



COMMUNE DE LIFFRÉ

MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE PROTECTION



72 rue de la gare  
44800 St Herblain  
Tél : 33 (0)2 40 92 87 48  
e-mail : [contact@agenceminier.com](mailto:contact@agenceminier.com)

3 rue de Tasmanie  
44115 Basse Goulaine  
Tél : 33 (0)2 40 34 00 53  
e-mail : [nantes@altereo.fr](mailto:nantes@altereo.fr)







.CADRE REGLEMENTAIRE ET METHODOLOGIE

1. CADRE RÈGLEMENTAIRE

2. MÉTHODOLOGIE

.CONTEXTE HISTORIQUE

// DIAGNOSTIC

// PÉRIMÈTRES À ENJEUX

.ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

// DIAGNOSTIC

// PÉRIMÈTRES À ENJEUX

.ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

// DIAGNOSTIC

// PÉRIMÈTRES À ENJEUX

.FONCTIONNEMENT URBAIN

// DIAGNOSTIC

// PÉRIMÈTRES À ENJEUX

.PROPOSITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION MODIFIÉ





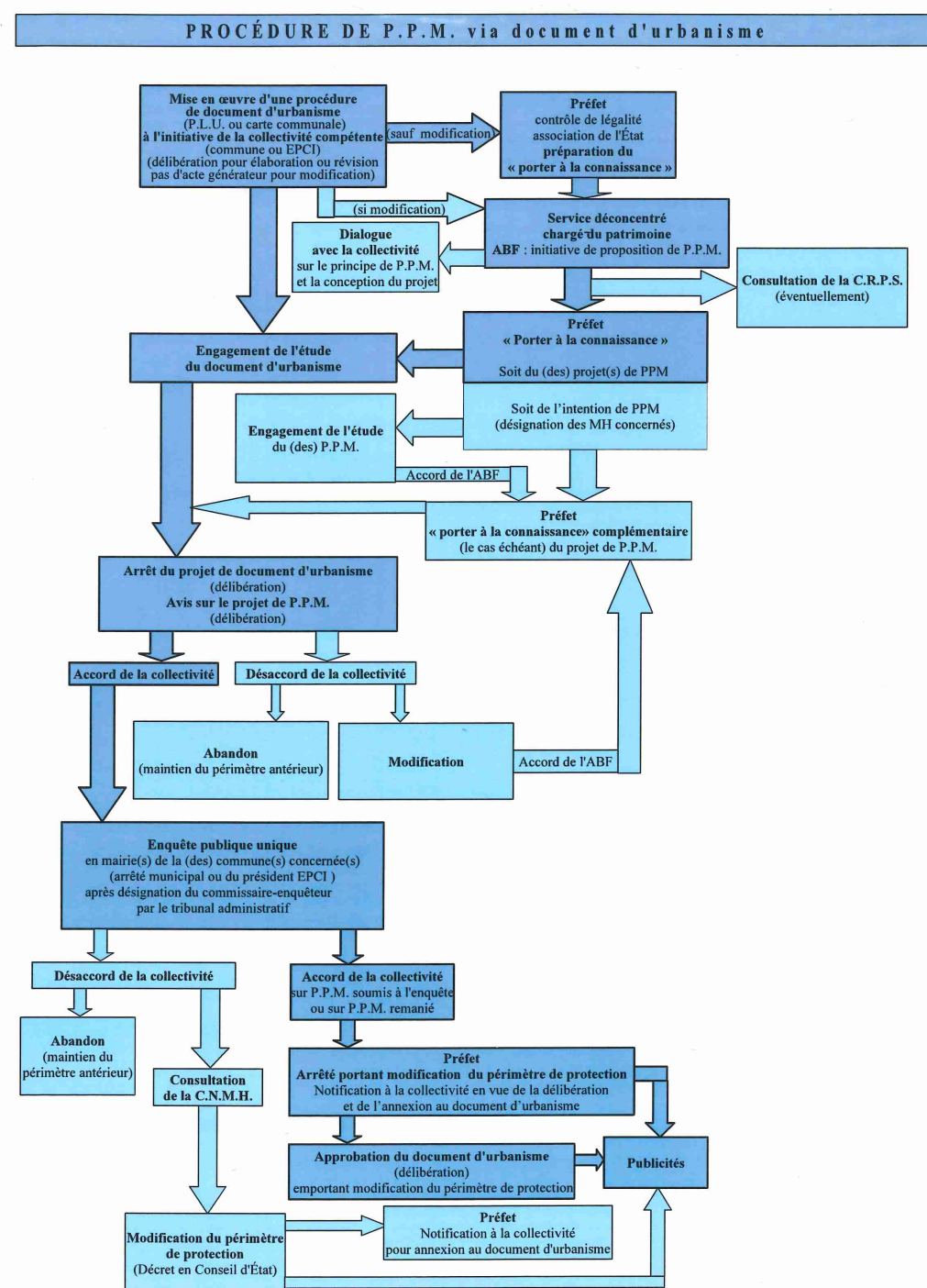
# **.CADRE RÉGLEMENTAIRE & MÉTHODOLOGIE**



# . 1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

Par courrier en date du 3 juillet 2012, la Commission régionale du patrimoine et des sites de Bretagne a proposé une inscription au titre des monuments historiques de l'Eglise Saint-Michel de Liffré. Cette inscription a pour conséquence de créer un périmètre de protection de 500 m de rayon autour de l'église.

Afin que le périmètre soit adapté et couvre un territoire qui contribue à la préservation du caractère et à l'amélioration de la qualité du bâtiment, le Conseil municipal a décidé, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération n°13.023 en date du 12 février 2013, d'engager une étude préalable à la création d'un périmètre de protection modifié (PPM) autour de l'Eglise Saint-Michel (Extrait de la délibération du Conseil municipal n°13.0132 en date du 21 mai 2013, relative à la prescription de révision générale du PLU de la commune de Liffré). Cette église a été inscrite sur la liste des immeubles protégés au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 23 janvier 2014 et paru au Journal Officiel de la République Française du 26 juin 2015.



L'article 40 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 permet d'envisager la modification du périmètre de protection de 500 m prévus par la loi de 1913 selon les modalités suivantes transcrites dans le code du patrimoine à l'article L 621-30. En raison de son intérêt majeur, l'application de ce dispositif, initialement liée aux procédures d'urbanisme, a été étendue par l'ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 et le décret n°2007-487 du 30 mars 2007, d'une part, à l'ensemble des procédures d'instruction des documents d'urbanisme, d'autre part, à la possibilité d'une procédure indépendante directement conduite par l'Etat sous la responsabilité du préfet de département. Ces mêmes textes ont également ouvert la possibilité d'instituer un Périmètre de Protection Adapté (PPA) proposé par l'ABF à l'occasion de l'instruction de la protection du Monument Historique.

La création de ce périmètre, après enquête publique, fait l'objet d'un arrêté du préfet de département. Ce dispositif, toujours fondé sur le critère de « co-visibilité », mais aussi de pertinence, doit permettre une rationalisation du traitement patrimonial des abords des Monuments Historiques. Il vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. Ces différents processus d'adaptation du périmètre de protection aux caractéristiques du monument et de son environnement répondent au vœu d'un assouplissement du régime du droit commun de protection des abords de monuments.

Chaque Monument Historique génère son propre périmètre de protection. Le Périmètre de Protection Modifié (PPM) est une servitude d'utilité publique qui se substitue de plein droit à celle du rayon de 500 mètres. La suppression du périmètre de 500 mètres de rayon ne modifie pas la protection des édifices au titre de la loi du 31 décembre 1913 qui demeurent des Monuments Historiques avec leur régime propre de gestion et d'autorisations. La notion de co-visibilité continue d'opérer à l'intérieur d'un PPM. Dans la partie des abords non comprise dans un PPM, l'ABF ne sera plus consulté au titre de la loi de 1913 modifiée sur les Monuments Historiques. En dehors des espaces protégés, le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine peut être consulté par la collectivité ou tout service en charge du droit des sols.

Article L621-30-1 du Code du Patrimoine

«Est considéré, pour l'application du présent titre, comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres.

Lorsqu'un immeuble non protégé au titre des monuments historiques fait l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement ou d'une instance de classement, l'architecte des Bâtiments de France peut proposer, en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, un périmètre de protection adapté. La distance de 500 mètres peut être dépassée avec l'accord de la commune ou des communes intéressées. Ce périmètre est créé par l'autorité administrative après enquête publique.

Le périmètre prévu au premier alinéa peut être modifié par l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France après accord de la commune ou des communes intéressées et enquête publique, de façon à désigner des ensembles d'immeubles bâtis ou non qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

En cas de désaccord de la commune ou des communes intéressées, la décision est prise par décret en Conseil d'Etat après avis de la Commission Nationale des Monuments Historiques (CNMH).

Lorsque la modification du périmètre est réalisée à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, elle est soumise à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, en même temps que le plan local d'urbanisme ou la carte communale.

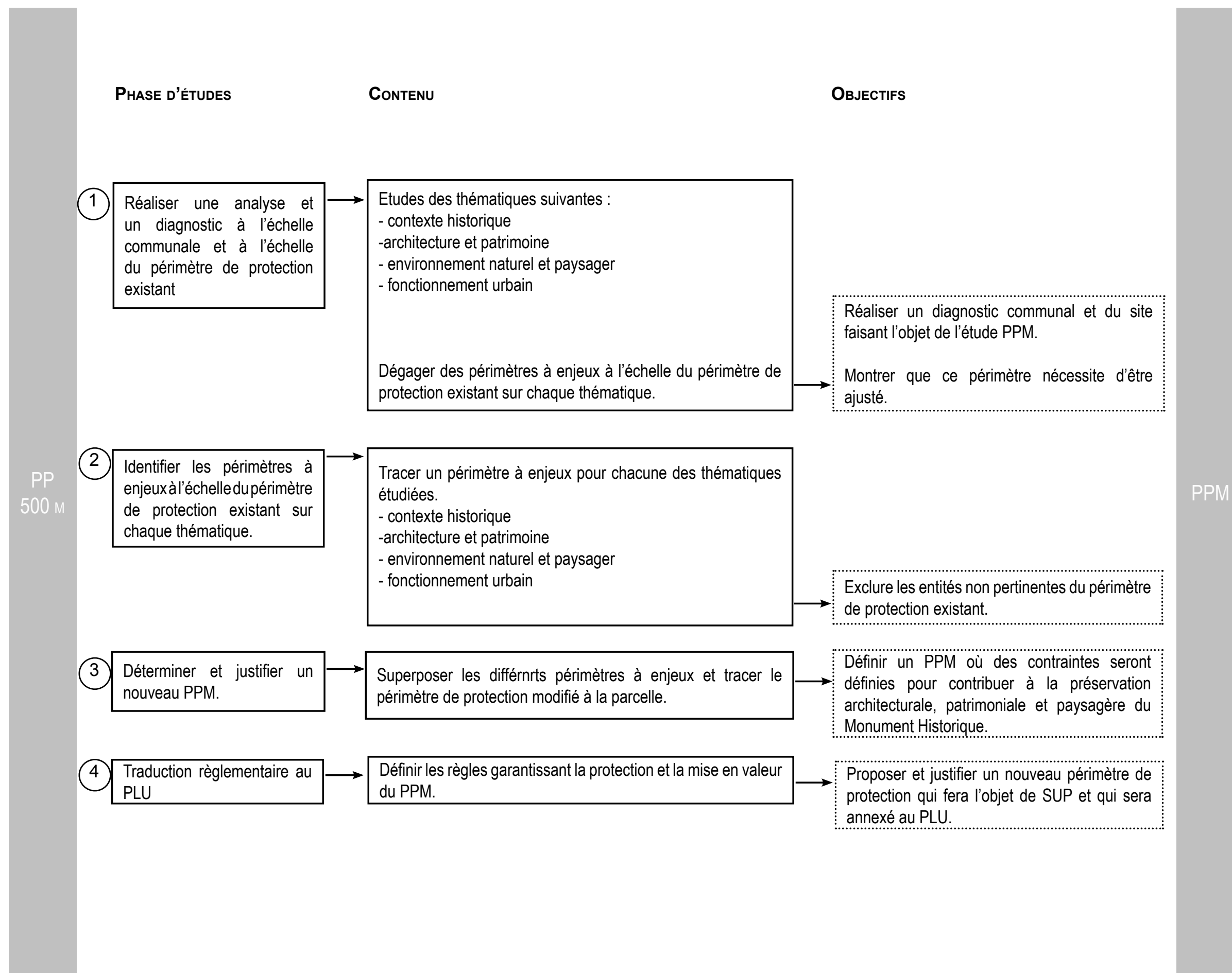
L'approbation du plan ou de la carte emporte modification du périmètre.

Le tracé du périmètre prévu par le présent article est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

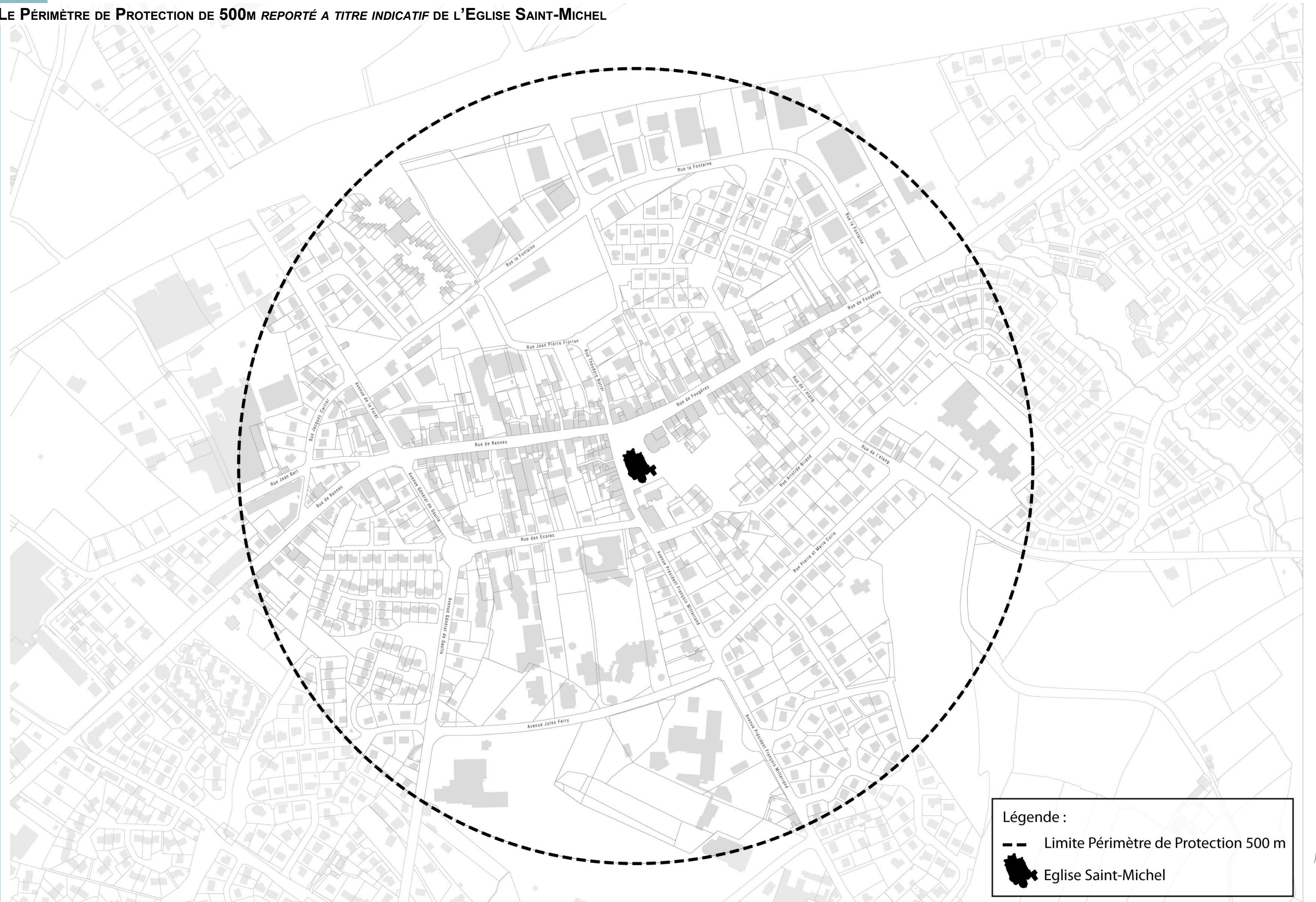
NOTA :

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.»





**LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE 500M REPORTÉ A TITRE INDICATIF DE L'EGLISE SAINT-MICHEL**





## **.CONTEXTE HISTORIQUE // *DIAGNOSTIC***





Légende :

- Limite Périmètre de Protection 500 m
-  Eglise Saint-Michel



## L'histoire de Liffré

La paroisse de Liffré est érigée au début du XIII<sup>ème</sup> siècle au moment des grands défrichements médiévaux en lisière de la forêt de Rennes. Elle s'agrandit rapidement avec le rattachement de la paroisse de Sérigné à son territoire communal à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle. La commune se développe le long d'un axe de circulation qui existe toujours aujourd'hui, reliant les villes de Rennes et de Fougères. Cette voie est déjà visible sur les cartes de Cassini (1750-1790) et d'Etat-major (1820-1866), le bâti s'articulant le long de celle-ci.

## L'Eglise Saint-Michel

La première église semble dater de 1623, mais s'apparente à une construction d'intérêt modeste. Lorsqu'elle tombe en ruine, il est décidé qu'une nouvelle église serait construite.

La première église de Liffré, datant probablement du XVI<sup>ème</sup> - XVII<sup>ème</sup> siècle (1623), était une simple nef à chevet plat. Au XVII<sup>ème</sup> siècle, une chapelle est ajoutée, remplacée en 1837 par deux nouveaux édifices. Face à leur dégradation et à l'accroissement démographique de la commune, il est décidé la reconstruction d'une nouvelle église. L'implantation de cette église diffère de l'emplacement d'origine : l'orientation du bâtiment change (passant d'une exposition Sud-Est à Sud), l'espace délaissé par ce changement permet la construction de la mairie.

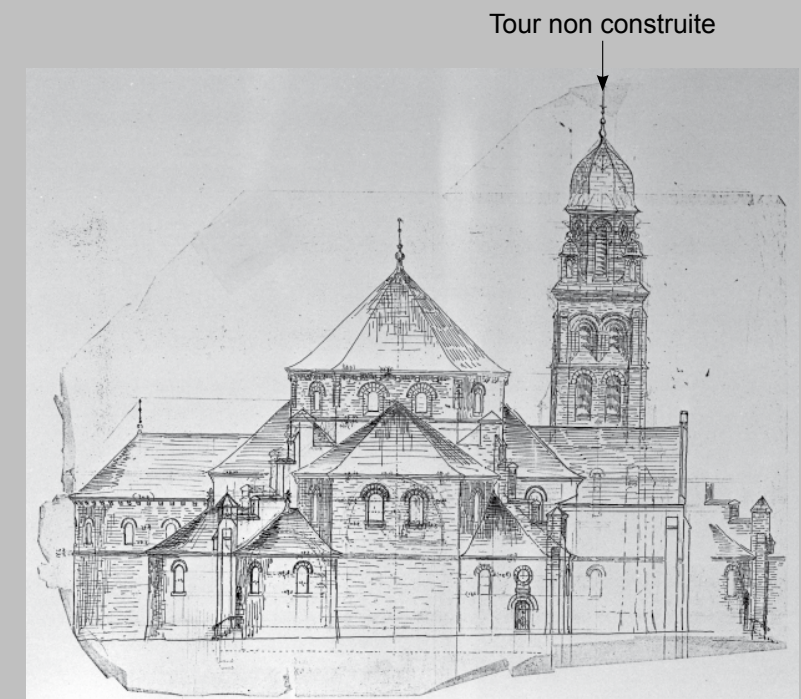
Il s'agit d'un édifice de style romano-byzantin datant du XIX<sup>ème</sup> siècle, dont le projet est élaboré par l'architecte Aristide Tourneux dans les années 1860. A la mort de ce dernier, le projet est confié à l'architecte Arthur Regnault en 1887. Le projet d'Arthur Regnault, d'abord conçu pour la commune de Tinténiac, adopte un plan allongé à trois vaisseaux, dont la nef est voûtée d'ogives. Le style est représentatif de la première période romano-byzantine de l'architecte. Enfin, l'édifice est achevé par l'architecte Hyacinthe Perrin en 1891. Faute de moyens, le clocher n'est construit qu'en 1938 sur le côté sud de la nef.

L'édifice comprend des matériaux venant essentiellement des carrières locales (granite, grès et pierres de taille). Elle abrite plusieurs objets inscrits au patrimoine : des réserves aux saintes huiles et leur coffret datant de la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle et un calice datant du troisième quart du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

La 'pierre du crieur', déplacée à l'Est de l'église, était autrefois située sur le parvis ; le crieur public y prenait place pour annoncer à haute voix les proclamations publiques.

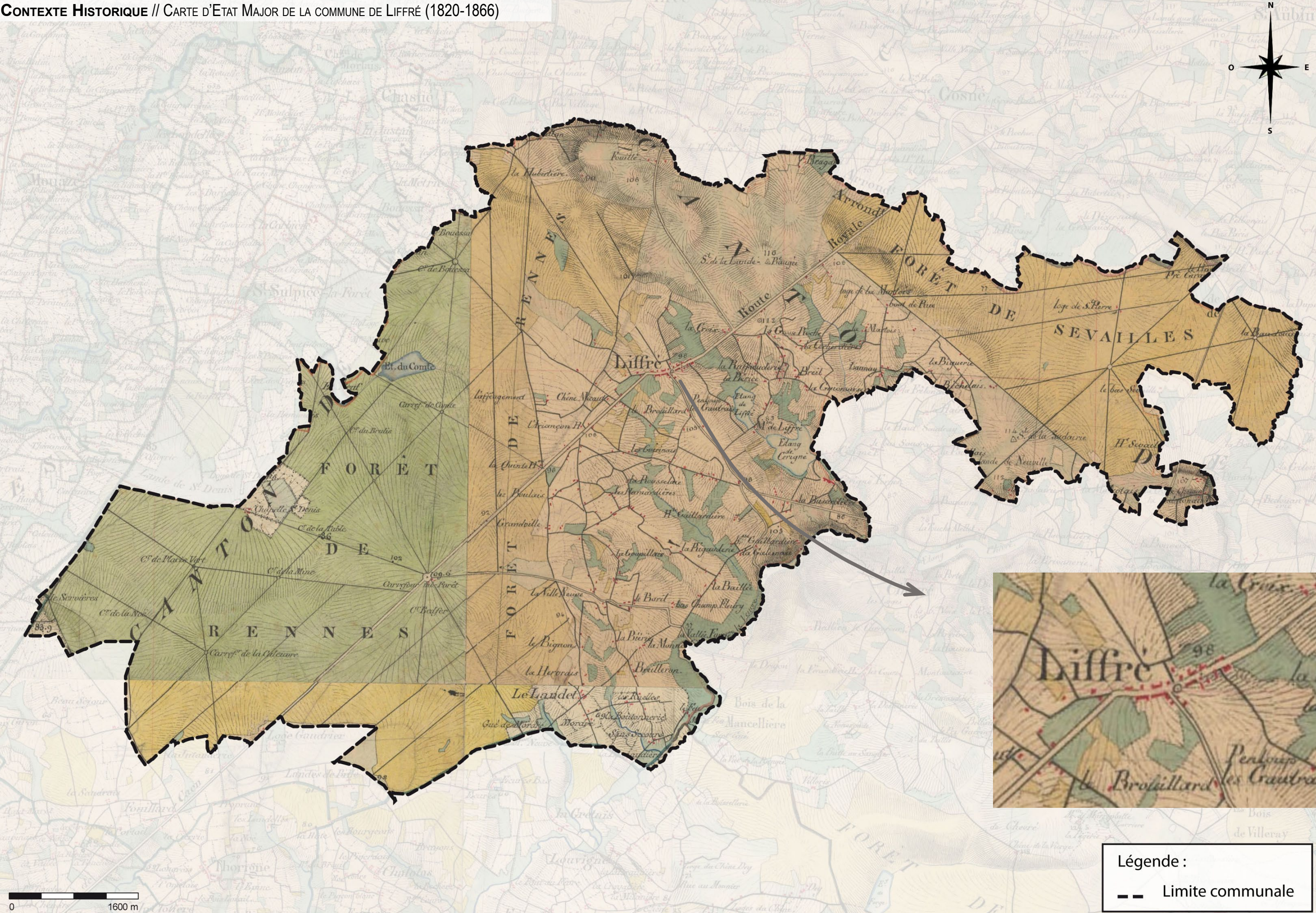


*Eglise et son parvis - rue de Fougères*



*Plan de l'Eglise de Liffré conçu par l'architecte Arthur Regnault*









Eglise - avenue Président François Mitterrand



Mairie - rue de Fougères



Hôtel du Lion - rue de Fougères

➤ L'enjeu historique pour la commune est à extraire de la carte d'Etat-Major de 1820-1866, on y retrouve le centre historique de Liffré, avec de nombreux bâtiments contemporains de l'Eglise Saint-Michel.

Le coeur de ville correspond à un corridor s'étirant le long de la route principale. La limite Sud est marquée par la chapellenie de la Benazerie et le Presbytère, la limite Est par la rue à l'étang et la limite Ouest quant à elle par l'emplacement de la maison Saint-Michel.

L'urbanisation de la commune de Liffré s'est développée historiquement sous la forme d'un bâti dense, implanté de manière linéaire le long et à l'alignement de la voie principale, en mitoyenneté (route de Rennes / route de Fougères > RD 92 aujourd'hui). Puis, le parcellaire découpé en lanières étroites de part et d'autre de cette voie et perpendiculairement à celle-ci, s'est trouvé investi en profondeur, par un bâti dense lui aussi, organisé autour de venelles et de cours. Cette composition urbaine originelle constitue véritablement le coeur de ville historique de la commune.

L'analyse diachronique ci-contre permet de constater que certains éléments n'ont pas changé à travers les siècles. Ils sont par conséquent identitaires de la commune de Liffré et témoignent de son passé.



