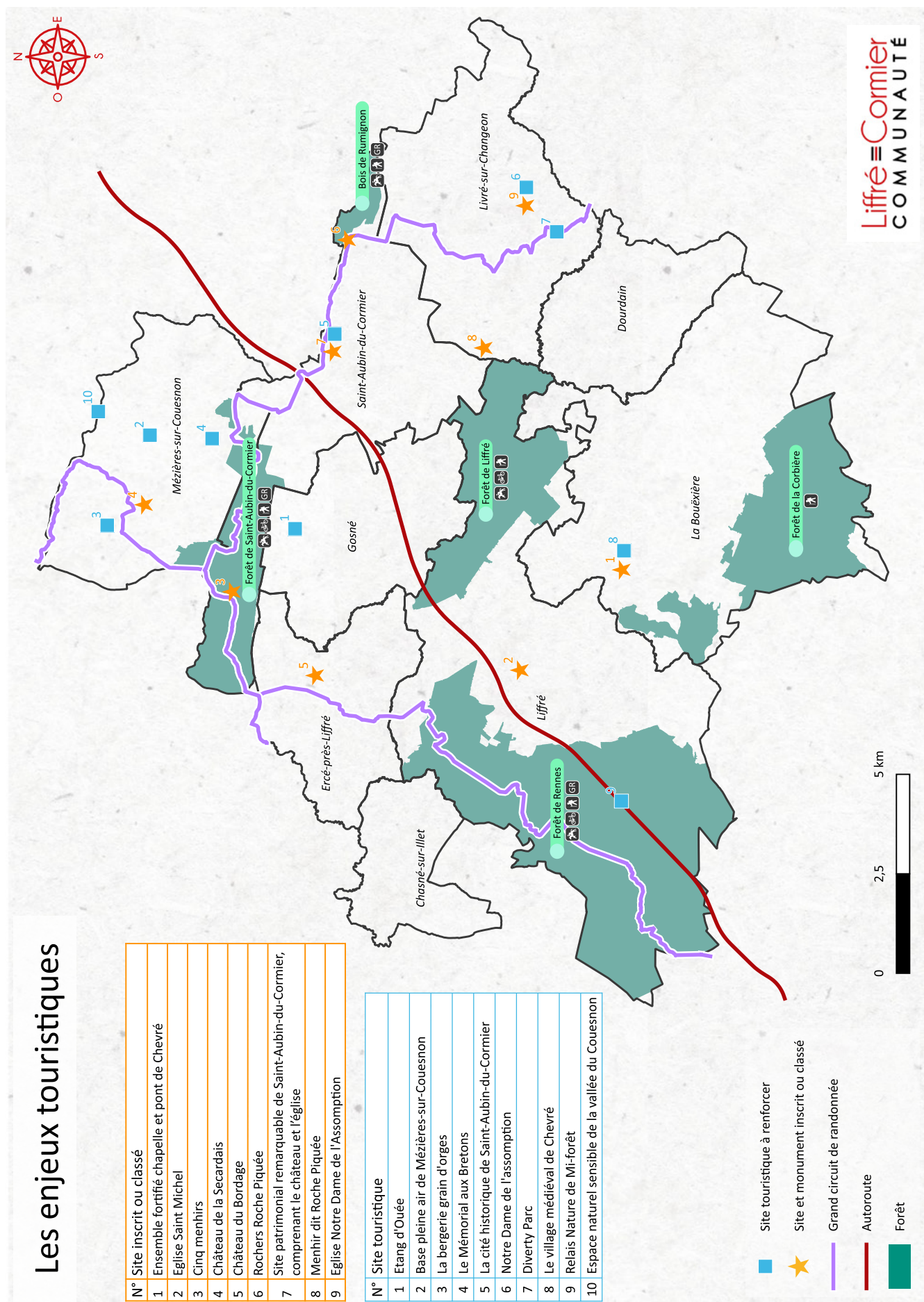


Les enjeux urbains et économiques









PLU*i*H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat



PADD - décembre 2025



8, Le Carfour, 35340 La Bouëxière 02 99 68 31 31
contact@liffre-cormier.fr www.liffre-cormier.fr