

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Création d'une centralité de quartier – La
Quinte/La Bretonnière



Dossier de mise à disposition au public

Sommaire

- I. Contexte
- II. Justification du choix de la procédure de modification simplifiée
- III. Exposé du projet de modifications et de leurs motifs
- IV. Avis PPA
- V. Annexes
 - Délibération° 2020.118 actant le lancement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU en date du 2 juillet 2020
 - Arrêté de lancement de la mise à disposition

Avant-propos

La Ville de Liffré entend lancer la 2^e modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé par une délibération du conseil municipal le 6 juillet 2017. Ce projet de modification consiste à créer une centralité de quartier pour permettre l'implantation de commerces répondant aux besoins courants en rez-de-chaussée de logements, à proximité du centre-ville, en accompagnement du développement du quartier de la Quinte, dans une logique de renforcement de la mixité fonctionnelle et de projet de renouvellement urbain mixte.

Il s'agit d'une modification mineure du règlement littéral et du document graphique. Elle porte sur une surface d'environ 2 500 m².

En faisant évoluer son PLU en faveur de la réalisation de projets comportant des commerces notamment de proximité dans les quartiers stratégiques, l'objectif de la ville de Liffré est de créer des pôles urbains et dynamiser la vie de quartier, sans pour autant affaiblir le centre-ville. Par ce biais, la Ville de Liffré entend également répondre à enjeu primordial pour le territoire : maintenir et dynamiser commercialement et économiquement les quartiers stratégiques.

I. Contexte

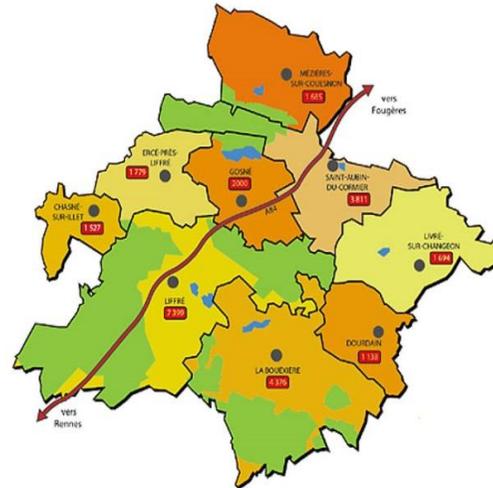
Liffré est une commune située au nord-est de Rennes. Profitant de sa localisation stratégique entre Rennes et Fougères, aux portes de la métropole rennaise, Liffré connaît un dynamisme important.

Commune d'environ 8000 habitants, Liffré est la ville-centre de Liffré-Cormier Communauté, intercommunalité regroupant 9 communes.

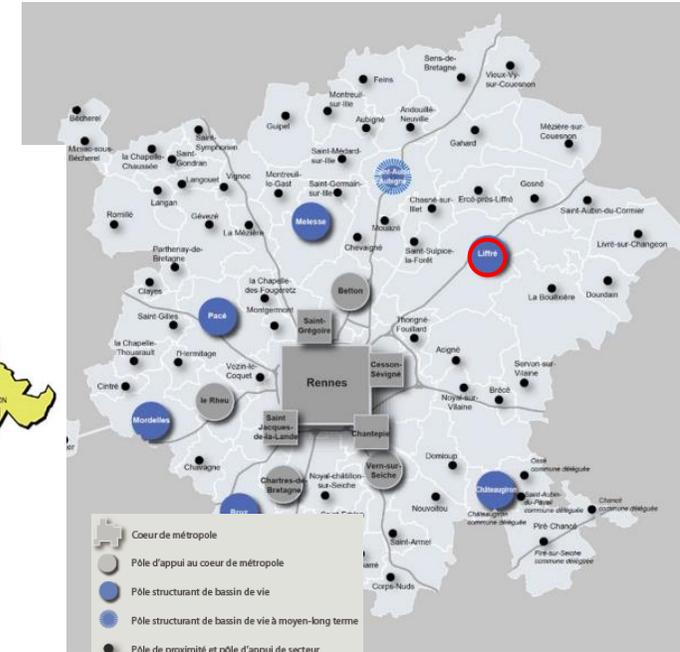
Elle a également un rôle supra-communal et supra-communautaire puisqu'elle est identifiée comme pôle structurant de bassin de vie dans le SCoT du Pays de Rennes.

De par son rôle, son statut, sa situation géographique, mais également son cadre vie réputé comme étant agréable, la Ville de Liffré attire de nouvelles populations qu'il faut pouvoir accueillir. Cette politique publique est conforme aux projections du PLU et est également soutenue par le SCoT du Pays de Rennes qui lui a fixé pour objectif démographique d'atteindre environ 10 000 habitants à l'horizon 2030.

Liffré a également un rôle économique important, notamment en ce qui concerne les besoins courants et occasionnels. En tant que ville-centre et pôle structurant de bassin de vie, elle a pour mission de répondre aux besoins de sa population. Pour cela, elle doit renforcer son offre commerciale afin de pouvoir proposer une véritable alternative, limitant ainsi les « déplacements pour motif achat » notamment vers les sites majeurs » (SCoT du Pays de Rennes, PADD).



Carte de Liffré-Cormier Communauté au 1^{er} janvier 2017



| Types de besoins | Caractéristiques | Enjeux d'aménagement du territoire | Lieux privilégiés d'implantation |
|------------------|---|---|--|
| Courants | Achat très régulier | Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine | Centralités |
| Occasionnels | Achat régulier ou occasionnel selon les formats | Selon les formats : Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs. Selon les formats, Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante | Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACoM selon les formats |
| Exceptionnels | Achat exceptionnel | Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture | Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACoM selon les formats de commerce |

Par conséquent, la Ville de Liffré a pour objectifs de :

- Maintenir des commerces tout en développant l'attractivité commerciale et économique du territoire communal et intercommunal
- Maintenir des zones d'emploi sur le territoire pour éviter l'écueil de la ville dortoir.
- Assurer une mixité de fonction notamment dans la centralité mais également dans les quartiers stratégiques.
- Renforcer son offre commerciale de proximité

Ces différents axes **sont conformes au Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Liffré**, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2017.



Pour pouvoir mettre en œuvre ces objectifs sur son territoire, la Ville de Liffré doit modifier son PLU afin de pouvoir décliner ces objectifs sur le quartier stratégique de La Quinte/La Bretonnière.

Le quartier de La Quinte/ La Bretonnière est situé à l'Ouest de la commune de Liffré, aux portes du centre-ville. Site stratégique, il couvre environ 12,5 ha, de l'entrée de la zone agglomérée de Liffré et de l'échangeur autoroutier(A84) jusqu'au centre commercial du Vert Galant. Le tissu urbain existant y est assez lâche et est exclusivement de type pavillonnaire.

Le secteur concerné par la création de ce quartier est constitué :

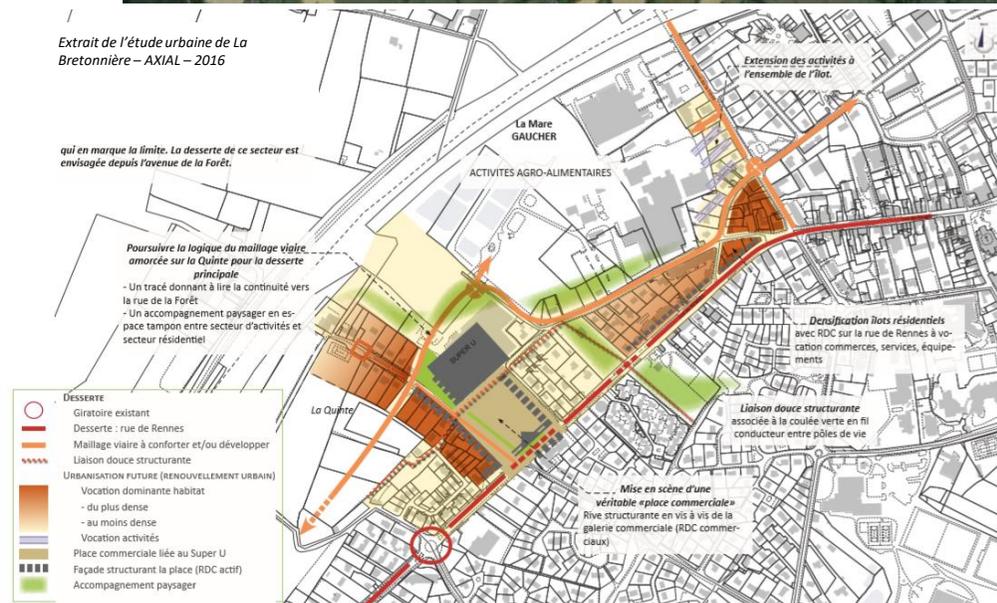
- d'une zone à urbaniser (1AU) pour la création d'un nouveau lotissement en extension urbaine
- d'une zone urbaine (UB) située de part et d'autre de la rue de la Bretonnière, identifiée pour la réalisation d'un projet en renouvellement urbain. Cette rue a fait l'objet d'une étude urbaine ainsi que la coopération de l'EPFB pour le portage foncier dans le cadre d'une convention opérationnelle.

