



VILLE DE LIFFRE



SECTEUR DE LA QUINTE
Réunion d'information

23 mai 2019

Liffre 7500 habitants est la ville centre de Liffre-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 langue bretonne
 - ▶ 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'arts martiaux, 1 salle de boxe, 1 salle d'expression corporelle...

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 omnisports Jacques Prévert**

Pratique de sports collectifs

► **Le stade Nelson Paillou**

Stade d'athlétisme et terrain d'honneur 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

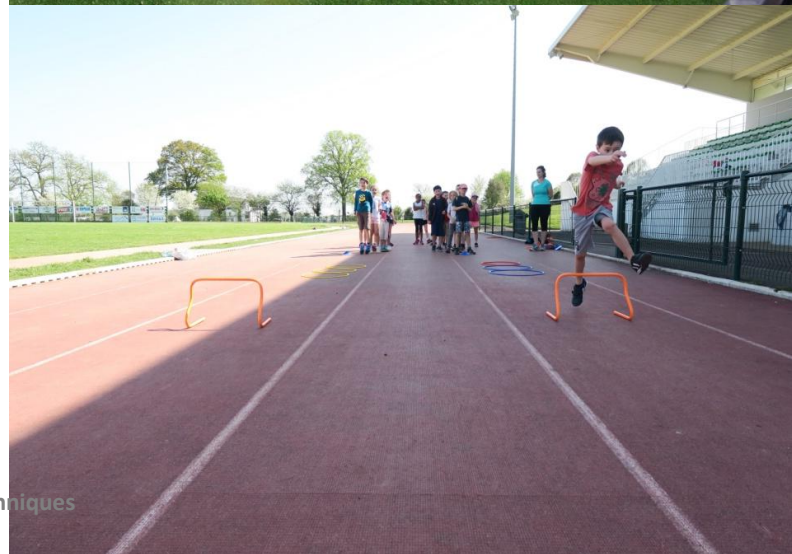
► **Parc Léo Lagrange**

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

► **Un multi stadium**

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

Liffre 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



Liffre 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 les vendredis et dimanches matins



Aménagement Secteur de La Quinte

Mai 2019

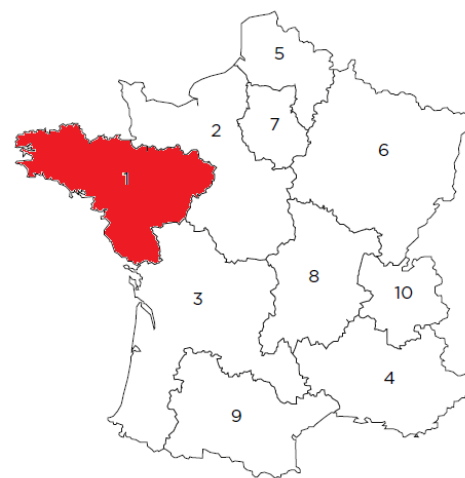
GROUPE EUROPEAN HOMES

Présent depuis **1973** sur l'ensemble du territoire national, le **Groupe European Homes** est spécialisé dans l'aménagement urbain et la construction de logements.



30 000
Logements réalisés

Acteur National de la promotion immobilière, nos **333** collaborateurs sont présents sur la plupart des agglomérations de plus de 100 000 habitants, au sein de nos **11** directions régionales.



GROUPE EUROPEAN HOMES

DOMAINES D'ACTIVITES :



CHIFFRES CLES

VOLUME D'AFFAIRES 2016

230 Millions €

Chiffre d'affaires

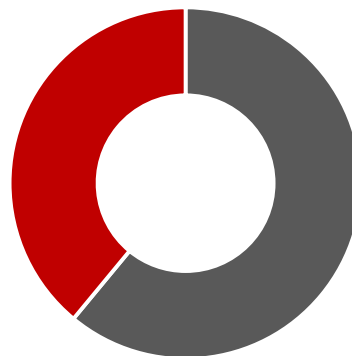
1530

Logements réalisés

40 Millions €

Fonds propres

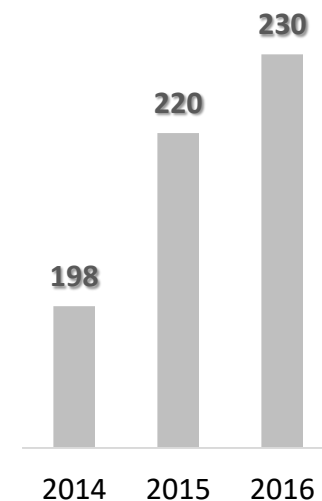
REPARTITION DU CAPITAL DU GROUPE



61 % Management du Groupe
European Homes

39 % Société Générale Capital
Partenaires, Idinvest Partners et co-
investisseurs

CHIFFRES D'AFFAIRES CONSOLIDÉS (EN M€)



L'EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

MAITRE D'OUVRAGE	SNC LA BRETONNNIERE
URBANISTE	AXIAL
ARCHITECTE	ASA GIMBERT
GEOMETRE	HAMEL ASSOCIES
BET VRD ET PAYSAGER	SETUR
ETUDES ENVIRONNEMENTALES	DMEAU
ETUDES ENERGIES RENOUVELABLES	POLENN
ETUDES ACOUSTIQUES	ALHYANGE
ETUDES DE SOL	KORNOG
ETUDES THERMIQUE	POUGET CONSULTANTS
SPS / CT	BUREAU VERITAS

