

2- Notice de présentation



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIFFRÉ



Modification n°1 Notice de présentation

Dossier de notification à la Mission Régionale
d'Autorité Environnementale et aux Personnes
Publiques Associées

Approuvé le 06 juillet 2017,
Mise à jour n°1 le 6 novembre 2017, n°2 le 6 juin 2018 et n°3 le 24 août 2021,
Modification simplifiée n°1 le 20 décembre 2018 et n°2 le 18 février 2021,
Mise en compatibilité dans le cadre d'une DUP le 30 septembre 2021,

SOMMAIRE

Contexte	3
1. Note de présentation.....	6
1.1 – Objets et justifications de la modification proposée	6
1.1.1 – La conservation d'une zone de respiration paysagère	6
1.1.2 – L'urbanisation d'une dent creuse au sein du quartier de la Guerinais	7
1.2 – Lien avec les documents supérieurs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	11
1.2.1 – Lien avec les documents supérieurs	11
1.2.2 – Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	12
2. Exposé des pièces modifiées.....	13
2.1 – Evolution du règlement graphique	14
2.1.1 – La conservation d'une zone de respiration paysagère Rue de Rennes.....	14
2.1.2 – L'urbanisation d'une dent creuse au sein du quartier de la Gerinais.....	15
2.1.3 – La rectification de l'erreur matérielle concernant une inversion de la légende ZNIEFF type 1 et ZNIEFF type 2.....	16
2.2 – Evolution du règlement écrit	16
2.2.1 – Préciser que les zones NT et AE du PLUS sont des STECAL	16
2.2.2 – Préciser que les extensions sont autorisées en zone NT uniquement pour les destinations permises au sein de la zone	17
2.2.3 – Interdire le commerce de proximité en zone Ae et interdire la réalisation d'annexe des destinations ou sous-destinations interdites en zone agricole	18
2.2.4 – Autoriser les annexes type abris pour animaux en zone agricole	18
2.2.5 – Clarifier les possibilités de surélévation des constructions en zone A.....	19
2.2.6 – Insérer un ratio unique permettant d'arriver à une obligation d'un emplacement vélo par logement et insérer une règle de surface afin de faire des locaux vélos des locaux fonctionnels.....	19
2.2.7 – Modifier la notion d'« espace d'échange multigénérationnel » pour diversifier l'offre d'espaces de partage et permettre une mutualisation des aires de jeux	20
2.2.8 – Clarifier la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions en zone UE, UEi et UEt	21
2.2.9 – Clarifier la définition de « Hauteur verticale de la façade »	22
3. Addendum au rapport de présentation.....	23

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.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Liffré approuvé le 6 juillet 2017, par délibération du Conseil municipal, a fait l'objet :

- de 2 modifications simplifiées par le biais de deux délibérations en date du 20 décembre 2018 et 18 février 2021,
- de trois mises à jour par le biais de trois arrêtés en date du 6 novembre 2017, du 6 juin 2018 et du 24 août 2021,
- d'une mise en compatibilité par le biais d'une délibération en date du 30 septembre 2021,

Ainsi, par arrêté AR.2021.n°537 en date du 30 novembre 2021, le Maire de la commune de Liffré a prescrit la modification n°1 du PLU de Liffré pour :

- La modification du zonage UA en zonage UL d'une emprise d'environ 2 200 m²,
- La modification du zonage UL en zonage UB d'une emprise d'environ 800 m²,
- La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°4,
- La rectification de l'erreur matérielle au sein du règlement graphique concernant une inversion de la légende ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2,
- La modification mineure des chapeaux introductifs des zones AE et NT ainsi que les dispositions générales du règlement écrit,
- La modification mineure des articles 1.2 et 2.1.1.2 de l'article NT du règlement écrit,
- La modification mineure de l'article A.1.2. du règlement écrit,
- La modification mineure de l'article A. 1.2.II du règlement écrit,
- La modification mineure de l'article A 2.1.3. et A.1.2. du règlement écrit,
- La modification mineure des articles UA.2.4.1.1 ; UB 2.4.1.1 ; 1AU 2.4.1.1. ; 1AUS 2.4.1 ; 2AU 2.4.1 concernant le stationnement vélo du règlement écrit,
- La modification mineure des articles UB 2.3.2. et 1AU 2.3.2. du règlement écrit,
- La modification mineure de l'article UE 1.2. du règlement écrit,
- La modification mineure de la définition de la notion de « hauteur verticale de la façade » au sein de l'annexe 2 du règlement écrit.

