



LIFFRE

Etude de définition urbaine pour la requalification du centre-ville

PRESENTATION DU TERRITOIRE,
BILAN DE LA CONCERTATION
HABITANTS ET ENJEUX DU
CENTRE-VILLE

Réunion publique
du 28 Mars 2019

A proximité de Rennes

Un territoire traversé par l'**autoroute A84** et desservi par deux échangeurs.

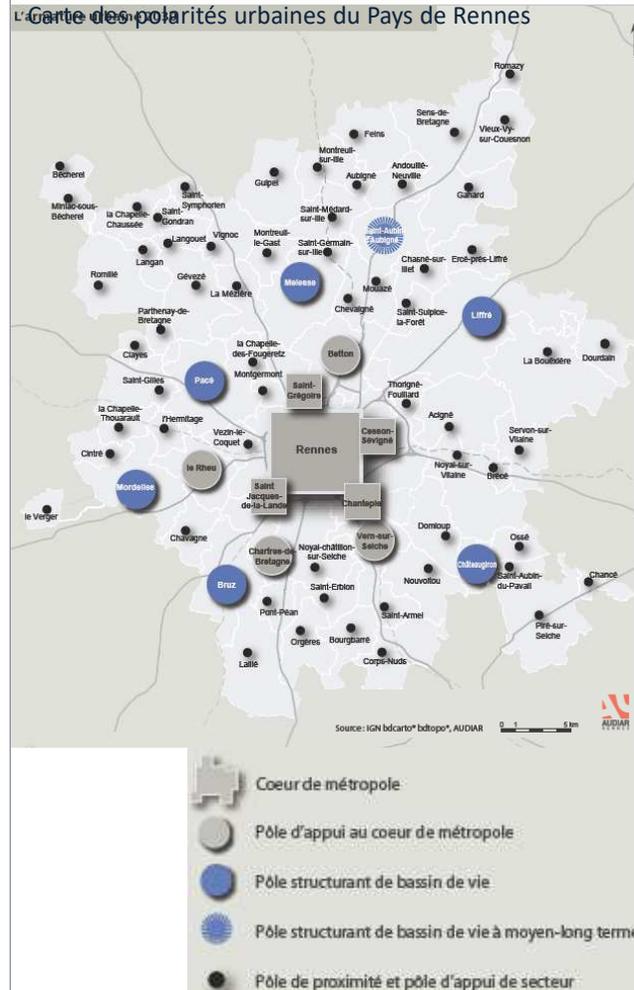
Liffré est situé à **19 km** de Rennes , soit :

15 min de la future station de métro de Viasilva (ligne B)

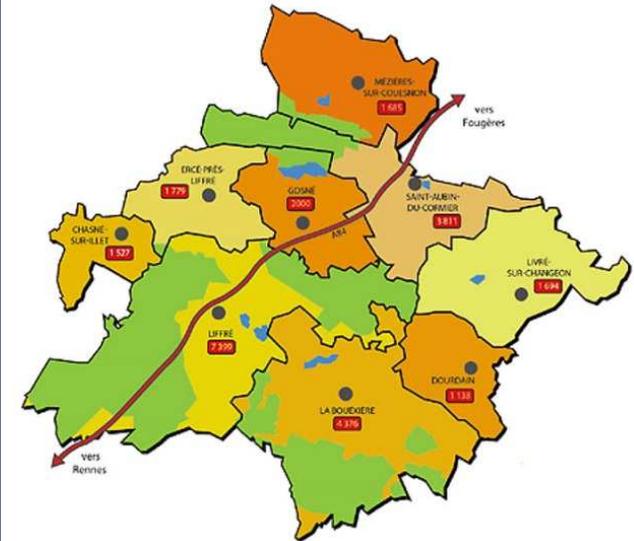
20 – 30 min (entrée de ville)

Un pôle structurant du Pays de Rennes

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes



La ville-centre de la Communauté de Communes de Liffré-Cormier



Une explosion démographique

Environ 2500 habitants pendant presque 2 siècles (de 1793 à 1968)

Aujourd'hui : 7500 habitants environ

Horizons 2030 : 10 000 habitants (objectifs du Scot, objectif du PLU pour 2026) ;

Un PLH en cours d'élaboration

Une commune ancrée dans le grand paysage



Etang de Liffré



Parc de Mi-Forêt (Forêt de Rennes)