Ce nouveau quartier avait pour objet la mutation de l'entrée d'agglomération de la ville de Liffré. Il devait également répondre à l'enjeu de rééquilibrer la morphologie urbaine à l'ouest de la commune :

- en densifiant ce secteur,
- en apportant de la mixité fonctionnelle, sociale mais aussi une mixité dans les formes urbaines afin de pouvoir diversifier l'offre présente sur le territoire,
- en donnant de l'épaisseur urbaine à cette entrée d'agglomération
- en renforçant, dans un 2nd temps, la fonction économique et commerciale de ce secteur, à proximité du centre commercial du Vert Galant et du centre-ville.



Extrait de l'étude urbaine de La Bretonnière – AXIAL – 2016



L'aménagement de secteur a été accompagné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme qui spécifiait que :

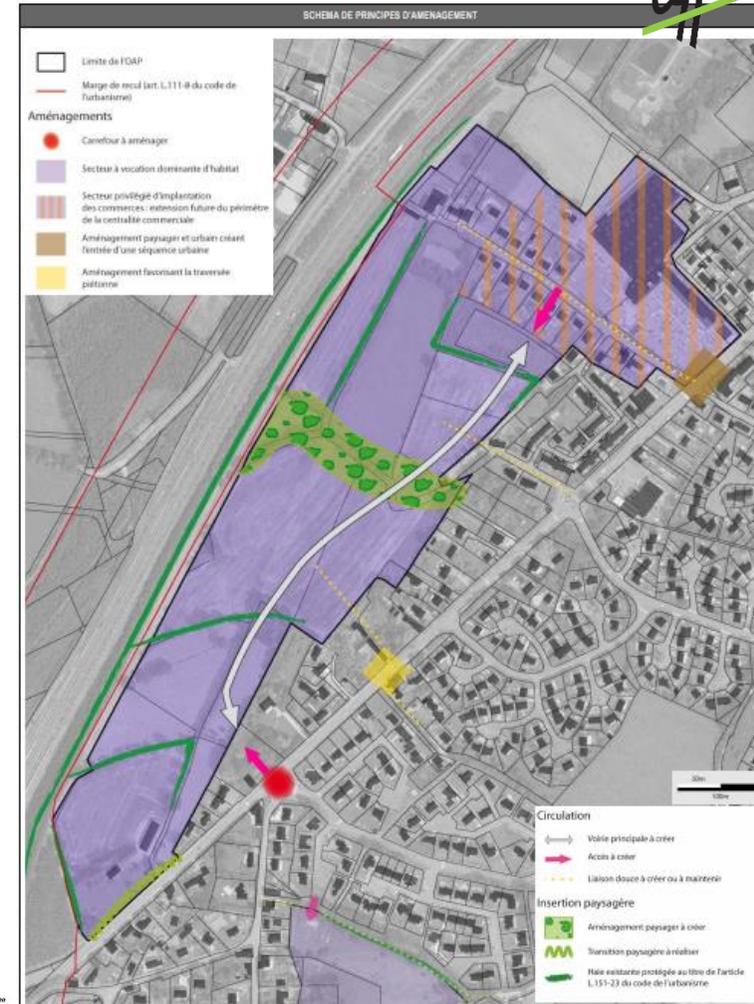
« la zone privilégiée pour implanter les logements collectifs et semi-collectifs sera située au nord du secteur, à proximité du centre-ville, dans un secteur de renouvellement urbain progressif de part et d'autre de la rue de la Bretonnière. A court ou moyen terme, ce secteur pourra accueillir de manière privilégiée des commerces en rez-de-chaussée des immeubles, dans le cadre de l'extension future du périmètre de la centralité commerciale. Ce secteur pourra accueillir des activités compatibles avec l'habitat. (...) »

L'extension du périmètre de centralité commerciale était donc conditionnée à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. C'est chose faite puisque pour le lotissement en extension urbaine, aménagé par European Homes, les permis d'aménager sont délivrés et les premières constructions d'habitations sont livrées. Le projet de renouvellement devrait quant à lui débiter prochainement grâce à l'opération de Pierre Promotion.

A terme, ce quartier a pour objectif d'accueillir environ 1300 habitants (et environ 565 nouveaux logements).

Ainsi, au-delà de la création d'un nouveau quartier, la Ville de Liffré souhaite créer un véritable pôle urbain accueillant une mixité fonctionnelle grâce, notamment, à des commerces et des activités en RDC.

Pour faire aboutir cette démarche, il est nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme. Si la réalisation d'une extension du périmètre de centralité était envisagée dans l'OAP, il s'agit, par le biais de cette modification simplifiée d'opter pour la création d'une centralité de quartier, d'en préciser le périmètre, ainsi que les modalités, en cohérence avec la définition du SCoT.



OAP du secteur de La Quinte – PLU de Liffré



L'objet de ce projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Liffré est de réaliser une centralité de quartier à l'angle de la rue de Rennes et de la rue de La Bretonnière.

Une étude de requalification du centre-ville de Liffré a été menée de septembre 2018 à février 2020. Elle avait pour objectif principal de dresser un diagnostic complet puis proposer des aménagements permettant de faire évoluer le centre-ville afin de le renforcer et qu'il réponde aux attentes des habitants et usagers.

Il en résulte que cette étude urbaine d'ampleur pour la ville, préconise un regroupement des facteurs d'attractivité, dont les commerces font partie. C'est pourquoi la Ville de Liffré préconise la réalisation d'une centralité de quartier, au lieu de l'extension de la centralité jusqu'au quartier La Quinte/La Bretonnière qui aurait pour conséquence d'accroître le phénomène de dispersion des activités commerciales.

Pourquoi créer une centralité de quartier ?

Les objectifs de cette centralité de quartier sont de :

- Dynamiser la création d'un nouveau quartier en facilitant la mixité fonctionnelle
- Améliorer le cadre de vie grâce à des projets qualitatifs
- Renforcer la dimension commerciale de ce secteur stratégique
- Marquer le seuil d'entrée de ville
- Renforcer l'axe du PADD sur l'emploi et sur la diversité des logements
- Participer aux objectifs supra-communaux en renforçant le rôle de Liffré en tant pôle structurant de bassin de vie et en contribuant à l'objectif démographique fixé par le SCoT.

Mais également :

- Maintenir et étendre des commerces existants sur la commune
- Favoriser l'implantation de commerces à proximité des logements
- Favoriser les déplacements piétons pour effectuer des achats de proximité