Les modifications ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire 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,

Ces modifications sont mineures puisqu'il s'agit uniquement :

- D'opérer le passage d'environ 800 m² de zone UL en zone UB, afin de permettre la densification urbaine et la non-consommation de terres agricoles
- De modifier un emplacement réservé jusqu'alors trop étendu,
- D'opérer le passage d'environ 2 200 m² de zone UA en zone UL, afin de préserver la respiration paysagère entraînée par le boisement de ce secteur.

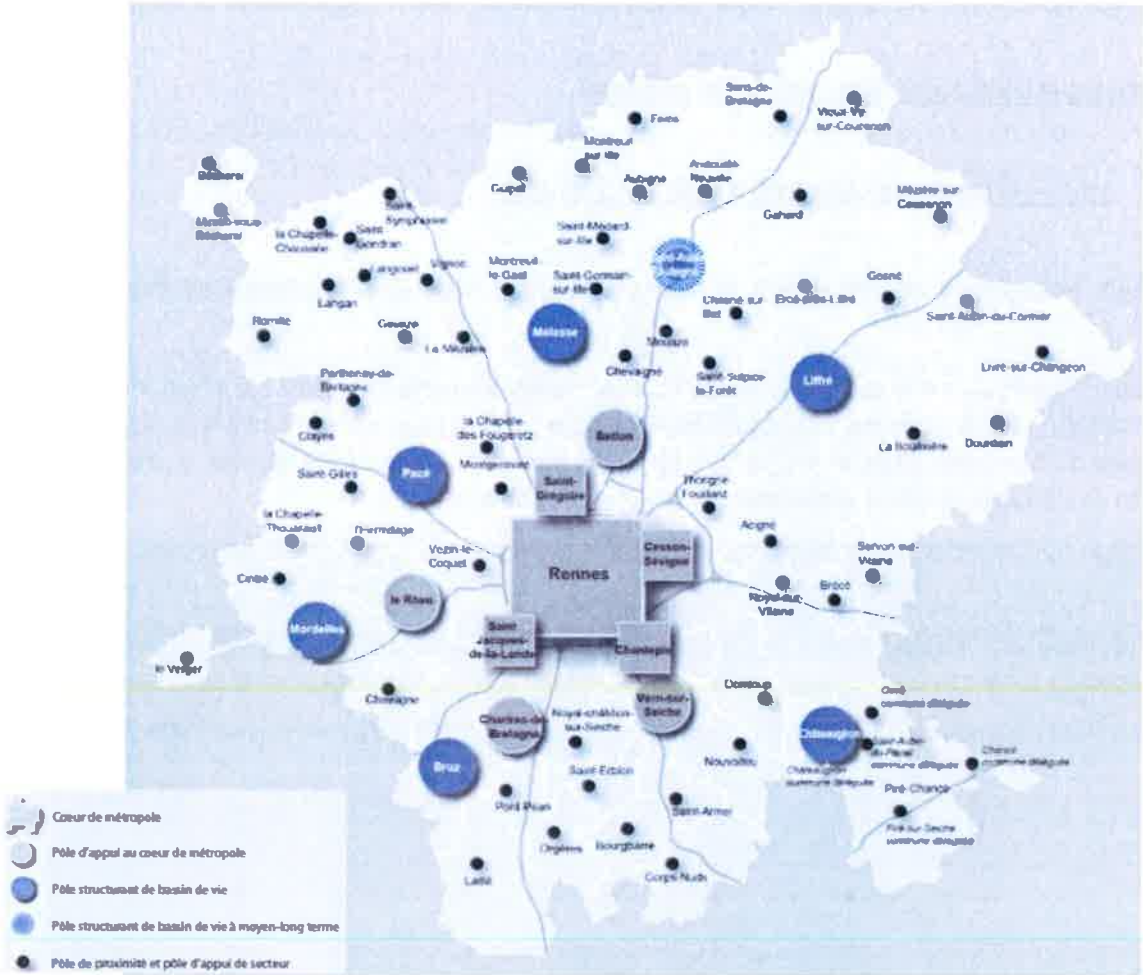
Ces dernières ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire 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.

Dès lors, l'évolution du PLU n'est pas soumise à la révision. Ainsi, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est de rigueur. Le projet ayant pour effet de diminuer des possibilités de construire, en vertu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification est soumise à enquête publique.

Bien que la commune comporte un site classé Natura 2000, cette modification du plan local d'urbanisme n'atteint pas ce site. De plus, les modifications de zonages n'ont pas d'incidence sur l'environnement. Le reste des modifications 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.