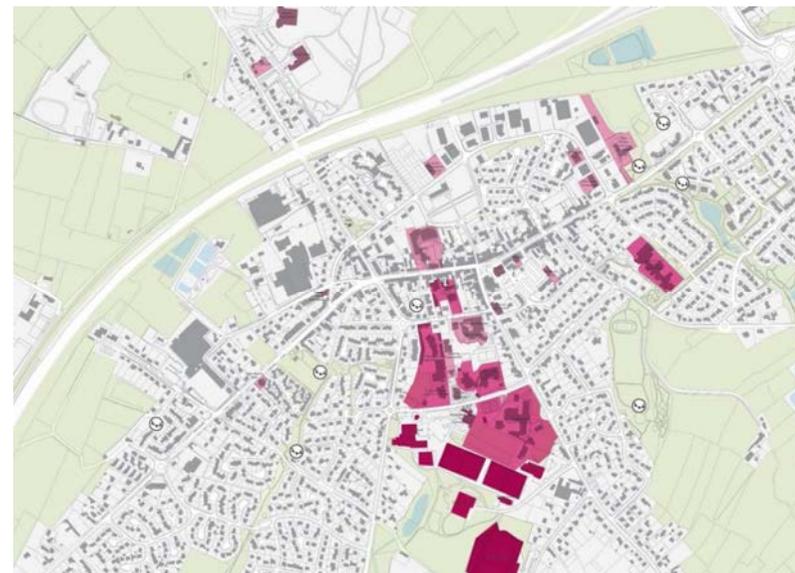
Parc Léo Lagrange



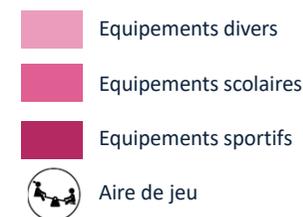
Cheminements doux

- Un territoire dont 60 % est couvert par les deux forêts domaniales

Une vitalité associative et une offre importante d'équipements



- Environ 25 équipements communaux
- Un lycée à venir
- Environ 150 associations



EIG



Ecole Robert Desnos



Centre culturel et piscine



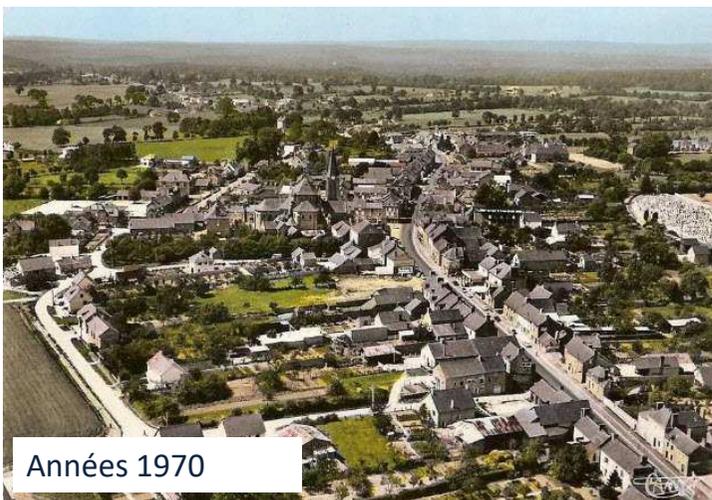
Le futur lycée

CARTE D'IDENTITÉ DE LIFFRÉ

Une ville-Rue



Rue de Fougères vers rue de Rennes



Rue de Rennes vers rue de Fougères



BILAN DE LA CONCERTATION HABITANTS

Consultation par questionnaire

CONSULTATION ENTRE LE 15 NOVEMBRE
ET LE 15 DÉCEMBRE 2018

- **458 questionnaires renseignés au total**
 - 197 en face à face
 - 261 en ligne ou papier
- **Redressement de l'échantillon pour le rendre représentatif :**
 - Des poids démographiques respectifs réels de Liffré et du reste de l'intercommunalité
 - Des structures de la population par tranche d'âge de Liffré et du reste de l'intercommunalité

Boite à idées sur Internet

Evènement citoyen

LE SAMEDI 8 DÉCEMBRE 2018
DE 10H À 14H

- **Evènement en deux parties**
 - Une balade urbaine
 - Un café citoyen
- **41 participants Liffréens, d'âge et de lieux de résidence diversifiés**



Concertation

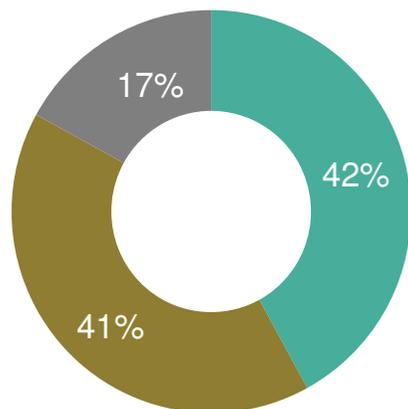


- D'un centre-ville centré sur l'îlot « Eglise-Mairie-Places » à un centre-ville élargi s'étendant à la SVA, à la zone d'activité, au parc Léo Lagrange et au collège public
- Un périmètre mal défini, entre un « cœur historique » et un périmètre « multi fonctionnel »

Différents périmètres perçus lors de la concertation

« Vous diriez que le centre-ville de Liffré évolue... »

