



VILLE DE LIFFRE



LOTISSEMENT DE PENLOUP Réunion d'information

27 Juin 2018



LIFFRE - Entre ville et forêt

Liffré 7500 habitants est la ville centre de Liffré-Cormier communauté (25 000 habitants) et bénéficie d'un environnement de qualité avec ses 4000 hectares de forêt, ses parcs et ses étangs à moins de 20 minutes de Rennes.



Accrobranche en forêt



Parc des senteurs



Étang du Moulin

LIFFRE - Une politique forte en faveur de l'enfance et la jeunesse

- ▶ 2 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires accueillant 1036 élèves et des classes en langues bretonnes
 - ▶ 2 collèges accueillant 1307 collégiens
 - ▶ 1 lycée (ouverture prévue en 2020)



LIFFRE - Une politique forte en faveur de l'enfance et la jeunesse

- ▶ Un ALSH accueillant les enfants de 2 ans et demi à 11 ans les mercredis après midi et les vacances
- ▶ L'Annexe un équipement pour les jeunes à partir de 11 ans
 - ▶ Une offre de 8 séjours pendant les vacances d'été





LIFFRE – Des équipements sportifs de qualité

▶ Une piscine intercommunale

▶ Le complexe sportif Jules Ferry
(2 salles omnisport, 1 salle d'art martiaux, 1 salle de boxe, 1 salle d'expression corporels...En extérieur : 1 terrain de football synthétique et un stabilisé et 2 courts de tennis)

▶ La Salle Pierre de Coubertin
Pratique de la gymnastique et mur d'escalade

▶ La salle omnisport Jacques Prévert

Pratique de sports collectifs

▶ Le stade Nelson Paillou

Stade d'athlétisme et terrain donneur de football en herbe avec tribune

▶ L'espace sportif Paul Davené

Pour la pratique des sports de raquettes. En extérieur 2 terrains de football, un terrain de tennis, un boulodrome

▶ L'espace sportif la Croisette

Pratique du VTT et du tir à l'arc

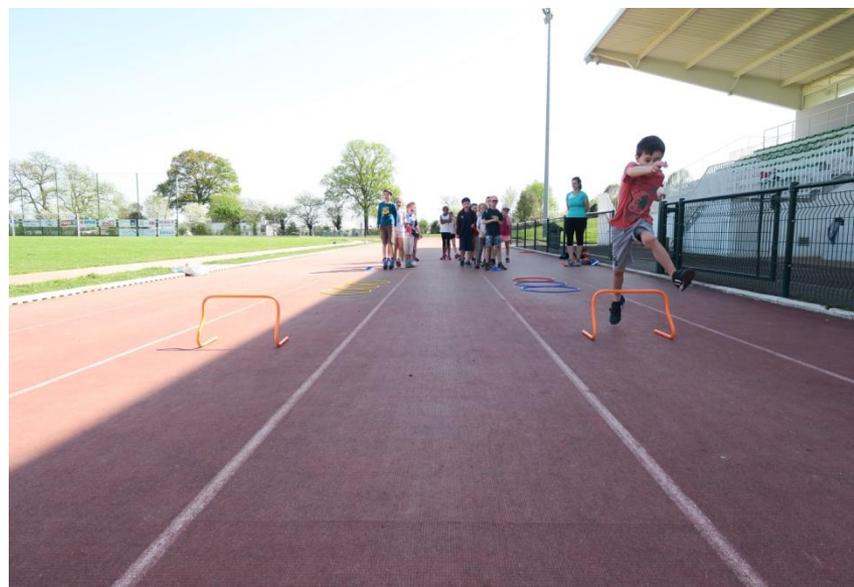
▶ Parc Léo Lagrange

Des espaces de loisirs pour la pratique du roller, ping-pong..

▶ Un multisadium

Pour la pratique du handball, du basket ball...

LIFFRE – Des équipements sportifs de qualité



LIFFRE – un centre culturel, une médiathèque, un cinéma, une école de musique intercommunale

Liffré offre à ses habitants une diversité culturelle, avec une saison culturelle de qualité (30 spectacles programmés pour les petits et grands), 6 séances de cinéma par semaine (du jeudi au lundi), des événements festifs, des expositions...



Saison culturelle



Animations dimanche in villo



Cinéma Saint-Michel

LIFFRE – des associations nombreuses et dynamiques

Liffré compte plus
d'une centaine
d'associations
sportives,
culturelles ou
œuvrant dans le
domaine social