LEGENDE

- Bâtiments existants
- Bâtiments démolis





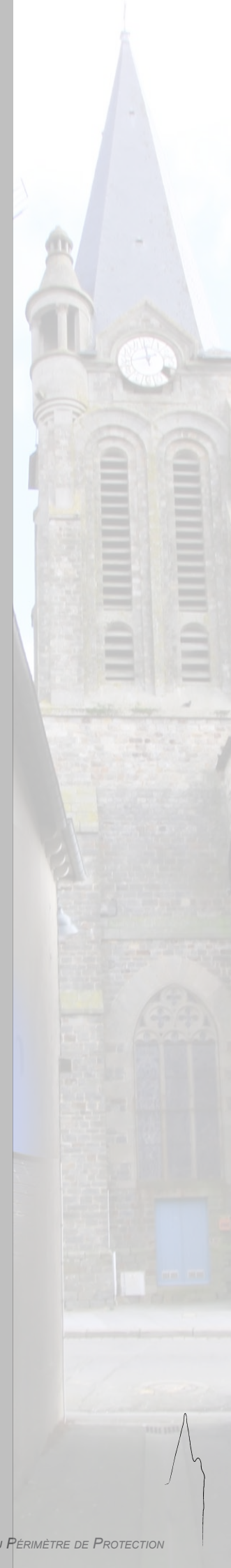




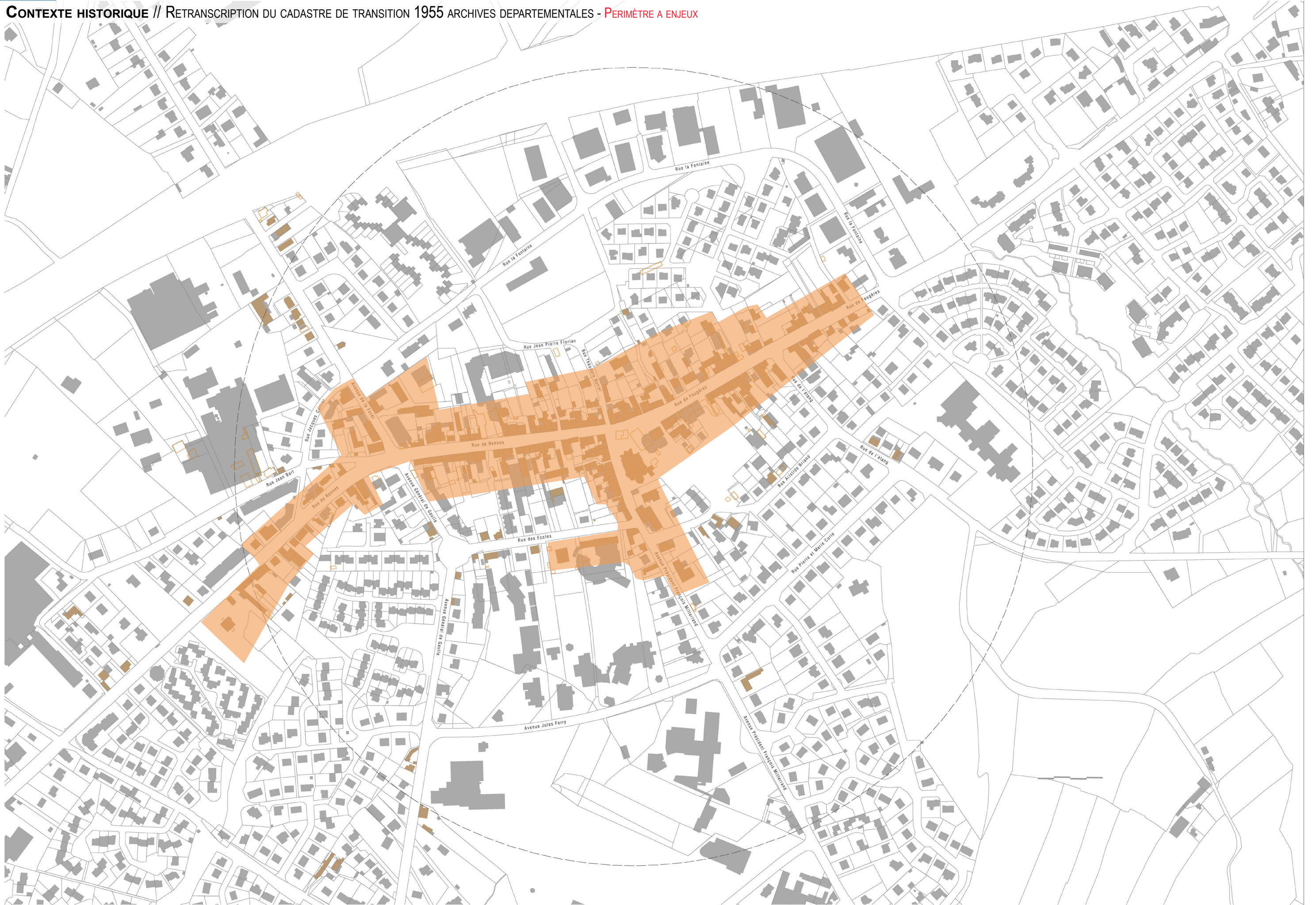




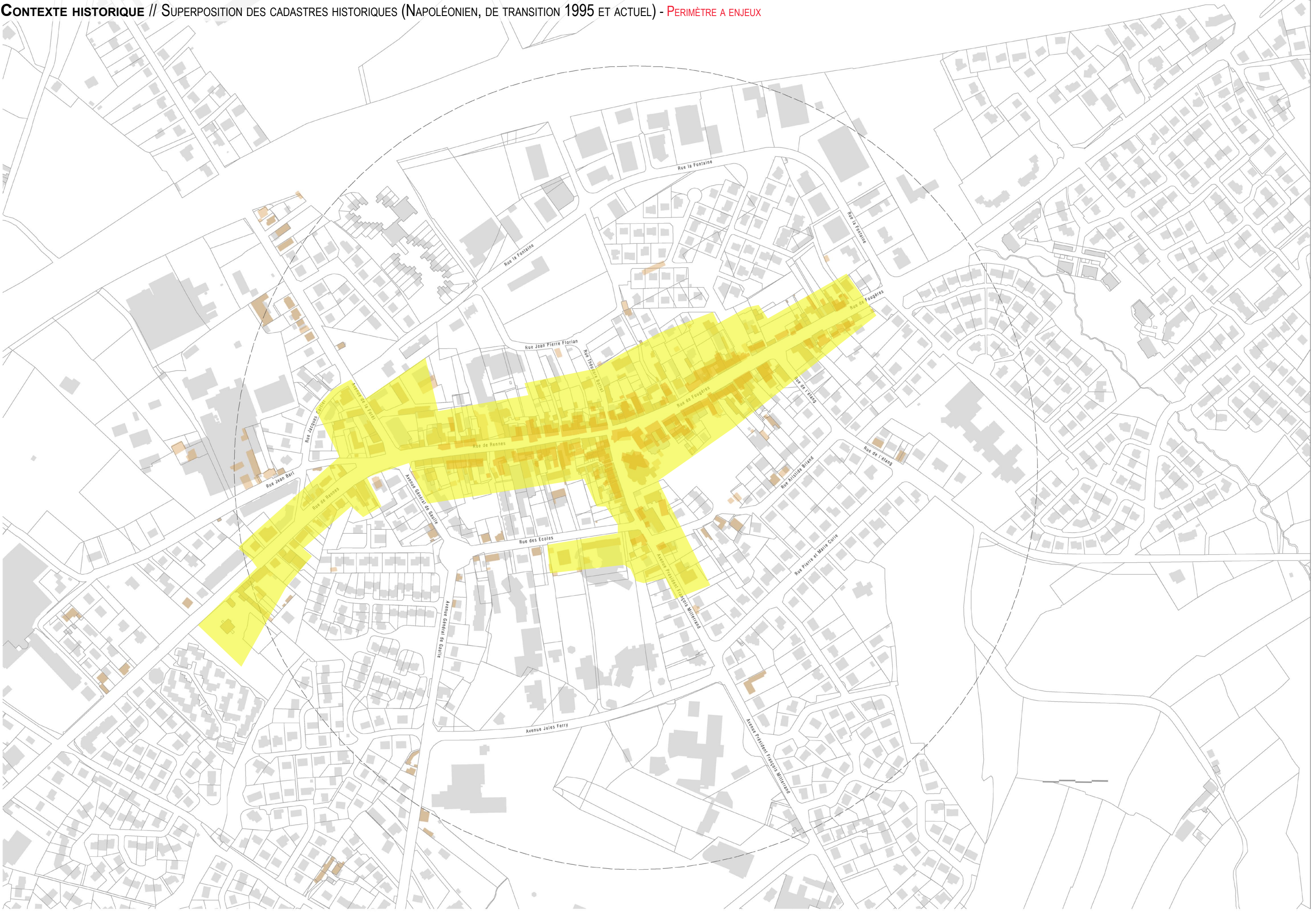
# **.CONTEXTE HISTORIQUE // *PÉRIMÈTRES À ENJEUX***



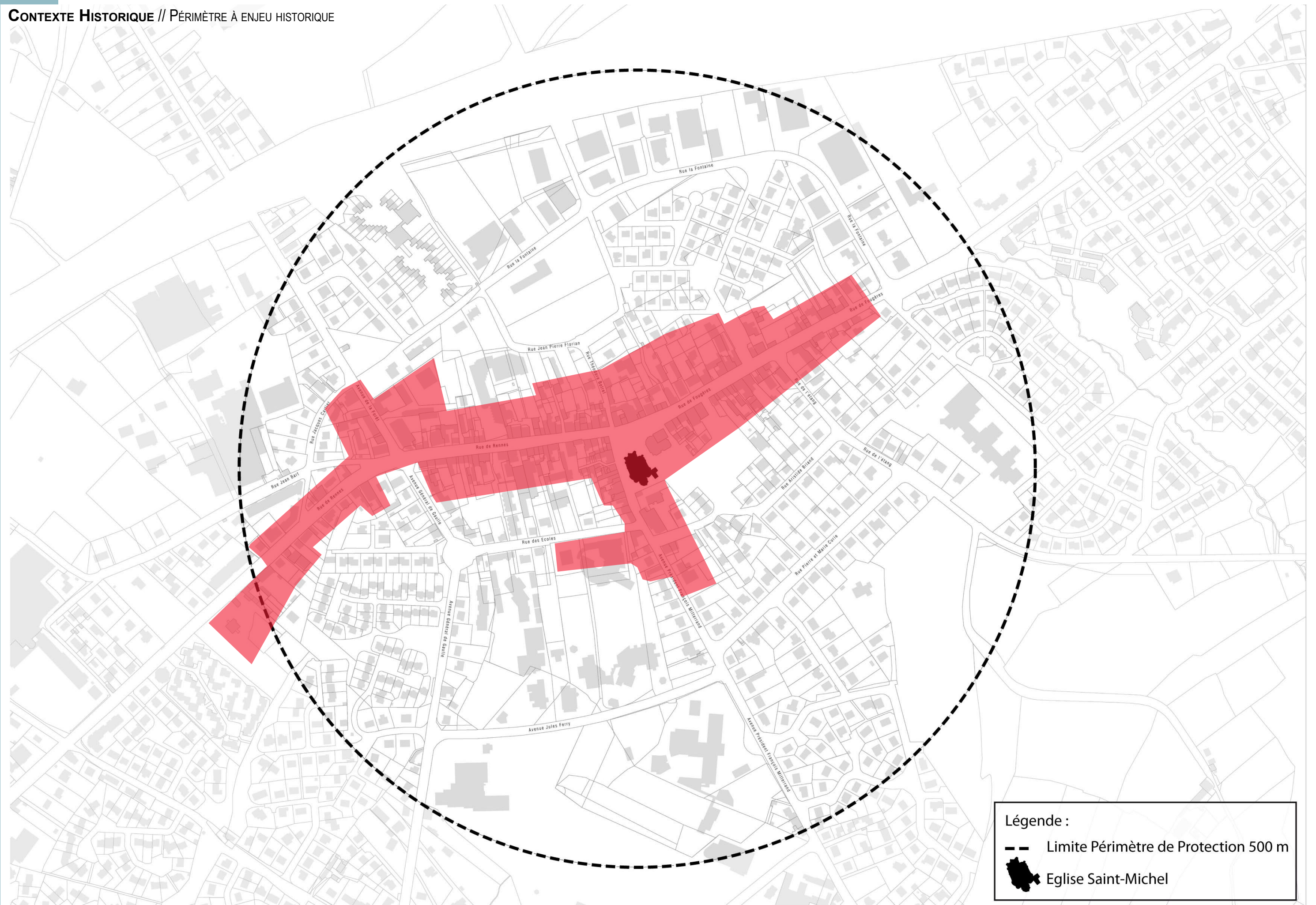








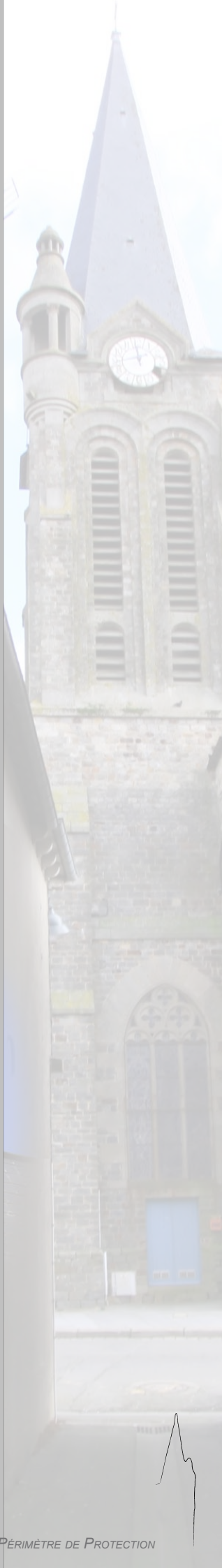






## LES ENJEUX DU PÉRIMÈTRE HISTORIQUE ET PATRIMONIAL

L'enjeu historique pour la commune est à extraire des cadastres anciens de la ville. Les observations menées sur le terrain et l'analyse croisée des différents cadastres permet d'identifier un périmètre à enjeu historique. On y retrouve le centre historique de Liffré, avec de nombreux bâtiments contemporains de l'église Saint Michel. Le périmètre correspond à un corridor s'étirant le long de la route principale. La limite Sud est marquée par la chapellenie de la Benazerie et le Presbytère. La limite la limite Est par la rue à l'étang et la limite Ouest quant à elle est marquée par l'emplacement de la maison Saint Michel.









# **.ARCHITECTURE & PATRIMOINE // *DIAGNOSTIC***



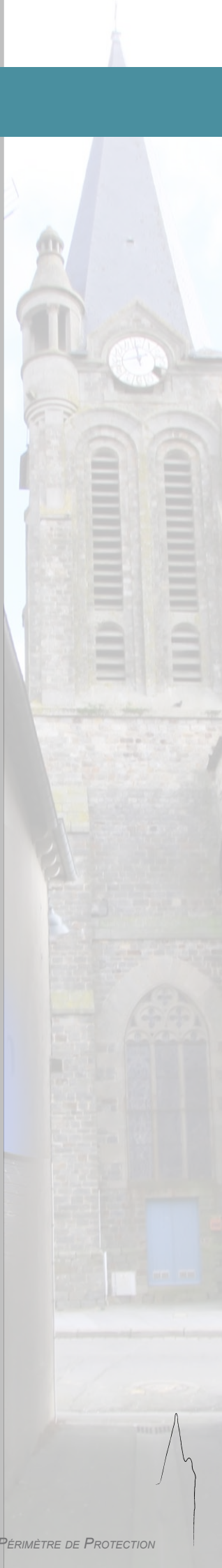




.....> Les rues du centre dévoilent des architectures et des matériaux qui définissent et délimitent le cœur de bourg.

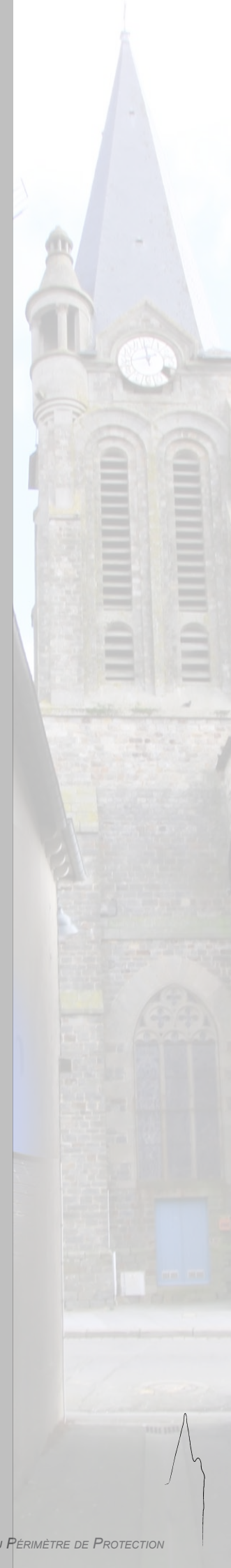
Les formes et architectures typiques de la région, visibles avec les maisons de bourg, les maisons bourgeoises ou les anciennes longères conservées, témoignent de l'histoire de cette centralité. Les matériaux bruts, les petites modénatures en façade, les encadrements ou le petit patrimoine rencontré rythment les façades de l'espace public et donnent de l'épaisseur à la rue de Rennes et de Fougères (ex de modénatures en façade : les liserets en brique, les soupirails, les clés de linteaux en pierre de taille, les cabochons en faïence, les ancrs en façade...).

Cette variété ne s'interprète pas comme un «patrimoine remarquable identifié» mais agrmente et identifie ce pôle de vie historique qui se distingue ainsi des quartiers résidentiels périphériques récents.





# **.ARCHITECTURE & PATRIMOINE // *PÉRIMÈTRES À ENJEUX***





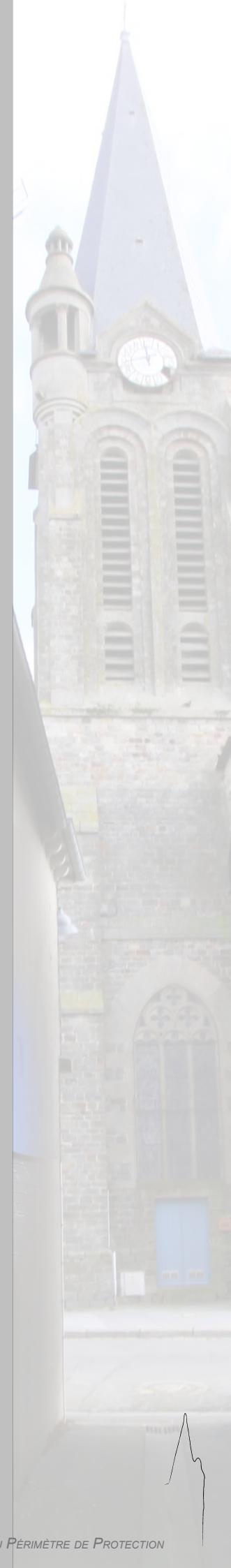




## LES ENJEUX DU PERIMÈTRE ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL

L'enjeu architectural et patrimonial du périmètre de protection modifié est de contribuer à la préservation des éléments identitaires de la commune. En effet, bien que Liffré ne possède pas de patrimoine exceptionnel, des pierres modénatrices présentes sur les façades de certains bâtis de centre-ville confèrent une identité communale.

Le périmètre à enjeu architectural et patrimonial proposé inclu donc ces éléments identitaires.