Base : Ensemble des répondants



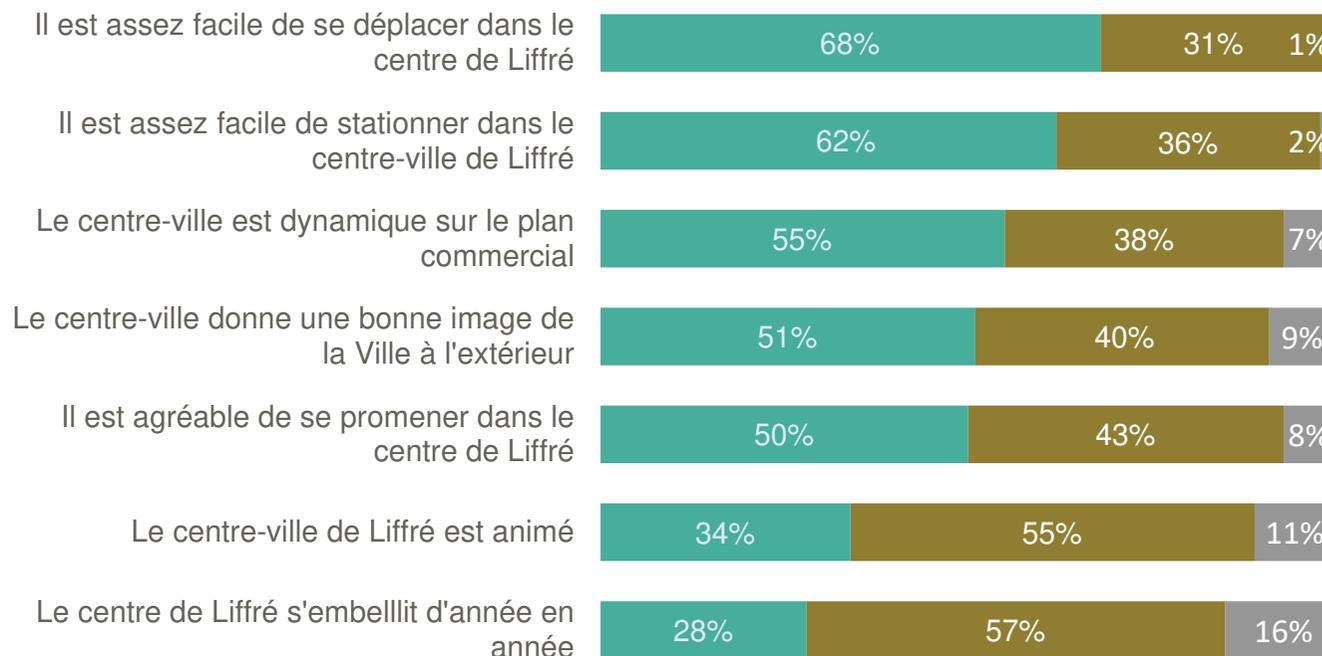
■ Plutôt bien
■ Plutôt mal
■ Vous n'avez pas d'avis



Une perception assez critique de la dynamique du centre-ville, différenciée selon les différents thèmes (ci-contre)

« Etes-vous d'accord avec les propositions suivantes ? »

