

PLU*i*-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

Liffré ≡ Cormier
COMMUNAUTÉ



Séminaire de lancement Compte-rendu

28/09/2024

SÉMINAIRE DE LANCEMENT

Le 17 octobre 2023, Liffré-Cormier Communauté a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal intégrant le volet Habitat (PLUi-H) à l'échelle de ses 9 communes.

Le PLUi-H est un document d'urbanisme qui fixe les règles d'occupation du sol sur l'ensemble du territoire de Liffré-Cormier Communauté. Il constitue une opportunité unique d'imaginer ensemble l'avenir du territoire. A terme, il déterminera les grandes orientations de demain en matière d'aménagement.

Afin de lancer la démarche, un Séminaire dédié aux élus a été organisé le samedi 28 septembre 2024. Cette rencontre a réuni près de 40 participants. Les objectifs du Séminaire étaient de présenter la démarche PLUi-H aux participants et de les faire travailler sur les enjeux du territoire.



SÉMINAIRE DE LANCEMENT

La rencontre s'est déroulée en plusieurs temps :

- **Mur d'expression** (forces et faiblesses du territoire, enjeux pour l'élaboration du PLUi-H et pour le territoire de demain)
- **Mot d'introduction** de Stéphane Piquet (Président de Liffré-Cormier Communauté – Maire de La Bouëxière) et Claire Bridel (Vice-Présidente en charge du suivi du PLUi-H)
- **Présentation de la démarche PLUi-H** (objectifs, étapes, thématiques, etc.)
- **Quiz** sur les chiffres-clés du territoire
- **Atelier participatif en petits groupes** : identification des enjeux du territoire
- **Restitution de l'atelier participatif**



MUR D'EXPRESSION



Les forces du territoire

- Un territoire à taille humaine
- Un territoire et des élus dynamiques
- Les services municipaux
- Un territoire situé entre Rennes et Fougères
- Un magnifique territoire touristique
- Une armature urbaine complémentaire, un bon maillage de villes
- Une vraie identité LCC



Les faiblesses du territoire

- Un manque d'emplois de proximité
- Un manque de logements pour certains publics (jeunes notamment)
- Les transports / Les impacts liés à la circulation (qualité de l'air et bruit)
- Un territoire situé entre Rennes et Fougères
- Une forte artificialisation des sols

MUR D'EXPRESSION



Les attentes des élus

Environnement / sobriété

- Considérer le ZAN comme une chance et non un inconvénient
- Un territoire sobre
- Stopper l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels
- Intégrer les enjeux environnementaux (protection des haies, conservation des paysages, protection de l'eau, penser aussi à la renaturation)
- Rester rurbain

Attractivité

- Rester attractif
- Accueil de nouveaux habitants
- Avoir des emplois à côté des habitants
- Offrir un cadre de vie le plus agréable possible aux habitants tout en développant l'emploi

Solidarité et équilibre territorial

- Équité
- Un territoire équitable et mesuré
- Répartition équitable sur le territoire
- Une judicieuse répartition des zones économiques
- De la solidarité entre les communes plutôt que de la concurrence
- Des habitants moins consommateurs et plus solidaires

Logement

- Parcours logement différencié
- Prise en compte de différents profils de population pour l'habitat
- Que nos enfants puissent vivre sur le territoire (travail et logement)

ATELIER - HABITAT

Comment caractériseriez-vous la construction récente sur le territoire ? Dynamisme (accélération ou ralentissement), formes urbaines (en individuel ou en collectif), localisation (en dents creuses, en extension)

Dynamisme

- Globalement dynamique, mais hétérogène sur le territoire

Aménagements vertueux

- De plus en plus vertueux : matériaux biosourcés, autoconsommation, zone piétonne et cycle intégrée dans l'aménagement, espace public végétalisé, de rencontre, partagé, intégration de la qualité esthétique du bâti

Densification

- Des progrès ont été réalisés en matière de densification (choix de combler les dents creuses pour certains – dent creuse à remplir – finir STECAL – attention réseaux et mobilité)

Habitat collectif

- Perceptions différentes concernant le développement de l'habitat collectif sur le territoire

Quelles difficultés avez-vous identifiées pour la réalisation d'opérations de rénovation sur vos communes ? Quels leviers seraient selon vous à privilégier ?