EUROPEAN  HOMES



Un futur quartier d'habitat

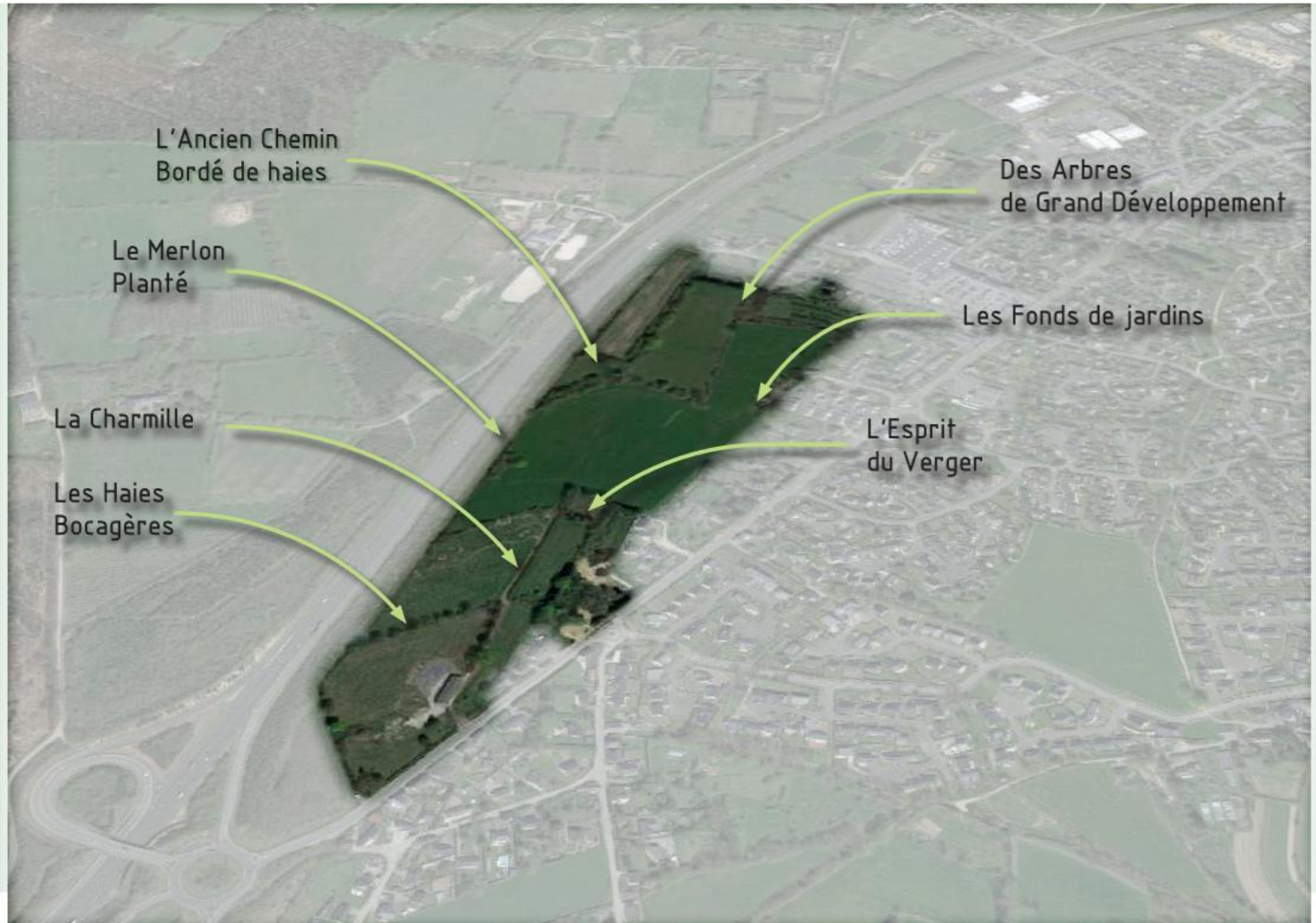
Présentation de l'aménagement



Le 6 Novembre 2017

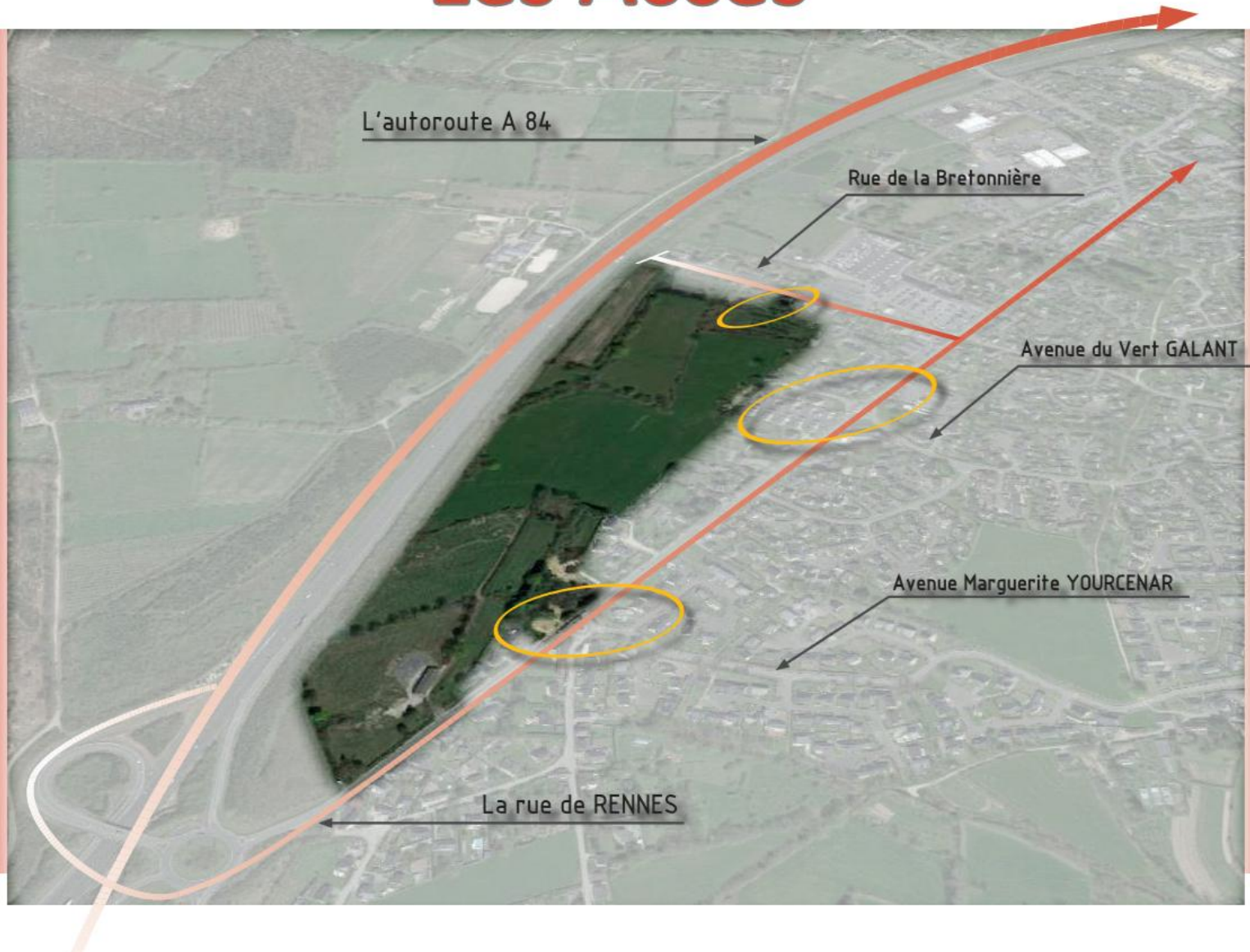
Le Paysage

Présentation du contexte



Les Accès

Présentation du contexte



Présentation du contexte



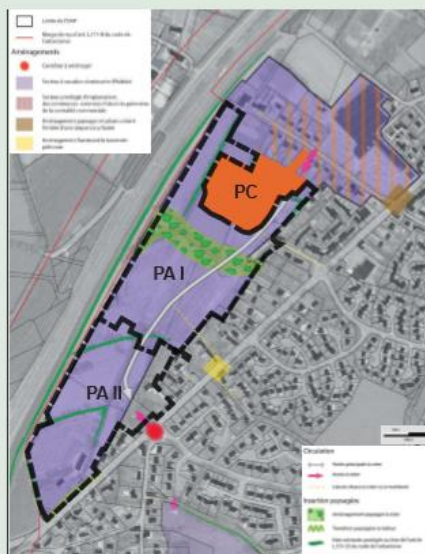
Le PLU

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

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