Situation de la commune de Liffré au sein du Pays de Rennes



Situation de la commune de Liffré au sein de Liffré-Cormier Communauté



1. NOTE DE PRESENTATION

1.1 – Objets et justifications de la modification proposée

1.1.1 – La conservation d'une zone de respiration paysagère

Au sein du centre-ville de Liffré, se trouve un espace essentiellement boisé, actuellement classé en zone UA du PLU.

Il est proposé de modifier le zonage UA en zonage UL d'une portion de parcelle d'environ 2 200 m² (en tireté bleu sur ci-dessous), afin de conserver cet espace boisé et cet espace non-bâti qui concourent à la respiration paysagère du centre-ville. Ainsi, le zonage UL permet une protection accrue de ces espaces et favorise le maintien de « la nature en ville », tel que préconisé au sein du PADD de la ville.



Extrait Google Map



Passage de zone
UA en zone UL.

Extrait SIG

De plus, cela permet une valorisation de l'ancien hôtel particulier, présent sur la parcelle section BC, numéro 235. La surface de 2 200 m² se situe à l'arrière de cette dernière et correspond au jardin originel de cette dernière.



Extrait Google Map

→ **Un boisement existe sur cette surface :**

L'illustration montre que la surface est partiellement boisée et l'était antérieurement au document d'urbanisme en vigueur.

→ **La Ville de Liffré souhaite protéger cet espace :**

La Ville de Liffré, en concertation avec les propriétaires fonciers, souhaite conserver cet espace boisé qui concourt à la respiration paysagère du centre-ville.

→ **Incidences sur l'environnement :**

L'objet de cette modification est de limiter les possibilités de construire sur un secteur actuellement nu de construction et partiellement boisé. Ainsi, les incidences sur l'environnement peuvent être qualifiées comme sans objet.

1.1.2 – L'urbanisation d'une dent creuse au sein du quartier de la Guerinais

→ **L'identification d'une dent creuse en zone urbaine périphérique au centre-ville :**

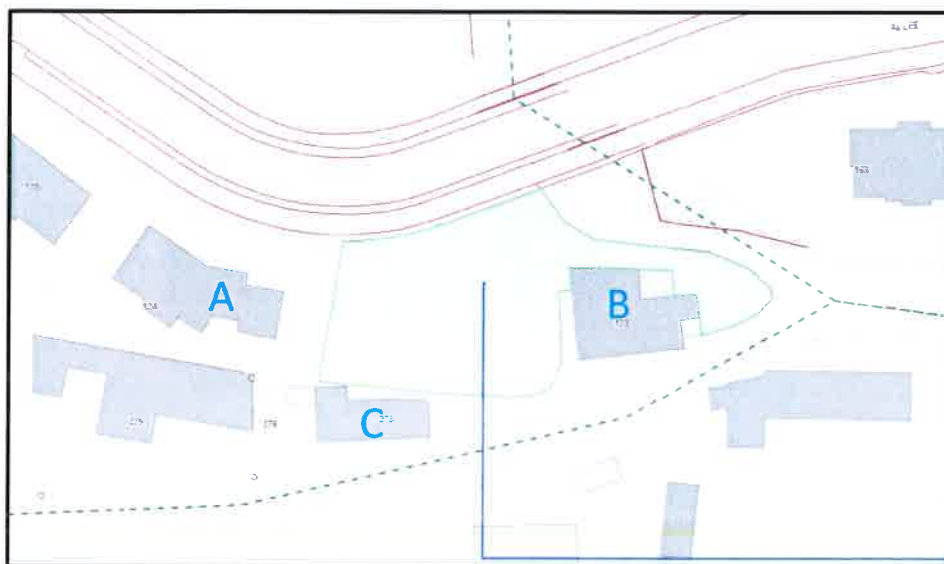
Une portion de parcelle d'environ 800 m² est classée actuellement en zone UL du PLU. Cette dernière se situe au sud de l'avenue Marguerite Yourcenar, qui marque géographiquement la fin de la zone de respiration paysagère ; le sud de ladite avenue étant actuellement construit.

La portion d'environ 800 m² se situe entre trois constructions à usage d'habitation :

- La construction à l'Ouest (A) est située à environ 35 m de celle à l'Est (B) et à environ 8m de celle située au Sud (C)
- La construction à l'Est (B) est située à environ 15 m de celle située au Sud (C)

On peut ainsi considérer cette portion de parcelle comme une dent creuse. Il convient de modifier son zonage en UB, correspondant à la zone urbaine périphérique au centre-ville, afin de permettre la densification de cette zone.

La photographie aérienne démontre que cette dent creuse était observable avant l'approbation du PLU.