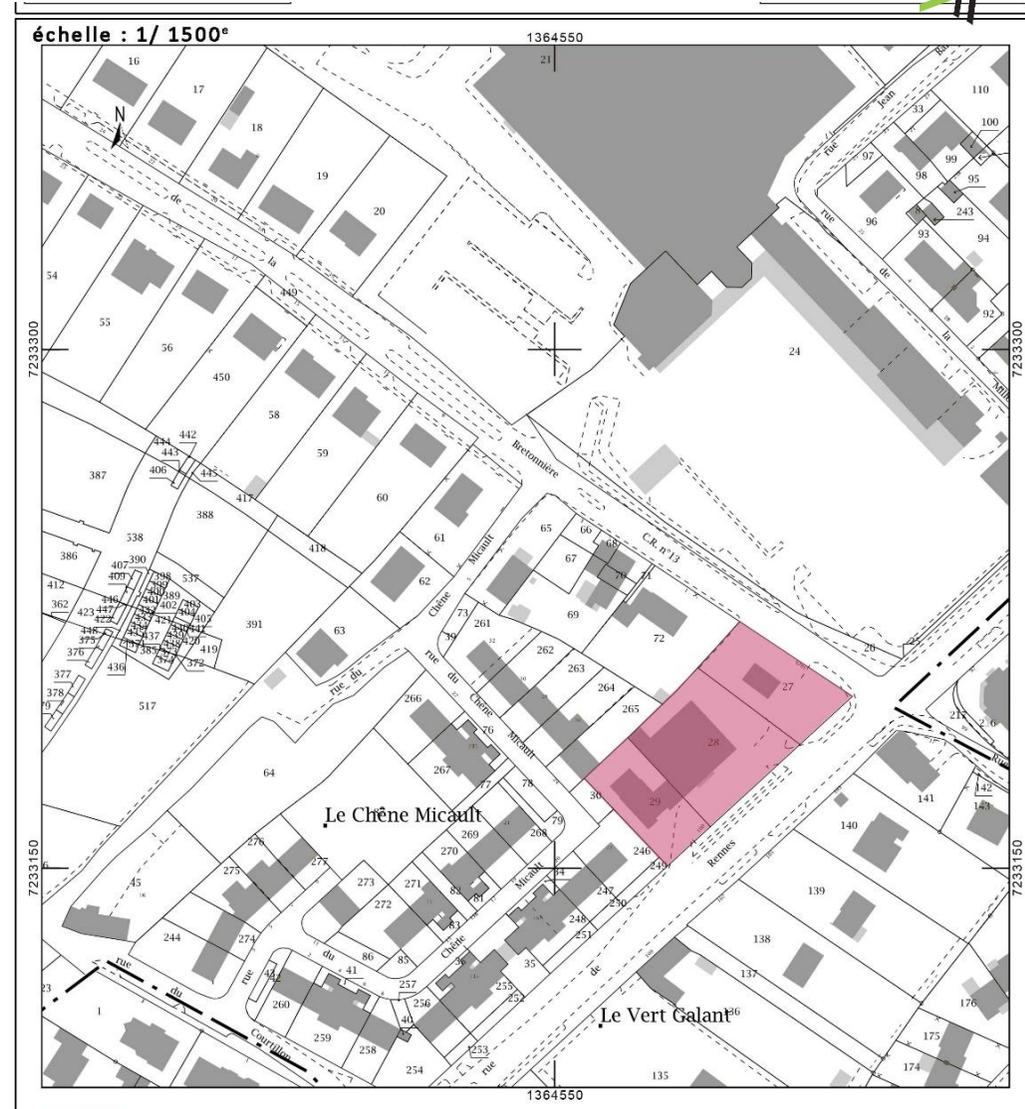
Plan non contractuel – extrait du plan guide- Etude centre-ville

Justification du choix d'une centralité de quartier et du périmètre:

Cette nouvelle centralité de quartier correspond à l'angle de la rue de Rennes/ Rue de la Bretonnière.

Il a été fait le choix de restreindre fortement ce périmètre afin que cette centralité de quartier puisse dynamiser et répondre à des besoins d'hyper proximité, sans concurrencer le centre-ville.

L'objectif de ce périmètre de centralité de quartier est de créer une dynamique d'achat pour les habitants du nouveau quartier de la Quinte, favorisée par la concentration commerciale, en profitant de sa localisation à proximité du centre commercial du Vert Galant et du centre-ville.



■ périmètre de centralité de quartier La Quinte:La Bretonnière

II. Choix de la procédure – modification simplifiée du PLU

La procédure et justification du choix de la procédure :

Considérant que le projet d'évolution du PLU ne porte pas sur les éléments nécessitant une procédure de révision (régit pas les articles L 153-31 et suivants) à savoir que le projet du PLU de la commune de Liffré ne porte pas sur :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- La réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- L'ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- La création des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification est donc la procédure appropriée. Toutefois, le Code de l'Urbanisme offre la possibilité de 2 types de modification :

- La modification de droit commun (articles L. 153-41 à 153-44)
- La modification simplifiée (articles L.153-45 et suivants)

Considérant que le projet d'évolution du PLU n'entre pas dans les dispositions de la modification de droit commun puisqu'il :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ne résulte pas d'une mise en conformité avec le PLU,

Il peut en être conclu que la procédure à suivre est celle de la **modification simplifiée**.

III. Exposé des modifications et leurs motifs

Les modifications :

Le projet de modification simplifiée du PLU n°2 vise à modifier différents points du PLU. L'objectif est de mettre en œuvre et préciser les dispositions réglementaires de la création de la centralité de quartier.

Modifications mineures des règlements :

⇒ Modification du règlement graphique

- ❖ Création d'un sous-zonage : UB1

⇒ Modification du règlement écrit – zonage UB

- ❖ Modification du chapeau introductif pour y ajouter la zone UB1 : « centralité de quartier La Quinte/La Bretonnière »
- ❖ Modification du règlement écrit afin d'ajouter des règles spécifiques pour le sous-zonage UB1 :
 - autoriser les commerces de proximité, y compris au droit de l'axe de flux,
 - Autoriser les sous-destinations "artisanat et commerce de détail" et " l'activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle" sous réserve qu'ils sont compatibles avec l'habitat.

⇒ Modification de l'annexe n°1 du règlement littéral : schémas explicatifs – schéma n°3 :

- ❖ Il s'agit de supprimer une erreur matérielle. La zone UB y est indiquée 2 fois.

⇒ Modification du Lexique

- ❖ Ajout de la définition de la centralité de quartier :

Modifications mineures des Orientations d'Aménagement et de Programmation

⇒ Modification de l'OAP La Quinte

- ❖ suppression de la référence à l'extension du périmètre de centralité et suppression du secteur privilégié d'implantation des commerces

⇒ Modification de l'OAP commerce

- ❖ Ajout de la centralité de quartier en modifiant :
 - les objectifs et les principes d'aménagement dans les orientations concernant la centralité
 - le schéma de principe.

Ces modifications sont mineures puisqu'il s'agit uniquement d'autoriser les commerces (y compris les commerces de proximité) dans un périmètre restreint d'environ 0,2 ha.

Hormis les deux dispositions visant à l'installation du commerce, l'ensemble des règles de la zone UB restent applicables et les possibilités de construire ne sont pas modifiées. En effet, les règles de volumétrie et d'implantation des constructions restent identiques, tout comme les règles de stationnement qui sont inchangées.

En conclusion, les modifications envisagées ne modifient qu'à la marge le règlement écrit du PLU, sans majoration des possibilités de construction, sans réduction des possibilités de construire sans et réduction de la surface d'une urbaine ou à urbaniser. Elles entrent donc bien dans le champ de la modification simplifiée.

Dans le cadre de la présente procédure, il n'est pas réalisé d'évaluation environnementale. Si la commune comporte bien un site classé Natura 2000, cette modification simplifiée vise uniquement des adaptations d'écriture réglementaire ou des mises à jour qui n'engendrent aucune nuisance et sont, par conséquent, sans incidence environnementale sur les secteurs protégés et plus globalement sur l'ensemble du territoire communal.

Exposé des motifs :

PLU de Liffré :

Comme indiqué précédemment dans ce rapport, les objectifs et enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en termes de développement urbain et économique cherchent précisément à :

- Privilégier un développement urbain proche du centre-ville,
- Conforter l'offre commerciale sur le territoire
- Renforcer le rôle de ville-centre et de pôle structurant de bassin de vie de la commune de Liffré
- Produire un cadre de vie qualitatif, par la valorisation des espaces publics et une offre de formes urbaines diversifiées.
- Conforter l'utilisation des modes actifs (marché et vélo) pour l'imiter l'utilisation de la voiture.

Dès lors, ce projet est conforme aux objectifs du PADD du PLU de Liffré

Extrait du PADD – PLU de Liffré

>> AXE 1

AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE BASSIN DE VIE DE LIFFRE

.HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL

FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT

.AMENAGEMENT DE L'ESPACE

PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

.EQUIPEMENTS ET SERVICES

SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

>> AXE 2

CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

.L'ACTIVITE COMMERCIALE

CONFORTER LE ROLE COMMERCIAL DE LA CENTRALITE

.L'ACTIVITE ECONOMIQUE

DENSIFIER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET EN PROJET

.L'ACTIVITE AGRICOLE

PERENNISER ET PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

>> AXE 3

AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE

.L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE

AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE

>> AXE 4

PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

.LES ESPACES NATURELS ET RURAUX

CONFORTER LE ROLE ECOLOGIQUE DES MILIEUX

>> AXE 5

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

.L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET LE CADRE DE VIE

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

.LES RISQUES ET L'ENVIRONNEMENT

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

SCoT du Pays de Rennes :

Le Schéma de Cohérence Territoriale est le document intégrateur en termes de développement économique et commercial. Dès lors, il convient de vérifier la compatibilité avec les dispositions du SCoT notamment à propos des centralités de quartier.

Le SCoT du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015, précise dans son PADD (projet d'aménagement de développement durable) que « Pour renforcer le fonctionnement en bassin de vie, il convient de conforter le rôle commercial des pôles structurants de bassin de vie en améliorant la diversité de leur offre commerciale pour les achats occasionnels. Ces pôles pourront ainsi proposer une véritable alternative pour les habitants du bassin de vie et limiter les déplacements contraints pour motif « achat » notamment vers les sites majeurs ». (PADD, SCoT du Pays de Rennes, p,21)

Il précise également que : « afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines et le regroupement des commerces dans les lieux les plus opportuns » le commerce doit essentiellement être développé dans les centralités. Ces centralités peuvent « se décliner dans une ville, dans un quartier ou dans un bourg (...). Le commerce est l'un des éléments fondamentaux de cette centralité. La place qu'il prend dans l'animation de celle-ci est essentielle. La vitalité de la centralité dépend en grande partie du pouvoir d'attraction de cette fonction commerciale et des services existants » (PADD, SCoT du Pays de Rennes, p,21).