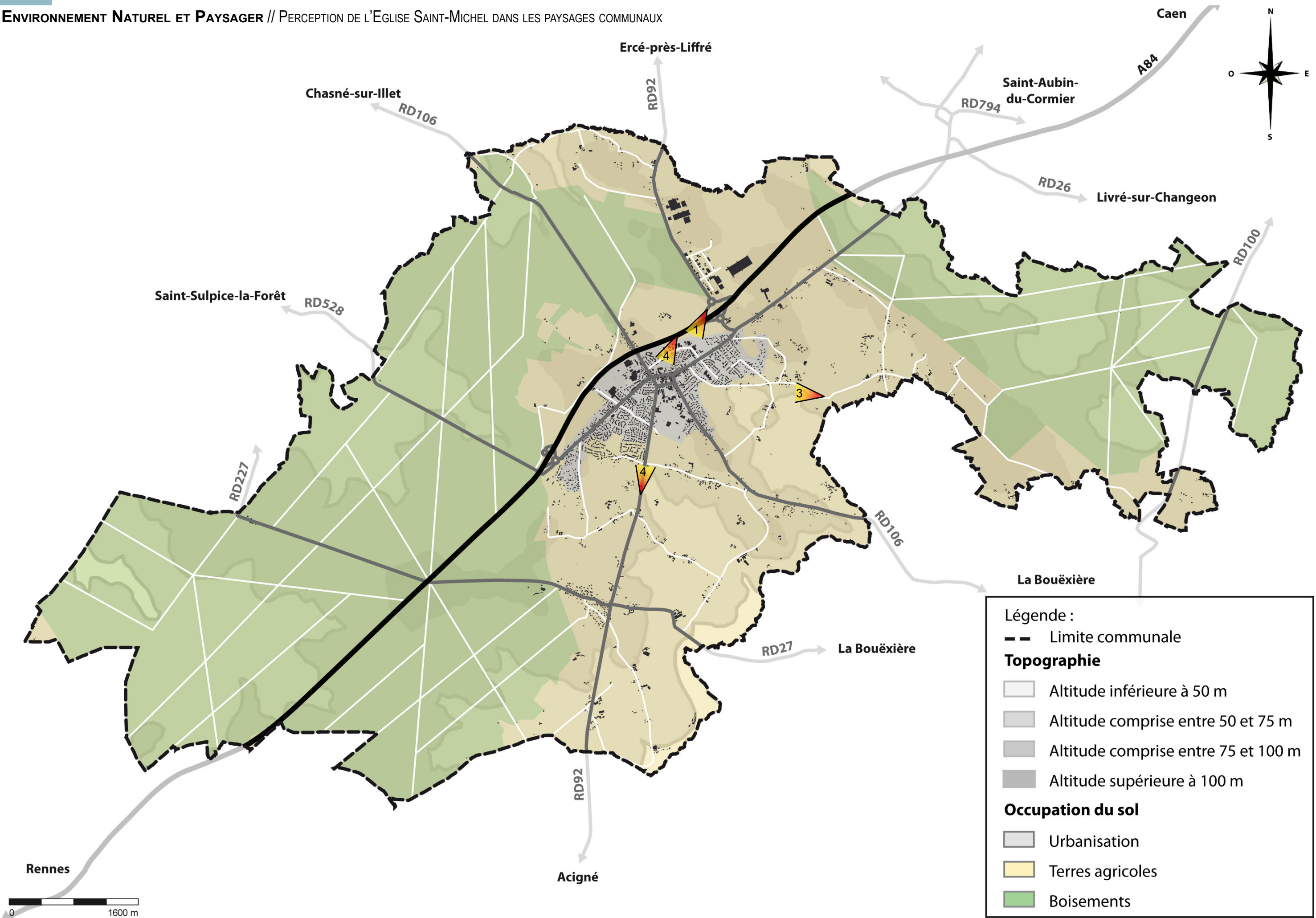






# **.ENVIRONNEMENT NATUREL & PAYSAGER // *DIAGNOSTIC***

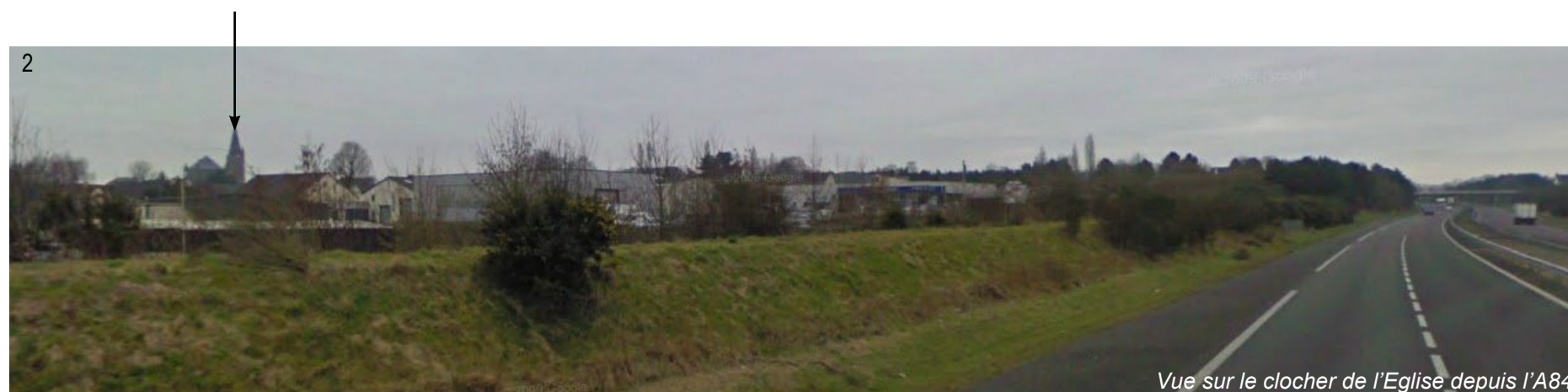








Vue sur le clocher de l'Eglise depuis l'entrée n°27 de l'A84 en direction de Rennes



Vue sur le clocher de l'Eglise depuis l'A84



Vue sur le clocher de l'Eglise à proximité de l'étang de Sérigné



Vue sur le clocher de l'Eglise depuis la RD 92

→ La commune de Liffré possède de nombreux panoramas paysagers (urbains et naturels) incluant des perspectives sur l'église Saint-Michel.

La position sommitale de l'Eglise Saint-Michel sur le territoire communal permet au clocher d'être visible depuis des perspectives lointaines offertes notamment depuis le système viaire.

Deux types de perspectives peuvent être identifiées :

- des perspectives sur le clocher et le bourg dans la partie nord de la commune notamment depuis la 2x2 voies, une infrastructure surélevée par rapport à la topographie de la commune (photographies 1 et 2).

- des perspectives sur le clocher seulement dans la partie sud de la commune (photographies 3 et 4). Depuis Rennes, la structuration urbaine du bourg n'est pas lisible.

De la Rue de la Fontaine, la perspective se dégage fortement sur une fenêtre ouvrant de la rue Jean Pierre Florian à son bouclage. Du bâtiment du SDISS, la relation visuelle se fait que par des séquences non bâties au pourtour. Enfin, du côté de la rue Jacques Prévert, le dialogue visuel est réel dans l'axe de la rue ; de part et d'autre, le pavillonnaire en place empêche toute covisibilité. De la Zone d'Activité, il y a une covisibilité partielle rue Denis Papin, mais aucune relation visuelle constatée Rue Ampère.

Globalement, ce secteur a une relation moins franche avec le corps de l'église (uniquement sur son clocher) sauf certains tronçons. L'épannelage du bâti ancien au cœur du bourg sert d'écran visuel.







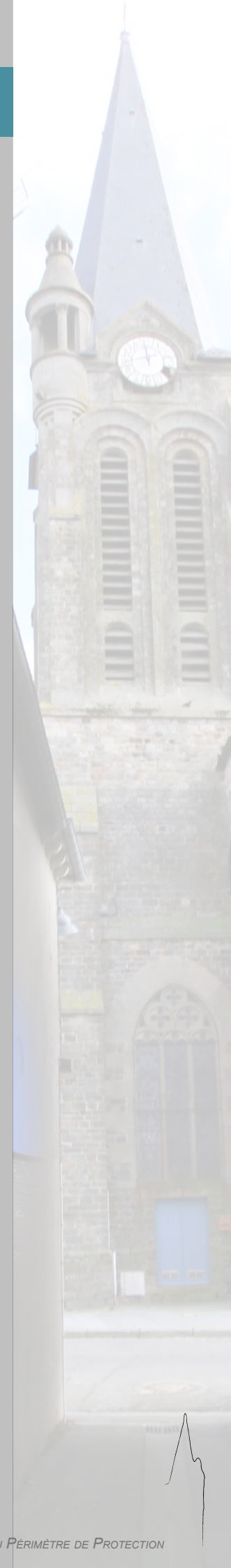
# **.ENVIRONNEMENT NATUREL & PAYSAGER // *PÉRIMÈTRES À ENJEUX***



## LES ENJEUX DU PERIMÈTRE NATUREL ET PAYSAGER

L'enjeu paysager pour la commune réside dans l'appréhension des perspectives à voir depuis les espaces environnants du bourg vers l'église et le cœur de ville. En effet, le paysage naturel dans lequel s'inscrit le bourg contribue au maintien des perspectives sur l'Eglise. La maîtrise des transitions ville-nature est un élément important : la question du traitement des entrées de ville, de l'intégration des franges / fronts bâtis dans une structure paysagère cohérente, de l'inscription du bâti (hauteur, volume, matériaux) dans une morphologie urbaine de qualité doit être abordée dans le souci de participer à la préservation et à la mise en valeur des paysages et à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

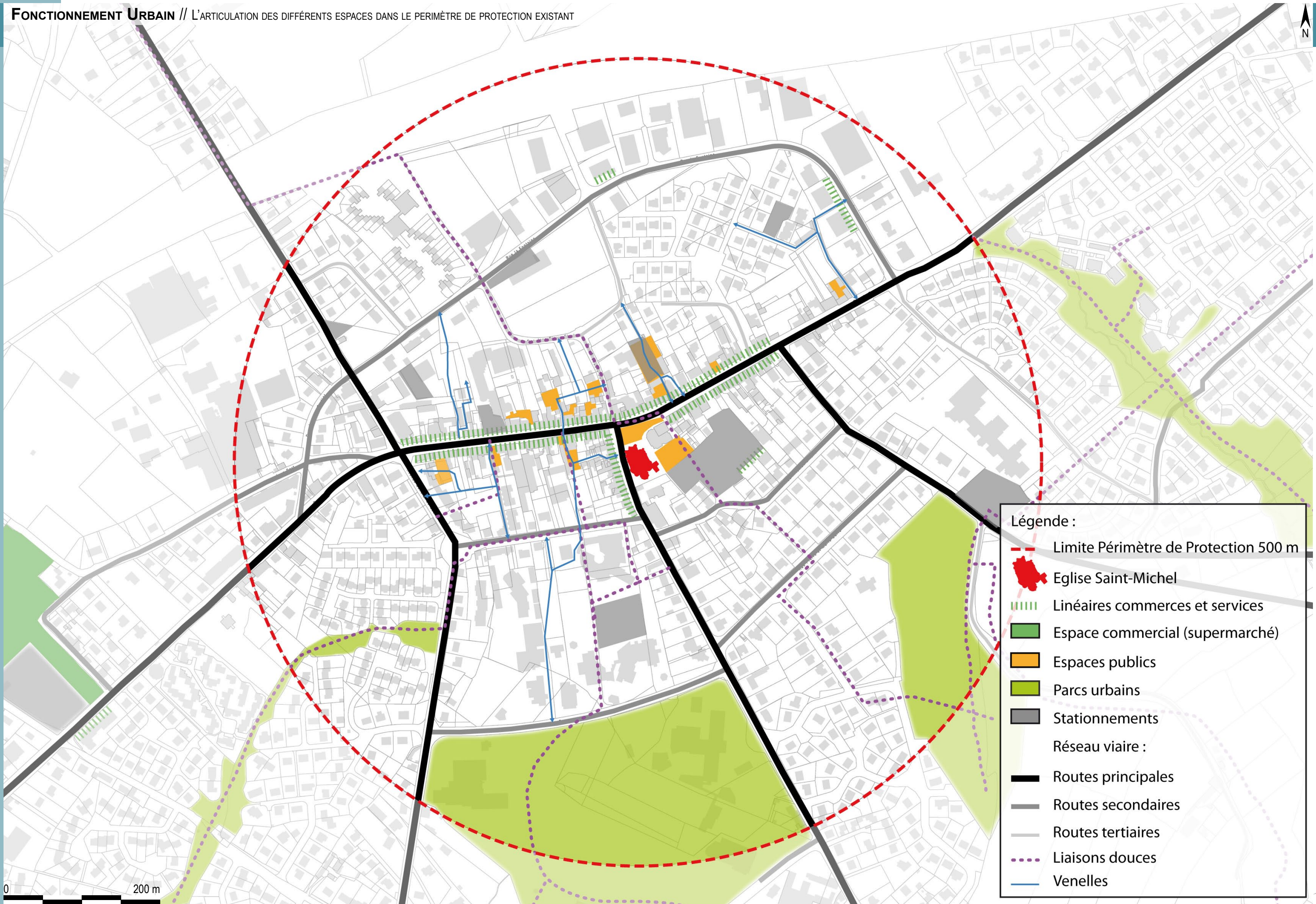
L'enjeu paysager repose également sur le maintien de la fonctionnalité de la trame verte et bleue. Les espaces publics paysagers en cœur de ville notamment contribuent aux déplacements et à l'habitat des différentes espèces. Aucune rupture majeure n'est identifiée dans le périmètre du centre-ville et notamment à proximité de l'Eglise.



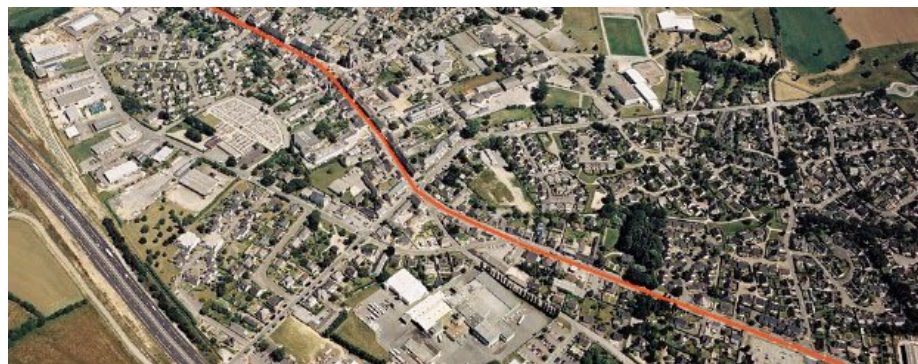


# **.FONCTIONNEMENT URBAIN // *DIAGNOSTIC***

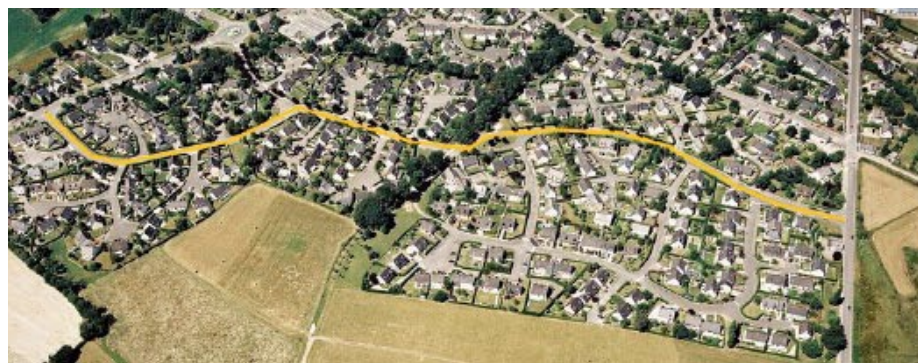








1. Rue principale, Rue de Folgeres - RD92



2. Rue secondaire



3. Rue tertiaire



4. Parcs urbains



5. Aire de stationnements à proximité des équipements

.....> 1. Les rues principales traversent le centre-ville. Le long de ces axes et à proximité les activités d'importance de la commune se sont développées (commerces, services et équipements).

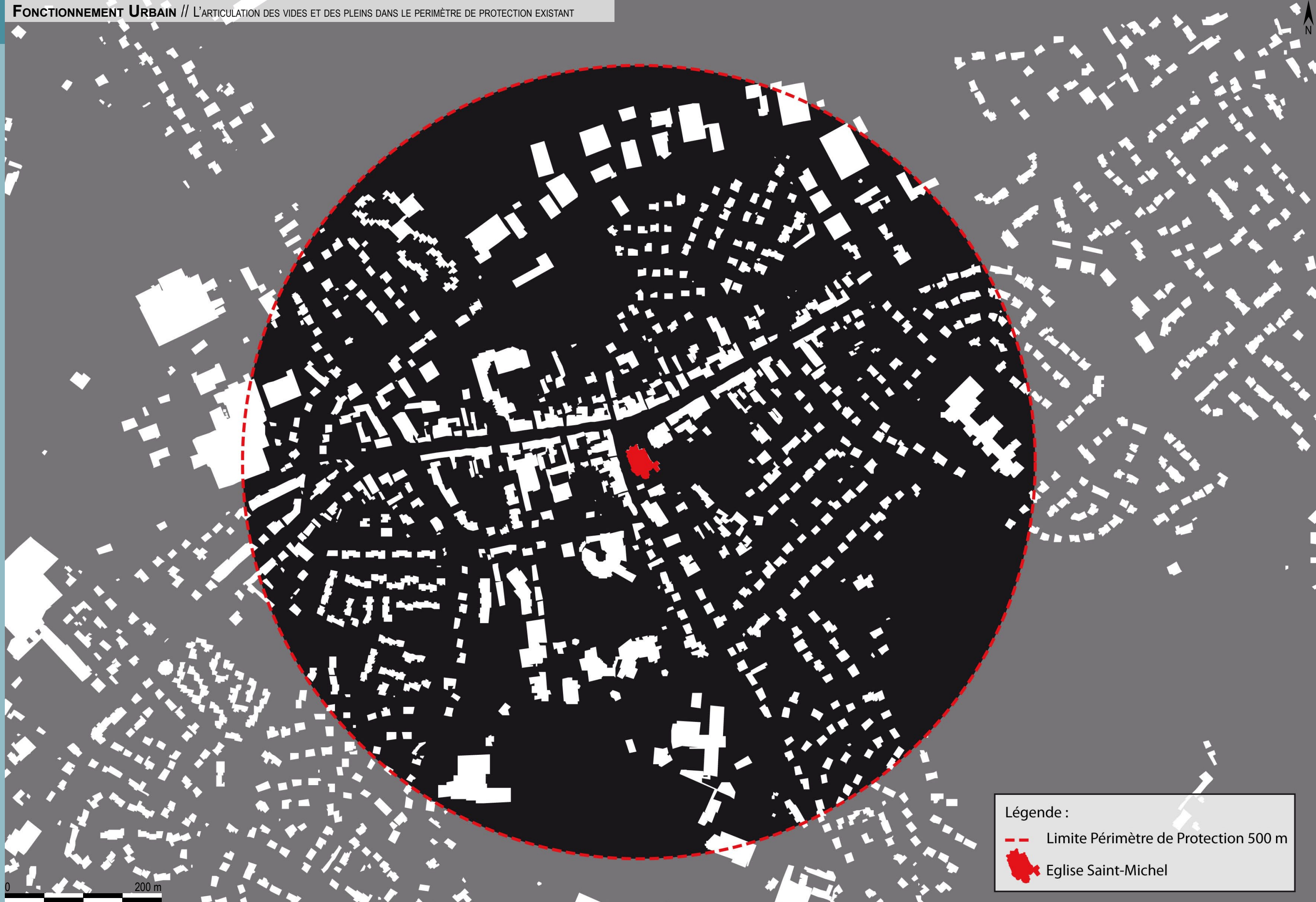
.....> 2. Les rues secondaires permettent de desservir les différents quartiers et de relier les rues principales les unes aux autres.