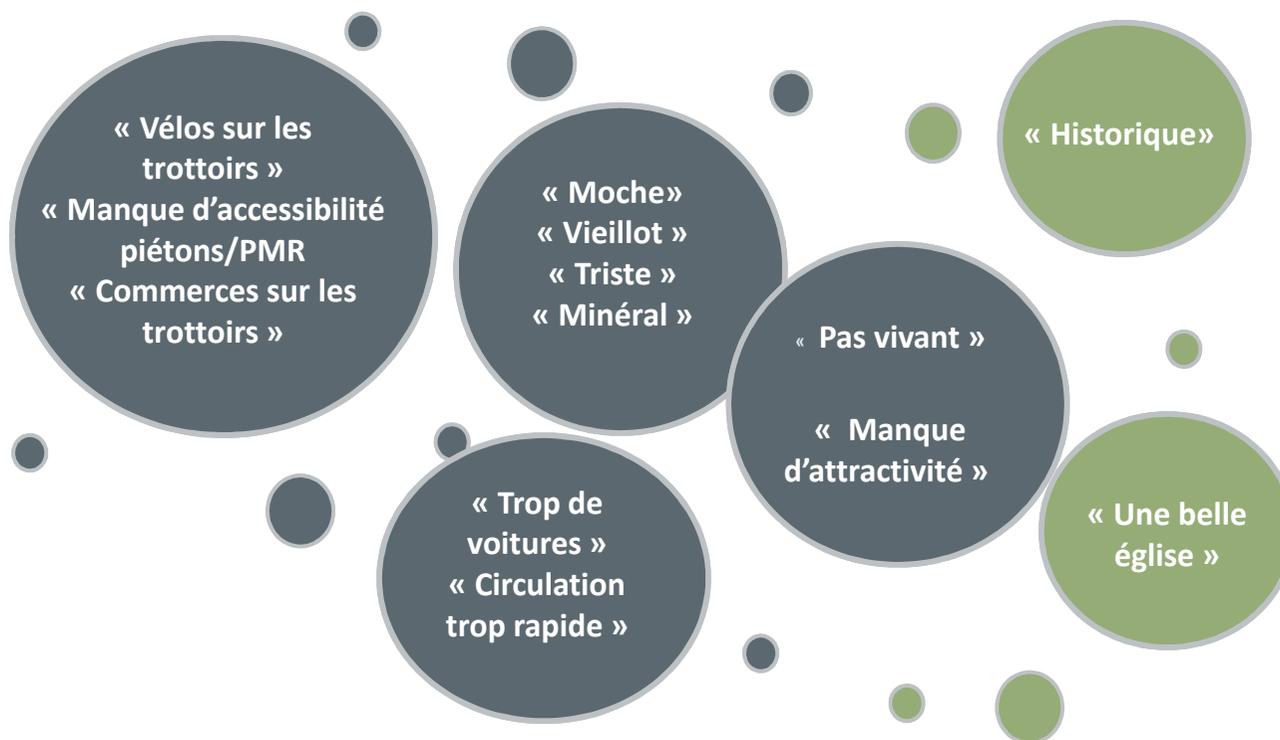
Base : Ensemble des répondants



■ D'accord ■ Pas d'accord ■ Ne sait pas

- Les habitants de la L2C (hors Liffré) mettent davantage en avant **l'image de la Ville à l'extérieur** (57% d'accord) et le **dynamisme du centre-ville sur le plan commercial** (63% d'accord), à relier au rôle de centralité joué par Liffré auprès des autres communes.
- De manière générale, **le niveau de critique s'accroît avec l'âge des répondants** (hormis pour l'embellissement, dont les 60 ans et plus en sont davantage satisfaits)
- A noter également que les **répondants travaillant à Liffré** sont plus critiques sur le volet **stationnement** (51% d'accord) et **dynamisme commercial** (42% d'accord)

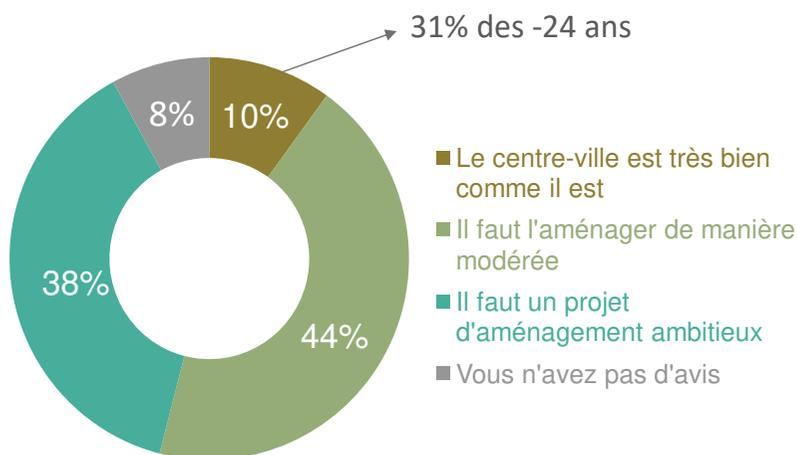
« Quels sont tous les adjectifs, qualificatifs qui vous viennent à l'esprit à propos du centre-ville de Liffré ? »



- Les mots du centre-ville traduisent bien les résultats de la consultation
- Hormis la présence d'un cœur historique, un centre-ville jugé spontanément peu attractif et pratique sauf pour les voitures

« Concernant l'avenir du centre-ville de Liffré, de quelle opinion vous sentez-vous le plus proche ? »

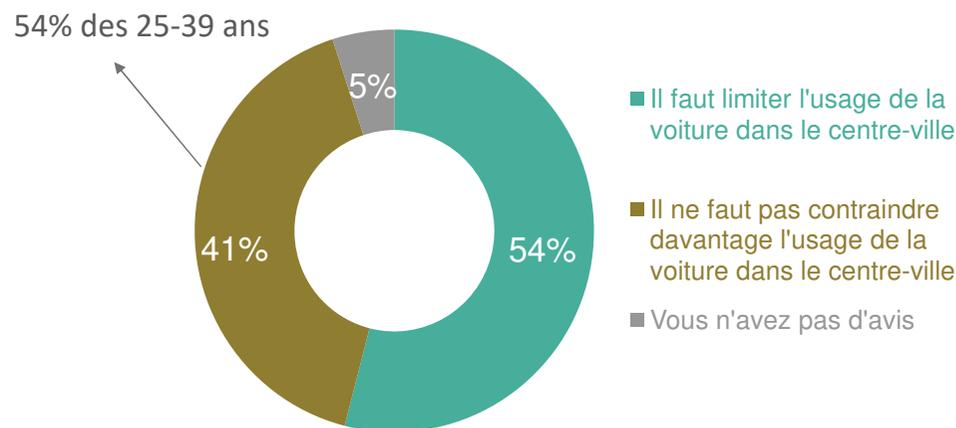
Base : Ensemble des répondants



Une attente de transformation du centre-ville dans le sens de la démarche engagée par la Ville

« Concernant les déplacements, de quelle opinion vous sentez-vous le plus proche ? »