03 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Adopté le :	Approuvé le :
21/10/2016	06/07/2017



Le phasage du projet

Ville de Liffre



Plan Local d'Urbanisme - Approuvé le 06/07/17 - Orientations d'Aménagement et de Programmation - G2C Territoires

13

Le Plan d'ensemble

Présentation du projet

L'autoroute A 84

☞ Surélévation du merlon et plantations

Rue de la Bretonnière

☞ liaison créée

La trame bocagère

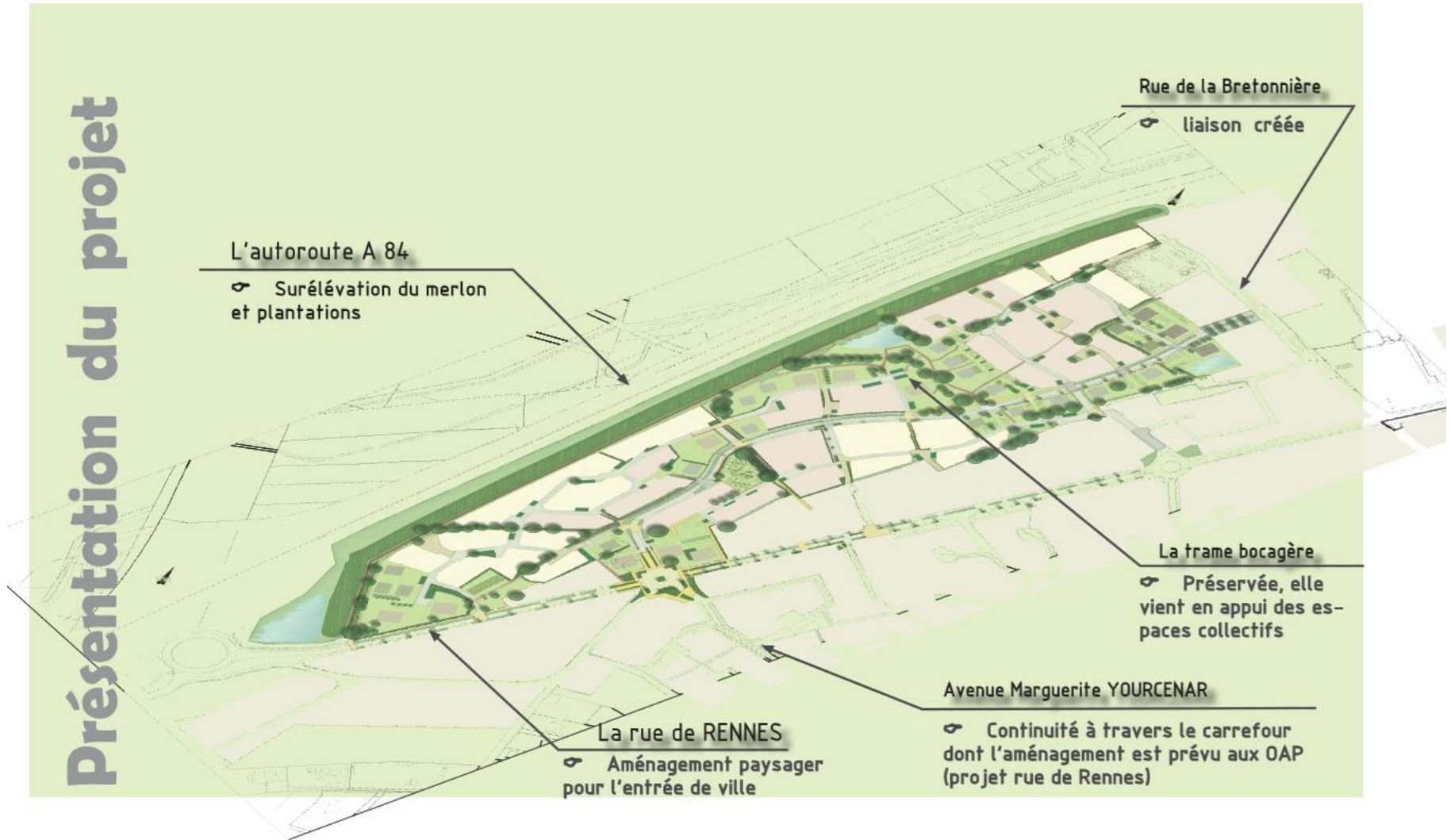
☞ Préservée, elle vient en appui des espaces collectifs