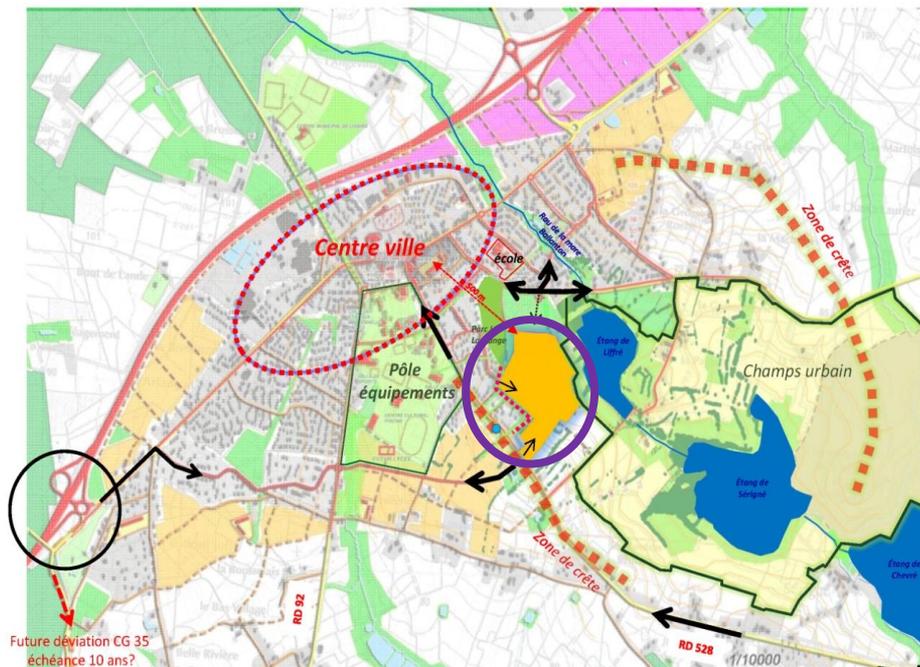
Forum des associations

LIFFRE – des commerces de proximité et 2 marchés hebdomadaires

le vendredi et le dimanche matin



PENLOUP : un nouveau quartier Situation - environnement



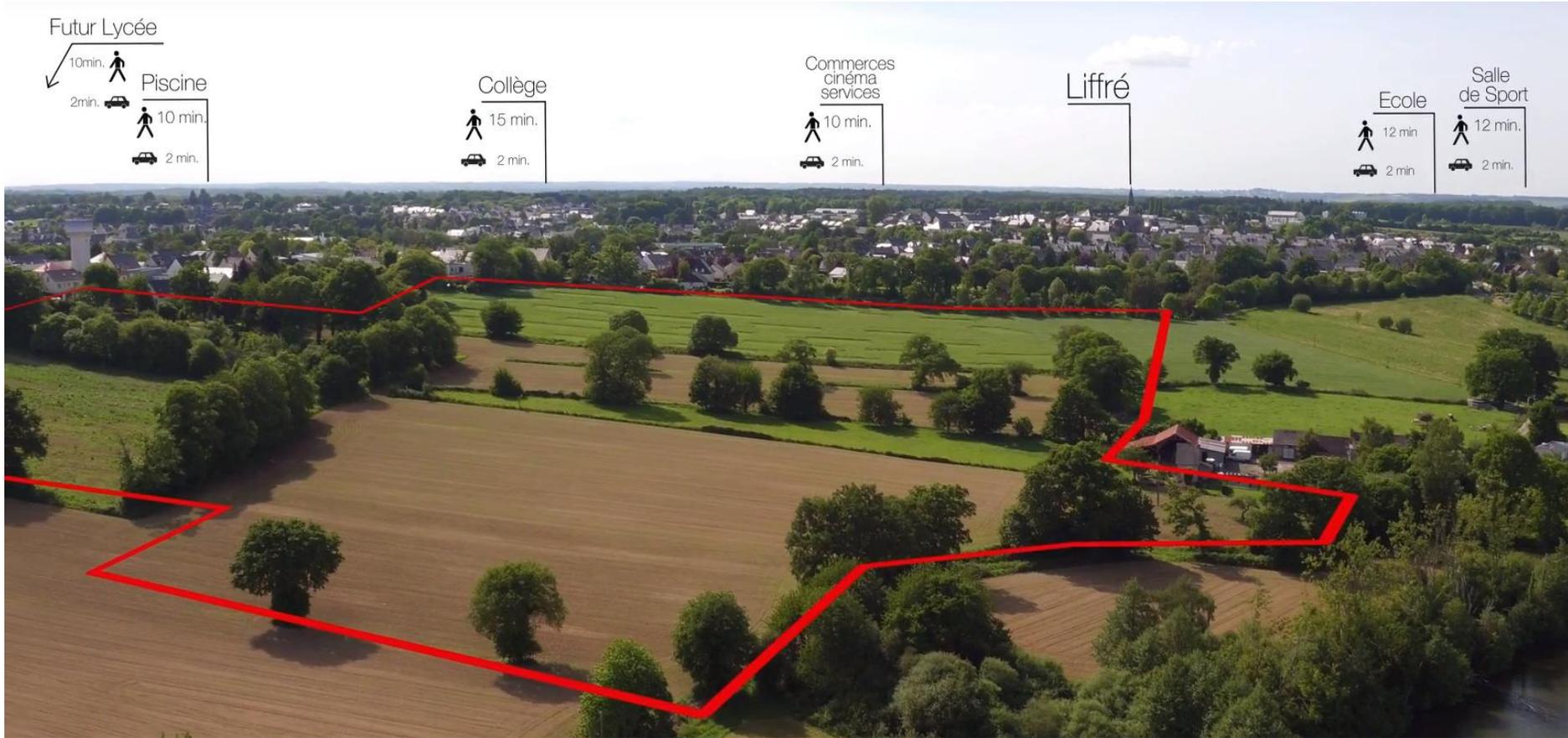
Le site dans le territoire communal



Photo aérienne

UNE LOCALISATION PRIVILEGIEE :

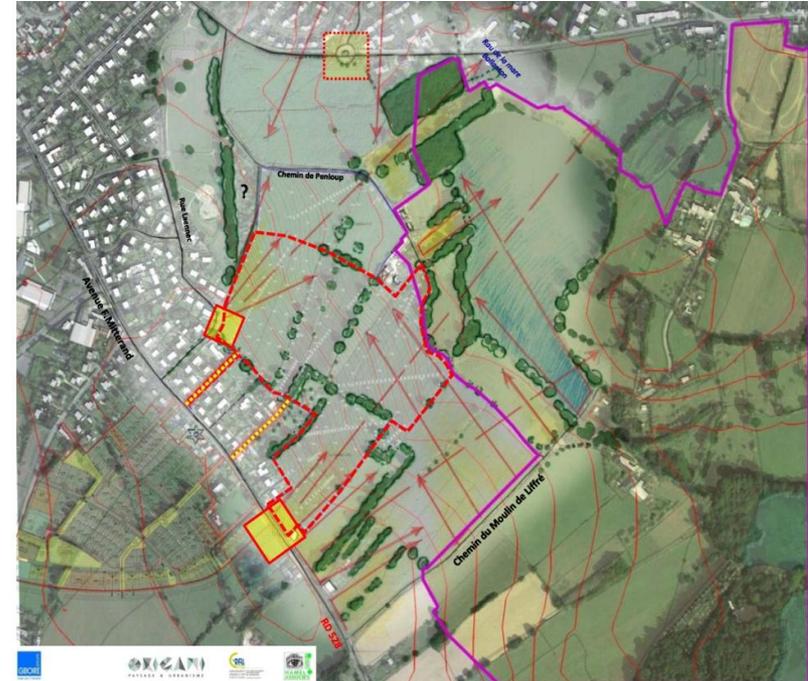
- . Proximité du centre ville et des équipements sportifs et scolaires
- . Proximité de la nature et du grand paysage (étang de Liffré, parc Léo Lagrange et Parc des Senteurs champs,..)
- . Accessibilité et dessertes multiples (cheminements doux, voirie,..)