.....> 3. Les rues tertiaires correspondent aux voies en impasse et en boucles permettant de desservir les parcelles des maisons individuelles implantées dans les lotissements.

.....> 4. Les parcs urbains constituent des espaces de respiration au sein du territoire communal. Situés en majorité à la périphérie de la ville, les parcs urbains permettent d'amorcer un contact ville-nature de qualité depuis le centre-ville vers les espaces non urbanisés.

.....> 5. Les aires de stationnement en surface sont localisés à proximité des équipements d'importance sur le territoire communal. Ces derniers présentent un caractère routier et minéral important offrant peu d'espaces qualitatifs pour les usagers. Ils sont donc réservés pour les véhicules la majeure partie du temps.



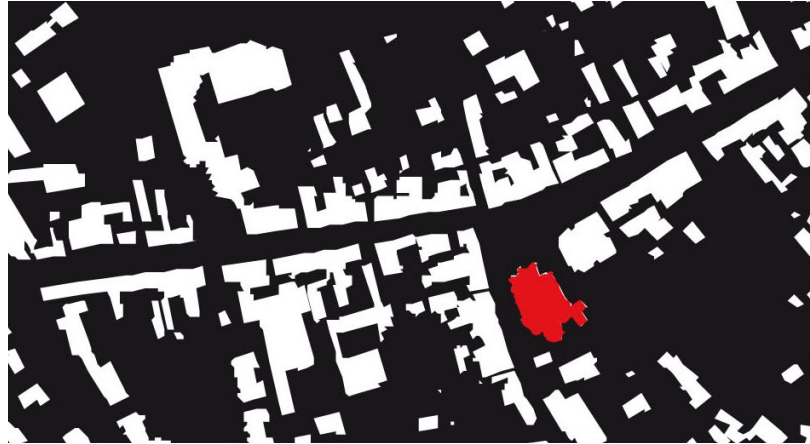


Légende :

- Limite Périmètre de Protection 500 m
-  Eglise Saint-Michel



## UNE IMPLANTATION DU BÂTI ENCADRANT ESPACES PUBLICS ET ESPACES PRIVÉS



Espace public délimité et encadré par l'espace privé



Front bâti mitoyen délimitant nettement l'espace public

- .....> - Une *logique collective*
- Un *mode de vie tourné vers le «vivre ensemble»*
- Un *partage de l'espace public, où cohabitent des usages multiples : habitat, commerces, équipements, services, loisirs, agrément, etc.*
- Une *mixité des fonctions urbaines*
- Une *consommation d'espace maîtrisée*

## UNE IMPLANTATION DU BÂTI CONFONDANT ESPACES PUBLICS ET ESPACES PRIVÉS



Espace public et espace privé confondu



Alignement en retrait de l'espace public et des limites séparatives

- .....> - Une *logique individuelle*
- Un *mode de vie tourné vers le «chacun chez soi»*
- Un *espace public essentiellement dédié à la circulation automobile et au stationnement, parfois «privatisé» (impasses privées)*
- Une *monofonctionnalité urbaine, où chaque espace a son usage distinct : habitat, commerces, équipements, services, loisirs, agrément, etc.*
- Une *consommation d'espace importante*

.....> Comme précisé dans l'analyse du contexte historique, l'urbanisation de la commune de Liffre s'est développée historiquement sous la forme d'un bâti dense, implanté de manière linéaire le long et à l'alignement de la voie principale, en mitoyenneté. Le parcellaire découpé en lanières étroites de part et d'autre de cette voie et perpendiculairement à celle-ci, s'est trouvé investi en profondeur, par un bâti dense lui aussi, organisé en L ou en U, autour de sentes, de venelles et de cours.

**Cette composition urbaine qui caractérise le «vieux» Liffre** est à l'origine, par un effet de délimitation très marqué, d'une distinction très nette entre l'espace public («à l'avant») et l'espace privé («à l'arrière»). La part octroyée à l'espace public est par ailleurs plus importante que celle octroyée à l'espace privé.

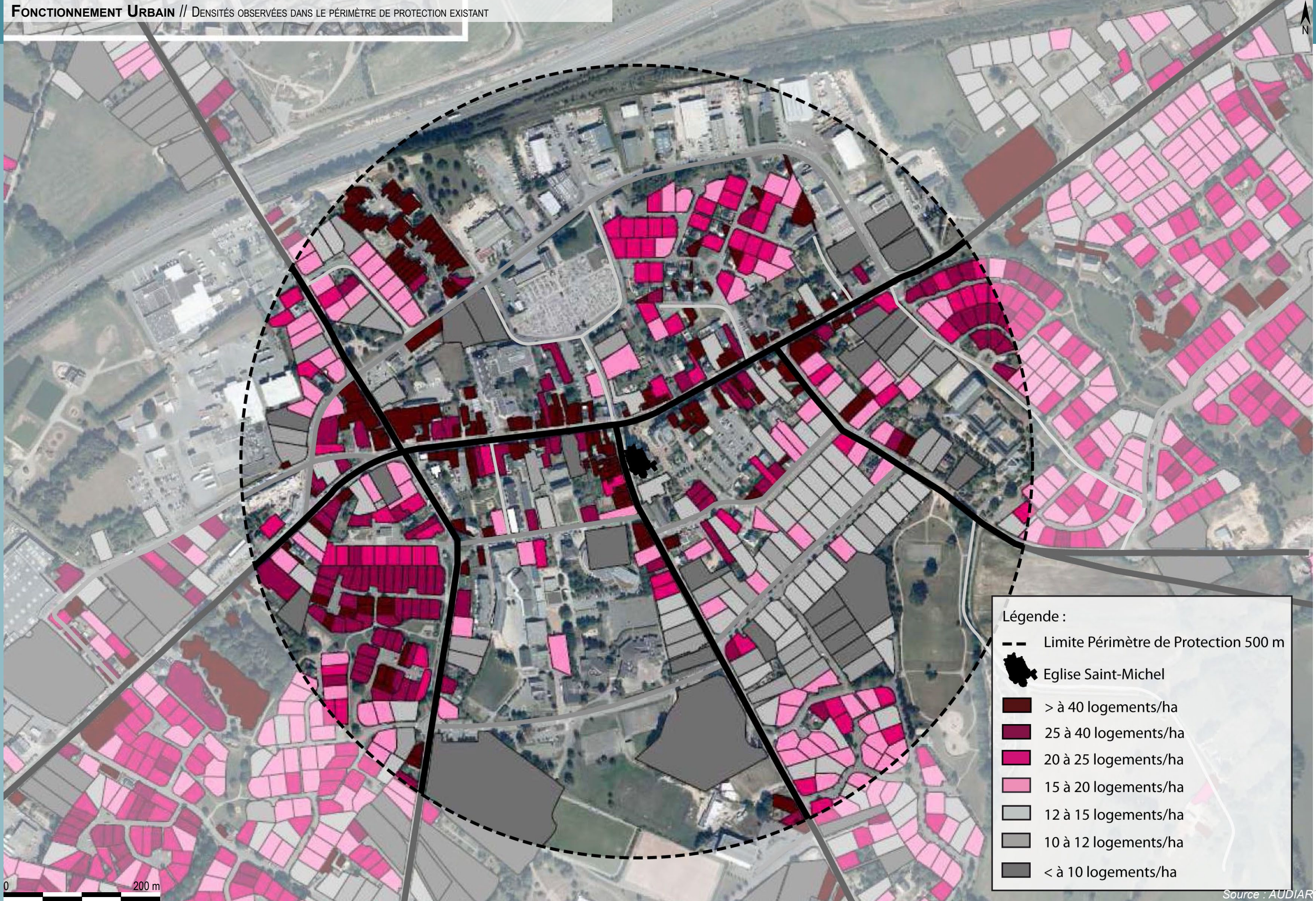
Toutefois, si l'espace public apparaît nettement délimité, l'analyse des «pleins» et des «vides» montre un enchevêtrement et une imbrication très complexe des espaces privés bâtis parcourus de cheminements et jardins étroits, rendant la lecture de ces paysages urbains complexe mais la déambulation pittoresque et intéressante.

.....> A partir du noyau historique initial, le développement de l'urbanisation s'est caractérisé par la réalisation de vastes opérations d'habitat groupés et de lotissements implantés en périphérie du centre-ville et en extension vers le Sud, sous la forme d'un bâti pavillonnaire relativement lâche et de formes banalisées.

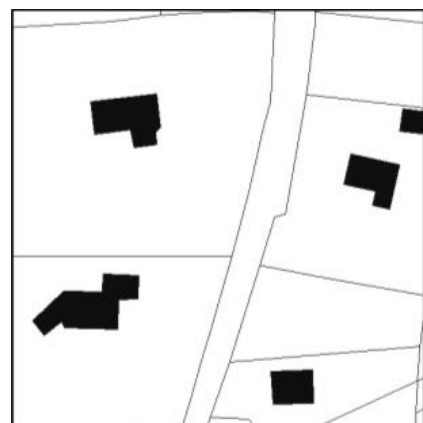
**Cette composition urbaine qui caractérise le Liffre «nouveau»** met en évidence une articulation plus lâche des «pleins» et des «vides», à l'origine d'une absence de distinction entre l'espace public et l'espace privé. La part octroyée à l'espace public, dédié essentiellement à la voiture individuelle, est identique, voire inférieure à celle octroyée à l'espace privé.

Ce maillage distendu, allié à la banalisation des formes urbaines, contribue à l'atténuation d'une certaine identité communale. La lecture de ces paysages urbains est relativement monotone, sans attrait particulier. Les espaces publics, lieux indispensables à la qualité du cadre de vie, sont peu lisibles.









La Haute Berue



5 logements/ha



Rue de Rennes



40 logements/ha



Rue Nathalie Sarraute



12 logements/ha



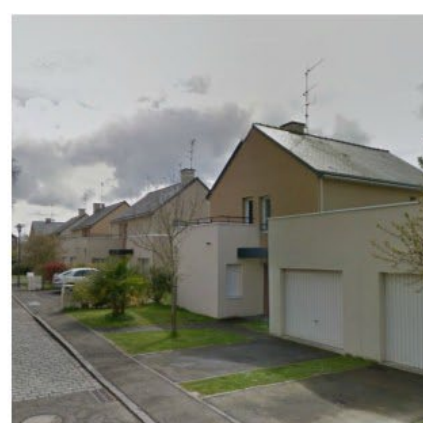
Rue de Fougères



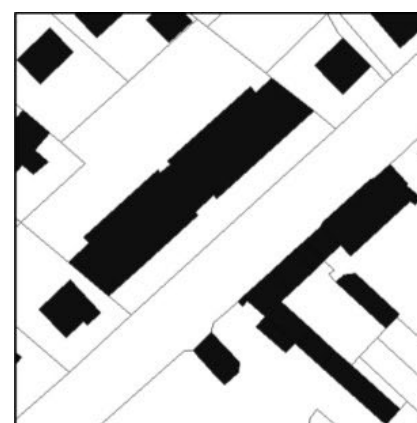
40 logements/ha



Rue Olympe de Gouges



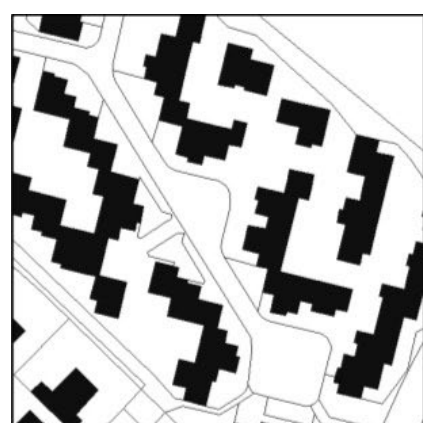
24 logements/ha



Rue de Rennes



40 logements/ha



Rue Maurice Ravel

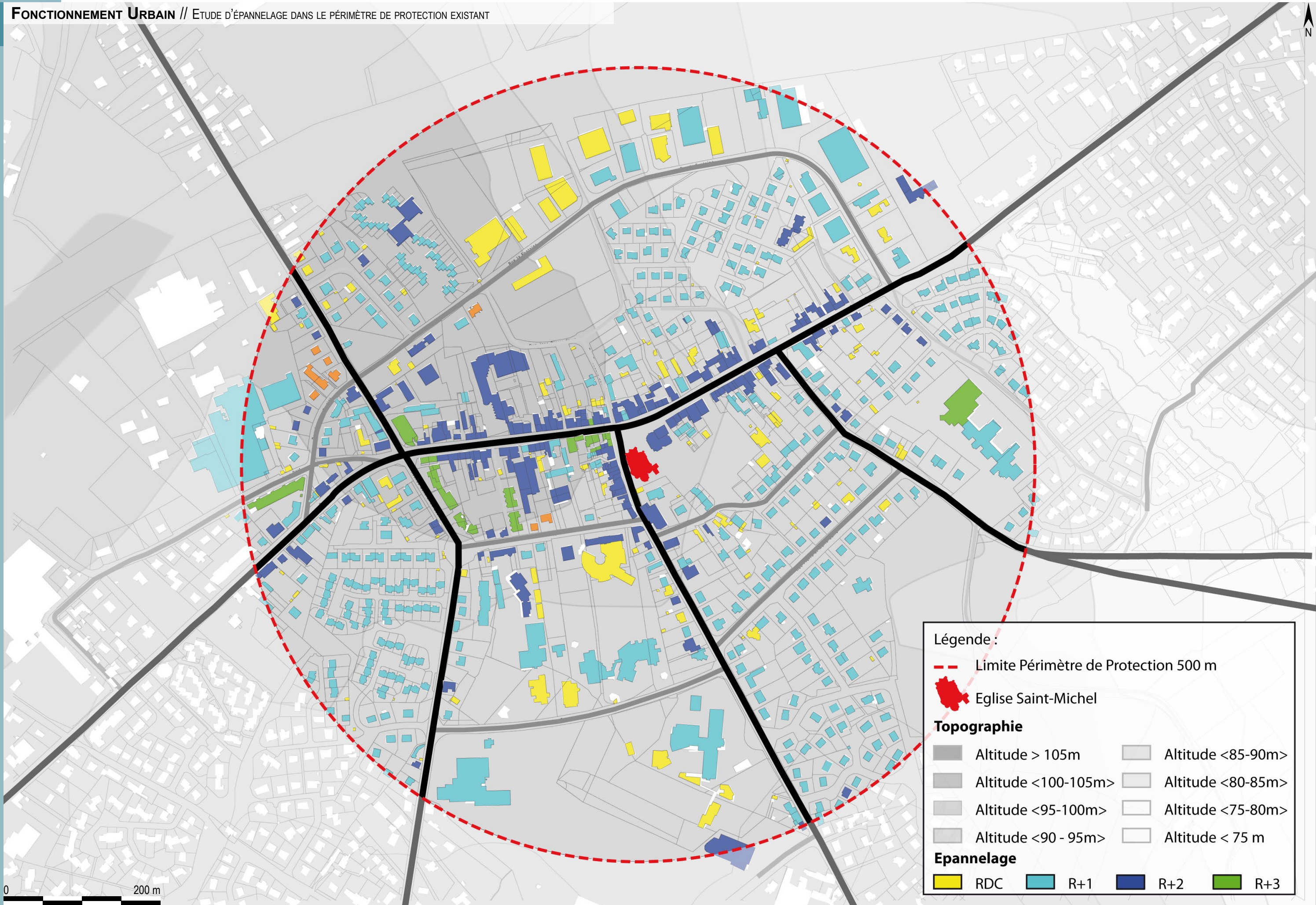


30 logements/ha

- Différentes typologies et formes urbaines sont observées sur le territoire communal :
- .....> LE CŒUR DE VILLE / IMMEUBLES COLLECTIFS ET MAISONS DE VILLE, EN BANDE  
> Une densité de 32 log./ha
  - .....> LES QUARTIERS MIXTES / HABITAT INTERMÉDIAIRE ET L'INDIVIDUEL GROUPÉ  
> Une densité de 15 à 25 log./ha
  - .....> LES QUARTIERS D'EXTENSION PAVILLONNAIRE ET HAMEAUX / HABITAT INDIVIDUEL  
> Une densité de 10 à 15 log./ha

La cartographie des densités permet d'identifier les secteurs ayant capacité à muter (renouvellement, densification).