Avenue Marguerite YOURCENAR

☞ Continuité à travers le carrefour dont l'aménagement est prévu aux OAP (projet rue de Rennes)

La rue de RENNES

☞ Aménagement paysager pour l'entrée de ville



La circulation

Présentation du projet

Voie principale : 

Voie secondaire : 

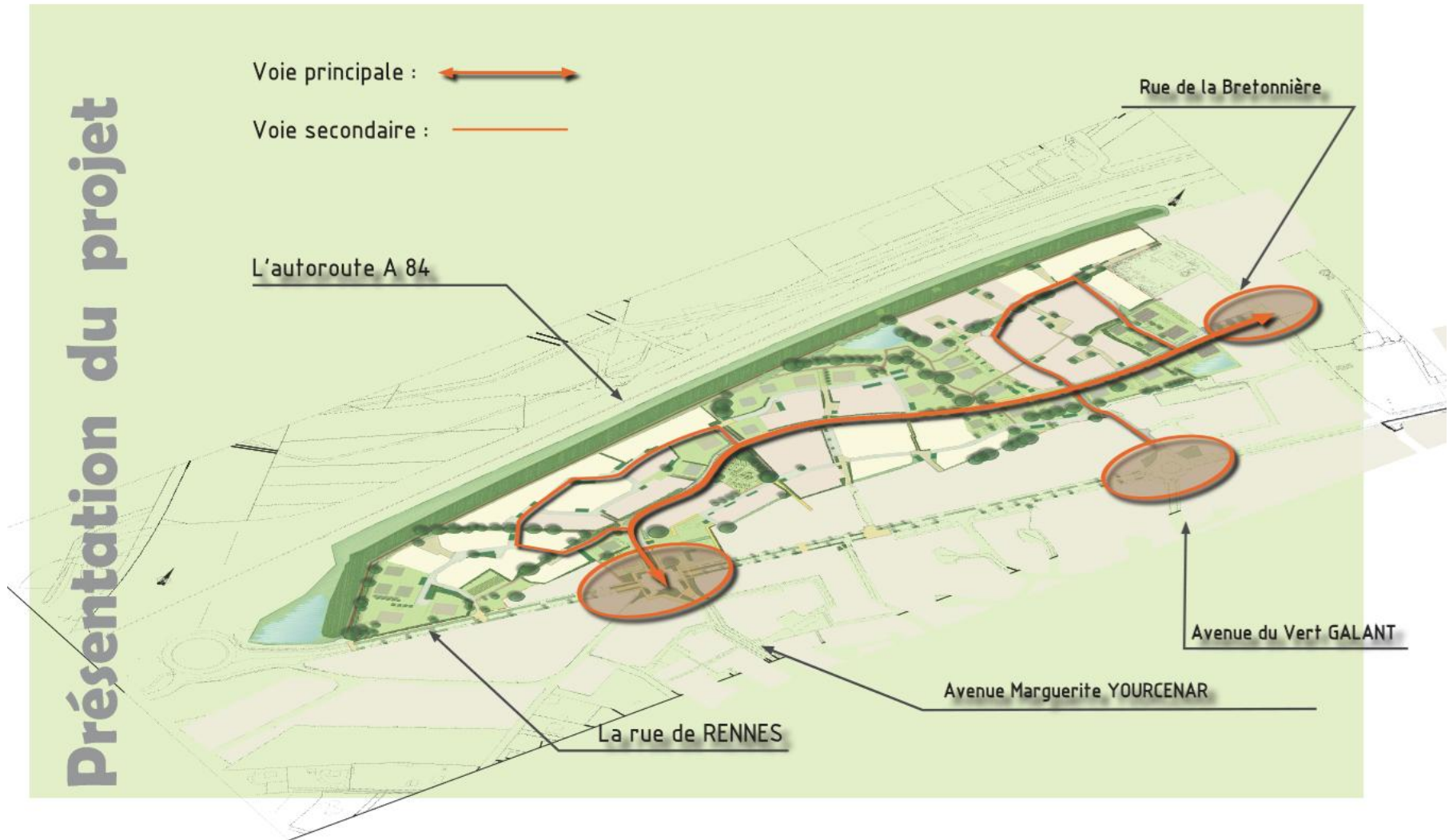
L'autoroute A 84

Rue de la Bretonnière

Avenue du Vert GALANT

Avenue Marguerite YOURCENAR

La rue de RENNES



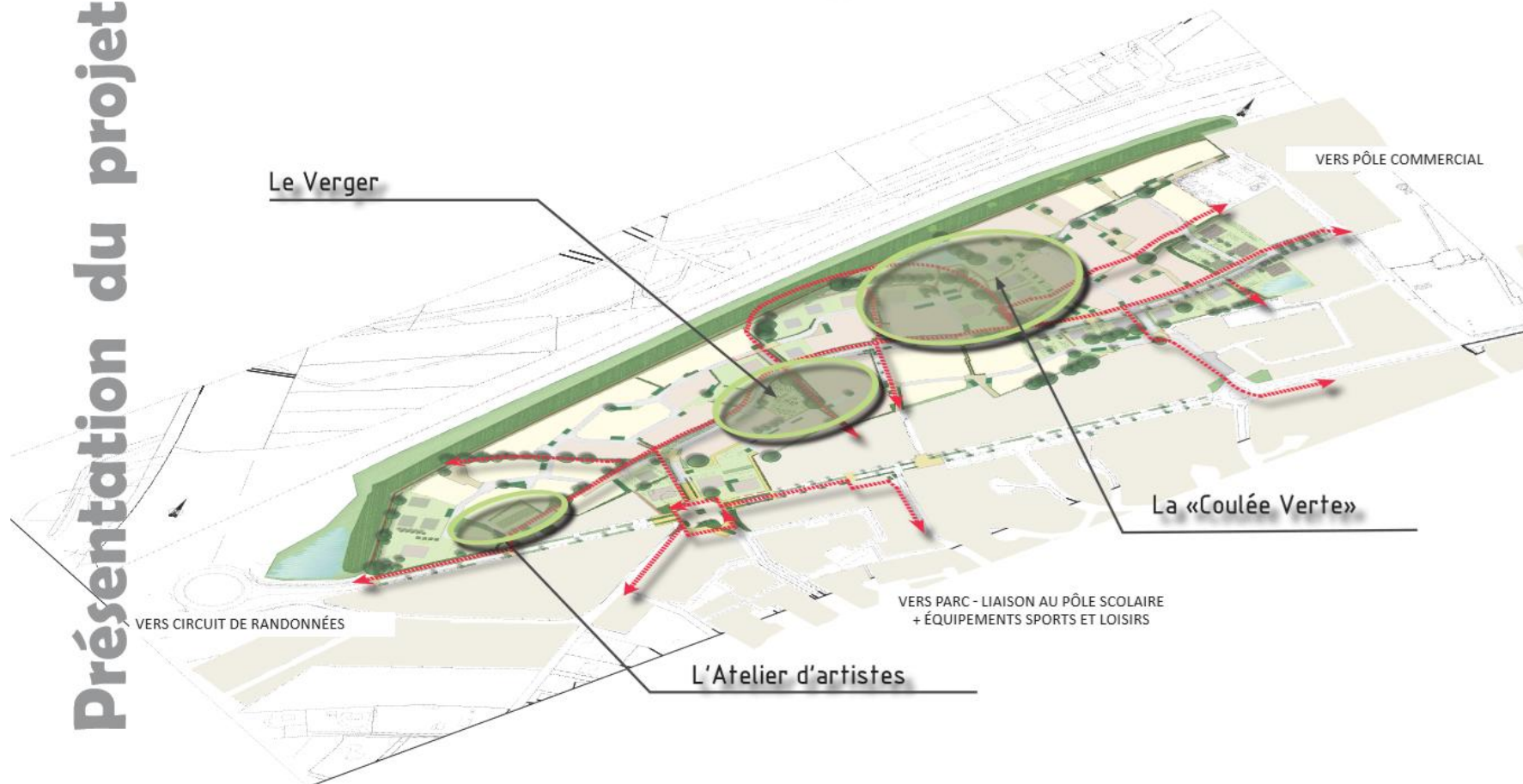
La prise en compte du Paysage



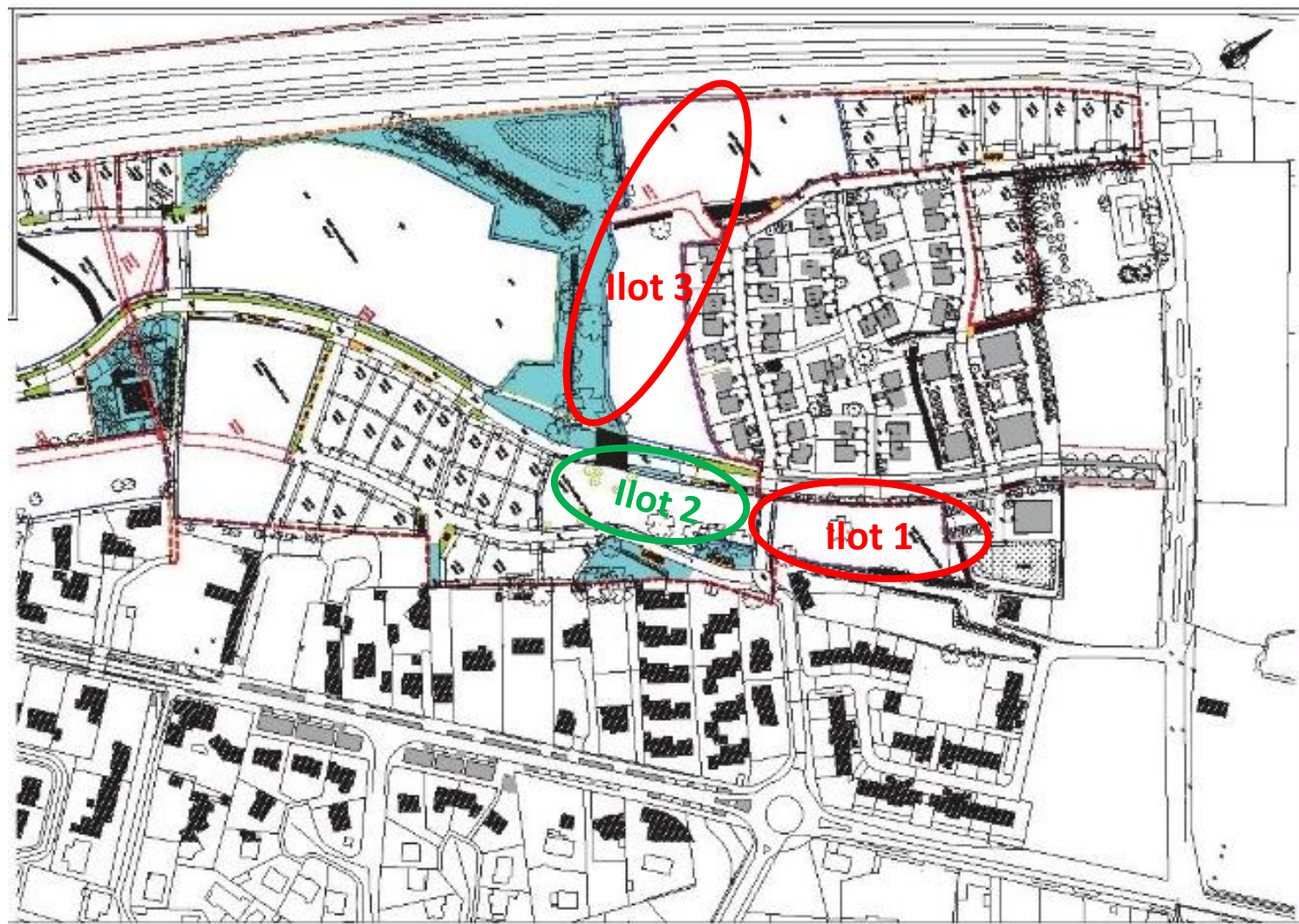
Les Espaces Collectifs

Maillage de cheminements doux : 