"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. " (DOO, SCoT du Pays de Rennes)

Le projet de modification de la Ville de Liffré est compatible avec les objectifs du SCoT du Pays de Rennes puisque qu'il s'agit bien avec la centralité de quartier :

- D'accompagner la dynamique démographique de la commune, et en particulier d'un quartier, véritable morceau urbain de la ville
- De conforter la polarité commerciale de Liffré, pôle structurant de bassin de vie
- De renforcer la vitalité du quartier La Quinte/La Bretonnière.

| Polarités de l'armature urbaine | Centralité délimitée dans le PLU | | ZACom délimitée dans le SCoT | |
|-----------------------------------|--|--|---|---|
| | Centre-bourg, Centre-ville | Quartier | Site commercial majeur | Zone commerciale |
| Ville de Rennes | Développement libre sans contrainte | | | |
| Cœur de métropole | | Développement essentiellement sur les besoins courants en cohérence avec l'évolution de la population communale ou de l'urbanisation et notamment celle vivant à proximité des commerces. Le développement commercial de ces centralités de quartier ne doit pas avoir pour conséquence d'affaiblir les centres-villes et les autres centralités de quartier | Développement sur les besoins occasionnels et/ou exceptionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC | Développement sur les besoins occasionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC N'ont pas vocation à devenir des sites commerciaux majeurs |
| Pôle structurant de bassin de vie | Développement libre sans contrainte | | | |
| | | | | |
| Pôle d'appui au cœur de métropole | Développement libre sans contrainte en accompagnement du développement démographique de la commune | | | Développement limité sur les besoins occasionnels dans le respect des conditions d'implantation et des droits à construire définis dans le DAC |

Extrait du DOO – SCoT du Pays de Rennes p.17

De plus, Le SCoT du Pays de Rennes autorise, par principe, la réalisation d'une centralité de quartier dans un pôle structurant de bassin de vie, dont Liffré fait partie, sous conditions de :

Mixité urbaine

- Supports d'échanges commerciaux et sociaux
- Espaces publics structurants à l'échelle des quartiers
- De périmètre restreint afin d'être accessible facilement, y compris en modes actifs (à pied, en vélo....).

Le projet de modification de la ville de Liffré inclut bien l'ensemble de ces critères.

Le projet de création de la centralité de quartier et de renouvellement urbain de la rue de La Bretonnière/La Quinte sera également accompagné par la poursuite des travaux d'aménagement et d'embellissement de la rue de Rennes.

Cet aménagement de voirie permettra de :

- Limiter la vitesse des véhicules
- Favoriser les modes de déplacements doux (piétons/vélos) grâce à la création de trottoir confortable et d'une piste cyclable sécurisée.
- Proposer des espaces publics fonctionnels et durables ;
- Intégrer les projets de renouvellement urbain ;
- Donner une qualité paysagère forte à la rue.

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Liffré est bien compatible avec le SCoT.



Rue de Rennes – entrée de ville de Liffré. Réalisation du projet d'aménagement et d'embellissement de la rue de Rennes

Présentation des modifications détaillées :

Les modifications sont indiquées en rouge et détaillées ci-dessous :

Modification des règlements :

Règlement littéral de la zone UB :

Chapeau introductif :

« La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique.

Le sous-zonage UB1 correspond à la centralité de quartier La Quinte/La Bretonnière

Les projets situés dans la zone UB **et le sous-zonage UB1** doivent être compatibles avec les dispositions de l'OAP commerces. »

⇒ Pour pouvoir autoriser l'implantation de commerces de tout type uniquement dans un périmètre restreint et désigné, il est nécessaire de créer un sous-zonage.

Dispositions de la zone UB - UB 1.2 interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations :

II. Sont admis sur la totalité des zones UB, sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de ces zones :

- le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination,
- la construction et l'extension de piscine
- les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'implantation de commerces de proximité sous réserve de ne pas avoir d'accès direct depuis les principaux axes de circulation suivants : Avenue de la Forêt, Avenue de l'Europe, Avenue du Général de Gaulle, Avenue François Mitterrand, Avenue Léon Bourgeois, Avenue Marguerite Yourcenar, Rue de Rennes et Rue de Fougères.

En complément des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités admises sur la zone UB :

Est admis dans le sous-zonage UB1, y compris au droit de l'axe de flux, sous réserve d'être compatible avec l'habitat :

- L'implantation de commerces de proximité
- La création et extensions, sans limitation de surfaces, des sous-destinations suivantes : l'artisanat et commerce de détail, l'activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle

⇒ La création d'un sous-zonage implique des dispositions spécifiques. L'OAP commerce du PLU de Liffré, reprenant les dispositions du SCoT, stipule que les commerces sont autorisés en dehors de la tâche urbaine (c'est-à-dire dans la zone UB) sous certaines conditions. Or, pour pouvoir renforcer le rôle commercial de Liffré, ces conditions sont trop restrictives. La centralité de quartier a pour objet principal de pouvoir autoriser tout type de commerce de détail et notamment les commerces de proximité.

Annexe n°1 : schémas explicatifs

Schéma n°3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.1.1. – Zone UB, UB 1AU et 1AUS

⇒ Il s'agit de corriger une erreur matérielle., sans conséquence sur l'application des dispositions du PLU.

Lexique :

Centralité :

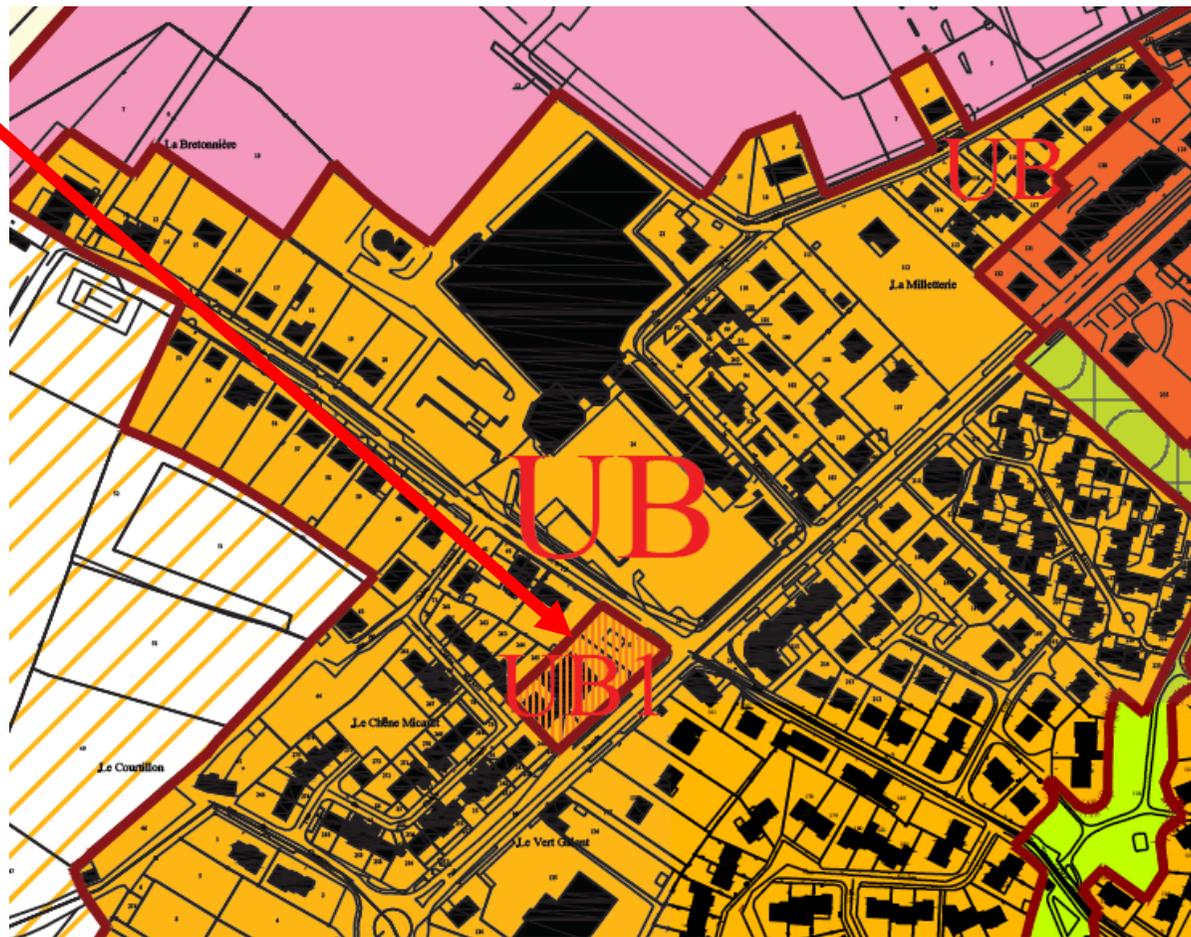
Les centralités urbaines sont des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé. Ces différentes composantes urbaines doivent se trouver 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, 2ème 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 les Pôles structurants de bassin de vie 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.~~