Difficultés

- Coût financier élevé, notamment dans les communes classées (ABF) – Aide de l'Etat insuffisante – Difficulté à connaître les dispositifs existants
- Problème d'application de la loi dans l'habitat collectif social et privé sur la rénovation thermique
- Problème d'ingénierie pour rénovation des bâtiments
- Lourdeur des dossiers de changement de destination (CDPNAF)
- Frein juridique à la préemption

Leviers

- Portage foncier (EPFB ou LCC) pour cadre particulier
- Bail réel et solidaire (bail longue durée, location terrain)

ATELIER - HABITAT

Quels sont les besoins spécifiques en matière de logements ?

Pour quels publics en priorité (jeunes, seniors, actifs, personnes en situation de handicap, etc.) ?

Diversification de l'offre et mixité de l'habitat

- Logements accessibles financièrement pour les personnes seules avec enfants, personnes âgées, jeunes travailleurs, personnes handicapées
- Locatif privé
- Habitat groupé seniors et social (ex : La Bouëxière)
- Résidences seniors
- Logements d'urgence
- Habitat inclusif
- Habitat groupé
- Habitat/hameaux légers

Inventaire et accès au logement

- Répertorier les logements en général (inventaire)
- Mutualiser des moyens et des politiques sociales avec une aide de LCC au logement aidé
- « Bail réel solidaire » pour favoriser l'accès au logement

ATELIER - BIODIVERSITÉ, AGRICULTURE ET ALIMENTATION

Quels sont les grands défis à relever pour l'agriculture sur le territoire ?

Maintien du nombre d'agriculteurs

- Conserver des agriculteurs sur notre territoire
- Maintenir le nombre d'agriculteurs sur le territoire (garantie de la biodiversité, diversité des pratiques...) avec une agriculture viable et rémunératrice
- Accompagner la formation agricole

Les types d'agriculture à privilégier

- Maintenir un élevage extensif qui préserve les prairies
- Maintenir et développer la gestion bocagère durable
- Favoriser les regroupements / échanges parcellaires (maîtrise foncière par les collectivités)
- Préserver un accès à l'eau et sa qualité
- Opter pour un mode d'agriculture qui demanderait moins de production, plus à visage humain
- Développer l'agriculture maraîchère pour les circuits courts
- Améliorer l'adéquation des productions locales aux besoins des consommations collectives locales
- Faire vivre ensemble agriculteurs et voisins (intérêts contradictoires)

Comment préserver et développer les composantes naturelles du territoire ? (trame verte et bleue, biodiversité...)

Préservation des arbres et haies

- Être plus vigilant et répressif sur l'abattage des arbres et haies bocagères
- Garantir la préservation des Espaces Boisés – inscrire tout le bocage en EPP (Espace Paysage à Protéger) et travailler sur la règle
- Inscrire tous les arbres supérieurs à 7 mètres en dehors des plans de gestion mais donner des compensations à la conservation

Préserver de la ressource en eau

- S'assurer de la qualité des périmètres de captage - droit de préemption environnementale
- Renaturer les cours d'eau en milieu naturel
- Améliorer la qualité des rejets des stations d'épuration

Trames verte, bleue, noire / nature en ville

- Intégrer les MNIE dans les documents d'urbanisme
- Valoriser / animer les zones Natura 2000
- Améliorer la gestion des espaces (verts) publics
- Préserver la trame noire

ATELIER - BIODIVERSITÉ, AGRICULTURE ET ALIMENTATION

Comment prendre en compte les enjeux de santé ?

Aménagement

- Définir une zone tampon entre les habitations et les champs pour préserver les habitants des pesticides (quid du prix pour les collectivités ?)
- Intégrer les enjeux dans les projets urbains (ex : qualité des espaces publics)

Qualité de l'air et de l'eau

- Qualité de l'air et de l'eau à rétablir (avec vérification régulière)
- Interdire le PVC pour les tuyaux/canalisations d'eau potable

Offre de santé

- Établir un Plan Territorial de Santé (déploiement d'espaces pour les professionnels de santé)

ATELIER – AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

Sur les opérations récentes de densification en zone urbaine, quels enseignements avez-vous retenus ?