Présentation du projet



Plan des aménagements du PA1



Ilot 1



Ilot 1



Ilot 2



lloc 2



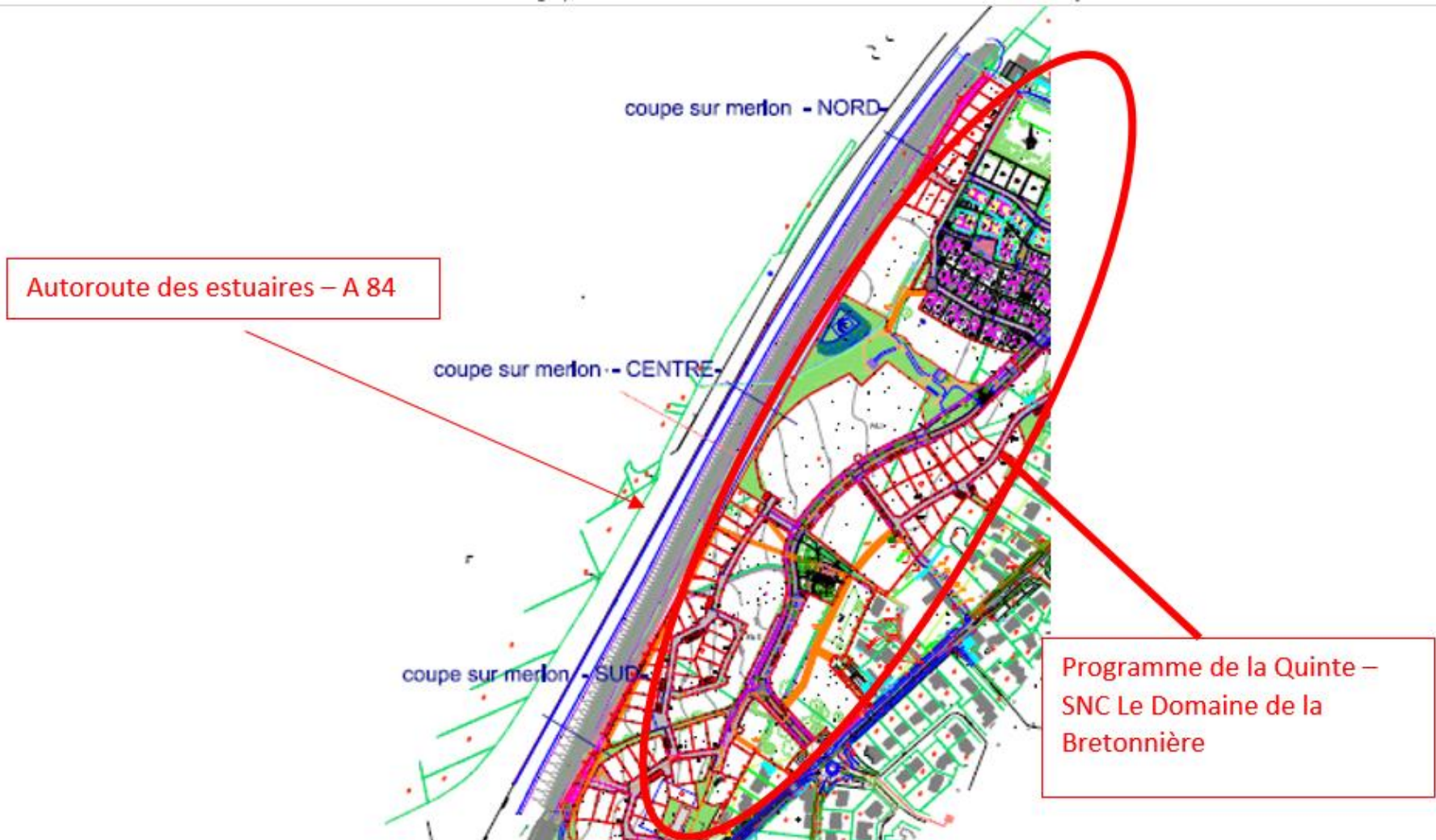
Ilot 3



Il·lot 3

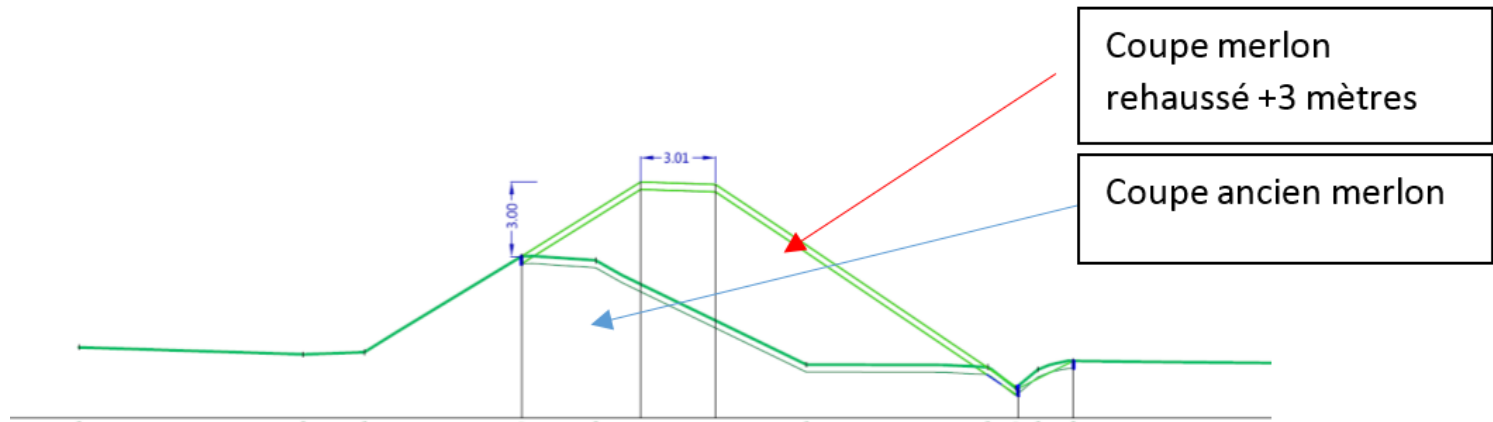


Zoom sur le merlon

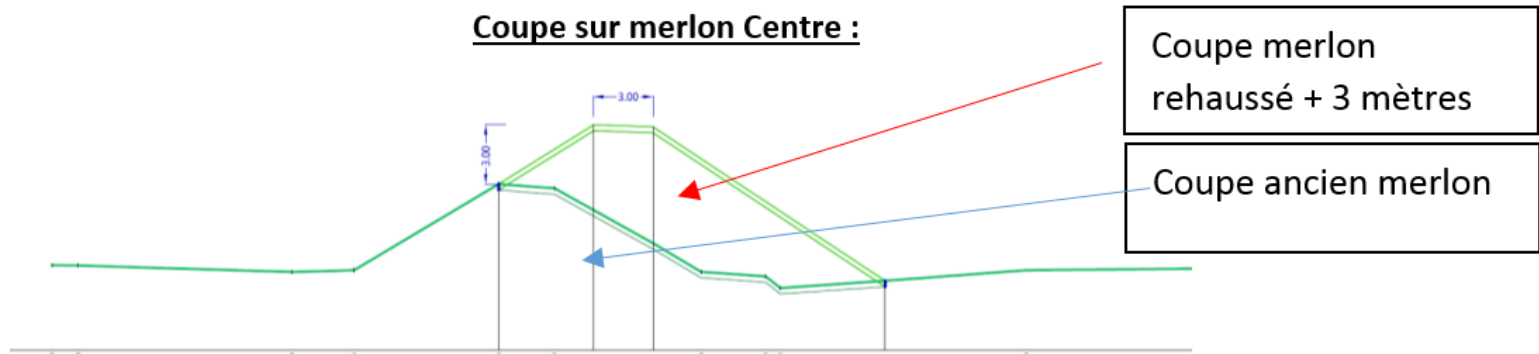


Zoom sur le merlon

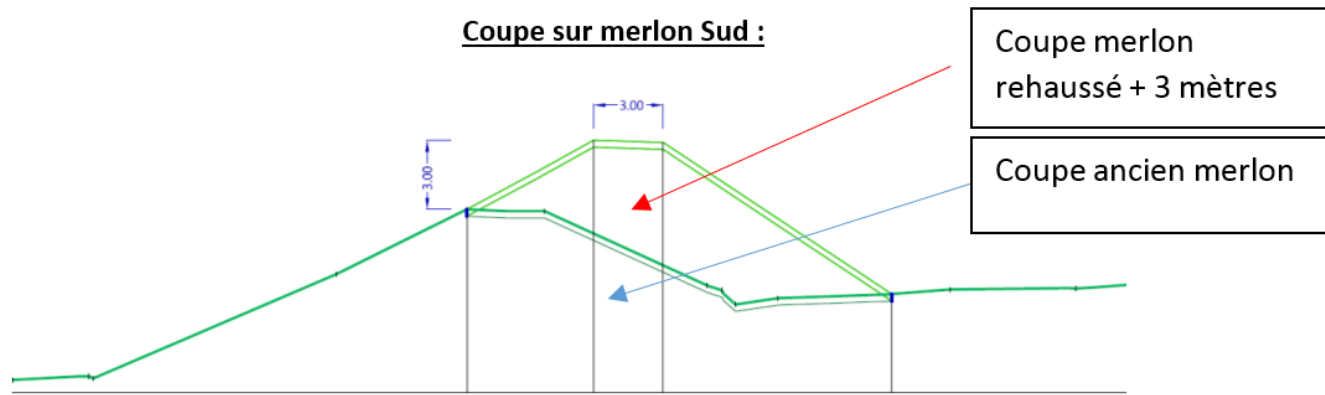
Coupe sur merlon Nord :



Coupe sur merlon Centre :



