COMMUNE DE LIFFRE
DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

03 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvé le :	Mis en compatibilité le :	Dernière Modification 2 PLU
06/07/2017	30/09/2021	03/02/2026

MODIFICATION N°3

Approbation du 16 juin 2026 – complété par la délibération du 6 octobre 2026

Secteur A4 :
« Le Penloup secteur Nord »
Zone 1AUa



CONTEXTE

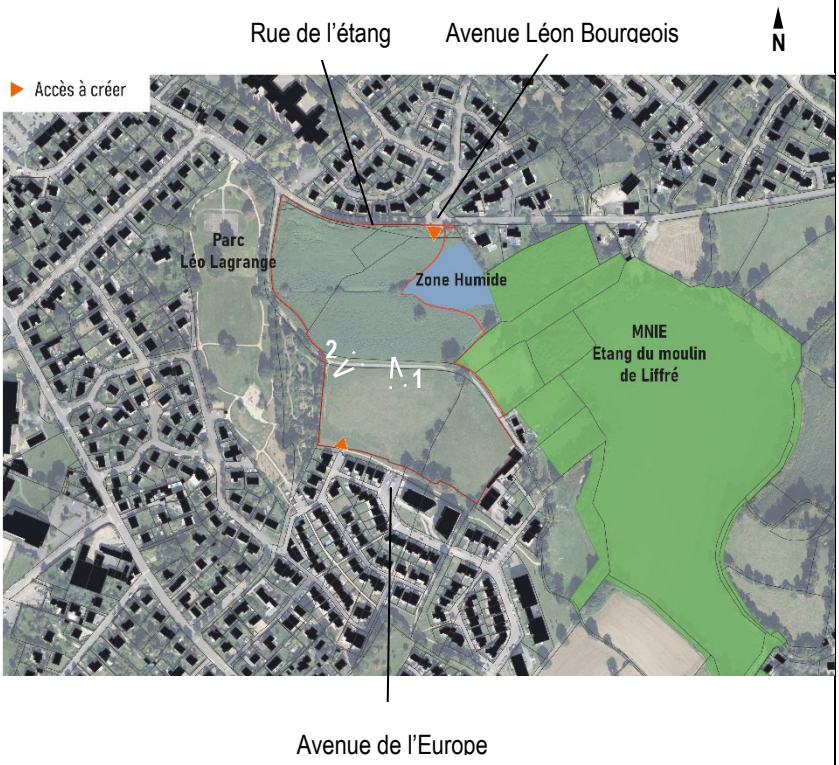
Situé dans le prolongement du centre-ville, vers le sud-est, le secteur du Penloup est à proximité de l'étang du moulin de Liffré (à l'est) ainsi que du parc Léo Lagrange (à l'ouest).
Au sud, le secteur est bordé par l'avenue de l'Europe, la rue de Séville et par l'opération récente du secteur sud de Penloup, aussi dénommée Penloup I

Au nord, il est longé par la rue de l'étang et est desservi par le chemin du Penloup. Les terres sont actuellement occupées par des cultures.

Caractéristiques urbaines :
Le voisinage du secteur est composé de maisons individuelles au nord, et de formes plus denses au sud (collectif, maisons groupées : opération récente Penloup I).

Une connexion entre la rue de l'étang et l'avenue de l'Europe est envisagée dans le cadre de l'étude stratégique sur les déplacements.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le site est en légère pente vers l'étang.
Le secteur est à proximité immédiate du Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE) de l'étang du moulin de Liffré, et du parc Léo Lagrange.
Il comprend également une zone humide à l'est et un cours d'eau qui parcourt le site d'ouest en est.




1 –Vue sur le sud du secteur


2 – Vue vers l'est sur le chemin du Penloup

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant

- Assurer la bonne insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles

- Connecter le projet au réseau viaire et cheminement doux existants pour renforcer l'armature urbaine

- Créer une voie inter-quartier permettant de relier les réseaux viaires existants pour assurer une continuité de circulation avec l'avenue de l'Europe et la rue Léon Bourgeois

- Maintenir les continuités écologiques locales existantes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Les « secteurs privilégiés pour l'implantation de collectifs et semi-collectifs » (localisés par des hachures violettes sur le schéma de l'OAP) devront contenir à minima 50% de la production de logements de l'opération.

L'orientation et la taille du secteur permettront de faire bénéficier aux constructions d'un maximum d'ensoleillement, l'implantation des constructions doit tenir compte des apports solaires et limiter les ombres portées sur les constructions voisines. Le développement d'une approche bioclimatique des constructions (emplacement, orientation, isolation, ventilation, matériaux et aménagement intérieur des espaces optimisés) et l'utilisation de dispositif visant à garantir le confort thermique des logements (exemples : toitures végétalisés, membranes éco-énergétiques de couleur blanche etc.) seront recherchés. Il pourra en outre être envisagé l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables. Il est préconisé d'étudier la possibilité de recourir à l'utilisation d'éco-matériaux.