(freins, leviers, principes, formes urbaines produites, hauteur, végétalisation...)

Freins

- Réalité et équilibre économique
- Conflit de voisinage en évolution (manque de respect des règles de voisinage et de la réglementation communale)
- Judiciarisation (procédures...) – Discordance entre les codes (urbanisme, civil, de la construction)
- Contrainte des ABF
- Règlement des lotissements / copropriétés parfois pas adapté au développement durable
- Préservation de l'intimité

Leviers

- Intégration paysagère qualitative – Porter notamment une attention aux matériaux utilisés
- Maintenir et développer la gestion bocagère durable
- Densification nécessaire mais il faut rester attentif au respect des libertés de chacun dans la vie en collectivité
- Développement de l'habitat léger
- Préservation des services et commerces au sein des espaces densifiés

Selon vous, quels sont les secteurs à privilégier pour le développement urbain et ceux à préserver ?

Renouvellement urbain et extensions limitées

- Densifier les anciens lotissements
- Construire sur les friches industrielles
- Urbaniser uniquement en continuité de la tâche urbaine (interdire les STECAL habitat ?)
- Regarder la qualité des terres agricoles

Espaces de nature et de rencontre

- Préserver des îlots de fraîcheur, des espaces de vie ensemble au cœur des villes
- Préserver les espaces verts, facteur du bien vivre ensemble et espace de rassemblement – Garantir un cadre de vie
- Préserver les zones humides (interdire la construction)

Proximité

- Définir des zones avec de l'emploi de proximité et des commerces de proximité

ATELIER - AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

Décrivez le projet d'aménagement idéal (grands principes) pour 2040 sur le territoire ?

Mixité fonctionnelle et proximité / Bien-vivre ensemble

- Un aménagement équilibré : commerce, emploi, habitat, espaces naturels, services
- Travailler où l'on vit
- Réfléchir à une charte du bien-vivre ensemble

Gestion des ressources naturelles (eau, végétal)

- Intégrer la gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Fixer une surface maximale d'imperméabilisation sur les projets d'habitat
- Préservation des espaces verts et parcs intra-bourgs
- Revégétalisation intra-bourg
- Mettre des jardins collectifs

Espaces publics

- Forte densité d'habitat mais requalifier l'espace public pour garantir la qualité de vie des habitants

Mobilités

- Favoriser les mobilités douces et les transports en commun

Rurbanité

- Préserver notre âme rurale avec les atouts d'une ville

Habitat

- Parcours urbain : des logements pour tous les âges et toutes les CSP

ATELIER – TRANSITION : MOBILITÉ ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dans le contexte du changement climatique, comment préserver/ménager les ressources naturelles du territoire ?

(eau, sols, biodiversité)

Ressource en eau

- Limiter le gaspillage : réutiliser l'eau de pluie, gérer les fuites, diagnostic assainissement...
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Préserver les zones humides
- Achat foncier pour protéger les ruisseaux – Zone de préemption environnement (ZPE)
- Travaux de renaturation des cours d'eau
- Achat des zones humides repérées dans les Atlas (protection de la biodiversité)

Bocage

- Protéger les haies les gérer durablement + plantations
- Gestion d'une filière bois bocage

Biodiversité et adaptation au changement climatique

- Proposer un cahier des charges des espèces/essences végétales à planter dans les projets d'urbanisme, prenant en compte le changement climatique
- Fauchage tardif
- Extension Natura 2000

Comment préserver le cadre de vie du territoire en lien avec son environnement ? (paysages, nuisances et pollutions, production ENR)

Éco-construction

- Matériaux de construction biosourcés

Proximité

- Réserver des zones pour l'emploi local et de proximité (zones d'activités de proximité)

Mobilités

- Développement des mobilités douces (schéma directeur, zones réservées)

ENR

- Concentrer la production d'ENR sous format production photovoltaïque
- Réglementer l'installation des champs photovoltaïques dans zones agricoles, naturelles, forestières
- Quid de la méthanisation ?
- Favoriser le développement des ENR photovoltaïques qui correspondent mieux à notre territoire, sur l'habitat, les bâtiments et les parkings. Éviter sur les parcelles agricoles

ATELIER - TRANSITION : MOBILITÉ ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Quelles sont les alternatives à la voiture individuelle à développer sur le territoire ? Comment et où les développer en lien avec les besoins des habitants et des entreprises ?