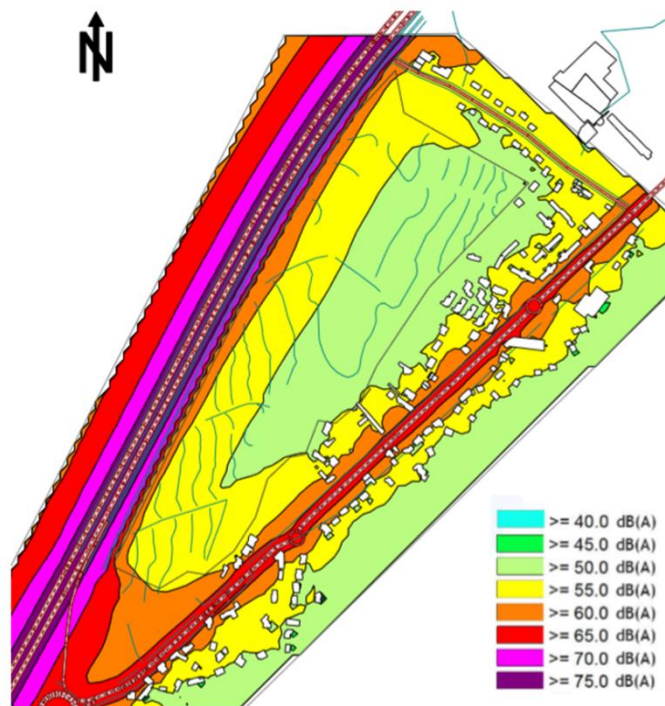
Zoom sur le merlon



Approche acoustique

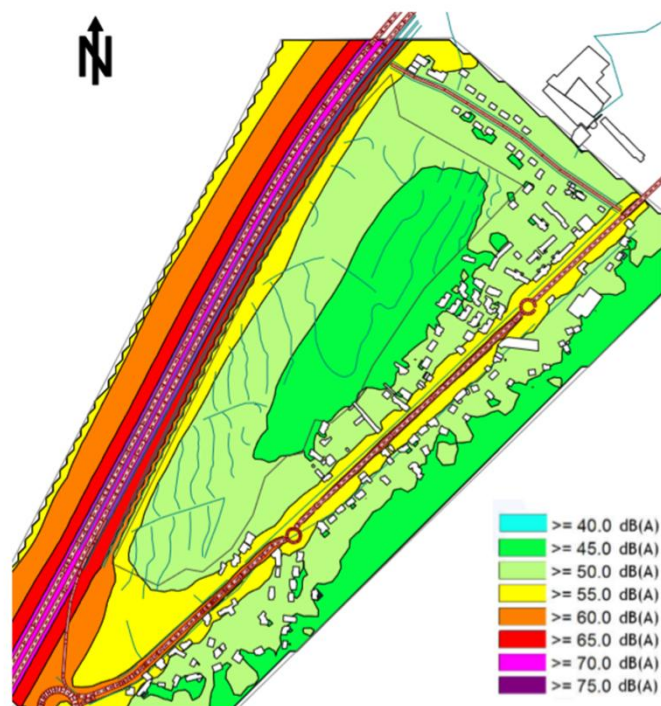
SENSATION MOYENNE	NIVEAU SONORE	TYPE D'AMBIANCE EXTERIEURE	CONVERSATION
Tres bruyant	80 dB(A)	Autoroute, Périphérie, chantier...	Difficile
Bruyant	70 dB(A)	Rue animée, Grand boulevard...	En parlant fort
Bruit urbain modéré	60 dB(A)	Centre ville, Rue de distribution...	
Relativement calme	50 dB(A)	Secteur résidentiel, Rue de desserte...	A voix normale
Bruit de fond calme	40 dB(A)	Intérieur cour, campagne	
Très calme	30 dB(A)	Ambiance nocturne en milieu rural	A voix basse
Silence	20 dB(A)	Désert	

Situation actuelle de jour



Carte de bruit des LAeq en dB(A) par surfaces isophones - Période Jour (6h-22h) - Situation initiale (2016)

Situation actuelle de nuit



Carte de bruit des LAeq en dB(A) par surfaces isophones - Période Nuit (22h-6h) - Situation initiale (2016)

Approche acoustique

Situation future de jour

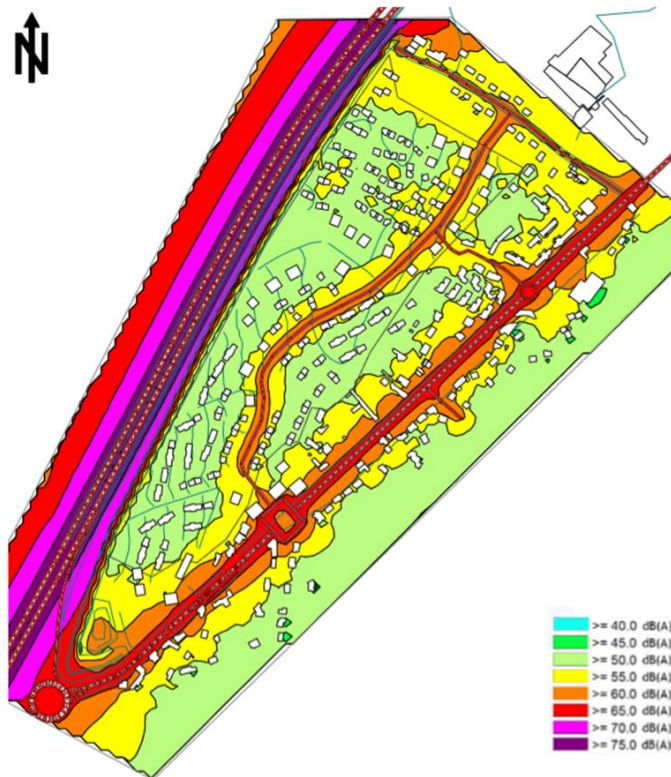
Avec rehaussement du merlon

Sans rehaussement du merlon

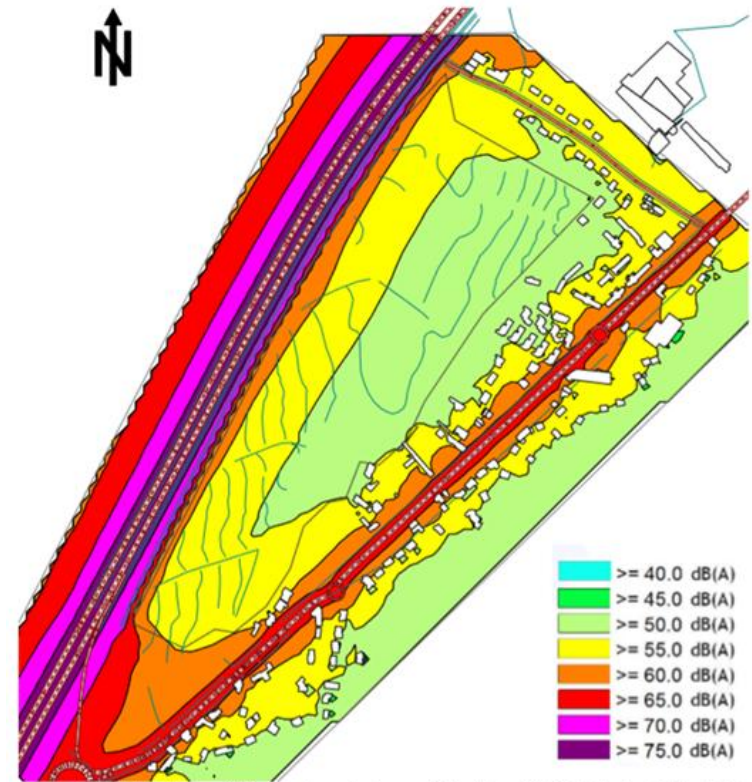
Présentation du projet

Les cartes de bruit suivantes représentent la situation future étudiée avec le projet dans deux conditions :

- Condition 1 : avec rehaussement du merlon existant de 3 m et création d'un merlon au Sud de la zone
- Condition 2 : sans rehaussement du merlon (topographie correspondant à la situation actuelle).



Carte de bruit des L_{Aeq} en dB(A) en période Jour (6h-22h) générée par toutes les voies en situation "projet"



Carte de bruit des L_{Aeq} en dB(A) par surfaces isophones - Période Jour (6h-22h) - Situation initiale (2016)

Approche acoustique

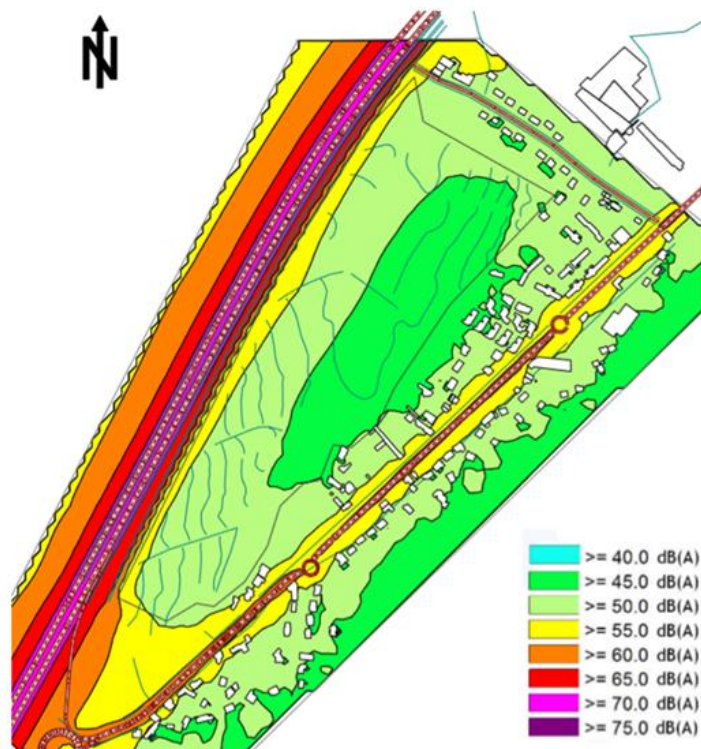
Situation future de Nuit

Avec rehaussement du merlon



Carte de bruit des L_{Aeq} en dB(A) en période Nuit (22h-6h) générée par toutes les voiries en situation "projet"