- National, au vu des objectifs d'urbanisme contenus au sein de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et des règles législatives,
- À l'échelle du SCoT, les principes généraux du SCoT du pays de Rennes privilégiant l'urbanisation en renouvellement et en densification,
- Communal, le rapport de présentation et le PADD du PLU précisent des objectifs de densification du tissu urbain existant.

De ce fait, il est proposé de modifier le zonage d'environ 800 m² de terrain de zone UL en zone UB (zone verte sur le plan ci-dessus).

→ La modification de l'emplacement réservé n°4 :

Un emplacement réservé est actuellement en place sur la portion de parcelle d'environ 800 m² objet de la présente modification de zonage visant à combler une dent creuse au sein du quartier de la Guérinais. Ce dernier est instauré afin de favoriser le prolongement de la coulée verte et donc la réalisation de liaisons douces, reliant le centre-ville, aux secteurs moins urbanisés, du Nord vers le Sud de la parcelle.

Actuellement, les dimensions de l'emplacement réservé ne dessinent pas la forme d'une liaison douce, pour permettre une réflexion sur son aménagement futur.

L'emplacement de cette liaison n'est pas encore précisément défini, cependant :

- La Ville de Liffré est déjà propriétaire de cette portion de parcelle d'environ 800 m², et des voiries qui l'entourent ; l'emplacement réservé n'a donc pas d'utilité pour envisager un aménagement opérationnel,
- Le tracé de la coulée verte sera réalisé en fonction des aménagements futurs,
- Une voie appartenant au domaine public de la ville peut dès à présent servir de continuité entre le Nord et le Sud, pour la réalisation d'une liaison douce au Sud de la parcelle.

Il est proposé de modifier le tracé de cet emplacement réservé au vu de la restructuration de la parcelle, et donc d'actualiser le règlement graphique du PLU et le tableau des emplacements réservés en annexe. Cela permet, à la fois, de favoriser le prolongement de la coulée verte, tout en densifiant le quartier de la Guérinais.



Emplacement réservé – extrait du règlement graphique du PLU



Extrait du SIG

Proposition de suppression de l'emplacement réservé sur l'emprise en rouge



Extrait Google Map annoté

Flèche bleue : voie appartenant au domaine public pouvant assurer la continuité de la coulée verte

Flèche verte : possible continuité de la voie verte en fonction du futur aménagement (propriété communale)

→ Les incidences sur l'environnement :

L'objet de cette modification est de rectifier une erreur matérielle et non d'opérer un choix d'aménagement. En effet, le souhait d'assurer la continuité de la coulée verte a justifié un zonage UL et l'établissement d'un emplacement réservé sur ce secteur.

Cependant, la continuité de cette liaison douce peut être réalisée par une voie déjà existante et appartenant au domaine public de la ville. La Ville est propriétaire de cette portion et des voies alentours pouvant être l'assiette de cette coulée douce. Il n'est pas nécessaire de maintenir cet emplacement réservé pour permettre la réalisation opérationnelle de cette liaison.

De plus, ce secteur enherbé ne présente pas d'intérêt environnemental reconnu. La suppression de l'emplacement réservé, et le passage du zonage UL en zone UB n'emportent ainsi pas d'incidences sur l'environnement.

1.2 – Lien avec les documents supérieurs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1.2.1 – Lien avec les documents supérieurs

Compatibilité avec les documents cités à l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme

L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent être compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.

L'examen de la compatibilité avec les documents évoqués aux points 2, 3 et 5, qui n'existent pas sur le territoire concerné est sans objet.

→ Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) :

Approuvé le 29 mai 2015, le SCoT du Pays de Rennes s'applique sur la commune de Liffré. L'appréciation du PLU au regard des normes supérieures doit donc se faire avec ce document.

Le PADD du SCoT du Pays de Rennes annonce, au sein de ses objectifs, la volonté de continuer à accueillir la population, du fait de l'accroissement démographique soutenu, tout en préservant et valorisant le patrimoine des cœurs de ville.

C'est l'esprit actuel de la modification de droit commun n°1 du PLU. En effet, la conservation de la zone de respiration paysagère d'environ 2 200 m², aux abords de la Rue de Rennes, permet de préserver un site boisé et nu historique au sein de son centre-ville et de valoriser l'ancien hôtel particulier situé sur la parcelle section BC, numéro 235.

De plus, la possible urbanisation de la dent creuse d'environ 800 m² au sein du quartier de la Guerinais permet une densification du secteur déjà habité et une harmonisation de l'usage du quartier pour l'accueil de la population.