Centralité de quartier : lieu de mixité urbaine, support d'échanges commerciaux et sociaux, mais aussi espaces publics structurants à l'échelle des quartiers. La centralité de quartier se développe essentiellement pour répondre aux besoins courants des habitants, en cohérence avec l'évolution de la population communale ou de l'urbanisation et notamment celle vivant à proximité des commerces. Le développement commercial de cette centralité de quartier ne doit pas avoir pour conséquence d'affaiblir le centre-ville

⇒ La modification du lexique a pour objectif de différencier clairement la définition centralité de celle de la centralité de quartier. Elle précise également le cadre général de la centralité de quartier et les modalités à réunir pour sa création, en cohérence avec la définition du SCoT du Pays de Rennes

Règlement graphique :

Ajout d'un hachurage correspondant au sous-zonage UB1 sur une superficie d'environ 2500 m². Ce hachurage est appliqué à l'angle de la rue de Rennes et de la rue de La Bretonnière.

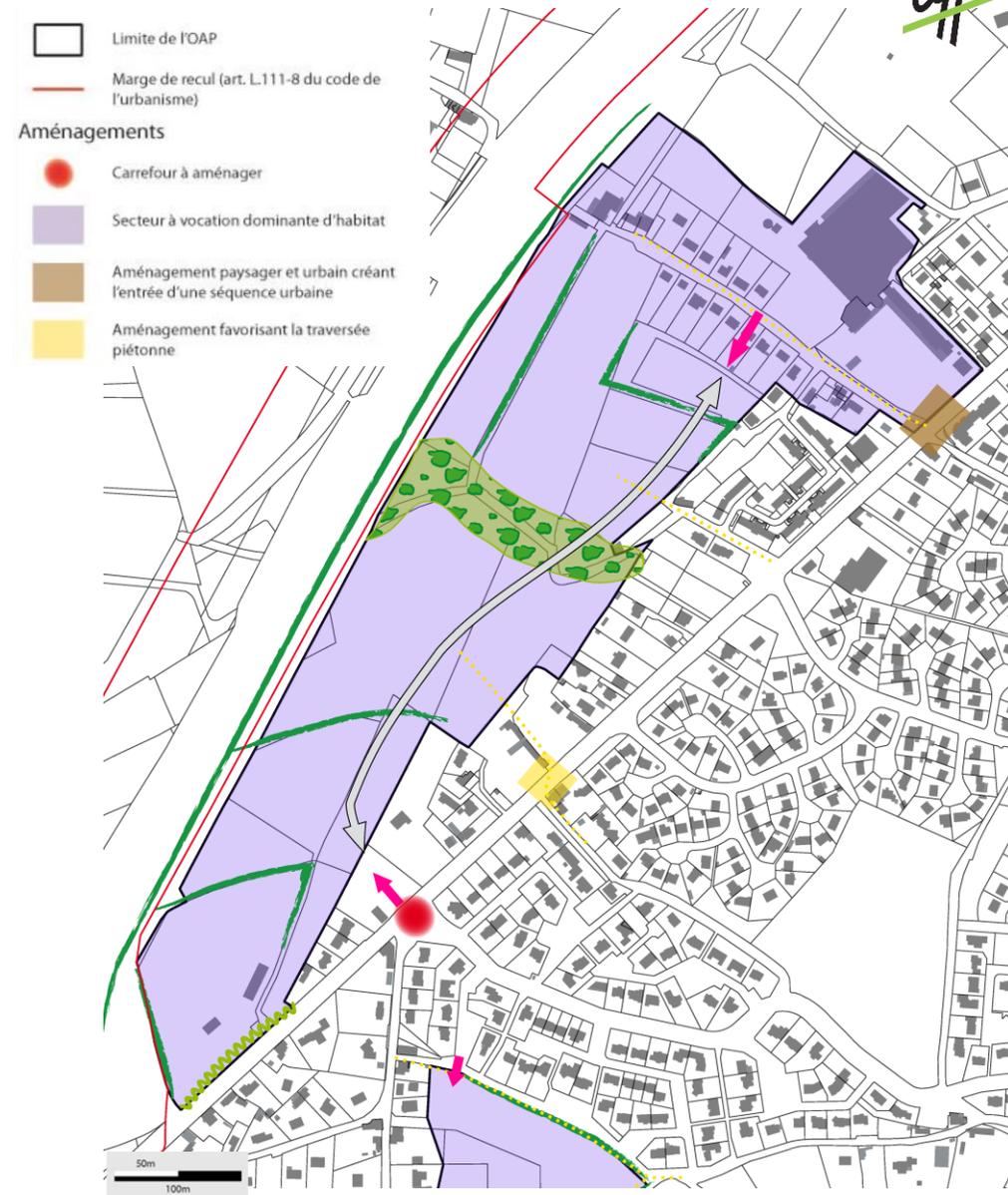


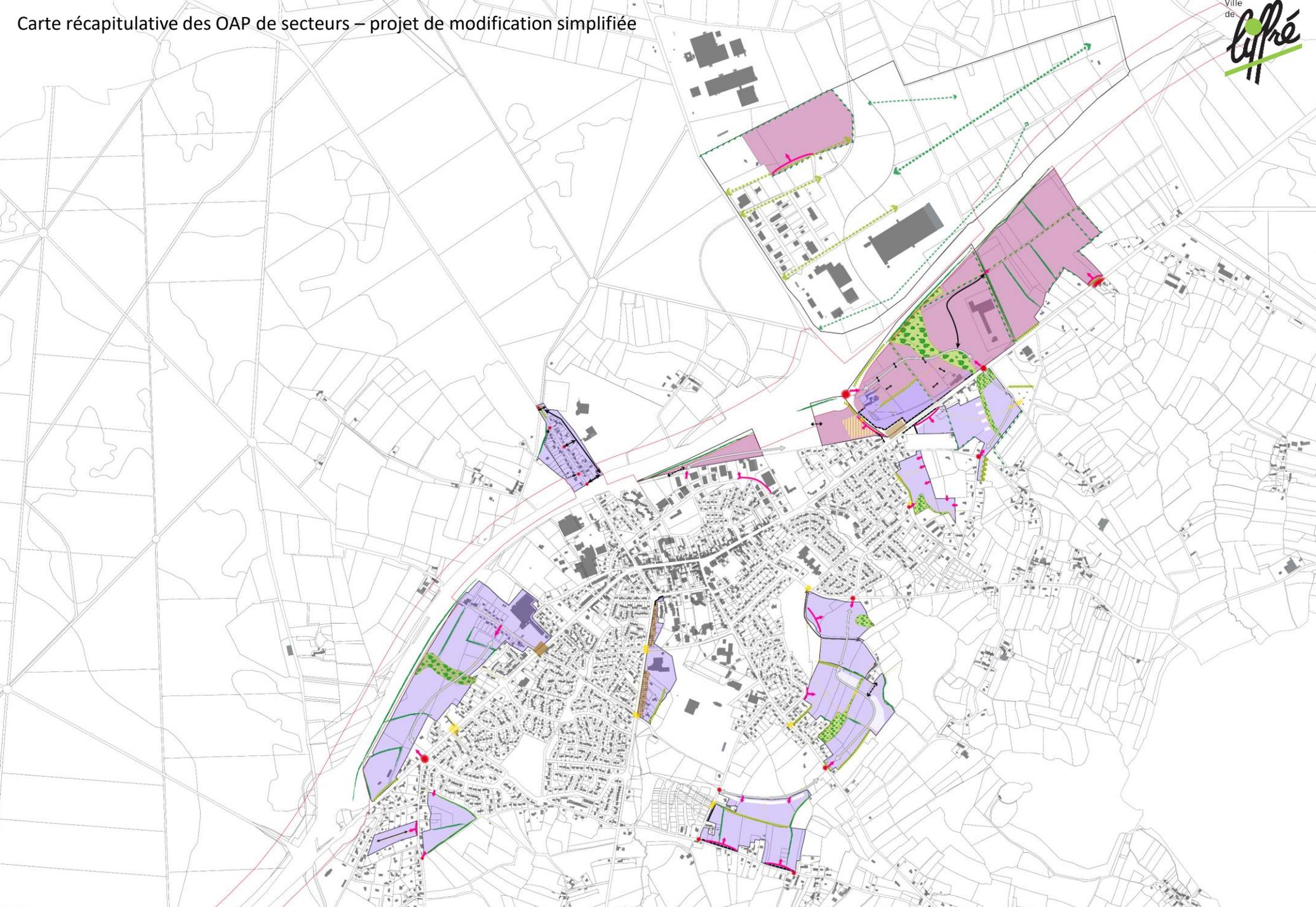
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP de la Quinte :