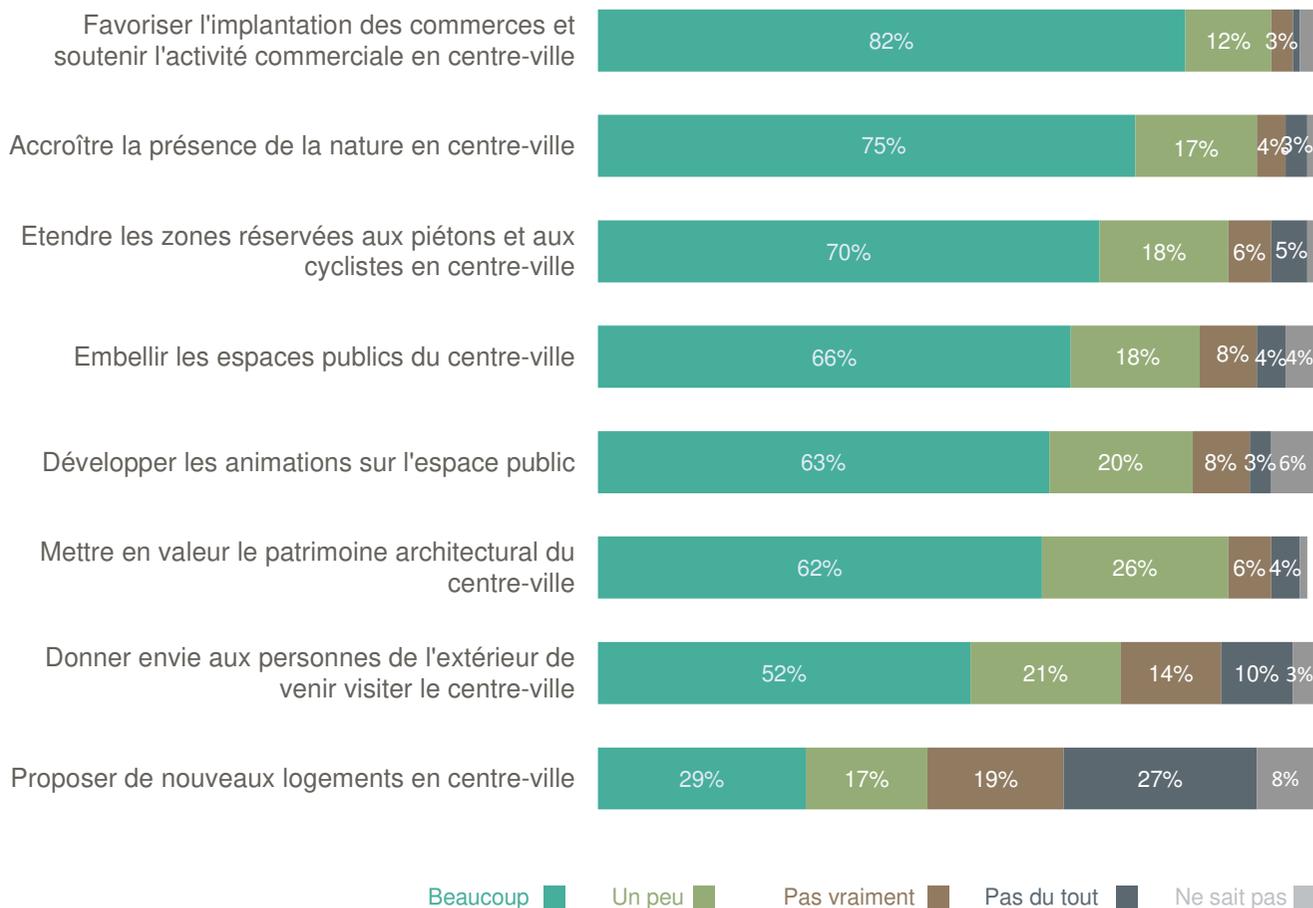
Base : Ensemble des répondants



Une forte partition des opinions sur la place de la voiture qui demande de concilier tous les modes de déplacement

« Un certain nombre d'orientations sont régulièrement évoquées à propos de l'évolution du centre-ville. Est-ce qu'elles comptent, beaucoup, un peu, pas vraiment, pas du tout pour vous ? »

Base : Ensemble des répondants



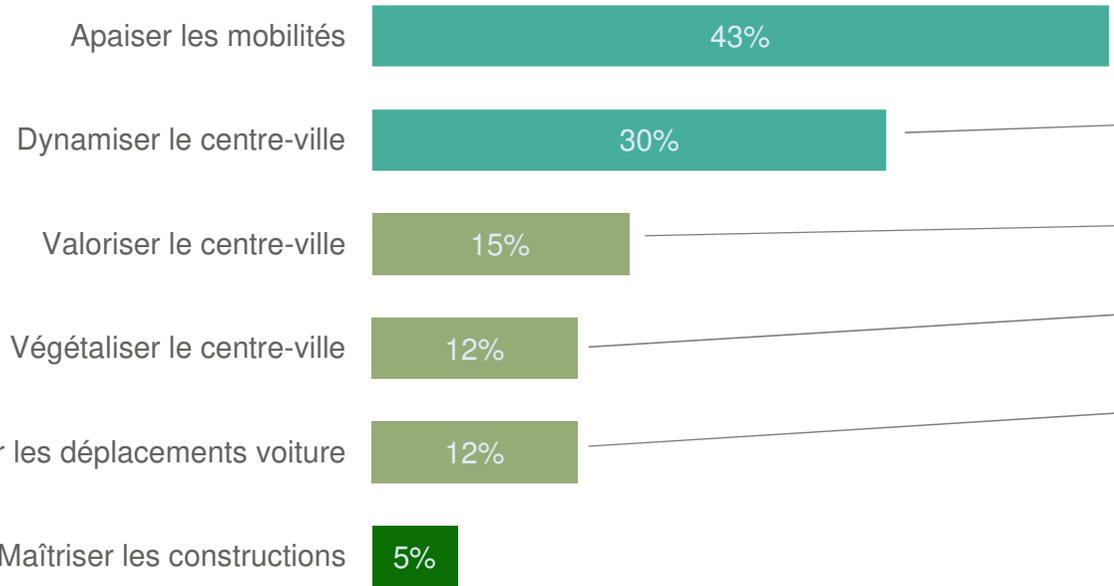
Une forte appétence pour les orientations proposées, mais dans une moindre mesure vis-à-vis des nouvelles constructions