→ Le Programme Local d'Habitat :

Les orientations du PLH sont au nombre de 5 :

- Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maîtrise foncière
- Veiller à l'attractivité et à la qualité des parcs de logements existants
- Organiser la mixité sociale
- Conduire des politiques ciblées à destination des publics spécifiques

- Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du PLH

Au sein du premier objectif, le PLH inscrit comme enjeu la poursuite du développement de l'urbanisation en faveur d'un habitat durable, en limitant l'étalement urbain et encourageant le renouvellement urbain.

C'est dans cet esprit que la modification de droit commun n°1 du PLU de Liffré s'inscrit, en permettant à une dent creuse d'environ 800 m² de s'urbaniser, qui, comme démontré auparavant, n'emporte pas de conséquence sur l'environnement. La constructibilité de cette zone permet ainsi de favoriser la réalisation d'une construction dans cet espace déjà urbanisé.

1.2.2 – Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD du PLU de Liffré a notamment pour objectif de :

- Maîtriser la consommation de l'espace
- Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat
- Préserver les continuités écologiques et des paysages.

C'est dans cet esprit que s'inscrit la modification du PLU de Liffré. Les orientations du PADD ne sont aucunement modifiées par cette procédure, les objectifs étant les suivants :

- Conserver une zone de respiration paysagère d'environ 2 200 m², aux abords de la Rue de Rennes
- Urbaniser une dent creuse d'environ 800 m² au sein du quartier de la Guerinais, tout en préservant la continuité de la coulée verte
- Rectifier des erreurs matérielles/mineures.

2. EXPOSE DES PIECES MODIFIEES

Les évolutions relatives au règlement écrit et aux règlements graphiques sont présentées sous la forme d'une situation avant et une situation après. Les ajouts au règlement écrit figurent en **bleu**, et les suppressions en **bleu barré**.



Au sein du règlement graphique, les parties entourées en bleu permettent de visualiser les modifications