Un recul de 10m de part et d'autre du cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des constructions et des aménagements afin d'éviter d'éventuelles incidences sur celui-ci.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Plusieurs accès au secteur seront créés :

- L'accès majeur sera créé via le giratoire existant rue de l'étang. Celui-ci sera relié à la voie principale reliant la rue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe. Cette voie principale permettra de créer un axe structurant nord-sud à l'échelle de la commune et jouera également le rôle de desserte interne.

- Deux accès secondaires depuis la rue de l'Etang et la rue de Séville seront aménagés pour la desserte interne du quartier.

La desserte interne à créer reliera les accès entre eux et favorisera au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis depuis les voies à créer.

Les franchissements du cours d'eau devront être optimisés et prouver le moindre impact hydraulique et environnemental.

La présence des voitures sur le quartier sera limitée. Des poches de stationnement de proximité seront créées pour favoriser les déplacements actifs.

La création de voies piétonnes et cycles au sein et en périphérie du secteur participera au développement du maillage communal en facilitant la connexion nord-sud et vers le centre-ville. Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur la trame verte reconstituée. Des cheminements doux sont donc à créer :

- En s'appuyant sur l'actuel chemin du Penloup qui sera fermé à la circulation pour créer une voie dédiée aux modes doux. Seule la portion finale sera motorisée pour permettre la jonction avec les maisons existantes

- Le long du cours d'eau pour permettre la liaison est-ouest notamment entre le parc Léo Lagrange et l'étang du moulin.

Et en appui des liaisons viaires internes.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Pour préserver et assurer les continuités écologiques du site :

- Les haies et arbres recensés à enjeux écologiques forts sur le périmètre sont préservés et classés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les continuités bocagères sont préservées et renforcées notamment le long du chemin de Penloup et du cours d'eau. La plantation de végétaux est demandée pour renforcer le corridor écologique actuel. D'autres plantations ou aménagements paysagers sont également à prévoir le long de la voie principale.

La zone humide présente au nord-est doit être préservée à un niveau de fonctionnalité équivalent voire amélioré. Des aménagements paysagers seront à réaliser à proximité.

Pour assurer la viabilité et la pérennité des arbres existants sur le site il est demandé d'intégrer un recul des constructions par rapport aux arbres isolés présents sur le site, en respectant un recul minimum de 2mètres par rapport à la couronne des arbres. Des dérogations seront envisageables pour des raisons d'impératif technique dûment justifiées.

La fonctionnalité écologique doit être maintenue et renforcée par l'utilisation d'essences locales adaptées pour la plantation et la restauration des haies en s'appuyant de préférence sur le Guide des arbres et arbustes du bocage du département d'Ille-et-Vilaine. Il est également demandé une gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (ex. : Laurier palme, Laurier sauce, Sumac de Virginie…) en privilégiant leur suppression.

Les périodes de développement des espèces doivent être respecté en évitant de supprimer la végétation herbacée entre les mois de mars et août inclus.

Il est demandé d'envisager la reconstitution d'espaces prairiaux au sol.

Pour favoriser la perméabilité du secteur :

- L'aménagement du site devra tendre vers un objectif de pleine terre à 40% minimum.
- Les revêtements de stationnement sur l'espace public seront semi-perméables (pavés joints enherbés, revêtement sans liant ou avec un liant d'origine végétale, platelages bois, stabilisés, dalles alvéolées engazonnées ou non etc.)
- Il est attendu la mise en place de principes de gestion alternative des eaux pluviales en priorisant le recours à l'infiltration.

Pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité nocturne, l'éclairage est à ajuster et à adapter à l'environnement immédiat (cheminements doux, proximité des haies), à l'extinction automatique de certains éclairages secondaires la nuit et à l'orientation des éclairages vers le sol (éclairages à déclenchement) au regard des enjeux de trame noire.

Afin d'assurer l'intégration du projet dans son contexte urbain et naturel (interface ville-campagne, ville-parc), des transitions paysagères doivent être réalisées notamment au Nord et au Sud du site.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

Surface totale (hectares) : 6.2

L'objectif est de tendre vers 35 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Conditionnalité liée à l'assainissement :

En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation du secteur A4 « Le Penloup secteur Nord » est conditionnée à la réalisation effective de travaux de renforcement des capacités du système d'assainissement collectif.

Pendant la période de réalisation de ces travaux, les autorisations d'urbanisme relatives aux seuls aménagements du secteur (voirie, réseaux, espaces communs, division foncière) pourront être délivrées au titre du permis d'aménager, sans attendre l'achèvement des travaux sur le système d'assainissement.

En revanche, la délivrance des permis de construire portant sur les constructions du secteur est conditionnée à la réalisation effective des travaux de renforcement du système d'assainissement. Elle ne pourra intervenir qu'après vérification, par le gestionnaire du réseau, de la capacité des ouvrages à recevoir les effluents des constructions projetées.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Légende

Limite de l'OAP

Aménagements

Secteur à vocation dominante d'habitat

Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif

Aménagement favorisant la traversée piétonne

Circulation

Voie principale à créer

Liaison douce à créer

Accès à créer

Accès riverain

Insertion paysagère

Aménagement paysager à créer

Aménagements paysagers (Haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver

Transition paysagère à réaliser

Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Zone humide à restaurer

Cours d'eau à préserver

Franchissement du cours d'eau