- Les habitants de la L2C (hors Liffré) mettent davantage en avant la **présence de la nature** dans le centre-ville (81% « compte beaucoup »), peut-être en raison d'un tropisme rural plus prononcé, ainsi que les **animations sur l'espace public** (67% « compte beaucoup ») et la construction de **nouveaux logements** (33% « compte beaucoup»), à relier à nouveau au rôle de centralité joué par Liffré auprès des autres communes
- La **construction de nouveaux logements** est également davantage mis en avant par les -24 ans (41%) et les 60 ans et plus (40%)
- La **dynamisation commerciale** est plébiscitée par les répondants travaillant à Liffré (93%)

« Quelles sont pour vous les 2 priorités d'amélioration du centre-ville de Liffré / Vos attentes ou suggestions ? »

Base : Ensemble des répondants

Total > 100%



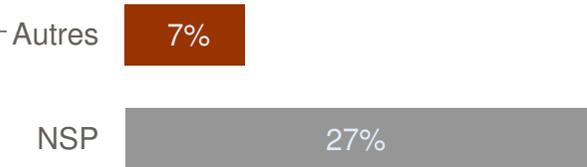
Trottoirs, zones piétonnes, pistes cyclables, liaisons douces, réduction de la voiture en centre-ville (près des écoles et collèges + révision du plan de circulation ex contournement, sens unique + ralentir la circulation ex. zone 30, ralentisseurs...), restriction des poids-lourds et bus

Commerces (dont café terrasse, halle) et animation (lieu de rencontre, jeux, animation culturelle), notamment place Wendover (concentration)

Plus gai, plus coloré, plus esthétique, valorisation du patrimoine architectural, espaces publics plus conviviaux et agréables (ex. Place Wendover)

Fleurissement, arbres, parcs

Maintien de l'accès au centre-ville, amélioration de la circulation (notamment près des écoles, collèges et rue de Rennes), maintien/développement du stationnement, entretien des voiries



- « Enlever les feux »
- « Comblement des nids de poule »
- « Pas trop de collectifs en cubes »
- « Refaire le pont de l'Etang »
- « Aménager le lac »
- « Plus de communication sur les évènements »
- « L'animation et la dynamisation de Liffré dans son ensemble »
- « Création d'une nouvelle salle de sports »
- ...

- Parmi les répondants ayant souhaité s'exprimer, une priorité donnée à **l'apaisement des mobilités et à la dynamisation** du centre-ville, puis à sa **valorisation/embellissement**
- On retrouve également la préoccupation de certains pour la **conciliation entre mobilités douces et automobiles**
- On remarquera un souhait peu prononcé de maîtrise des constructions

Constats

- Des collectifs attractifs d'un point de vue esthétique (ex. Kanata) et pas trop hauts (intérêt périmètre ABF)
- Des collectifs en centre-ville véritable atout pour proposer des logements confortables, faire vivre le centre-ville et maîtriser la consommation foncière par la densification

Une perception positive de la densification...

...mais sous conditions

Souhaits

- Laisser de la « respiration » autour des collectifs en proposant des espaces verts et espaces publics (compenser la densification par des espaces publics de qualité)
- Maintenir le caractère du bâti historique liffréen dans les collectifs neufs en intégrant la pierre locale
- S'assurer de la cohérence architecturale des collectifs neufs sans aller jusqu'à l'uniformisation
- Végétaliser les murs des collectifs
- Implanter des commerces dans RDC des collectifs (ex. place Wendover)

Points de vigilance

- Eviter le tout minéral dans les opérations de collectifs
 - Les collectifs neufs doivent être adaptés à tous les âges et à toutes les mobilités (stationnement, mobilités douces,...)
 - Les seules constructions neuves ne suffiront pas à revitaliser le centre-ville, le développement des commerces de proximité est nécessaire
- + Une interrogation sur les extensions des maisons individuelles sans cohérence d'ensemble

Constats

- Quelques éléments de patrimoine bâti repérés (Eglise, crêperie du Roy,...)
- ABF vu par certains comme une contrainte mais pour d'autre garantie de la cohérence architecturale d'ensemble
- Absence de patrimoine naturel en centre-ville (de rares arbres), en décalage avec l'identité forestière de la commune



Perception d'une faiblesse patrimoniale du centre-ville

Souhaits

- Un travail de pédagogie et de valorisation du patrimoine
 - Rôle ABF
 - Système de classement du patrimoine
 - Identification et découverte du patrimoine et de son histoire
 - Et plus largement récit sur l'histoire de la ville
- Une mise en cohérence des enseignes commerciales en miroir de la recherche de cohérence architecturale
- Des espaces publics plus spacieux, plus végétalisés et arborés, plus confortables et moins confrontés à la voiture pour mieux apprécier le patrimoine (ex. parvis de l'église)



Contribuer à la mise en récit, mise en scène et fierté du centre-ville

Points de vigilance

- Intégrer la pierre de Liffré dans les collectifs neufs du centre-ville



Veiller au rappel de l'identité locale dans les nouvelles constructions

Constats

- Une offre d'équipements et d'activités importante, diversifiée, suffisante et satisfaisante (« une des raisons d'habiter à Liffré »)
- Mais des difficultés d'obtention de créneaux en fin de journée/soirée et une problématique d'appropriation de salles par certaines associations (notamment pour le stockage de leur matériel)