2.1 – Evolution du règlement graphique

2.1.1 – La conservation d'une zone de respiration paysagère Rue de Rennes

Le règlement graphique n°1 avant modification

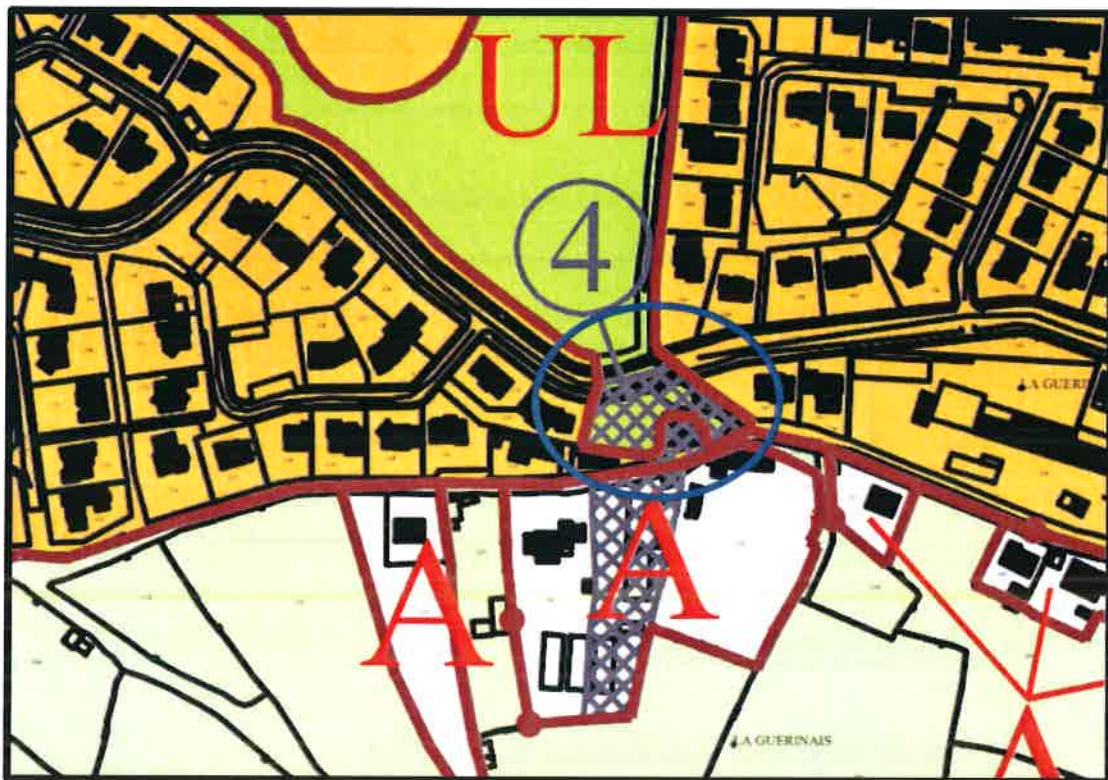


Le règlement graphique n°1 après modification

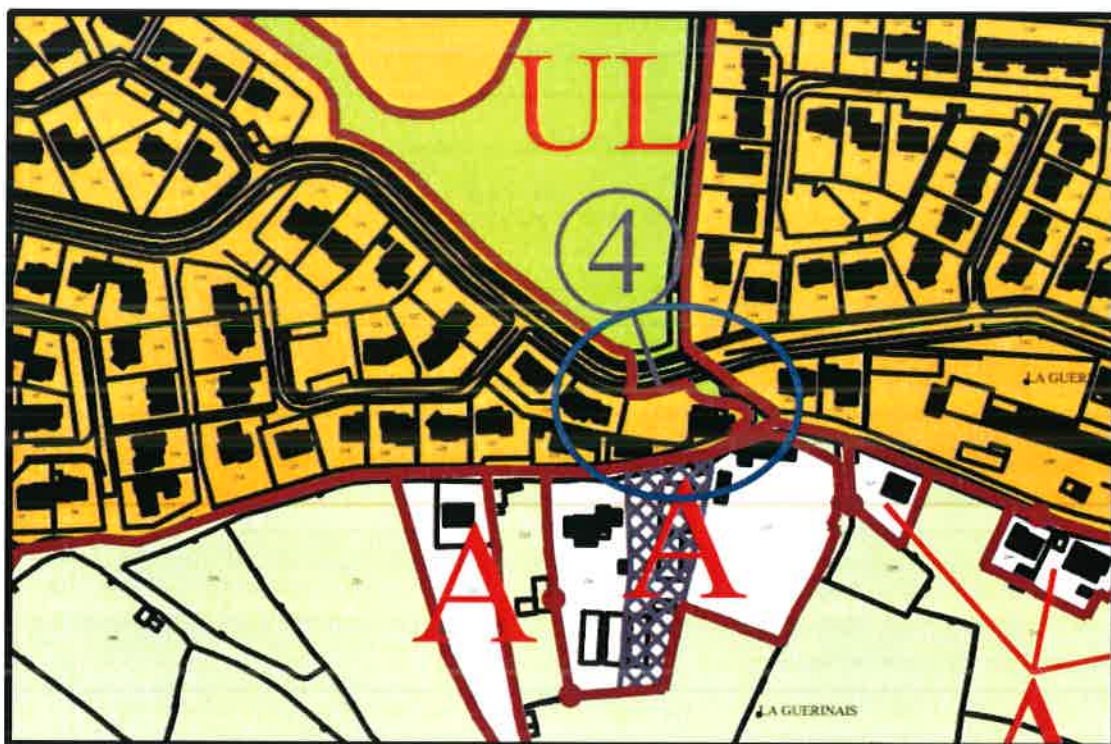


2.1.2 – L'urbanisation d'une dent creuse au sein du quartier de la Gerinais

Le règlement graphique n°1 avant modification

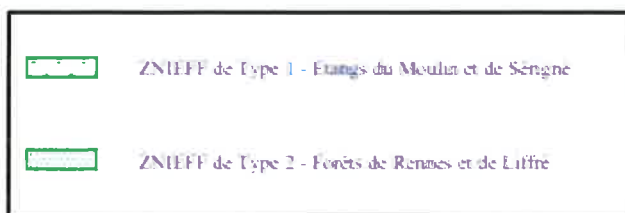


Le règlement graphique n°1 après modification

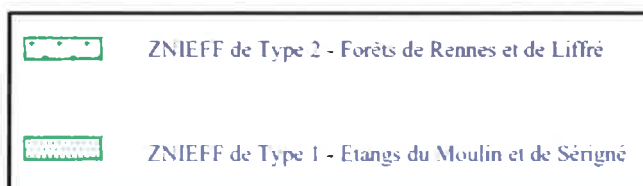


2.1.3 – La rectification de l'erreur matérielle concernant une inversion de la légende ZNIEFF type 1 et ZNIEFF type 2

Légende du règlement graphique n°2 avant modification n°3



Légende du règlement graphique n°2 après modification n°3



2.2 – Evolution du règlement écrit

2.2.1 – Préciser que les zones NT et AE du PLU sont des STECAL

Le rapport de présentation du PLU de Liffré dispose que les zones NT et Ae sont des STECAL.

Extraits du rapport de présentation :

4.2.3.3. La zone NT : zone naturelle touristique

La zone NT est une zone naturelle qui correspond aux secteurs de taille et de capacité limitées situés en zone naturelle et dans lesquels des constructions et installations touristiques et de loisirs sont déjà existantes, qui peuvent y être maintenues, se développer et se moderniser.