UNE LOCALISATION PRIVILEGIEE



Le relief



Trames bocagères et fonctionnement visuel

UN COTEAU PENTE TOURNE VERS L'ÉTANG

- Des parcelles agricoles dans un contexte de lisères boisées aux abords de l'étang.
- Un site structuré par quelques trames bocagères de qualité et densité diverses.
- Une topographie marquée 7 à 8 % voire 15 % ponctuellement (environ 27m de dénivelé entre le point haut et le point bas).



Les Lisières du site :

. A l'ouest :

- Une zone pavillonnaire des années 70 + quelques maisons récentes;
- le Parc Léo Lagrange et le Jardin des Senteurs.

. Au Nord :

- Le hameau de Penloup;
- L'étang de Liffré et l'aménagement des berges.

. A l'Est :

- Champs agricoles.

. Au Sud :

- Quelques maisons adressées sur l'avenue François Mitterrand et la future entrée de ville.

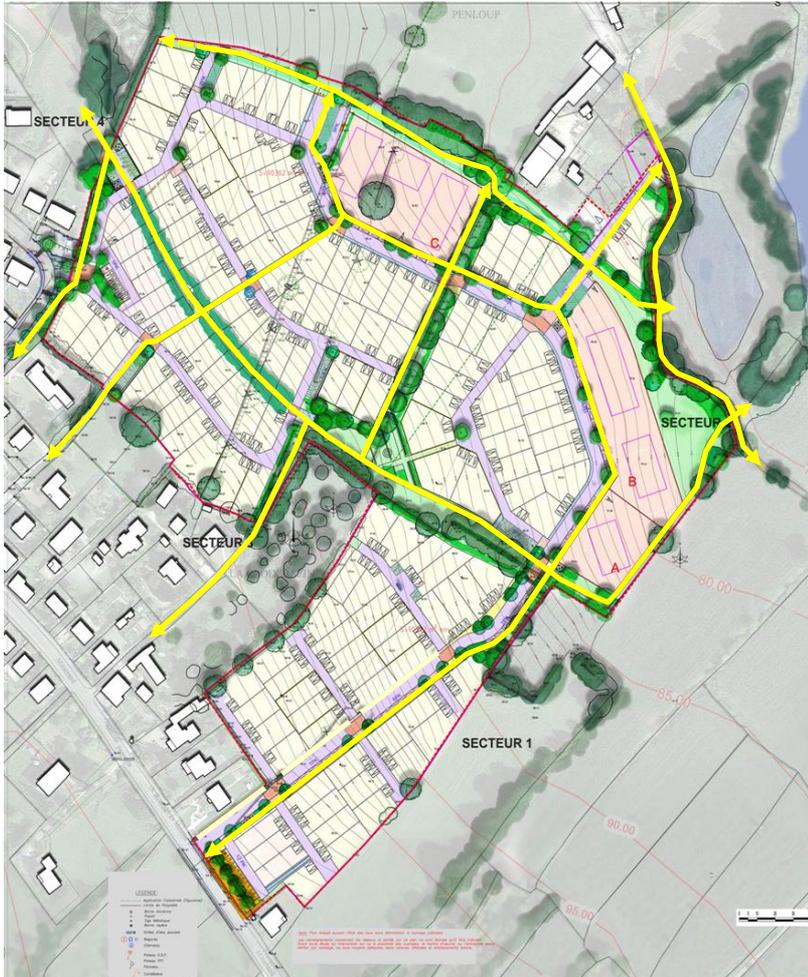
PENLOUP : un nouveau quartier « Venir habiter un paysage »



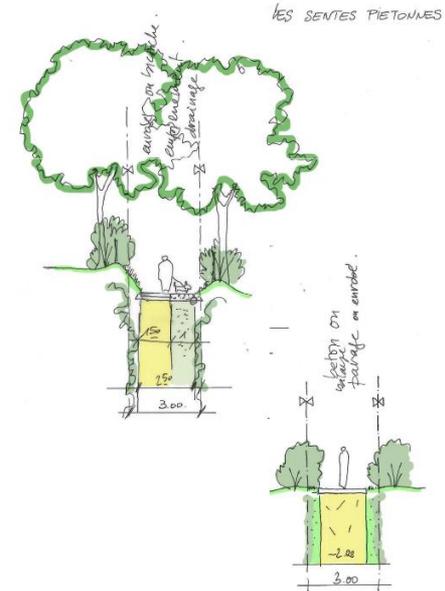
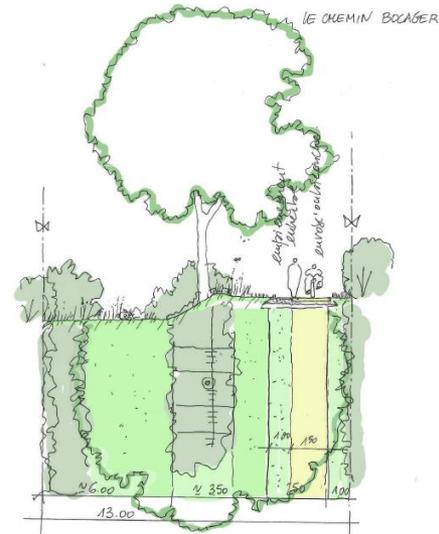
Au contact de la nature, profiter des vues panoramiques :

- Une organisation du quartier appuyée sur les composantes du site, trames vertes et bleues et aux objectifs de liaisons douces inter-quartiers.
- Une organisation bâti sous forme de terrasses desservies par des voiries apaisées et une voirie principale.