Sans rehaussement du merlon



Carte de bruit des L_{Aeq} en dB(A) par surfaces isophones - Période Nuit (22h-6h) - Situation initiale (2016)

Zoom sur le verger

- PROPOSITION D'AMBIANCES POUR LE «VERGER»

Présentation du projet



Zoom sur le verger



Une aire de jeux au coeur du jardin



Zoom sur la rue de Rennes

POUR VOTRE QUALITÉ DE VIE,
LA VILLE DE LIFFRÉ EMBELLIT LA RUE DE RENNES



- création d'une piste cyclable bidirectionnelle et différenciée
- création de trottoirs de part et d'autre
- création de ronds-points paysagers
- séparation des 2 voies par un terre-plein central arboré
- renouvellement des réseaux

Coût des travaux

- 2 700 000 € HT

Financement des travaux



Opération soutenue par l'État – Dotation de soutien à l'investissement local

Fin estimée des travaux

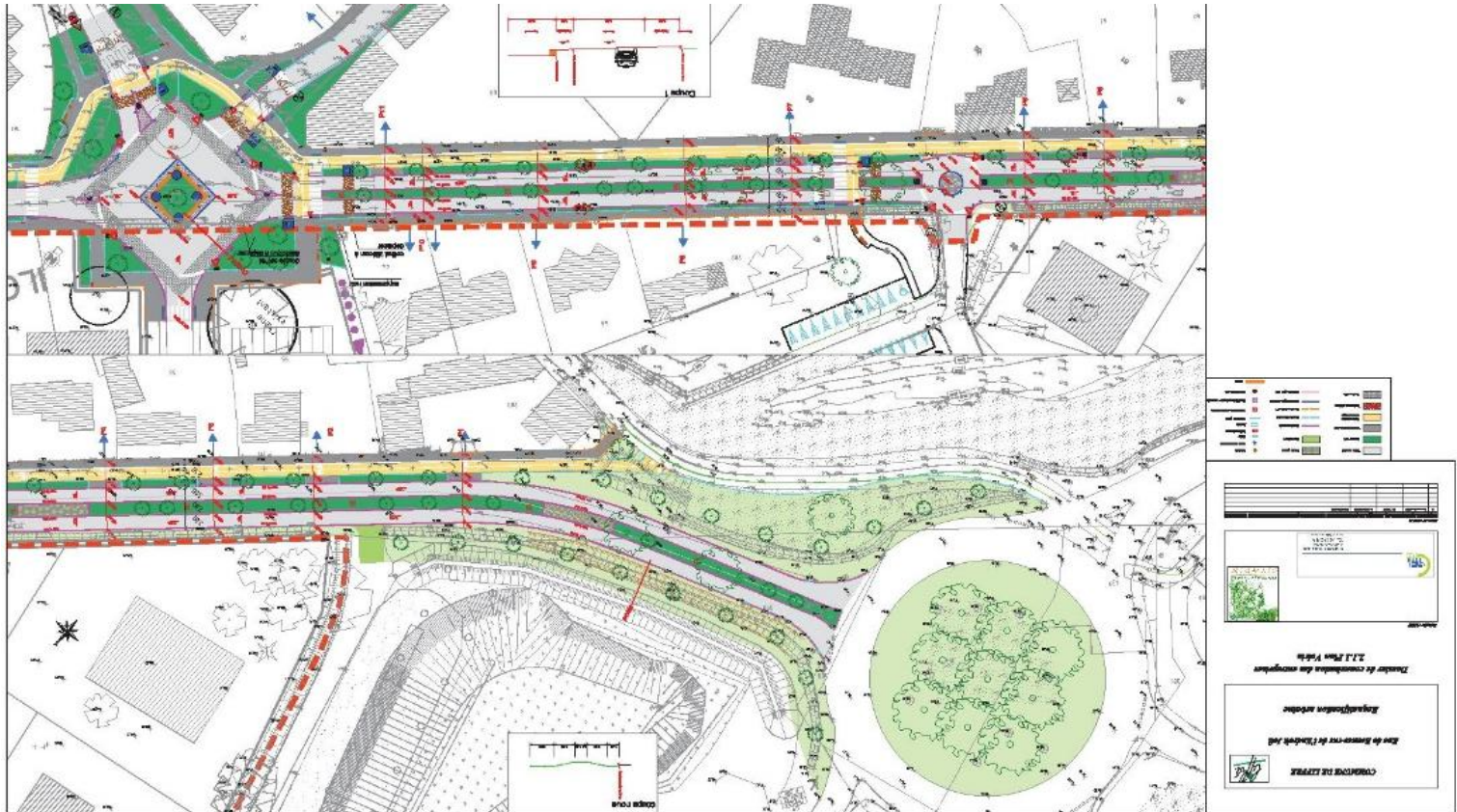
Automne 2020



Sitadin-Infraconcept



Zoom sur la rue de Rennes



Zoom sur la rue de Rennes



Aménagement Les Allées de Bellanton

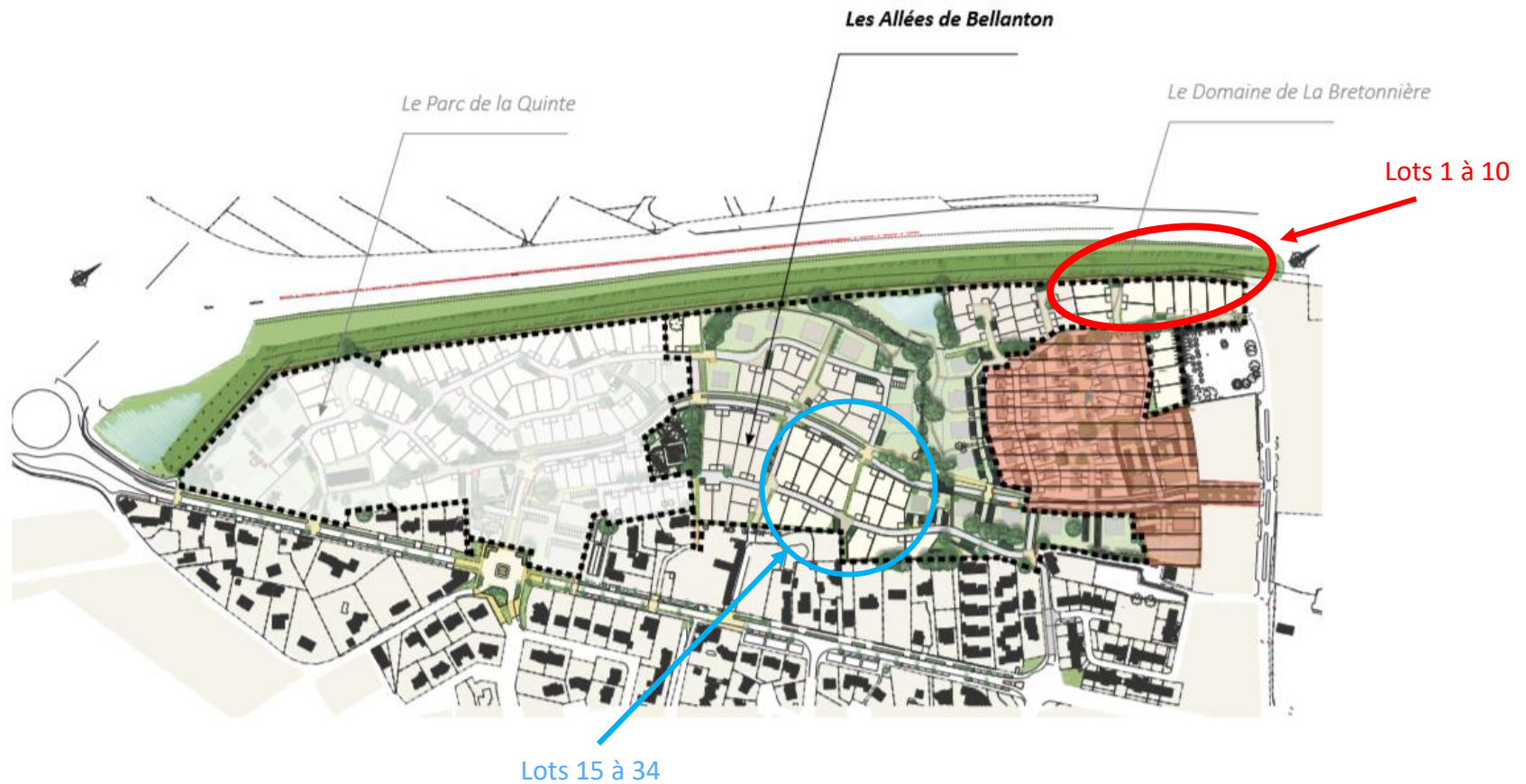
Mai 2019

Présentation du projet

En entrée de la commune de Liffré, le futur quartier va se développer par phases successives, du Nord vers le Sud.