- La zone AE correspond aux secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquelles des activités sont déjà existantes qui peuvent y être maintenues, se développer et se moderniser.

Il convient ainsi d'ajouter au sein du point 5.1 des dispositions générales du PLU, ainsi qu'au sein des chapeaux introductifs des deux zonages, les mentions suivantes :

- « La zone NT correspond à un secteur d'accueil de taille et de capacité limité (STECAL). »
- « La zone Ae correspond à un secteur d'accueil de taille et de capacité limité (STECAL) destiné à l'accueil d'activités économiques. »

2.2.2 – Préciser que les extensions sont autorisées en zone NT uniquement pour les destinations permises au sein de la zone

Articles concernés	Règlement avant modification n°3	Règlement après modification n°3
Article NT 1.2.	Rappel : les règles ci-dessous concernent les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités de la zone NT. II – Sont admis sur la totalité de la zone NT, sous réserve d'être compatible avec le caractère naturel de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement : • la poursuite des activités existantes, • les nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière, • l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière • les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les dispositifs d'assainissement non collectif.	Rappel : les règles ci-dessous concernent les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités de la zone NT. II – Sont admis sur la totalité de la zone NT, sous réserve d'être compatible avec le caractère naturel de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement : • la poursuite des activités existantes, • les nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière, • l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière aux destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1.1, • le changement de destination pour des destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1.1, • les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les dispositifs d'assainissement non collectif.
NT 2.1.1.2.	Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut (Distance $\geq$ H/2 – Voir Annexe n°1 : Schéma n°4). Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante.	Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut (Distance $\geq$ H/2 – Voir Annexe n°1 : Schéma n°4). Pour les destinations et sous-destinations autorisées dans l'article 1.1, dans le cas de constructions principales existantes ne respectant pas les dispositions du présent article, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.

Pour rappel, les destinations et sous-destinations autorisées (article NT 1.1) sont : la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.2.3 – Interdire le commerce de proximité en zone Ae et interdire la réalisation d'annexe des destinations ou sous-destinations interdites en zone agricole

Articles concernés	Règlement avant modification n°3	Règlement après modification n°3
Article A.1.2.	Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.	En zone Ae, sont interdits : Les commerces de proximité Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions et la réalisation d'annexe est interdite.

Pour rappel, la définition du commerce de proximité au sein du lexique du PLU : les commerces de proximité sont les commerces qui répondent aux besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, pour y effectuer des achats très réguliers.

2.2.4 – Autoriser les annexes type abris pour animaux en zone agricole

Ajout aux dispositions de l'article A. 1.2. Il proposé :

II – Sont admis en dehors du secteur Anc, sous réserve d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement : [...]

- les annexes type abri pour animaux sous réserve qu'ils soient posés directement sur le terrain naturel (la réalisation de dalle imperméable est interdite) et **sans fondations**. La **superficie maximale est de 15 m²** d'emprise au sol. L'enlèvement de l'abri et une remise à l'état naturel du terrain est obligatoire lorsque l'abri n'est plus utilisé. Ce type d'annexe est limité à **un par unité foncière**

2.2.5 – Clarifier les possibilités de surélévation des constructions en zone A

Articles concernés	Règlement avant modification n°3	Règlement après modification n°3
Article A.1.2.	L'extension des habitations existantes dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol (<i>pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU</i>),	L'extension des habitations existantes dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol ou de surface de plancher (<i>pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU</i>),
Article A 2.1.3.	Rappel : les règles ci-dessous concernent la hauteur. La hauteur maximale des extensions des habitations existantes ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.	Rappel : les règles ci-dessous concernent la hauteur. Les surélévations sont autorisées dans la limite des hauteurs maximales autorisées au paragraphe précédent. Par contre, la hauteur maximale des extensions horizontales des habitations existantes ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.