1. Avenue F. Mitterrand place porte d'entrée de ville
2. Voie principale de desserte
3. Rue Laennec
4. Hameau de Penloup
5. Etang de Liffré
6. La grande promenade
7. Le chemin des écoliers
8. Chemin de l'étang
9. Nouvelle entrée du Parc Léo Lagrange



- Un quartier irrigué par un maillage de Liaisons douces.



PENLOUP : un nouveau quartier « Venir habiter un paysage »

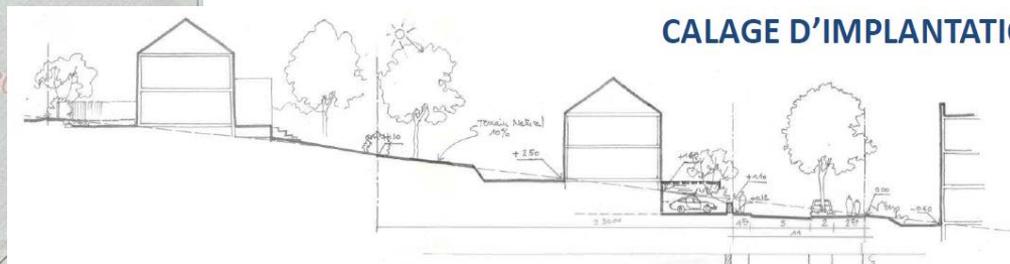
- 4 sous-quartiers à la fois cerclés par le végétal et ouverts vers le grand paysage