Des bâtiments de faible hauteur - Typologie rez-de-chaussée



Typologie R+1



Typologie R+2



Typologie R+3

→ Une étude d'épannelage a été menée à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de l'Église.

La carte résultant de cette étude montre les hauteurs plus importantes constatées sur le front bâti de la rue de Rennes, caractérisant le tissu urbain «historique» de la ville.

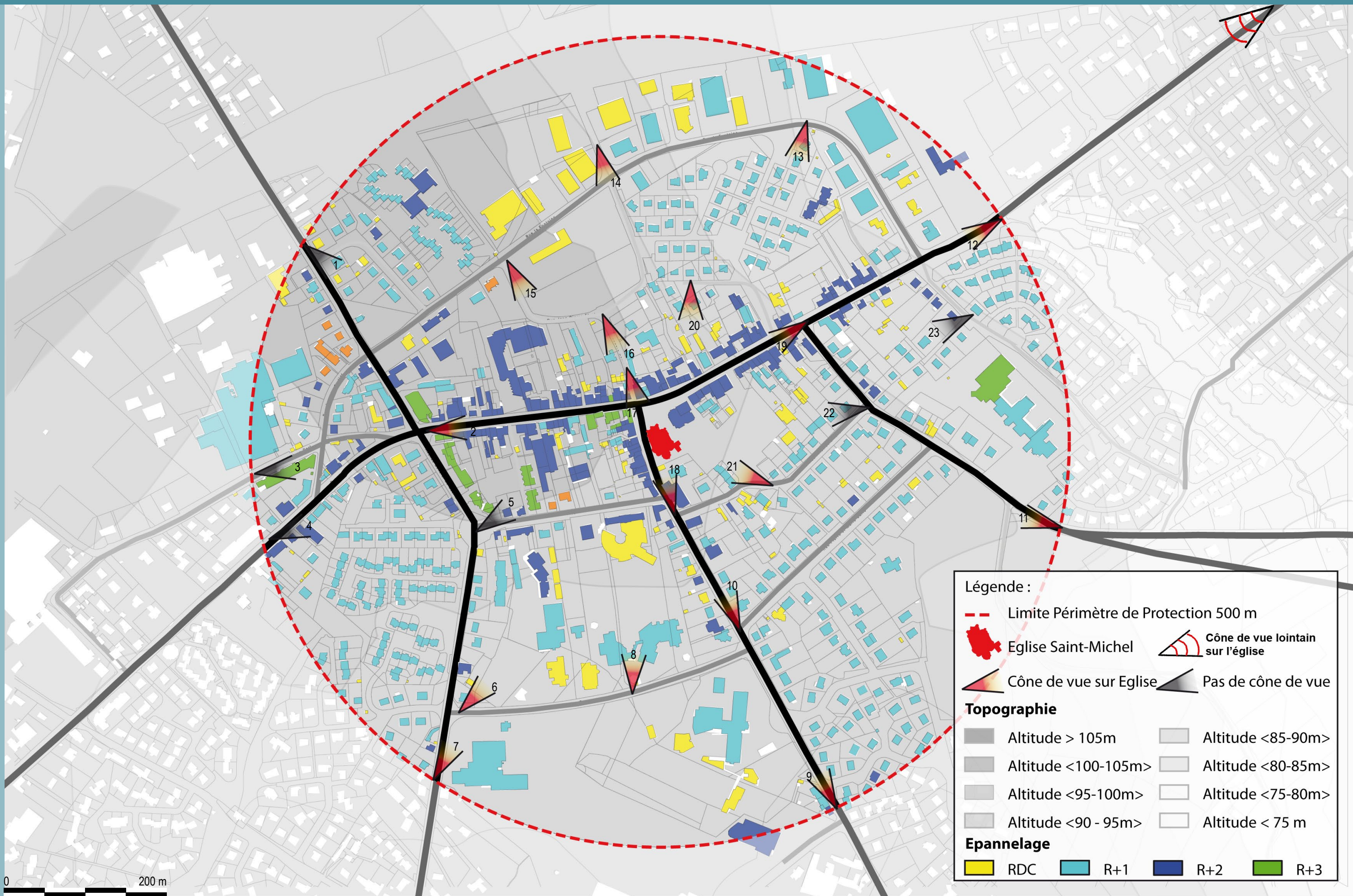
Sur les premiers mètres en profondeur de cette rue, les hauteurs sont identiques au front bâti, mais s'amenuisent à mesure que l'on s'éloigne du cœur de ville.

Des immeubles collectifs se sont intégrés peu à peu dans cette trame au gré des opérations de renouvellement urbain, notamment le long des voies de communication (avenue du Général de Gaulle notamment).

Enfin, les opérations d'habitat pavillonnaire se distinguent également par leur faible hauteur au regard des constructions traditionnelles du centre-bourg.

Cette analyse permet donc de mettre en évidence la formation d'îlots plus ou moins homogènes, ponctués d'espaces monofonctionnels dédiés aux équipements publics et aux activités économiques, dont la logique constructives se différencie.

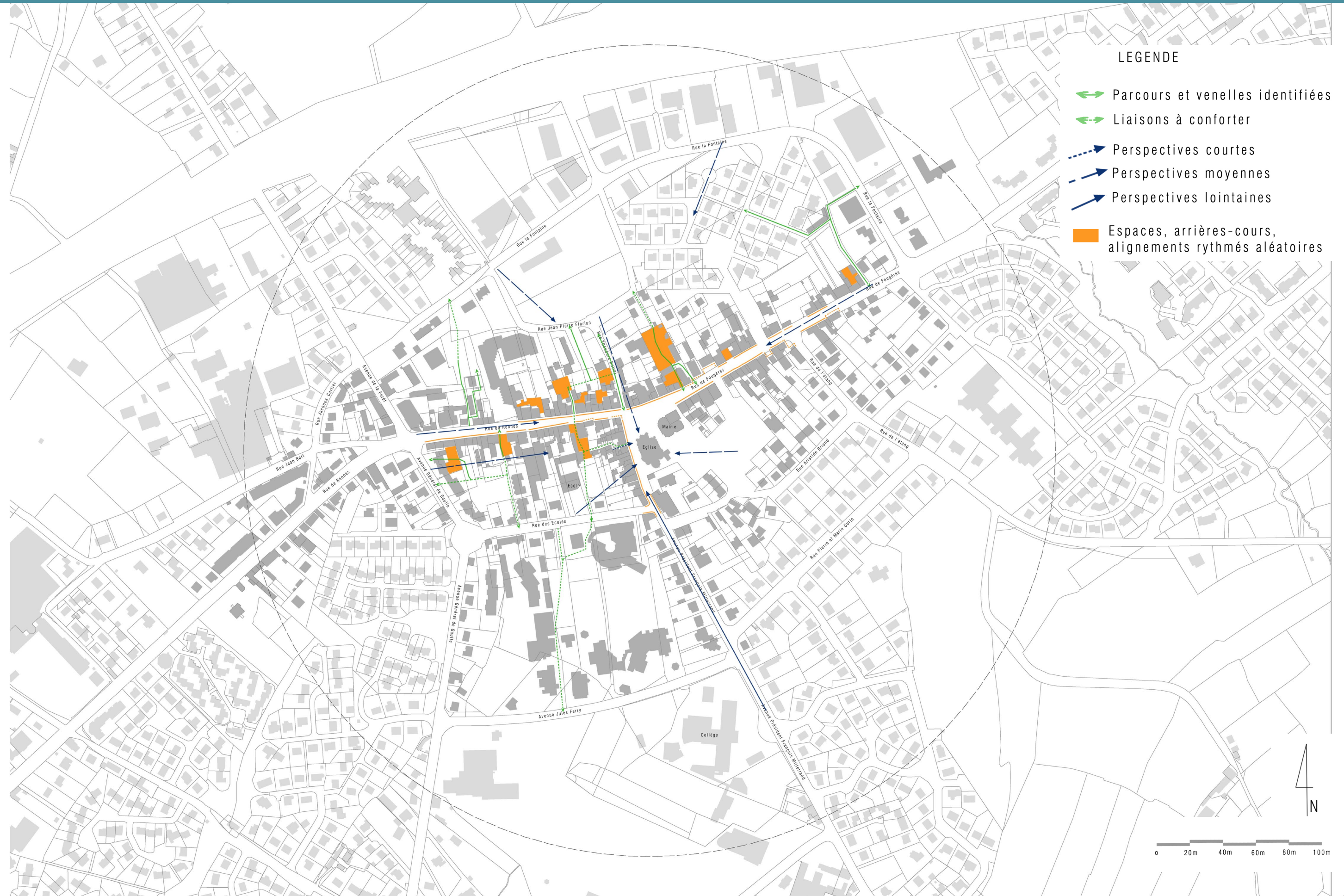
















Aire de stationnements - Place de la Mairie



Presbytère



Linéaire bâti - Avenue du Présient François Mitterrand



Parvis de l'Eglise donnant sur les rez-de-chaussées commerciaux de la rue du Fougères

La mairie composée du bâtiment principal et de son extension plus moderne se situe au pied de l'Eglise.

La place de la mairie est composée d'un grand parking de plusieurs dizaines de places, relié au centre-bourg par des cheminements doux.

Le presbytère est situé à proximité immédiate et en arrière de l'Eglise.

Le linéaire bâti en frange de la voie publique au niveau de l'avenue du Président François Mitterrand composé de plusieurs commerces (boulangeries, bar-tabac, salon de coiffure).

Le parvis de l'édifice religieux donne sur le principal axe de circulation du centre-bourg, la rue de Fougères, bordée par des rez-de-chaussées commerçants (restaurants, pharmacie, banques, agence immobilière, cordonnerie...).

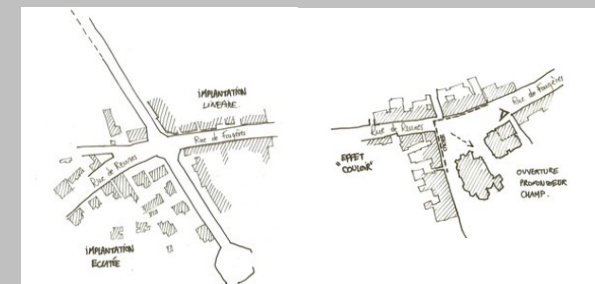
#### UN LINÉAIRE BÂTI PATRIMONIAL STRUCTURANT

Les façades donnant sur la voie principale (rue de Rennes ou rue de Fougères) présentent un alignement très linéaire, peu interrompu, qui cadre de manière stricte l'espace public. L'entrée dans le bourg et notamment en voiture présente un effet couloir qui s'ouvre au dernier moment pour dévoiler la place de l'Eglise et la Mairie.

Deux carrefours principaux ponctuent cette lecture et structurent la morphologie urbaine du bourg de Liffre :

-Le carrefour de la rue de Rennes, de la rue du général de Gaulle et de l'avenue de la Forêt. Il marque l'entrée du coeur bourg depuis l'Ouest avec un changement de lecture des densités et des formes architecturales.

-Le carrefour de la rue de Rennes avec l'avenue du président François Mitterrand. Ce croisement ouvre une vaste profondeur de champ qui met en scène l'Eglise et la Mairie. Depuis le bas de la rue de Fougères, les alignements de façades créent un effet de « cadre » de l'espace public, une géométrie stricte qui contraste avec les implantations éclatées en îlot de l'Eglise et de la Mairie.



#### LES FAÇADES ARRIERES, UNE RICHESSE DANS L'ÉPAISSEUR

En opposition à cette première lecture, la déambulation à pied permet de prendre conscience des perméabilités, des décrochés et des angles de rues. Des fonds de cours, des venelles et des passages aléatoires et accidentés se dévoilent alors. Les alignements de ces « arrières » sont entremêlés, presque désordonnés, présentés en façades ou en pignons. Des annexes, des abris, des puits ou même des anciens fours ajoutent à la richesse des façades qui présentent des percements plus ouverts et diversifiés.

Ces façades dessinent au centre des cours et des espaces de champs et de profondeurs variés. Tantôt minérales ou végétalisées, ils invitent à l'exploration et justifient de poursuivre les liaisons et les connexions préservées aujourd'hui.

Dissociés de la voirie principale, ces cheminements piétons proposent un autre rythme de quotidien au cœur de bourg, en opposition au flux et à l'usage de transit de la rue de Rennes et de la rue de Fougères.

#### DES PERSPECTIVES D'INTÉRÊT DE COURTE ET MOYENNE ECHELLE

L'Eglise et son clocher attirent le regard et marquent un repère architectural fort à l'épicentre du bourg. Depuis les espaces arrières ou les rues périphériques, quelques perspectives marquantes, de courtes et de moyenne distance, valorisent l'espace public. Elles témoignent du rôle de centralité du bourg et permettent d'apprécier visuellement les distances et les chemins d'usages.

Il est à noter que la majorité des perspectives moyennes ou lointaines se font en réalité uniquement avec le clocher et non sur le corps de l'église.





Le centre-ville de Liffré

.....> Le centre-ville et ses constructions anciennes sont identifiables par la présence de parcelles s'articulant le long de la rue principale, rue de Rennes / rue de Fougères. Le bâti s'est implanté le long de la RD92 comme en témoignent les cartes du cadastre historique.



Les extensions de l'urbanisation

.....> L'urbanisation s'est étendue autour du centre-ville principalement en direction du Sud sous la forme de lotissements de maisons individuelles accompagnés de quelques parcs où se sont implantés, à proximité, des équipements.