Pour rappel, les règles de hauteur en zone A :

- Pour les constructions liées à l'exploitation agricole : 12,00 mètres
- Pour les habitations : 10,00 mètres
- Pour les autres destinations : 12,00 mètres

2.2.6 – Insérer un ratio unique permettant d'arriver à une obligation d'un emplacement vélo par logement et insérer une règle de surface afin de faire des locaux vélos des locaux fonctionnels

Articles concernés	Règlement avant modification n°3	Règlement après modification n°3
Articles : UA.2.4.1.1 ; UB 2.4.1.1 ; 1AU 2.4.1.1. ; 1AUS 2.4.1 ; 2AU 2.4.1	Rappel : les règles ci-dessous concernent le stationnement des logements pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé. Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation	Rappel : les règles ci-dessous concernent le stationnement des logements pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé : Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la

	d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10 % du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.	réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10 % du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles d'un emplacement par logement. La superficie minimale d'un emplacement vélo est d'1,5 m², hors espaces de circulation intérieur en permettant l'accès.
--	--	---

2.2.7 – Modifier la notion d'« espace d'échange multigénérationnel » pour diversifier l'offre d'espaces de partage et permettre une mutualisation des aires de jeux

Articles concernés	Règlement avant modification n°3	Règlement après modification n°3
Articles : UB 2.3.2. 1AU 2.3.2.	Rappel : les règles ci-dessous concernent l'obligation de réaliser une aire de partage pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division Au moins une aire de jeux et de loisirs ou un espace permettant l'échange intergénérationnel est exigé pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division supérieures à 2 hectares.	Rappel : les règles ci-dessous concernent l'obligation de réaliser une aire de partage pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division Au moins une aire de jeux et de loisirs ou un espace permettant l'échange intergénérationnel. Un espace aménagé (mobiliers urbains, jeux, ...) destiné au partage, à la rencontre entre usagers est exigé pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division supérieures à 2 hectares.

2.2.8 – Clarifier la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions en zone UE, UEi et UEt

Articles concernés	Règlement avant modification n°3	Règlement après modification n°3
Articles : UE 1.2.	Rappel : les règles ci-dessous concernent la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités. Sont admis sur la totalité des zones UE, UEi, et UEt, sous réserve d'être compatibles avec le caractère économique 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, • les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les constructions à usage de logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone. La destination de ces constructions suit la destination de la construction principale.	Rappel : les règles ci-dessous concernent la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités. Sont admis sur la totalité des zones UE, UEi, et UEt, sous réserve d'être compatibles avec le caractère économique de ces zones : • les nouvelles constructions des destinations et sous-destinations autorisées respectivement dans chaque sous-zonage et mentionnées à l'article 1.1 • 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, • les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les constructions à usage de logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone. La destination de ces constructions suit la destination de la construction principale.

2.2.9 – Clarifier la définition de « Hauteur verticale de la façade »

Article concerné	Règlement avant modification n°3	Règlement après modification n°3
Annexe n°2 : lexique	Hauteur verticale de la façade : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond : - pour les bâtiments à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible, - pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture, - pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis, - pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe.	Hauteur verticale de la façade : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond : - pour les bâtiments à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible, - pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture, - pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis, - pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe. La hauteur verticale de la façade est mesurée à partir du niveau moyen du terrain jusqu'aux points énoncés ci-dessus

3. ADDENDUM AU RAPPORT DE PRESENTATION

La page 227 du rapport de présentation avant modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	OBJET	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE (m²)
1	Création d'une voie d'aboutir entre l'échangeur n°26 de l'A84 et La Bouëxière	Conseil départemental d'Ille et Vilaine	165 978
2	Zone de stockage des eaux pluviales	Commune de Liffré	1 778
3	Canalisation d'eaux pluviales	Commune de Liffré	125
4	Prolongement de la coulée verte	Commune de Liffré	1 640
5	Zone de stockage des eaux pluviales	Commune de Liffré	7 974
6	Aménagement d'un carrefour	Commune de Liffré	1 640
7	Création d'un rond-point	Communauté de communes du Pays de Liffré	1 963

La page 227 du rapport de présentation après modification

N°1	OBJET	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE (m²)
1	Création d'une voie / liaison entre l'échangeur n°26 de l'A84 et La Bouëxière	Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	165 978
2	Zonage de stockage des eaux pluviales	Commune de Liffré	1 778
3	Canalisation d'eaux pluviales	Commune de Liffré	125
4	Prolongement de la coulée verte	Commune de Liffré	2 500
5	Zone de stockage des eaux pluviales	Commune de Liffré	7 974
6	Aménagement d'un carrefour	Commune de Liffré	1 640
7	Création d'un rond-point	Liffré-Cormier Communauté	1 963

Correction en surplus de deux erreurs matérielles :

- La dénomination de la Communauté de communes du pays de Liffré a été modifiée en Liffré-Cormier Communauté en 2017
- La superficie de l'emplacement réservé n°4 concernant le prolongement de la coulée verte est, jusqu'à la présente modification, de 4 140 m² et non 1 630 m². Ainsi, **la superficie passe de 4 140 m² à 2 500 m²**, par la suppression de 1 640 m² de l'emprise de cet emplacement.