Alternatives à la voiture individuelle

- Mixité des usages
- Favoriser les mobilités douces intra-bourgs
- Imposer des voies douces dans tout projet d'urbanisme
- Pistes cyclables – Schéma Directeur Vélo
- TAD, pedibus, transport en commun
- Autopartage, covoiturage
- Peut-on imaginer que le train revienne sur notre territoire ?

Urbanisme, proximité et mobilités

- Densité spécifique près des transports en commun
- Favoriser l'emploi local

ATELIER – ÉCONOMIE, TOURISME ET CULTURE

Comment promouvoir un tourisme local durable et respectueux de l'environnement et du patrimoine ?

Communication

- Communiquer sur l'existant (gîtes, campings)

Activités (Cyclo-tourisme, randonnée...)

- Développer le cyclo-tourisme et associer une offre de service (idem pour la randonnée à pied et à cheval)
- Inscrire des pistes cyclables dans les documents d'urbanisme
- Mobilité : circuit de randonnée
- Révéler, mise en valeur, circuits d'interprétation
- Développer les activités nautiques durables

Patrimoine / paysage

- Préserver tous les patrimoines (bâti, faune, flore)
- Préserver le patrimoine immatériel

Hébergement

- Développer des zones de campings naturels, bivouacs

Tourisme éco-responsable

- Mettre en place un label « village éco-responsable »

Comment réduire les besoins en foncier économique tout en offrant des capacités d'accueil adaptées aux entreprises du territoire ?

Formes urbaines

- Construction en hauteur
- Réduire la taille des parcelles et inciter à la verticalisation

Travailler sur l'existant, densifier, mutualiser

- Réduire/ partager les espaces verts et espaces de stationnement
- Densifier dans les documents d'urbanisme
- Mutualiser les équipements entre différentes entreprises (quais de déchargement, parkings, locaux...)
- Optimiser les surfaces d'espace public, mutualiser

Nouvelles pratiques

- Mise en place de coworking

Mobilités

- Développer les transports en commun et les mobilités douces auprès des zones économiques

Centralités

- Intégrer des activités économiques (commerces par exemple ou autres activités sans nuisances) au cœur des villes

ATELIER – ÉCONOMIE, TOURISME ET CULTURE

Comment créer des emplois en dehors des zones d'activités dans un contexte de sobriété foncière ?

Coworking, pépinières

- Créer des espaces de coworking, réduire les espaces de bureaux (étude de faisabilité, sondage, enquête)
- Pépinières de très petites entreprises en ville

Mixité fonctionnelle

- Mixité commerce, services et habitat avec mutualisation des parkings
- Avoir des activités en RDC et de l'habitat au-dessus

Commerce

- Préserver les cellules commerciales (instaurer un droit de préemption des fonds de commerce ?)
- Critère à prendre en compte : commerces/activités qui génèrent ou pas du flux

Quels sont les enjeux du territoire en matière de culture et de sport ? Des besoins en foncier sont-ils déjà identifiés pour des futurs projets culturels ou sportifs ?

Répartition

- Avoir une offre couverte dans chaque commune
- Permettre aux petites communes de se doter d'une offre sportive suffisante et éviter la cité dortoir par l'accès à un équipement sportif de taille mesurée
- Le territoire étant plutôt déjà bien doté, on peut se permettre de limiter les projets, tout en garantissant l'existant
- Besoin en foncier identifié dans les communes mais pas de moyens financiers
- Permettre aux acteurs associatifs de maintenir un cadre de vie pour tous
- Penser sur LCC les offres « spécifiques » en sport et culture