Les zones d'activités



Les zones d'équipements

.....> Les zones d'activités sont constituées d'une part, par les zones implantées le long de l'A84 (la Mare Gaucher et la Périère) et d'autre part, par les zones implantées entre les forêts de Rennes et de Liffré (Beaugé 1 et 2)

.....> Les zones d'équipements sont conçues selon les principes du zonage visant à implanter sur un vaste espace vert des bâtiments monofonctionnels desservies par des voies indépendantes (centre Pierre de Coubertin et centre Pierre Rouzel)

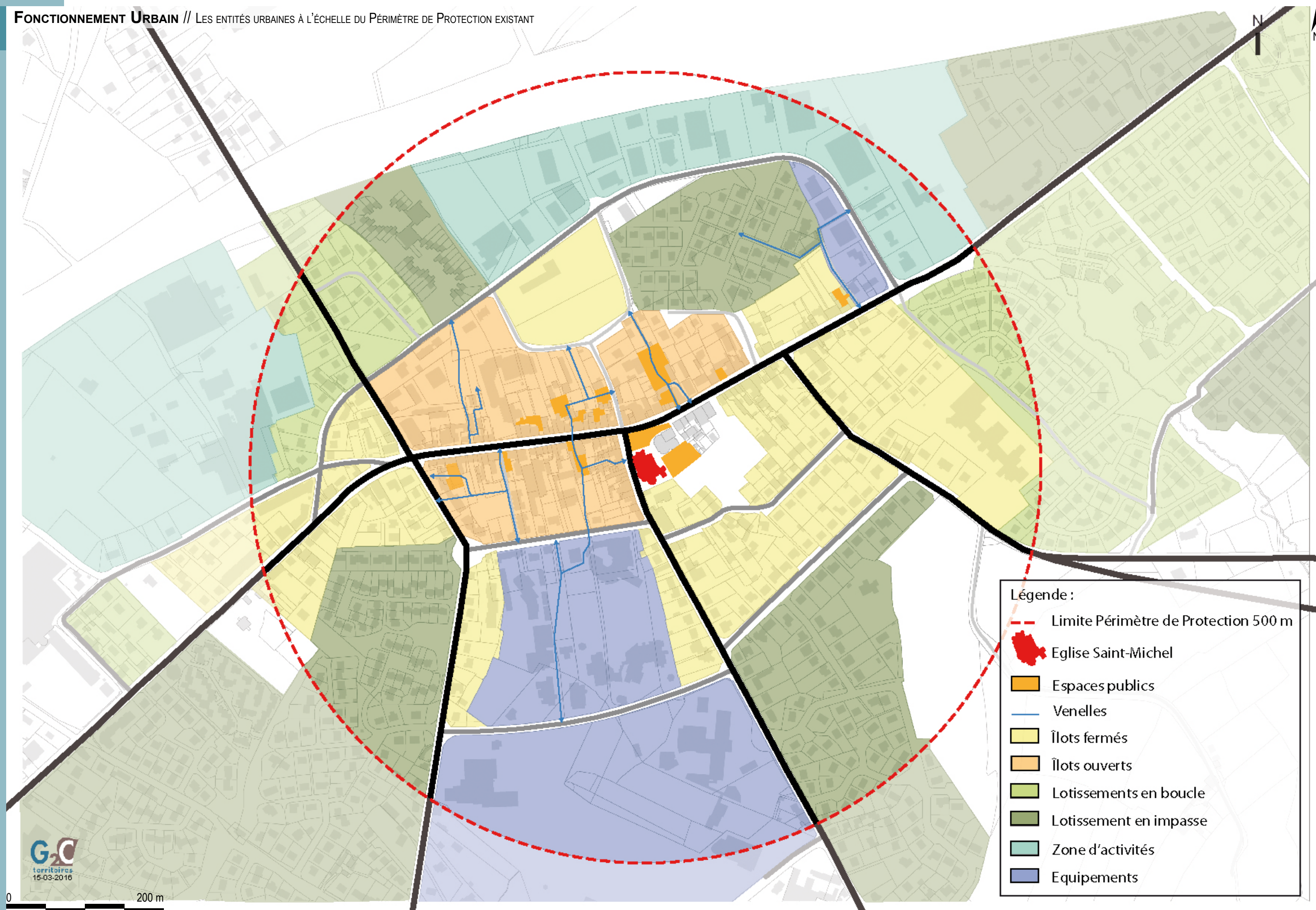


Les hameaux et les écarts

.....> Les hameaux groupés, répartis régulièrement sur le territoire communal sont constitués d'une part, par les anciens hameaux groupés autour des fermes (Launay) et d'autre part, par les nouveaux hameaux réalisés aux carrefours importants (Villeneuve)

.....> Les hameaux linéaires sont constitués par les extensions urbaines réalisées sous la forme de pavillons individuels implantés au centre de vastes parcelles de part et d'autre des routes existantes (Les Canadiens)









Îlot fermé



Îlot ouvert



Lotissement en boucle



Lotissement en impasse

Différentes typologies d'îlots et d'extensions de l'urbanisation sont identifiables sur le territoire communal.

.....> 1. Les îlots fermés se caractérisent par la continuité du bâti périphérique. Ainsi, la limite séparative entre l'espace public de la rue et l'espace privé situé en cœur d'îlot.

.....> 2. D'autres îlots sont quant à eux ouverts. Ils sont traversant. Leur cœur d'îlot s'ouvre sur l'espace public. Ainsi, l'espace privé en cœur d'îlot n'existe plus et ne constitue plus un espace de transition entre l'espace public de la rue et l'espace privé.

Sur la commune de Liffré deux types de lotissements peuvent être mis en évidence.

.....> 3. Les lotissements en boucle sont traversés par un axe de circulation sur lequel sont connectées des voies en boucle. Ces dernières desservent des parcelles organisées en petits îlots.

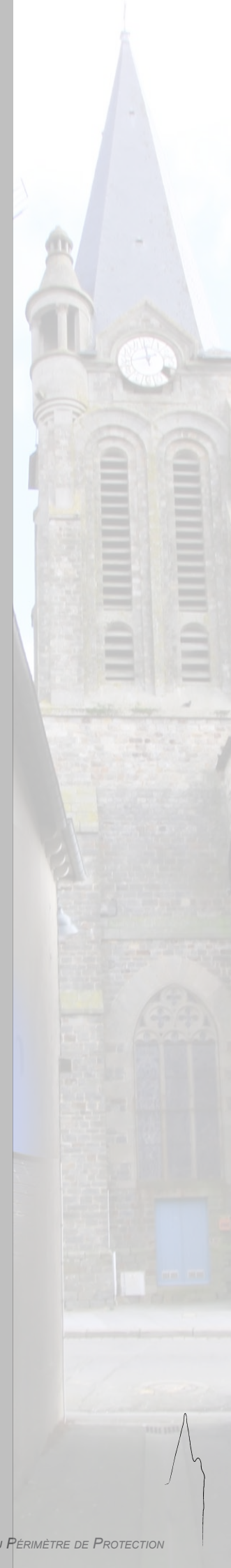
.....> 4. Les lotissements en impasse sont également traversés par un axe de circulation sur lequel sont connectées des voies. Ces dernières sont en impasse et desservent des groupes de parcelles organisées en grappe.