PENLOUP : un nouveau quartier

Zoom sur les lisières de l'opération

Vers l'étang, à proximité du hameau de Penloup



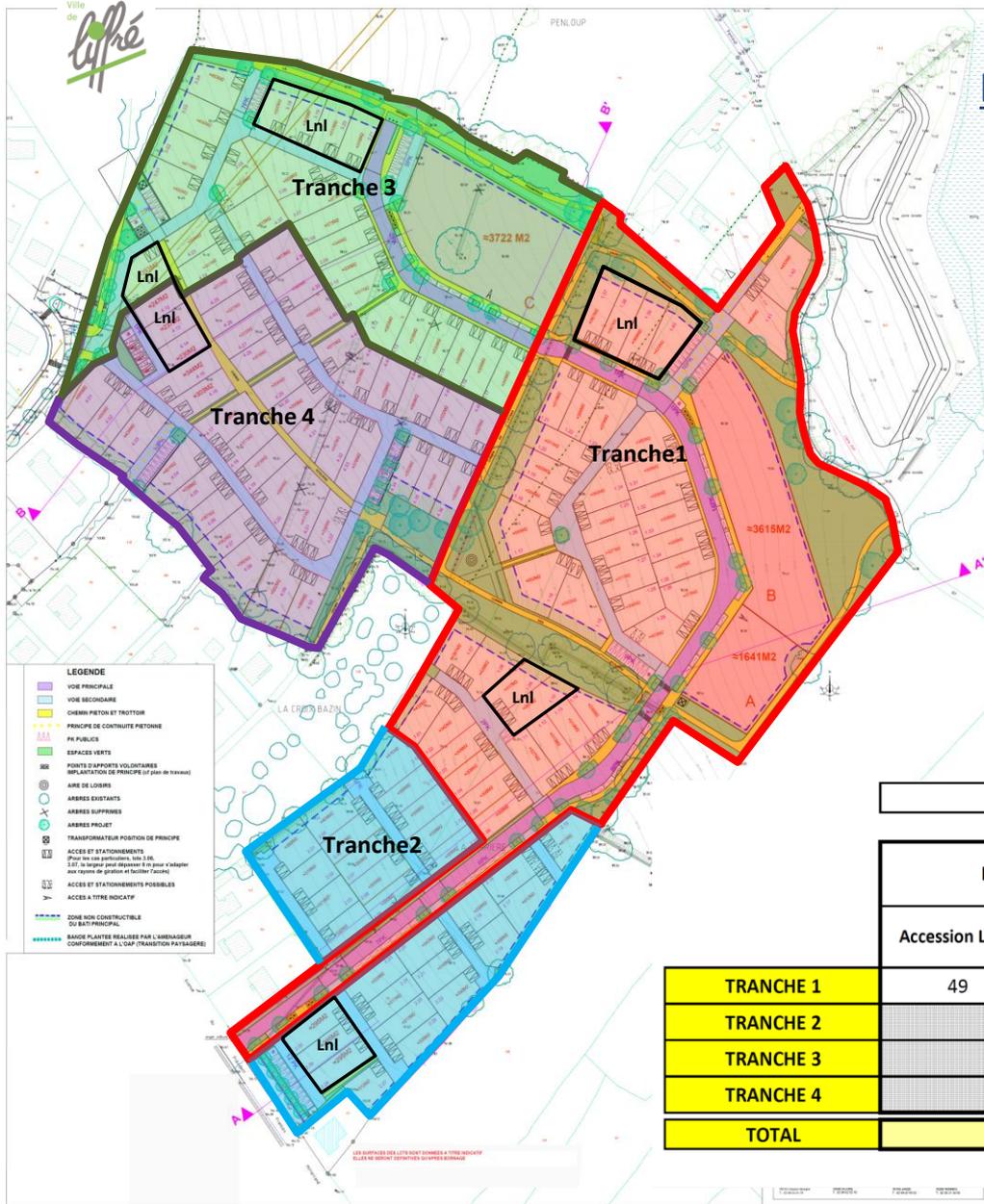
CALAGE D'IMPLANTATION



Vers la rue Laennec et le Parc Léo Lagrange

PENLOUP : un nouveau quartier

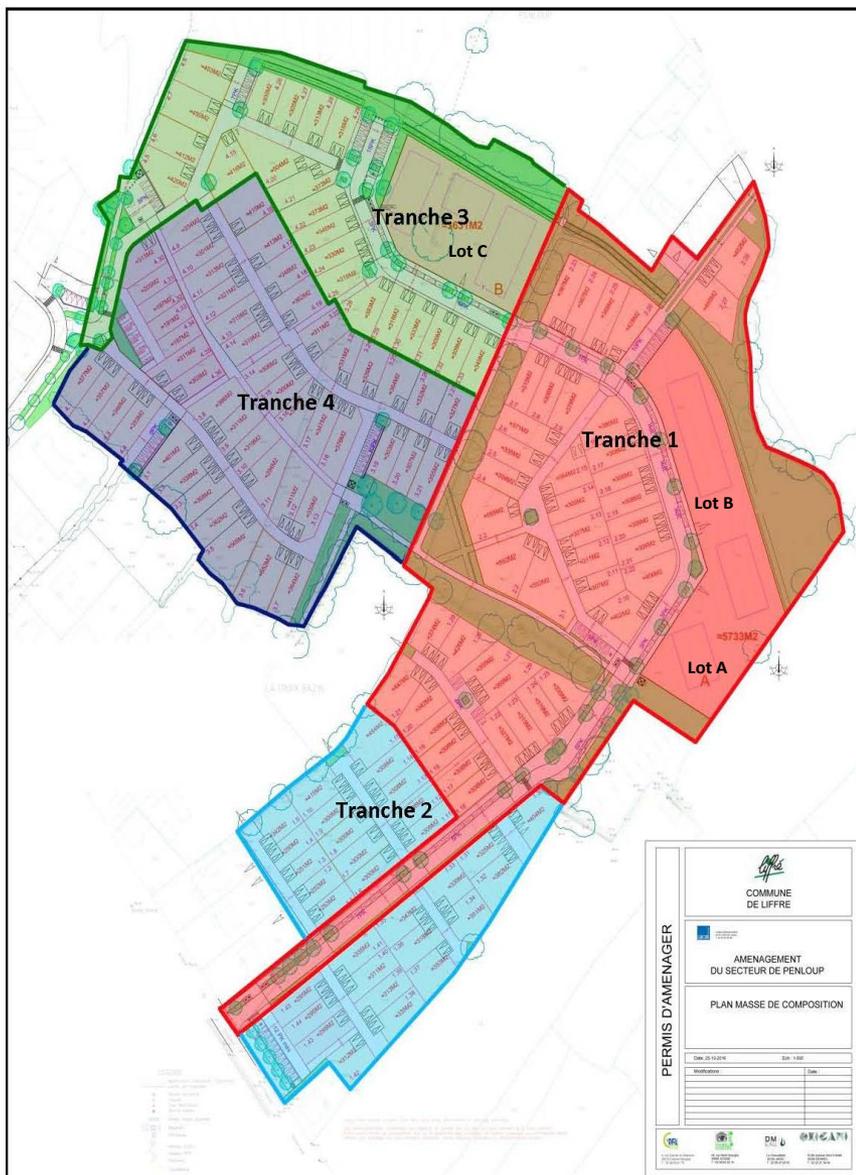
Programme et phasage prévisionnels



- Superficie : 9ha
- Nombre de logements:
 - 255 logements au total
 - 139 Maisons individuelles
 - 116 logements collectifs (R+2/R+2+attique)
- Densité: environ 30 lgts/ha (28,3)
- Logements locatifs sociaux: 20%
- Logements accession aidée: 5%
- Places de stationnements: 534 (404 privés et 130 publiques)

PROGRAMMATION PREVISIONNELLE PAR TRANCHE

	LOGEMENTS COLLECTIFS (R+2)			MAISONS INDIVIDUELLES		TOTAL
	Accession Libre	Accession Aidée	Locatif Social	Libres de constructeurs	Non libres de constructeurs	
TRANCHE 1	49	14		36	6	105
TRANCHE 2				27	3	30
TRANCHE 3			53	20	5	78
TRANCHE 4				39	3	42
TOTAL		116		122	17	255



Tranche 1

- **Mars 2018** : démarrage travaux de viabilisation
- **Septembre 2018** : fin travaux provisoires / dépôts Permis de construire
- **Fin 2018 début 2019** : démarrage 1ères constructions
- **Fin 2019 début 2020** : arrivées 1ers habitants
- **Fin 2020** : travaux de finitions

Logements collectifs :

- **Lot A** (14 logements Acc.Aidée) : **Avril 2019 – Juin 2020**
- **Lot B** (49 logements Acc.Libres) : **4^{ème} trimestre 2018 – 3^{ème} trimestre 2020**

Tranche 3

- **Janvier 2019** : Lancement commercial et démarrage travaux de viabilisation
- **Juin 2019** : fin travaux provisoires / dépôts Permis de construire
- **Fin 2020** : arrivées 1ers habitants
- **Fin 2021** : fin Travaux de finitions

Logements collectifs :

- **Lot C** (53 logements Locatif Social) : **Juin 2019 - 3^{ème} trimestre 2020**