Souhaits

- Favoriser les animations culturelles en CV (ex. kiosque, halle multi usages et/ou café culturel et de loisirs place Wendover...) - remarque. grande satisfaction de la fête de la musique en centre-ville
- Proposer un libre accès aux équipements sportifs pour répondre aux attentes de pratique spontanée des jeunes
- Mieux rentabiliser les équipements par de la location aux entreprises sans empiéter sur les besoins associatif et municipaux
- Focus sur certains équipements
 - Créer une maison des associations
 - Urgence d'un nouveau dojo
 - Construire une deuxième salle de cinéma et mieux valoriser sa vitrine (mais question du coût et du tarif pour certains)
 - Construire un skatepark + des aires de jeux pour enfants et adultes dans le centre-ville
 - Proposer une salle des fêtes aux habitants en mobilisant des équipements peu ou plus utilisés (ancienne cantine, restaurant Paul Davené) sans gêner le voisinage

Points de vigilance

- L'arrivée du Lycée risque de pressuriser davantage l'accès aux équipements (journée et fin de journée)
- Le « cloisonnement » entre la zone scolaire et culturelle et le centre-ville et ses commerces

POINT DE DÉBAT lié au départ de la gendarmerie square René Cassin : intérêt de réutiliser le site pour étendre le périmètre du centre-ville (ex. équipement) mais impact sur voisinage (circulation, bruit...)

Constats

- Une offre de services satisfaisante (petite enfance, médical,...) hormis ophtalmologiste
- Mais une offre commerciale éclatée (pas de réelle polarité), peu visible, insuffisante et dans un environnement à faible commercialité (axe rue de Rennes-rue de Fougères, ex. bruit, trottoirs...)
- Des commerces qui peinent à se maintenir ou qui ferment
- Des horaires parfois inadaptés (ex. fermetures de certains commerces le samedi après-midi)
- Un manque de cafés terrasses, de convivialité



Ces constats participent fortement d'un manque de fierté du centre-ville

Souhaits

- Une dynamisation commerciale du centre-ville au profit de tous (ex. épicerie), d'autant plus avec les nouvelles constructions et les hébergement seniors
- Le renforcement de la polarité commerciale place Wendover avec notamment un café culturel/café terrasse et des commerces diversifiés et abrités (ex. arcades, halle commerciale, Biocoop,...), y compris un lieu de restauration pour les jeunes
- Favoriser les circuits-courts alimentaires (bio ou non) par un magasin de producteurs locaux (ex. évolution de la fonction de l'épicerie sociale?) + transférer le marché du dimanche vers l'emplacement du vendredi
- Valoriser les artisans et artistes locaux (ex. lieu d'exposition)
- Mieux communiquer sur l'offre commerciale
- Améliorer la commercialité de l'espace public (cf. Perception des espaces publics)



Une attente de centralité « villageoise »

Points de vigilance

- Un paradoxe entre l'attente de commerces de proximité et les comportements d'achat des habitants
- L'adaptation des horaires aux besoins des habitants

Constats

- Des espaces publics qui se sont peu adaptés au développement de la commune
- Un manque de spatialité et praticité des rues (ex. manque de recul sur le patrimoine, manque de confort et bruit rue de Rennes, rue de Fougères, avenue F. Mitterrand...)
- Des places « parking » et peu visibles, un parvis d'église peu attractif pour se poser, un square René Cassin peu valorisé et isolé
- Un réseau de rues plutôt qu'un réseau d'espaces publics, une absence de lieux où flâner, se poser, pique-niquer
- Un manque général de végétalisation des espaces publics malgré les bordures fleuries



Une quasi absence de véritables espaces publics et de marquage de la centralité, en décalage avec le dynamisme de la commune

Souhaits

- Une végétalisation du centre-ville
 - Multiplier les arbres
 - Proposer que les bordures fleuries soient déplacées vers le bâti et prises en charges par les habitants
 - Transformer l'ancienne caserne des pompiers en espace vert
 - Des jardins partagés...mais un enjeu d'accompagnement de leur gestion
- Proposer davantage d'espaces intégrant des zones abritées (arcades, halle...), où se poser, flâner, se retrouver, se divertir, organiser des événements tant pour les enfants que pour les adultes, repenser notamment la place Wendover et le parvis de l'église en ce sens
- Mobiliser des artistes locaux pour transformer (ex. sculptures) et animer les espaces publics



Développer l'attractivité et les usages des espaces publics, attente d'une place de village

Points de vigilance

Débat entre un centre-ville qui rayonne ou une multipolarisation



- Eviter de trop concentrer les fonctions en centre-ville pour que les espaces publics puissent respirer ?
- Prévoir des lieux de vie (voire commerces) et espaces publics de qualité dans les autres quartiers



Des interrogations classiques en regard de la dynamique d'urbanisation de la commune

Constats

- Un centre-ville dédié à la voiture et une circulation rapide
- Un flux de camions importants dans le centre-ville dont certains stationnent sur la place René Cassin
- Un sentiment d'insécurité à pieds et à vélo sur le système viaire : manque de pistes cyclables, trottoirs peu confortables
- Des venelles de centre-ville méconnues
- Un nombre de stationnements très important, des parkings sous-utilisés en péricentre