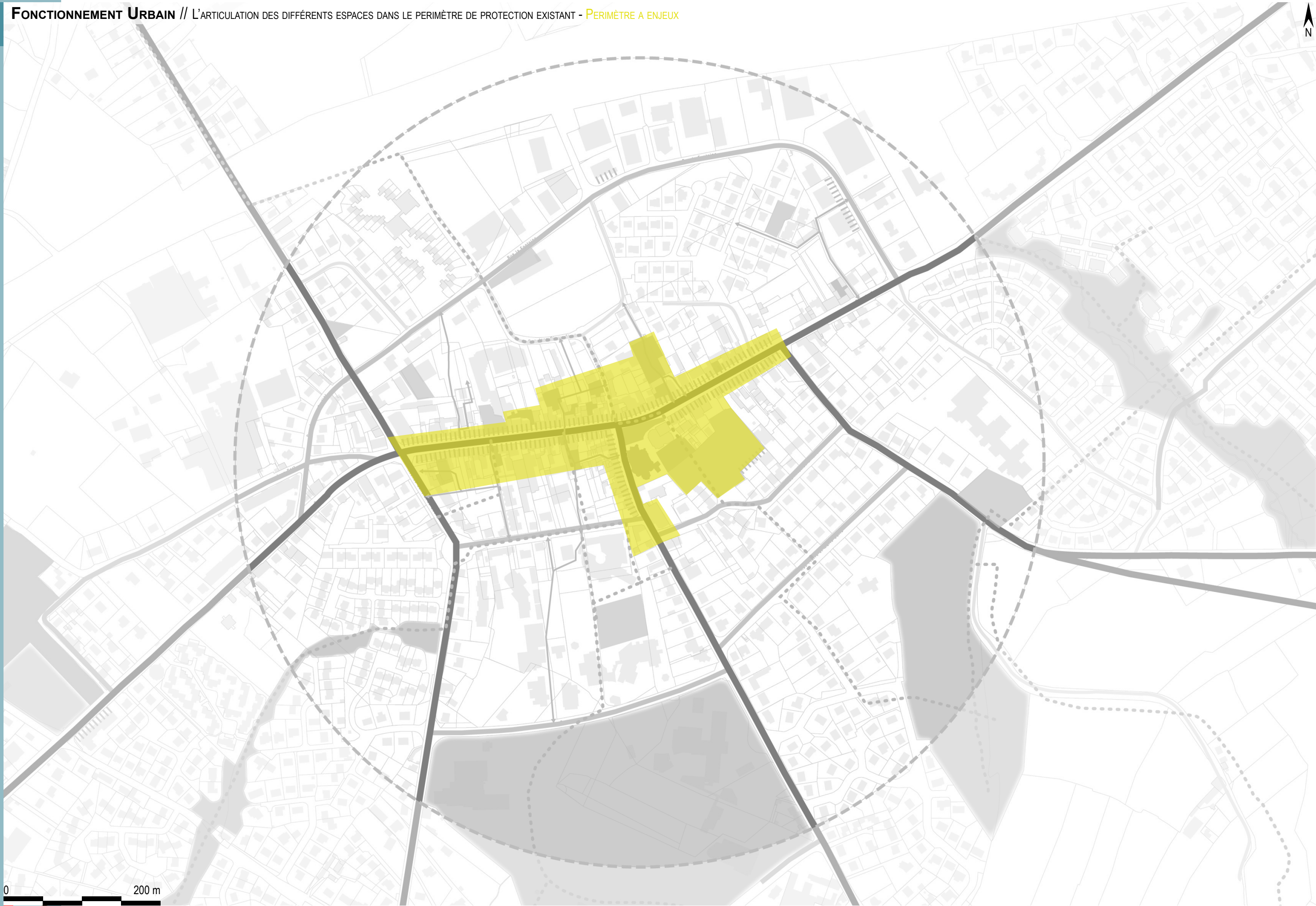




# **.FONCTIONNEMENT URBAIN // *PÉRIMÈTRES À ENJEUX***







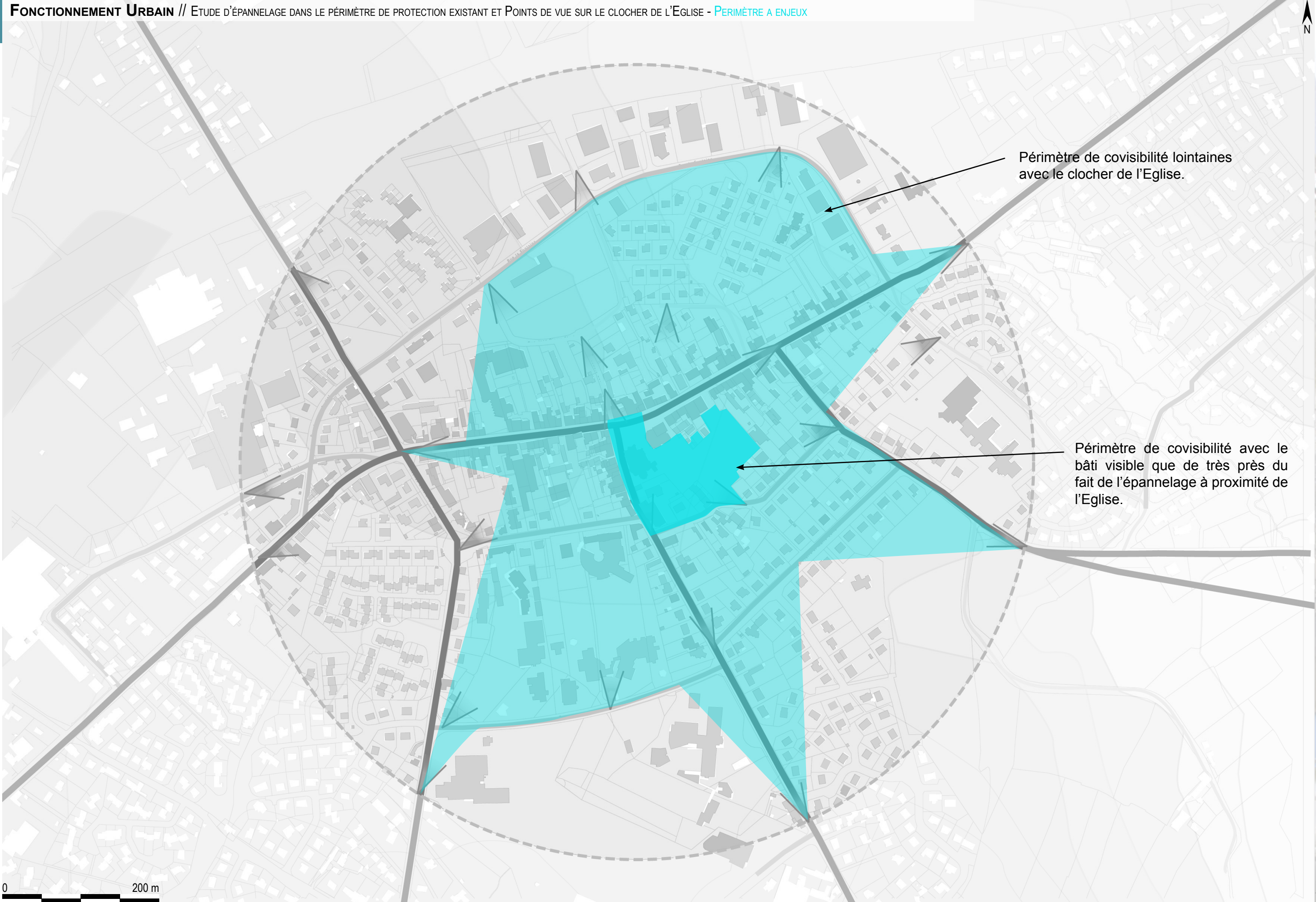




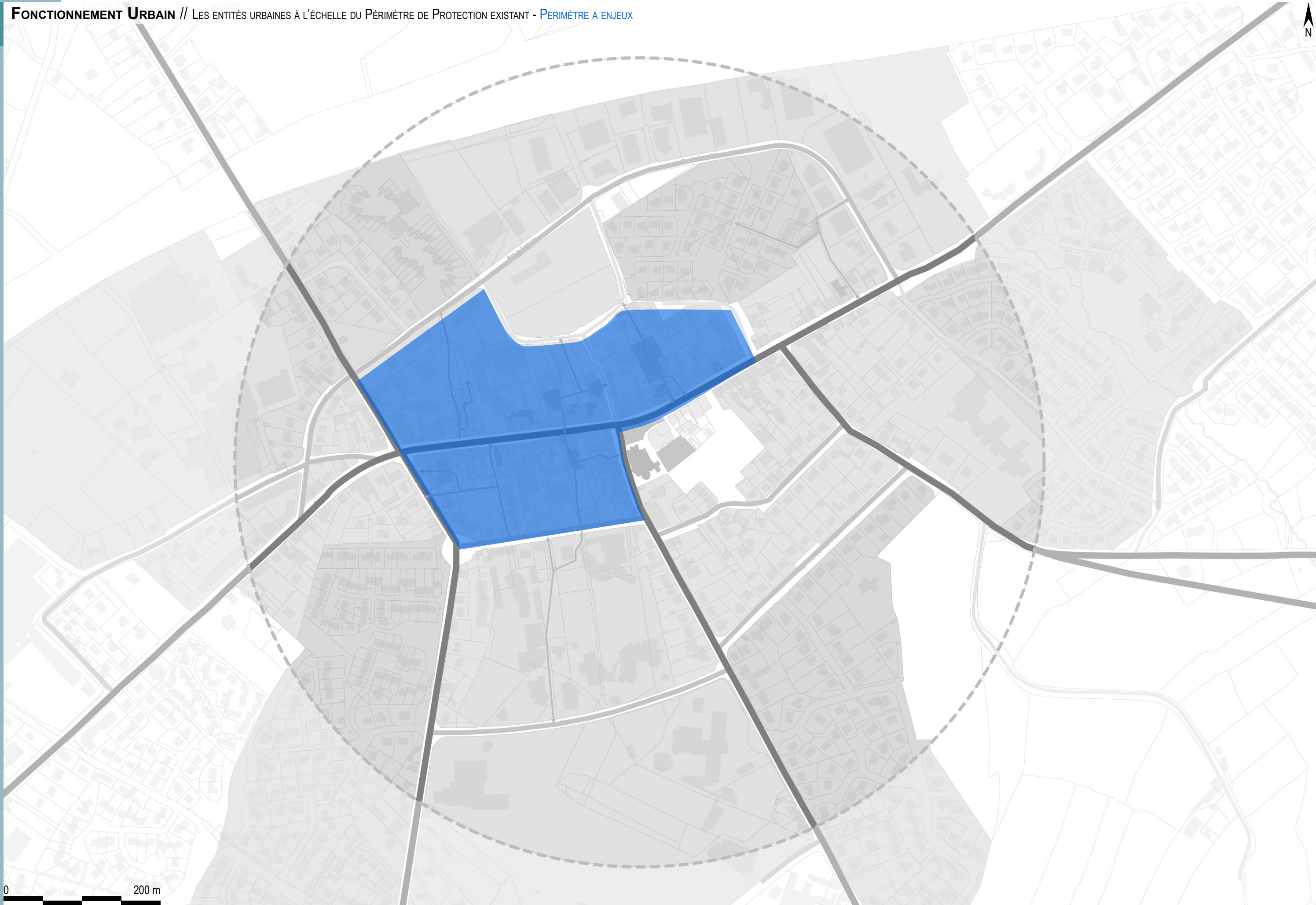












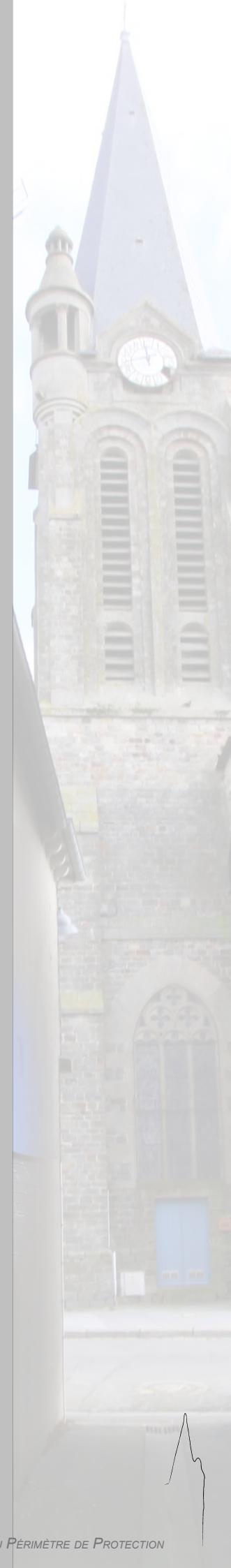
0 200 m



## LES ENJEUX DU PERIMÈTRE URBAIN ET FONCTIONNEL

L'enjeu du périmètre urbain et fonctionnel pour la commune réside dans l'analyse des espaces qui pourraient potentiellement faire l'objet de mutation et de renouvellement à plus ou moins long terme, et notamment les quartiers d'extensions pavillonnaires, situés à proximité ou en co-visibilité avec l'Eglise.

Ces espaces mutables potentiels, dont l'enjeu en termes d'intégration architecturale et paysagère par rapport au Monument est important, peuvent être intégrés dans le PPM afin d'assurer la cohérence architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des opérations et aménagements futurs, en lien avec l'Eglise Saint-Michel.



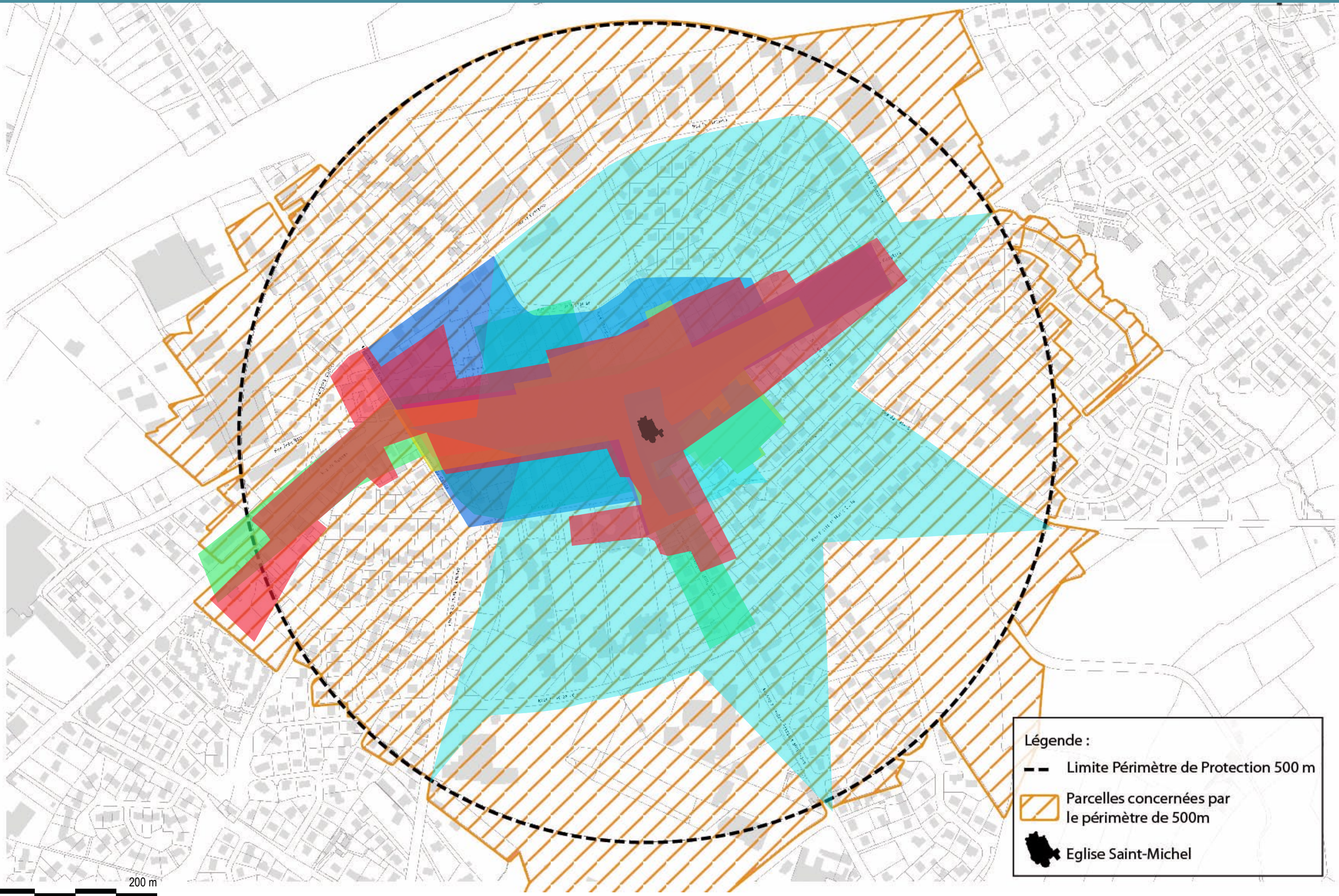






# **.PROPOSITION D'UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION MODIFIÉ**

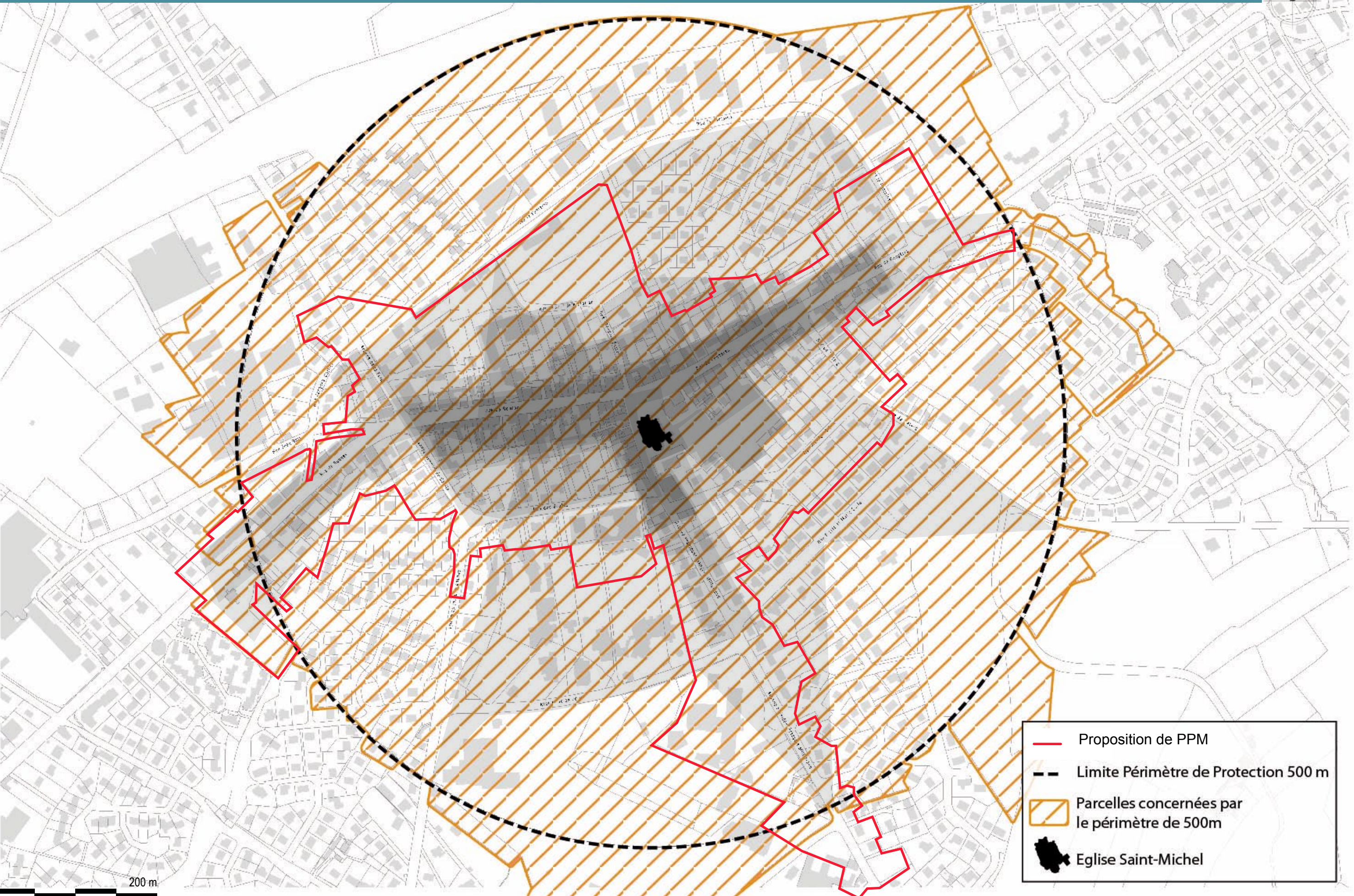




Légende :

- Limite Périmètre de Protection 500 m
- Parcels concernés par le périmètre de 500m
- Eglise Saint-Michel

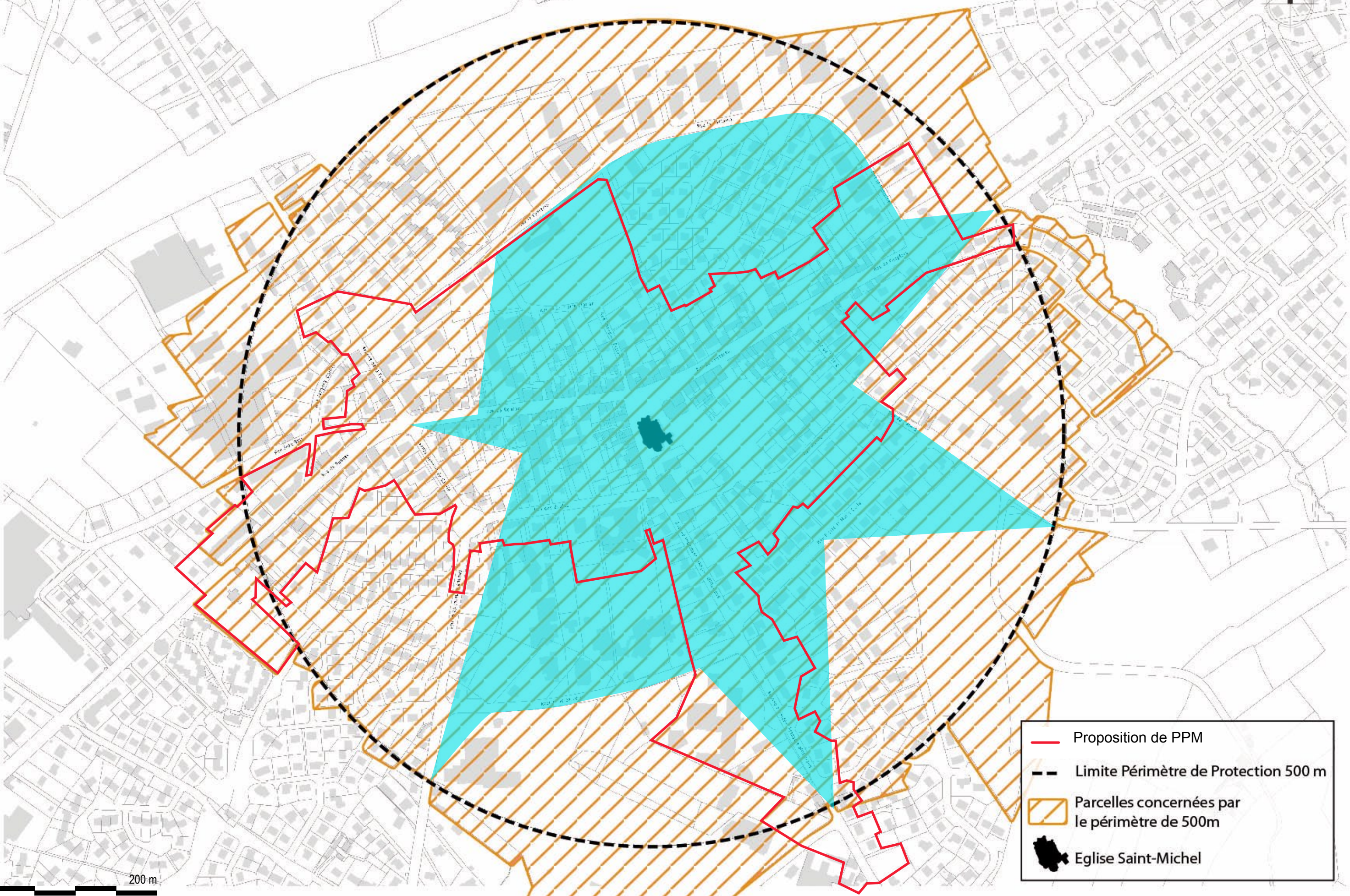




- Proposition de PPM
- - Limite Périmètre de Protection 500 m
- Parcelles concernées par le périmètre de 500m
- Eglise Saint-Michel

0 200 m









Espace à enjeux en termes de renouvellement urbain ?

- aménités
- morphologie
- pas de contrainte d'épannelage mais intégration dans un noyau urbain cohérent
- connexion
- travail en épaisseur

Périmètre zonage PLU spécifique :

- épannelage
- qualité urbaine et paysagère
- ne pas obérer les vues sur le clocher existantes

Périmètre de Protection Modifié

- attention particulière à la qualité architecturale en termes de :
- patrimoine
- de franges bâties structurantes et identitaires
- qualification de l'espace public
- des venelles

Un PPM à l'échelle du piéton

- usages
- déplacements

- Proposition de PPM
- Limite Périmètre de Protection 500 m
- ▨ Parcelles concernées par le périmètre de 500m
- Eglise Saint-Michel

0 200 m