- ❖ P.18 : Forme urbaine et organisation du bâti : le texte est à actualiser compte tenu de l'évolution du projet.
Le projet de modification du PLU propose la suppression de la référence à l'extension du périmètre de centralité
- ❖ P.19 : Mise à jour du schéma d'aménagement de l'OAP La Quinte :
 - suppression du secteur privilégié d'implantation des commerces
- ❖ P.51 : Ajuster en conséquence la carte récapitulative des OAP de secteurs

⇒ La référence à l'extension du périmètre de centralité n'a plus lieu d'être puisqu'une centralité de quartier va être créée. Cette centralité de quartier étant hors périmètre de l'OAP, elle sera identifiée exclusivement dans l'OAP commerce.





OAP thématique « Commerce » :

- ❖ Ajout dans l'encadré "contexte" de la mention de la centralité de quartier
- ❖ Ajout dans l'encadré "orientation concernant la centralité« :
 - De la distinction entre centralité (centre-ville) et centralité de quartier
 - Des objectifs et de des principes d'aménagements de la centralité de quartier La Quinte/La Bretonnière (voir pages suivantes)
- ❖ Ajout du périmètre de la centralité de quartier notamment dans le schéma de principe

⇒ L'objectif est de prendre en compte la création de la centralité de quartier dans l'OAP thématique commerce.

CONTEXTE

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

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

OBJECTIFS

Propos inchangés

ORIENTATIONS CONCERNANT LA CENTRALITE

Il s'agit de maintenir et développer les commerces en priorité dans **la-centralité les centralités** :

Centralité commerciale (centre-ville) :

La centralité de la commune de Liffré se caractérise par une densité et une continuité du bâti(...) : propos inchangés

Centralités de quartier :

Centralité de quartier La Quinte/La Bretonnière :

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

Cette centralité de quartier a pour objectifs de :

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

Les principes d'aménagements sont :

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

OAP Thématique commerce - projet de modification

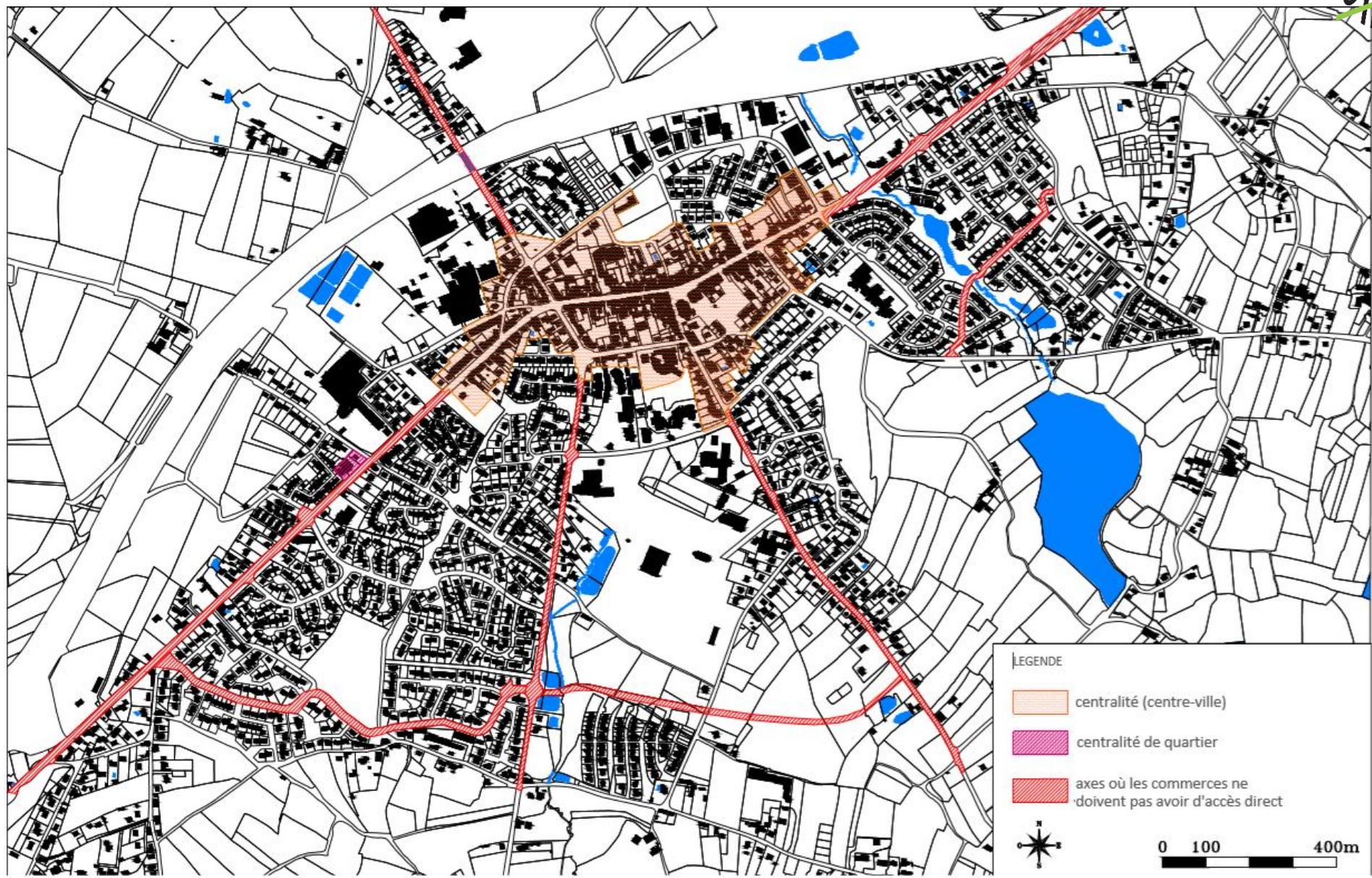
ORIENTATIONS CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES

Propos inchangés

ORIENTATIONS DANS LE RESTE DE LA TACHE URBAINE

Propos inchangés

• OAP commerce : schéma de principe –projet de modification



IV. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les personnes publiques associées qui ont émis un avis (courrier) :

- ❖ Région Bretagne
- ❖ Département d'Ille-et-Vilaine
- ❖ CDPENAF
- ❖ Chambre d'Agriculture
- ❖ Liffré-Cormier Communauté

Avis réputés favorable en application de l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme :

- ❖ Pays de Rennes (SCoT)
- ❖ DDTM 35
- ❖ Préfecture d'Ille-et-Vilaine
- ❖ Chambre du Commerce et de l'Industrie
- ❖ Chambre des métiers et de l'Artisanat

REGION BRETAGNE :

La Région Bretagne informe que le projet du SRADET a été arrêté et informe que ce document devra être pris en compte, et éventuellement faire l'objet d'une modification du PLU.

Réponse de la ville : *La modification simplifiée porte uniquement sur la création d'une centralité de quartier et de la correction d'une erreur matérielle. La présente procédure n'est pas appropriée pour la prise en compte des modifications impliquées par le schéma régional. Néanmoins, la Ville de Liffré prend note de l'avancée de ce document supra-communal et s'engage à modifier le PLU, si nécessaire, au moment de l'entrée en vigueur du SRADET.*

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE :

Le dossier n'appelle pas d'observation de la part du Département d'Ille-et-Vilaine par rapport à ses compétences. De ce fait, l'avis est considéré comme favorable

CDPENAF :

La CDPENAF a indiqué que le projet de modification ne concerne pas ses compétences puisque la modification ne porte pas les zones Agricole ou Naturels du PLU, ni sur les STECAL.

L'avis est donc considéré comme favorable

CHAMBRE D'AGRICULTURE :

La chambre d'Agriculture a indiqué que le projet de modification de la Ville de Liffré n'a aucune conséquence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers et ne porte pas atteinte à l'exploitation Agricole.

L'avis est donc considéré comme favorable.

LIFFRE-CORMIER-COMMUNAUTE :

Liffré –Cormier Communauté a émis un avis favorable au projet de modification. L'intercommunalité propose néanmoins quelques modifications de forme.