Un centre-ville datant encore de l'ère du tout-voiture

Souhaits

- Adapter le centre-ville à tous les modes de déplacements
 - Pistes cyclables + Périmètre piétonnier
 - Chemins et venelles à valoriser (+ créer un cheminement entre l'arrière de la librairie et l'EIG, intégrer un système de venelles dans les programmes neufs
 - Maintenir l'accès des voitures en centre-ville, créer des places PMR mais apaiser le flux (ralentisseurs, zone 30...) + interrogation sur un sens unique et la suppression de feux rue de Rennes
 - Mieux signaler les différents parkings de péricentre, créer des places de stationnement plus perméables (ex. pavés engazonnés)
- Un débat sur la place de Wendover : jusqu'où supprimer des stationnements pour créer une halle commerciale ? Instaurer une zone bleue ? Un parking souterrain ?
- Proposer des points de repos pour les camions hors centre-ville et y restreindre davantage leur trafic
- Créer de nouveaux points de charge électrique



Un centre-ville apaisé mais multi mobilités

Points de vigilance

- Eviter les revêtements glissants
- Penser au stationnement des résidents, travailleurs et usagers du bus

SYNTHÈSE DES ENJEUX

Mixité sociale et intergénérationnelle

- Adapter l'offre de logements à la hausse de la population
- Renforcer le nombre d'actifs Liffréens travaillant sur la commune
- Développer une offre immobilière attractive pour les jeunes ménages
- Proposer une offre de logements adapté aux familles monoparentales

Équipements et activités

- Maintenir l'offre diversifiée d'équipements
- Éviter la délocalisation des équipements en périphérie de la ville pour favoriser l'attractivité du centre-ville
- Relier l'espace Pierre Rouzel au centre-ville
- Valoriser l'image de la rue La Fontaine

Dynamiques immobilières

- Développer l'accès à la location et l'arrivée d'investisseurs
- Renforcer l'accès à la propriété sur la commune

Commerces et services

- Recentrer le commerce et éviter sa dispersion
- Privilégier les commerces dans des formes bâties adaptées
- Faciliter l'accès aux commerces du centre-ville
- Adapter le nombre et le type de commerces en fonction de la hausse importante de la démographie pour les prochaines années (en cohérence avec les besoins de la Communauté de Communes)
- Développer l'attractivité commerciale du centre-ville
- Adapter les commerces aux nouveaux modes de consommation en tenant compte des attentes et besoins des habitants

Mobilités

- Apaiser les flux de circulation principalement dans le cœur de Liffré
- Apaiser le secteur hyper-centre (aménagement des espaces publics et détermination de la réglementation en terme de vitesse)
- Optimiser la gestion des flux
- Sécuriser les parcours des transports en communs et poids lourds
- Sécuriser les carrefours
- Réduire la place de la voiture et redonner de la place aux piétons et aux cycles
- Créer un maillage de cheminements sécurisés entre les différentes polarités de la ville
- Equilibrer l'offre de stationnement pour répondre aux besoins sans nuire à la qualité des espaces publics et la visibilité commerciale

Patrimoine bâti

- Valoriser les perspectives sur l'église Saint-Michel
- Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu ancien en permettant une architecture contemporaine

Morphologie urbaine

- Des carrefours à requalifier pour affirmer leur statut de seuil du centre-ville
- Annoncer le centre-ville
- Favoriser les perspectives vers le centre-ville
- Mettre en adéquation les formes urbaines et leurs usages
- Proposer de nouvelles « aérations » dans la ville-rue
- Préserver des gabarits (rue+bâti) caractéristiques de Liffré

Espaces publics

- Révéler et valoriser le paysage pour améliorer le cadre de vie et renforcer l'identité du lieu
- Inscrire la nature en ville comme un puissant vecteur de structure et d'image pour le cœur de ville
- Mieux partager l'espace public
- Redonner de l'espace aux piétons pour favoriser les modes actifs
- Caractériser les espaces majeurs (places, parvis, parkings...)
- Mailler le territoire pour une mise en réseaux des lieux d'attractivité
- Favoriser les modes actifs pour renforcer l'attractivité de l'hyper-centre

LES PROCHAINES ÉTAPES

ATELIER PARTICIPATIF D'URBANISME

REGARDS SUR NOTRE CENTRE-VILLE

SAMEDI 25 MAI
DE 10H À 12H30

> POURSUITE DE LA CONCERTATION

> BOÎTE À IDÉES INTERACTIVE
> VOTATIONS ET CONSULTATIONS NUMÉRIQUES

sur la plateforme collaborative
Pensons ensemble Liffre
Accessible via le site de la ville

ATELIER PARTICIPATIF
INSCRIPTION OBLIGATOIRE
sur Pensons ensemble Liffre

ou par courriel à
pensons-ensemble@ville-liffre.fr
ou par téléphone au
02 99 68 31 45

www.ville-liffre.fr @villeliffre @villeliffre



UNION EUROPÉENNE
UNANIEZH EUROPA



L'Europe s'engage en Bretagne / Avec le Fonds européen agricole pour le développement rural : l'Europe investit dans les zones rurales



VOTRE IMAGE DE LIFFRÉ ?

MERCI POUR VOTRE ATTENTION