Tranche 2

- **Janvier 2020** : Lancement commercial et démarrage travaux de viabilisation
- **Juin 2020** : fin travaux provisoires / dépôts Permis de construire
- **Fin 2021** : arrivées 1ers habitants
- **Fin 2022** : fin Travaux de finitions

Tranche 4

- **Janvier 2021** : Lancement commercial et démarrage travaux de viabilisation
- **Aout 2021** : fin travaux provisoires / dépôts Permis de construire
- **Fin 2022** : arrivées 1ers habitants
- **Fin 2023** : fin Travaux de finitions



Lotissement du Penloup – instruction et fiscalité –

Réunion du 27 juin 2018

Permis de construire

Dossier de demande

❖ CHAMP D'APPLICATION :

- Sont soumises à **permis de construire** les constructions supérieures à **20 m²**.
- Sont soumises à **déclaration préalable** les constructions comprises entre **5 et 20 m²** (exemple : abri de jardin).

❖ PIECES A FOURNIR POUR L'INSTRUCTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

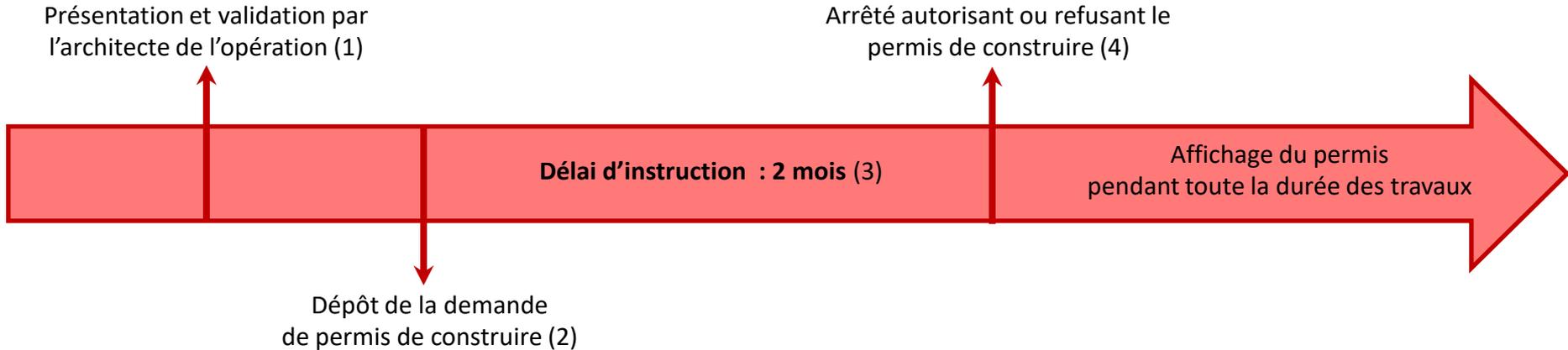
- Formulaire de demande cerfa n°13406*06.

Les pièces devant être jointes sont les suivantes :

- Un **plan de situation** du terrain,
- Un **plan de masse** des constructions à édifier ou à modifier,
- Un **plan en coupe** du terrain et de la construction,
- Une **notice** décrivant :
 - l'état initial du terrain,
 - le projet (aménagement du terrain, implantation, organisation, composition et volume des constructions, le traitement des constructions, les matériaux, l'organisation et l'aménagement des accès au terrain).
- Un **plan des façades et des toitures**,
- Un **document graphique** permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement,
- Deux **photographies** permettant de situer le terrain dans l'environnement proche et dans le paysage lointain,
- Un **certificat indiquant la surface constructible** attribuée à votre lot et le certificat attestant **l'achèvement des équipements** desservant le lot,
- Un formulaire attestant **la prise en compte de la réglementation thermique**.

Permis de construire

Instruction



❖ PRÉCISIONS :

- (1) La validation du projet par l'architecte de l'opération **ne garantit pas l'obtention du permis de construire.**
- (2) La dossier doit être envoyé **en 4 exemplaires** par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé à la mairie de Liffré. Un récépissé sera délivré en échange mentionnant le numéro d'enregistrement de la demande et le point de départ du délai d'instruction.
- (3) Le délai d'instruction ne démarre qu'à **compter de la réception d'un dossier de demande complet.** Le service instructeur dispose d'1 mois à compter du dépôt pour demander des pièces complémentaires. Le demandeur a un délai de 3 mois pour le compléter. Il est à noter qu'en cas d'incomplet, le délai d'instruction de 2 mois démarre à la réception, en mairie, de la totalité de pièces complémentaires demandées.
- (4) Le **délai de recours** contre l'arrêté est de 2 mois.

→ Une construction est soumise à 3 taxes d'urbanisme :

- La Taxe d'Aménagement (TA)
- La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
- La Redevance Archéologique Préventive (RAP)

→ Il existe 2 modalités de financement des équipements publics : la Taxe d'Aménagement (part communale) ou le Projet Urbain Partenarial (PUP).

Quelle différence ? :

La taxe d'aménagement est versée par le pétitionnaire. Elle est composée de deux parts : la part communale et la part départementale.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est une convention signée entre l'aménageur et la collectivité pour financer des équipements identifiés au préalable, en proportion de l'utilisation estimée des habitants de l'opération.

Le PUP permet également d'être exonéré de la part communale de la Taxe d'Aménagement.

→ Dans le cadre de l'opération d'aménagement du Penloup, un PUP a été signé.

Il va permettre de financer une partie de la voirie et rénover des équipements sportifs et culturels de la ville.

❖ CHAMP D'APPLICATION (Article R.331-3 du code de l'urbanisme) :

- Les actes de construction, reconstruction et agrandissement ;

❖ FAIT GÉNÉRATEUR (Article L.331-6 du code de l'urbanisme) :

- Délivrance de l'autorisation de construire.