Réponse de la Ville : *Les propositions vont être prises en compte dans le projet de modification proposé au conseil municipal.*



DEGOUYS
Claire



Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité

Pôle planifications territoriales

Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,

Chargé de la planification régionale et du SRADDET

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Guillaume BÉGUÉ

Maire

Hôtel de Ville

35340 LIFFRÉ CEDEX

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances

N° : 330477/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le 30 SEP. 2020

Objet : Projet de modification simplifiée n°2 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Projet de modification simplifiée n°2 du PLU le 24 juillet 2020 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. La volonté du Conseil régional est bien de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement prime sur les normes. Le volet réglementaire de cette démarche, incarné par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), vient renforcer les engagements pris par l'ensemble des acteurs.

A l'issue de deux années de co-construction avec et dans les territoires, le Conseil régional a arrêté le projet de SRADDET le 28 novembre 2019. Ce projet arrêté inclut les objectifs et les « règles générales » que les documents d'urbanisme infra régionaux auront à appliquer après enquête publique, puis adoption du schéma régional.

Dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh Cop, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision des documents de planification que votre territoire peut compter : Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH)... et ce avant même l'adoption du schéma régional, en avance de phase sur son opposabilité et son application réglementaire.

L'engagement des collectivités et établissements publics par le biais des documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le projet arrêté du schéma régional est consultable sur www.breizhcop.bzh.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,

La cheffe du Pôle
planifications territoriales

RÉGION BRETAGNE

283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7

Tél. : 02 99 27 10 10 twitter.com/regionbretagne facebook.com/regionbretagne

www.bretagne.bzh

RANNVRO BREIZH

283 bali ar Jeneral Patton

PgZ : 02 99 27 10 10 twitter.com/regionbretagne facebook.com/regionbretagne

www.breizh.bzh

Catherine QUEGUEN

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.

SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016



Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Liffré –
Modification simplifiée n°2

Dossier suivi par :
Annelise FERRÉ PELLÉ
02 23 48 26 60
annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

Monsieur le Maire
Mairie de Liffré
Rue de Fougères,
35340 Liffré, France

MAIRIE DE LIFFRÉ
27 OCT. 2020
ARRIVÉ LE

A Rennes, le 23 octobre 2020

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu en nos services le 27 juillet 2020, vous nous avez adressé le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Liffré, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture.

Le projet porte sur la modification de l'OAP La Quinte et l'OAP commerce, du règlement graphique et du règlement littéral.

Cette modification simplifiée n'a aucune conséquence sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers et ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole.

La Chambre d'agriculture n'a pas de remarque à formuler.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
Loïc Guines



Adresse de
correspondance :
Chambre d'agriculture
Rue Maurice Le Lannou
35042 RENNES CEDEX
02 23 48 23 23
chambres-agriculture-bretagne.fr



Le Président

Monsieur Guillaume Bégué
Maire
Mairie de Liffré
Hôtel de Ville
35340 LIFFRE

Rennes, le 02 OCT. 2020

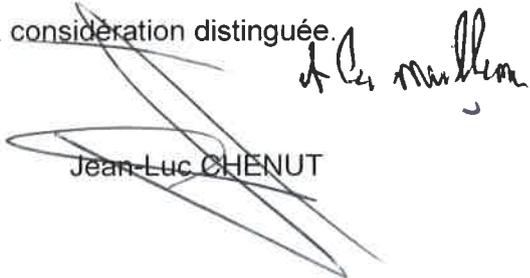
Monsieur le Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que Personne Publique Associée, a été sollicité par la commune de LIFFRE le 17 juillet 2020 sur le projet de modification simplifiée n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les Espaces Naturels Sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Le dossier n'appelle pas d'observation du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-Luc CHENUT

Copie :

- Bernard Marquet, Vice-président
- Marc Hervé, Conseiller départemental, référent Pays de Rennes
- Agence du Pays de Fougères

MONSIEUR GUILLAUME BÉGUÉ
MAIRE DE LIFFRE
MAIRIE, 70 RUE DE FOUGERES
35340 LIFFRE

N/REF : CB/IS/ID – 2020-104

V/REF :

OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE LIFFRE

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 17 juillet 2020, nous avons reçu notification de votre projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Liffré.

Le Bureau Communautaire, réunit le 22/09/2020, émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Liffré.

Quelques remarques sont apportées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique « Commerce », sans conséquence sur l'avis rendu :

- Il est proposé de replacer le principe d'aménagement interdisant le tourne à gauche depuis la rue de Rennes, à la suite du principe d'aménagement sur l'accès aux commerces.
- Il est proposé de ne plus évoquer « la centralité » (au singulier) mais « les centralités » (au pluriel) afin de permettre le développement de l'activité économique dans les deux centralités de la commune.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Stéphane PIQUET
Président de Liffré-Cormier Communauté



MAIRIE DE LIFFRÉ
14 AOUT 2020
ARRIVÉ LE

PREFET D'ILLE-ET-VILAINE

Direction départementale des Territoires et de la Mer

SEHCV
Service Espace Habitat et Cadre de Vie
Unité urbanisme, littoral et foncier
Secrétariat CDNPS

Rennes, le

13 AOUT 2020

Le directeur départemental

Affaire suivie par : Chantal Desoize-Lecomte
Tél : 02.90.02.33.75
Mél : ddtm-cdpnaf@ille-et-vilaine.gouv.fr

à

Monsieur le Maire de LIFFRE

Objet : Consultation de la CDPENAF
Réf : Projet de modification simplifiée n°2 du PLU.

Vous avez transmis au secrétariat de la Commission Départementale de la Protection de la Nature, des Espaces Agricoles et Forestiers d'Ille-et-Vilaine une demande d'avis concernant le projet de modification simplifiée n°2 du PLU.

Je vous informe que cette modification qui consiste à créer une centralité du quartier La Quinte/La Bretonnière ne concerne pas la CDPENAF qui se prononce uniquement sur le règlement en zone A et N des annexes et extensions et sur les STECAL.

Vous trouverez, donc en retour, ce dossier.

Le Chef du Pôle UCV


Eric PELTIER

V. Annexes

- Délibération actant le lancement du projet de modification simplifiée n°2 de la Ville de Liffré
- Arrêté n° 20.475 de lancement de la mise à disposition du public – modification simplifiée n°2



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt, **le deux juillet à 20h30**, le Conseil Municipal, légalement convoqué par Monsieur Guillaume BÉGUÉ, Maire de Liffré, s'est réuni en Mairie, salle du Conseil municipal, en séance publique.

| | |
|---|---|
| <u>Date de convocation :</u> 26 juin 2020 | <u>26 Présents :</u> Messieurs Guillaume BÉGUÉ, Jacques BELLONCLE, Laurent BERTIN, Yannick BILLIOUX, Yannick DANTON, Samuel GATTIER, Christophe GAUTIER, Jean-Christophe GILBERT, Eric GOSSET, Grégory PRENVEILLE, Jonathan RAULT, Mickaël ROSETZKY, Ronan SALAÜN et Mesdames Maëva AMELOT, Laurence BLOUIN-DUFFÉE, Claire BRIDEL, Sophie CARADEC, Merlene DÉSILES, Chantal FRANCANNET, Awena KERLOCH, Marie-Christine LESNÉ, Alexandra MARIE, Lydia MÉRET, Laëtitia NOËL, Anne-Laure OULED-SGHAÏER, Rozenn PIEL. |
| <u>Date d'affichage :</u> 6 juillet 2020 | <u>3 excusés :</u> MM. CHESNAIS-GIRARD Loïg, CLERY Alain et Mme AUBAUD Julie <u>3 pouvoirs :</u> M. CHESNAIS-GIRARD Loïg (qui a donné pouvoir à M. BÉGUÉ Guillaume), M. CLERY Alain (qui a donné pouvoir à Mme Claire BRIDEL) et Mme AUBAUD Julie (qui a donné pouvoir à Mme Merlene DESILES). |
| <u>Nombre de conseillers en exercice :</u> 29 | <u>Secrétaire de séance :</u> Merlene DÉSILES |

DCM N° 2020.118

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE LIFFRÉ – MODALITÉS DE MISE A DISPOSITION

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses article L.153-45 et suivants ;

VU la délibération N°17.129 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une procédure de révision générale ;

VU la délibération N°18.341 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU les arrêtés AM n°17.367 en date du 06 novembre 2017 et AM n.18.197 en date du 06 juin portant mise à jour du Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'avis de la Commission « Urbanisme, Services techniques, Environnement, Sécurité, Commerce » réunie le 22 juin 2020 ;

CONSIDERANT que :

- L'urbanisation du quartier de La Quinte est en cours,
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) La Quinte et l'OAP Commerces prévoyaient une extension de la centralité commerciale jusqu'à la rue de la Bretonnière. Cette extension était conditionnée à l'urbanisation du nouveau quartier et du projet de renouvellement urbain prévus dans ce secteur, et à une modification du Plan Local de l'Urbanisme (PLU),
- Que les conclusions de l'étude de requalification du centre-ville préconisent davantage la création d'une centralité de quartier qu'une extension de la centralité, afin de ne pas affaiblir le centre-ville,
- Que le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur ne permet pas la réalisation de la centralité de quartier sans procédure de modification,

Madame BRIDEL, 1^{ère} adjointe, informe l'assemblée communale qu'afin de pouvoir créer une centralité de quartier pour le quartier La Quinte/la Bretonnière, permettant l'installation de commerces de proximité répondant aux besoins courants des habitants et notamment du quartier de la Quinte/La Bretonnière, il est proposé de lancer une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU.