Ce cahier se rapporte au secteur nommé «Les Allées de Bellanton».

Les allées de Bellanton – Permis d'aménager n° 035 152 17 U0004 du 22/05/2018



Le plan de règlement graphique définit la constructibilité de chaque parcelle en illustrant les principes donnés par le règlement écrit.

Sur chaque parcelle, il définit :

- La position de l'**accès** véhicules imposé
- L'**emprise** constructible **primaire**
- L'emprise constructible **secondaire**
- L'emprise **inconstructible**,

Selon la localisation de la parcelle et les enjeux, le plan peut en outre définir :

- Une marge **paysagère**,
- Le positionnement d'une **haie + clôture** dans le cadre de l'aménagement
- L'indication d'**arbres existants**



Urbanisme

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**.

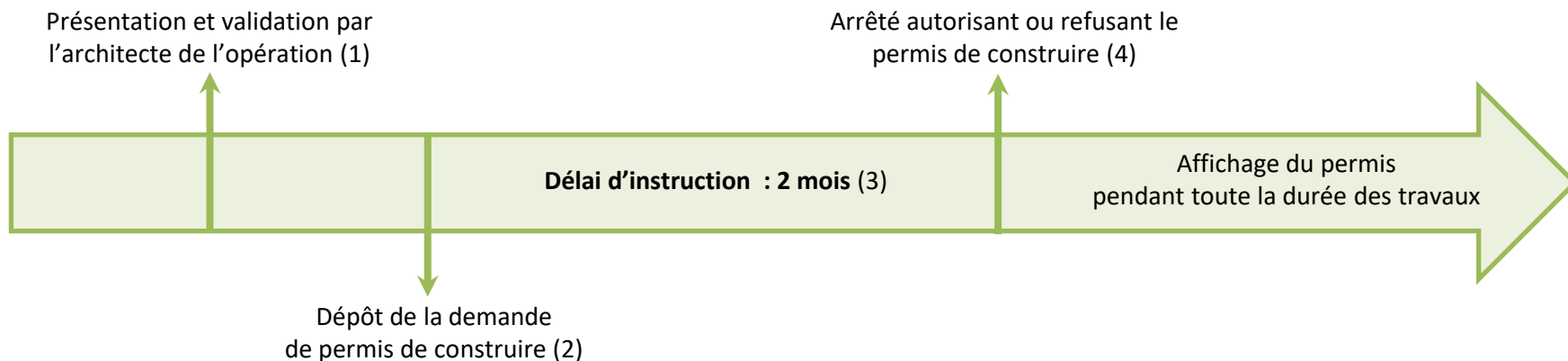
Les pièces devant être jointes sont les suivantes :

- 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**.

+ L'avis favorable de l'architecte de l'opération

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.

➤ **La part départementale de la taxe d'aménagement reste due**



PUP



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.

Taxes et participations

Taxe d'Aménagement



❖ 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 : 377,00€ /m²
- Au-delà de 100 m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale : 753,00€/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

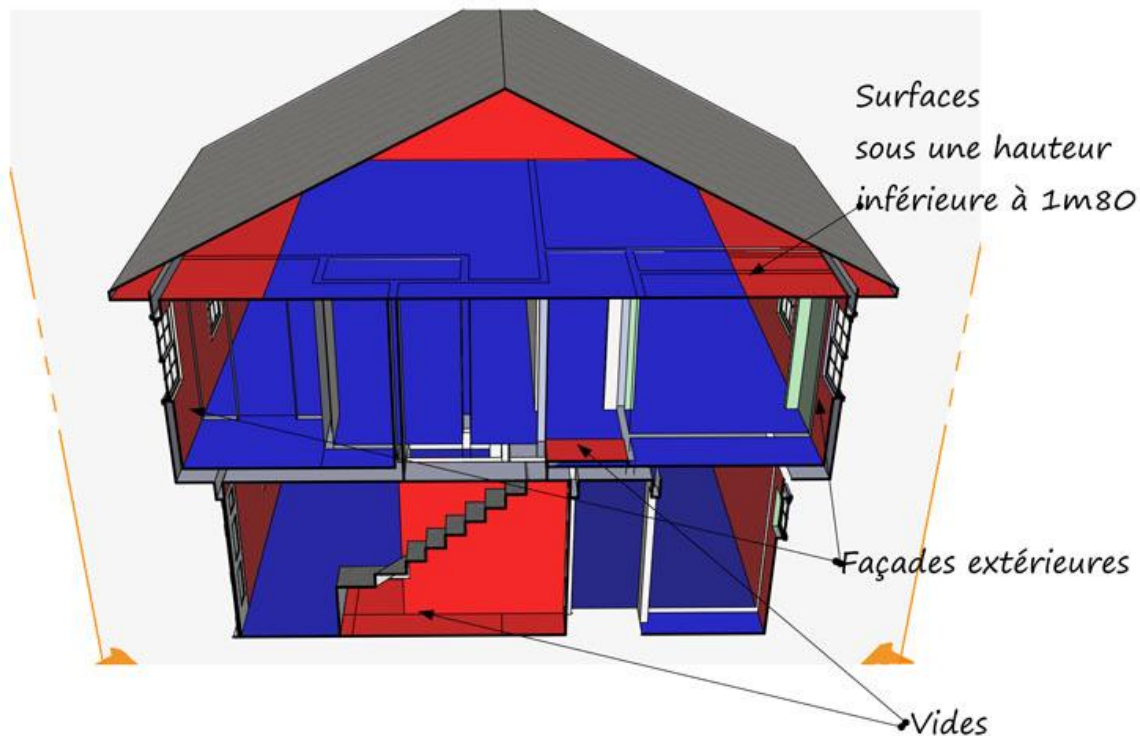
Surface taxable



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

Taxes et participations

PFAC et RAP



❖ 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% soit 16 € / m² (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 : **16 €/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 : 377€/m²
 - Pour les 20m² supplémentaires : 753€/m²
 - Pour les 2 places de stationnement extérieures : 2 000,00 €/place
- Calcul de la part départementale de la TA : (100 m² X 377€ + 20 m² X 753€ + 2 places X 2000€) X 1.85% = **1050,06 €**

▪ **Part communale exonérée : 2838 €**

Taxes et participations supplémentaires

- Participation au financement de l'assainissement collectif : 1920€ = (120 m² * 20€ - 20%)
- Redevance d'archéologie préventive : 227,04€
(100 m² X 377€ + 20 m² X 753€ + 2 places X 2000) X 0,40%

TOTAL A PAYER PAR M.DUPONT

1050,06€ + 1920€ + 227,04€ = **3153,45€**

Si le projet était hors périmètre d'un PUP : **1050,06€ + 2838€ + 1920€ + 227,04€ = 6035,10€**

❖ 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**

Vos interlocuteurs:



- *Aménageur du lotissement*

European Homes

Contact: Catherine RABAJOIE

13 rue de la Bretonnière – 35340 Liffré

Tel: 07.88.76.76.41 – Courriel: crabajoie@e-h.fr

- *Service Urbanisme*

Mairie de Liffré

Hôtel de Ville – Rue de Fougères – BP 94115 – 35341 LIFFRE cedex

Tel: 02.99.68.31.45 – Courriel: urbanisme@ville-liffre.fr

- *Urbanisme et architecture*

Agence AXIAL – Agence J.C. SERRE

Contact: Kattel COILLAN

3 rue Jacques Brel – BP 50065 – 44814 SAINT-HERBLAIN cedex

Tel: 02.51.83.72.63 – Courriel: kcoillan@cetrac.fr

- *Raccordement réseaux*

SETUR

16 rue de la croix Potiers – 35176 CHARTES-DE-BRETAGNE

Tel: 02.99.41.35.35

- *Terrain, bornage*

HAMEL Associés, géomètres

28 rue saint Georges – 35690 ACIGNE

Tel: 02.99.62.52.10 – Courriel: acigne@hamel-associes.com



La plateforme nationale de rénovation



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



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



renovation-info-service.gouv.fr
0 810 140 240
PREMIER 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



Direction générale adjointe en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et des services techniques
urbanisme@ville-liffre.fr

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