❖ CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT :

Taxe d'Aménagement = Surface taxable de la construction X Valeur forfaitaire X Taux

❖ VALEURS FORFAITAIRES :

- Les 100 premiers m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale : 363,00€ /m²
- Au-delà de 100 m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale : 726,00€/m²
- Emplacement de stationnement (non compris dans la surface de construction) : 2 000,00 €/place

❖ TAUX :

- Part communale : 5% (**exonérée avec le PUP**)
- Part départementale : 1,85% (*sur la même base que la part communale*)

→ Paiement de la part départementale de la TA :

12 mois après l'obtention de l'autorisation d'urbanisme

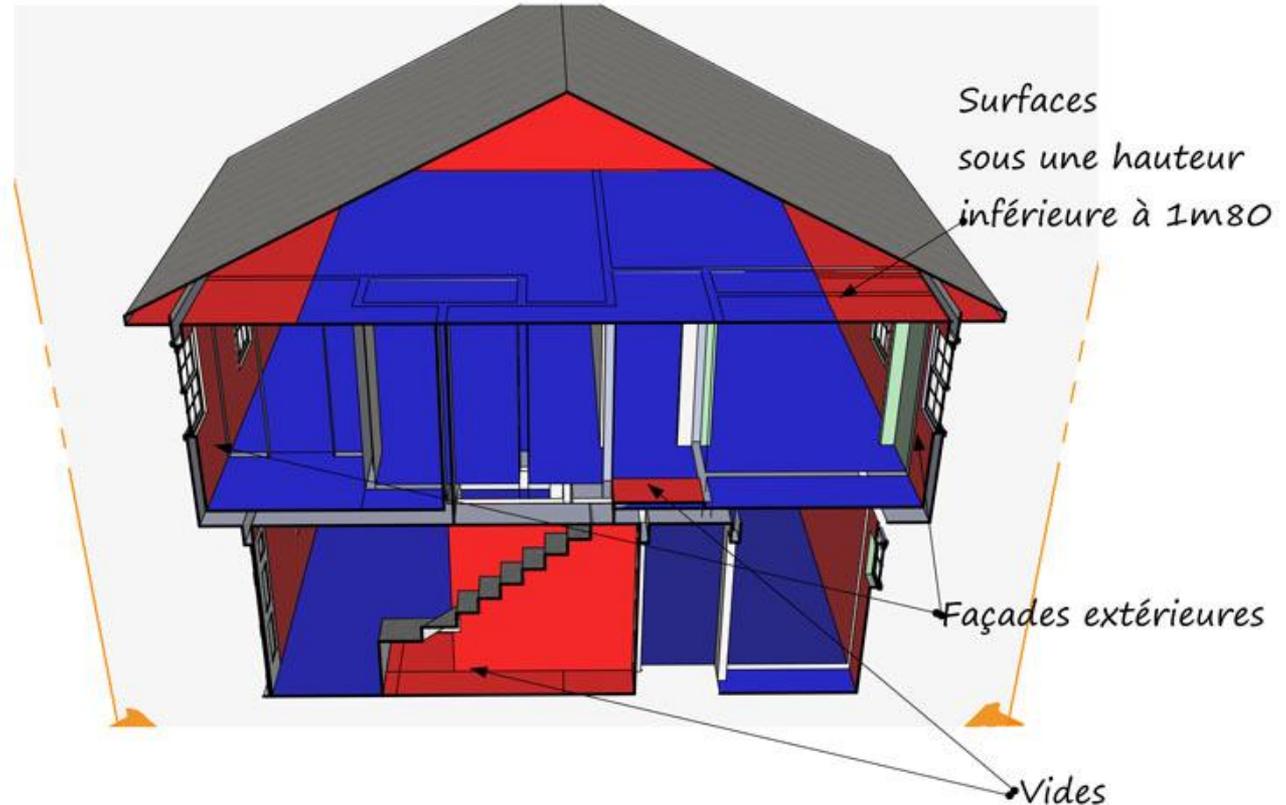
Taxe d'Aménagement

Surface taxable

Façade



Coupe



 Surface taxable

 Elements n'entrant pas en compte dans le calcul de la surface taxable

L'article R.331-7 code de l'urbanisme définit la surface taxable comme :

«La surface de plancher de la construction égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.»

Source : Urbinfos

❖ PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (P.F.A.C.)

- Montant de la PFAC pour une maison individuelle : 20€/ m² de surface de plancher – 20% (délibération n°17.263 en date du 15 décembre 2017)

→ Paiement de la PFAC :

Lors du raccordement au réseau d'assainissement collectif.

❖ REDEVANCE D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE (R.A.P.)

- Applicable aux constructions de plus de 5m² depuis le 1^{er} janvier 2013.
- RAP = Surface fiscale X Valeur forfaitaire X 0,4%

→ Paiement de la RAP :

En même temps que la Taxe d'Aménagement.

Rappel des règles de raccordement au réseau d'eaux usées

Avant tout raccordement aux réseaux des eaux usées ou eau potable, vous devez effectuer **une demande préalable auprès du délégataire de service public en matière d'assainissement de la commune** (aujourd'hui la SAUR : (02.78.51.80.00)). Vous devez ensuite transmettre cette demande en mairie afin qu'elle soit validée par nos services.

La SAUR procède au contrôle du branchement une fois réalisé.

Dès réception du contrôle, la Mairie vous adressera un courrier vous demandant de déclarer sur l'honneur la surface habitable de votre habitation.

Sera alors à acquitter la participation à l'assainissement collectif : **20 €/m² pour les maisons individuelles**. Cette participation est due en un seul paiement.

Les personnes souhaitant être raccordées peuvent préalablement se faire connaître auprès de la ville en adressant un mail à l'adresse suivante :

urbanisme@ville-liffre.fr ou demande-interventions@ville-liffre.fr

M.Dupont souhaite construire sa résidence principale à Liffré. La surface taxable de sa construction est à 120m². M.Dupont a également prévu 2 places de stationnement extérieures. Que paiera M.Dupont ?

