

PLU*i*-H

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat

Liffré \equiv Cormier
COMMUNAUTÉ



Atelier citoyens n°4 Compte-rendu

30/11/2024

ATELIER CITOYENS

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 d'alimenter le projet, 5 ateliers citoyens ont été organisés en novembre 2024. Ce compte-rendu a pour objet l'atelier qui s'est tenu le 30 novembre de 10h à 12h à Saint-Aubin-du-Cormier et qui a réuni 7 participants. Les objectifs étaient de présenter la démarche PLUi-H aux participants et de les faire travailler sur les enjeux du territoire.

PLUi-H Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat
Liffré-Cormier COMMUNAUTÉ

Quels sont vos enjeux et attentes pour l'avenir du territoire ?

Ateliers Citoyens

Venez participer à un atelier pour nous aider à dessiner l'avenir du territoire

Économie, Équipements, Tourisme, Commerce, Services, Habitat, Mobilités, Paysage

MARDI 26 NOVEMBRE
à 18h
LA BOUËXÈRIÈRE
Médiathèque
Salle de la Corbière

MERCREDI 27 NOVEMBRE
à 17h30 et à 20h
LIFFRÉ
Espace intergénérationnel (Salle Méliès)
7 rue des écoles

SAMEDI 30 NOVEMBRE
à 10h et à 14h
SAINT-AUBIN-DU-CORMIER
Salle des Halles
Place de la Mairie

Entrée Libre

www.liffre-cormier.fr

ATELIER CITOYENS

La rencontre s'est déroulée en plusieurs temps :

- **Mot d'introduction** de Claire Bridel (Vice-Présidente en charge du suivi du PLUi-H) et Jérôme Bégasse (Maire de Saint-Aubin-du-Cormier - Vice-Président en charge du sport, de la santé, du bien-être et du tourisme)
- **Présentation de la démarche PLUi-H** (objectifs, étapes, thématiques, etc.)
- **Atelier participatif en petits groupes** : identification des enjeux du territoire



ATELIER – AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAIN

Sur les opérations de densification en zone urbaine, comment éviter les impacts négatifs sur la qualité de vie des habitants ? (nuisances sonores, intimité, conflit de voisinage...)

- Pour les opérations de densification, prévoir **une vraie concertation préalable avec les riverains concernés** : ceux-ci connaissent les vrais équilibres acceptables par rapport aux hauteurs des constructions et au nombre de logements associés (notamment en lien avec les nuisances sonores)
- Pour maintenir une bonne intimité et limiter les conflits de voisinage, il faut de l'espace. Ce qui est contradictoire avec la **densification à outrance**. Le savoir-être et le savoir-vivre ne sont pas innés
- Importance de **prendre en compte la topographie du terrain, de l'existant...** lors de la conception des habitations et/ou des aménagements

Décrivez le projet d'aménagement idéal pour 2040 sur le territoire ? (grands principes, mobilité, proximité, nature en ville, espaces de rencontre, types de logements...)

- **Conserver l'esprit de villes à la campagne** – modérer la taille des ensembles immobiliers
- **Maintenir des espaces verts** à proximité des centres urbains

ATELIER – AGRICULTURE, ALIMENTATION ET SANTÉ

Comment favoriser la cohabitation entre agriculteurs et riverains ?

- Faire respecter les heures d'épandage des lisiers

Comment préserver/améliorer la qualité de l'air et de l'eau sur le territoire ?

- Stopper l'utilisation de **pesticides**
- **Problématique des méthaniseurs** et de ses boues rejetées
- Éviter le **remembrement** (abatage des haies)
- Préserver les **zones humides** de toute urbanisation et pollution

Comment assurer une offre de santé de qualité aux habitants du territoire ?

- Contournement des villes et centres-villes – revoir les **axes de communication**

ATELIER – HABITAT

À quelles conditions la construction de nouveaux logements collectifs ou individuels dense serait acceptable pour vous ? A quoi cela pourrait ressembler ?

- **Une hauteur acceptable** d'environ 10 mètres, en fonction des zones : R+2 à R+3 maximum
- **Avoir des constructeurs de maisons et d'immeubles sérieux** (trop de vices de construction)
- **Une bonne intégration dans l'environnement local** : Quid de projet d'immeuble dans une zone résidentielle où il n'y a que des pavillons ? Quid d'immeubles avec au milieu une maison (ex : Super U Liffré) ? Quel respect pour les habitants/résidents de longue date ?
- À Liffré-Cormier, les habitants veulent **conserver leur cadre de vie actuel**, qui se dégrade malheureusement. La densité bâtie sur LCC ne doit pas être celle de Rennes Agglomération.

Où prioriser les nouvelles constructions de logements à l'échelle du territoire (commune, quartier..) ? Pourquoi ? Sous quelles conditions ?

- **Comblent les dents creuses**
- **Ne pas inclure les fonds de jardins existants** dans le périmètre de nouveaux lotissements (ex : Chasné-sur-Illet : le clos Lorin)

Quels types de logements développer en priorité pour loger les publics présents, et à accueillir, sur le territoire ?

- **Petites maisons avec petit jardin**
- **Logements autonomes d'un point de vue énergétique** (type maisons passives)
- Des appartements dans des **petits immeubles à taille humaine** avec des **petits espaces verts de proximité**
- **Des maisons et de l'espace** pour préserver la **liberté** des habitants (chacun chez soi)

ATELIER – ÉCONOMIE, TOURISME ET CULTURE

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

- **Rentabiliser le terrain de camping de Saint-Aubin.** Ce camping est-il suffisant et bien positionné sur LCC ?
- Développer l'**offre d'hébergement**
- **Faciliter l'implantation de structures HLL (Habitation légère de loisirs)** qui ne sont pas autorisées dans le PLU actuel de Saint-Aubin

Comment réinventer les zones d'activité économique, pour les densifier sans les étendre, les reconverter et les réintégrer au tissu urbain existant ?

- **Optimiser les espaces** (terrain à restreindre à l'activité)
- **Privilégier la construction de zones artisanales dans les petits villages de LCC** et non pas dans les 3 grandes communes
- Ne pas construire à proximité des lieux d'habitats (**bruit, pollution**)
- **Construire du parking souterrain** là où s'installent les PME/PMI

Comment préserver/renforcer l'attractivité et la dynamique des centres-villes et centres-bourgs tout au long de l'année ? (animation, espaces publics, commerces et services de proximité, mobilités...)

- **Maitrise du foncier** (instaurer le droit de préemption)
- Réinterroger la **place du stationnement automobile, du piéton et du vélo**

Quels sont d'après vous les équipements/activités qui manquent sur le territoire ? Où faudrait-il les implanter et comment les intégrer dans le tissu urbain existant ?

- **Réaliser un inventaire** des besoins et de l'existant
- **Pôle de télétravail**