Ce projet de modification consiste à créer une centralité de quartier à l'angle de la rue de Rennes et de la rue de la Bretonnière, à proximité du centre-ville, en accompagnement du développement du quartier de la Quinte, pour permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée de logements, dans une logique de renforcement de la mixité fonctionnelle.

Il s'agit d'une modification mineure du règlement littéral et du document graphique. Elle porte sur une surface d'environ 2 500 m².

En faisant évoluer son PLU en faveur de la réalisation de projets comportant des commerces notamment de proximité dans les quartiers stratégiques, l'objectif de la ville de Liffré est de créer des pôles urbains et dynamiser la vie de quartier, sans pour autant affaiblir le centre-ville. Par ce biais, la Ville de Liffré entend également répondre à l'enjeu primordial pour le territoire : maintenir et dynamiser commercialement et économiquement les quartiers stratégiques.

Les objectifs de cette centralité de quartier sont de :

- Dynamiser la création d'un nouveau quartier en facilitant la mixité fonctionnelle
- Améliorer le cadre de vie grâce à des projets qualitatifs
- Renforcer la dimension commerciale de ce secteur stratégique
- Créer des dynamiques commerciales en regroupant les facteurs d'attractivité dont les commerces font partie, sans pour autant affaiblir le centre-ville
- Marquer le seuil d'entrée de ville
- Renforcer l'axe du PADD sur l'emploi et sur la diversité des logements
- Participer aux objectifs supra-communaux en renforçant le rôle de Liffré en tant pôle structurant de bassin de vie et en contribuant à l'objectif démographique fixé par le SCoT.

Mais également :

- Maintenir et étendre des commerces existants sur la commune
- Favoriser l'implantation de commerces à proximité des logements
- Favoriser les déplacements piétons pour effectuer des achats de proximité

Choix de la procédure :

Considérant que le projet d'évolution du PLU ne porte pas sur les éléments nécessitant une procédure de révision (régit par les articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme) à savoir que le projet du PLU de la commune de Liffré ne porte pas sur :

- Le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- La réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- La création des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification est donc la procédure appropriée. Toutefois, le Code de l'Urbanisme offre la possibilité de 2 types de modification :

- La modification de droit commun (Articles L. 153-41 à 153-44 du Code de l'urbanisme)
- La modification simplifiée (Articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme)

Considérant que le projet d'évolution du PLU n'entre pas dans les dispositions de la modification de droit commun puisqu'il :

- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Ne résulte pas d'une mise en conformité avec le PLU,

Il peut en être conclu que la procédure à suivre est celle de la **modification simplifiée**.

Déroulement de la procédure :

La procédure de modification simplifiée sera notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

- Préfecture d'Ille-et-Vilaine
- Conseil régional de Bretagne
- Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine
- Chambre du commerce et de l'industrie (CCI) Bretagne
- Chambre des métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine
- Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine
- Syndicat Mixte du Pays de Rennes
- Liffré-Cormier Communauté
- La Bouëxière
- Acigné
- Saint-Sulpice la Forêt
- Chasné-sur-illet
- Ercé-près-Liffré
- Gosné
- Saint-Aubin du Cormier
- Livré-sur-Changeon
- Dourdain

Le dossier comportant les pièces du PLU modifiées ainsi qu'un rapport exposant les motifs leur sera transmis. Ce même dossier étoffé des avis des PPA, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, sera mis à disposition du public.

Modalités de mise à disposition :

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, il appartient au conseil municipal de définir les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2.

Les modalités suivantes sont proposées :

Mesures de publicité :

Au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures pendant lesquels le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié :

- Dans un journal diffusé dans le département (Ouest-France),
- Sur le site internet www.ville-liffre.fr
- Affiché en mairie (visible de l'extérieur)

Mise à disposition :

La mise à disposition aura lieu à partir du 4^e trimestre 2020. Le public aura la possibilité de consulter le dossier en mairie à ses jours et horaires d'ouverture pendant un mois (30 jours)

Le dossier mis à disposition sera composé :

- Du projet de modification simplifiée n°2
- D'un exposé des motifs
- Des avis PPA
- D'un registre d'observations

Le dossier sera également mis en ligne sur le site internet : www.ville-liffre.fr

Le public aura la possibilité de formuler des observations :

- Sur le registre prévu à cet effet,
- En écrivant à Monsieur le Maire de Liffré (Hôtel de Ville – Rue de Fougères – 35340 LIFFRÉ)
- Par mail à l'adresse suivante : urbanisme@ville-liffre.fr en précisant en objet « PLU - Mise à disposition du public »

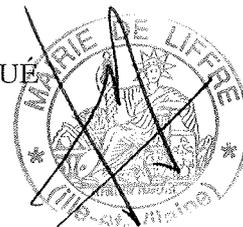
Monsieur le Maire invite le Conseil municipal à se prononcer sur cette proposition.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **ACTE** le lancement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Liffré ;
- **APPROUVE** les modalités de mise à disposition telles qu'énoncées ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son représentant à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

Le Maire,

Guillaume BÉGUÉ



REPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊTÉ

Commune de Liffré

Arrêté prescrivant la mise à disposition au public -modification simplifiée n°2 du PLU de Liffré-

N°20.475

Le Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants

VU la délibération n°17.129 en date du 06 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Liffré,

VU l'arrêté de mise à jour du PLU en date du 06 novembre 2017,

VU l'arrêté préfectoral portant création d'un périmètre de protection modifié valant périmètre délimité des abords de l'Église Saint-Michel, protégée au titre des monuments historiques, sur le territoire de la commune de Liffré en date du 31 mai 2018,

VU l'arrêté de mise à jour du PLU en date du 06 juin 2018,

VU la délibération n°18-341 en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU et les modalités de la mise à disposition au public,

VU la délibération n°20-118 actant le lancement de la modification simplifiée n°2 du PLU et les modalités de mise à disposition au public,

ARRÊTE

Article 1 :

En application des articles L.153-47 du Code de l'urbanisme, une mise à disposition du public portant sur la modification simplifiée n°2 du PLU de Liffré se déroulera du 15 décembre 2020 au 15 janvier 2021.

Article 2 :

Le projet de modification simplifiée n°2 a pour objet de modifier certaines dispositions du règlement littéral, du règlement graphique et des OAP du PLU afin de créer une centralité de quartier et corriger une erreur matérielle.

Article 3 :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre à feuilles non mobiles, seront déposés, pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de LIFFRÉ aux jours et horaires habituels d'ouverture (sauf les jours fériés) :

- Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 13h30 à 18h00,
- Le jeudi de 8h45 à 12h15
- Le samedi matin de 9h30 à 12h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier à la mairie de Liffré (rue de Fougères, 35340 Liffré) ainsi que sur le site internet de la Ville : www.ville-liffre.fr.

Il pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions soit :

- directement sur le registre d'enquête
- par voie postale à :

M. Le Maire,
Hôtel de Ville,
Rue de Fougères,
35340 LIFFRÉ

- par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@ville-liffre.fr en précisant comme objet « mise à disposition du public – modification simplifiée n°2 ».

Article 4 :

Un avis au public sera diffusé dans les annonces légales d'un journal publié dans le département, ainsi que sur le site internet de la commune : www.ville-liffre.fr et affiché en mairie ainsi que sur des panneaux en entrée de ville.

Article 5 :

La modification simplifiée n°2 du PLU éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvée par délibération du conseil municipal, en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 :

Une copie du présent arrêté sera adressée au Préfet d'Ille et Vilaine.

Article 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois qui suivent la date de l'affichage de la présente devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte 35 000 RENNES). Il est également possible de former un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans le délai de deux mois à compter de la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Fait à Liffré, le 25/11/2020

Le Maire, Guillaume BÉGUÉ