TAXE D'AMÉNAGEMENT = (Surface de plancher X Valeur forfaitaire + Nombre de stationnement X Valeur forfaitaire) X Taux

Taxe d'aménagement – Part départementale

- Taux de la part départementale : 1.85%
- Valeurs forfaitaires :
 - Pour les 100 premiers m² : 363€/m²
 - Pour les 20m² supplémentaires : 726€/m²
 - Pour les 2 places de stationnement extérieures : 2 000,00 €/place 54820
- Calcul de la part départementale de la TA : $(100 \text{ m}^2 \times 363\text{€} + 20 \text{ m}^2 \times 726\text{€} + 2 \text{ places} \times 2000\text{€}) \times 1.85\% = \mathbf{1014,17 \text{ €}}$
- **Part communale exonérée : 2192.8 €**

Taxes et participations supplémentaires

- Participation au financement de l'assainissement collectif : 1920€ = $(120 \text{ m}^2 \times 20\text{€} - 20\%)$
- Redevance d'archéologie préventive : 219,28€
 $(100 \text{ m}^2 \times 363\text{€} + 20 \text{ m}^2 \times 726\text{€} + 2 \text{ places} \times 2000) \times 0,40\%$

TOTAL A PAYER PAR M.DUPONT

$1014,17\text{€} + 1920\text{€} + 219,28\text{€} = \mathbf{3153,45\text{€}}$

Si le projet était hors périmètre d'un PUP : $\mathbf{1014.17\text{€} + 2192.8\text{€} + 2400\text{€} + 219.28\text{€} = 5826.25\text{€}}$

❖ Clôtures :



Les clôtures seront à déclarer dans le dossier lors du dépôt du permis de construire.
Si ce n'est pas fait au moment du permis de construire, elles devront faire l'objet d'un **permis de construire modificatif**

Pour toute demande de renseignement :

Concernant l'opération :

ORIGAMI, Paysage et Urbanisme

contact@origami-urbapaysage.fr

GIBOIRE

as.louesdon@giboire.com

Concernant les démarches administratives :

Ville de Liffré

urbanisme@ville-liffre.fr

La plateforme nationale de rénovation

INFO → ÉNERGIE
en BRETAGNE



Membre du réseau rénovation info service



Objectif

Faciliter la prise de décision des propriétaires, notamment par la mise en place d'un guichet unique, « service public de proximité au service de la rénovation énergétique »

Traduction de cet objectif

Déploiement d'un **guichet unique national** avec :

Un Numéro de téléphone national unique

Un site internet

 renovation-info-service.gouv.fr
0 810 140 240
PREUX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

Sa mission

Orienter les particuliers vers le réseau de proximité et dispenser les premières informations techniques et financières simples

Qui s'appuie en Bretagne sur

La DDTM 22 et les ADIL 29, 35 et 56 pour le public ANAH

Le réseau Espace Info Énergie pour les autres publics

Le réseau des Espaces Info Energie

INFO → ÉNERGIE
en BRETAGNE



Membre du réseau rénovation info service



renovation-info-service.gouv.fr
0 810 140 240
PREX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

- ➔ Des conseils gratuits et pratiques par des spécialistes sur la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables dans l'habitat, neuf ou rénovation, par téléphone de 13h30 à 17h30 ou sur RDV.
- ➔ Analyse technique de devis réalisés par des professionnels
- ➔ Décryptage des aides financières
- ➔ Service financé par la Région Bretagne et l'ADEME
- ➔ Conseils : neutres, objectifs et gratuits



0805 203 205
NUMERO VERT Appel gratuit depuis un poste fixe

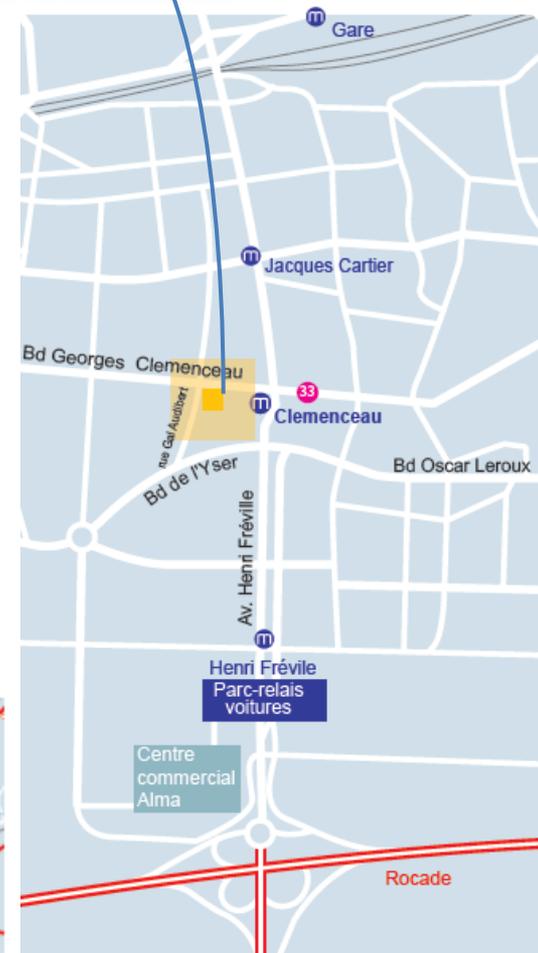
Dans le neuf



L'Espace Info Energie de Rennes



➔ Hébergé dans une association, loi 1901, créée en décembre 1997, sous le nom de l'ALEC du Pays de Rennes.



ALEC DU PAYS DE RENNES
104 Boulevard Clémenceau
35000 RENNES