

# Aménagement Secteur de La Quinte

Novembre 2017

# 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.

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 **10** directions régionales.



**30 000**

Logements réalisés



# GROUPE EUROPEAN HOMES

## DOMAINES D'ACTIVITES :

EUROPEAN  HOMES  
AMENAGEMENT 

EUROPEAN  HOMES  
PROMOTION 

EUROPEAN  HOMES  
CONSTRUCTION 

EUROPEAN  HOMES  
SERVICES IMMOBILIERS 

# CHIFFRES CLES

## VOLUME D'AFFAIRES 2016

**230 Millions €**

Chiffre d'affaires

**1530**

Logements réalisés

**40 Millions €**

Fonds propres

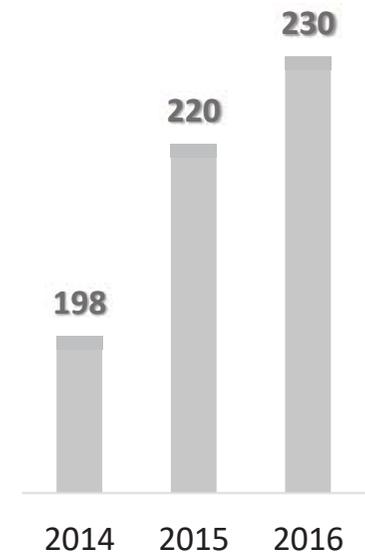
## REPARTITION DU CAPITAL DU GROUPE



**61 %** Management du Groupe  
European Homes

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

## CHIFFRES D'AFFAIRES CONSOLIDES (EN M€)



# L'EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

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

EUROPEAN  HOMES



# Un futur quartier d'habitat

Présentation de l'aménagement

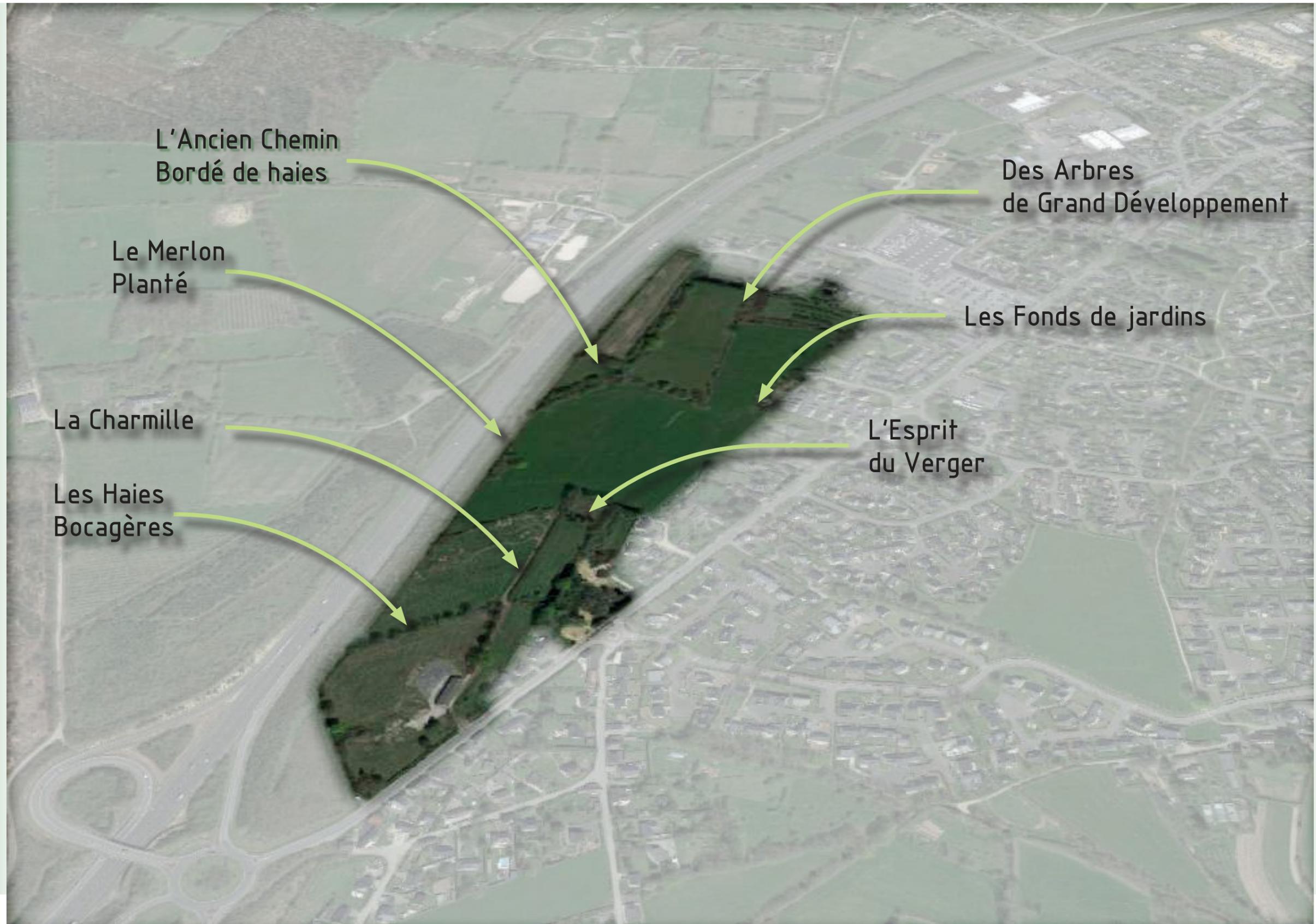


Situation du projet

Le 6 Novembre 2017

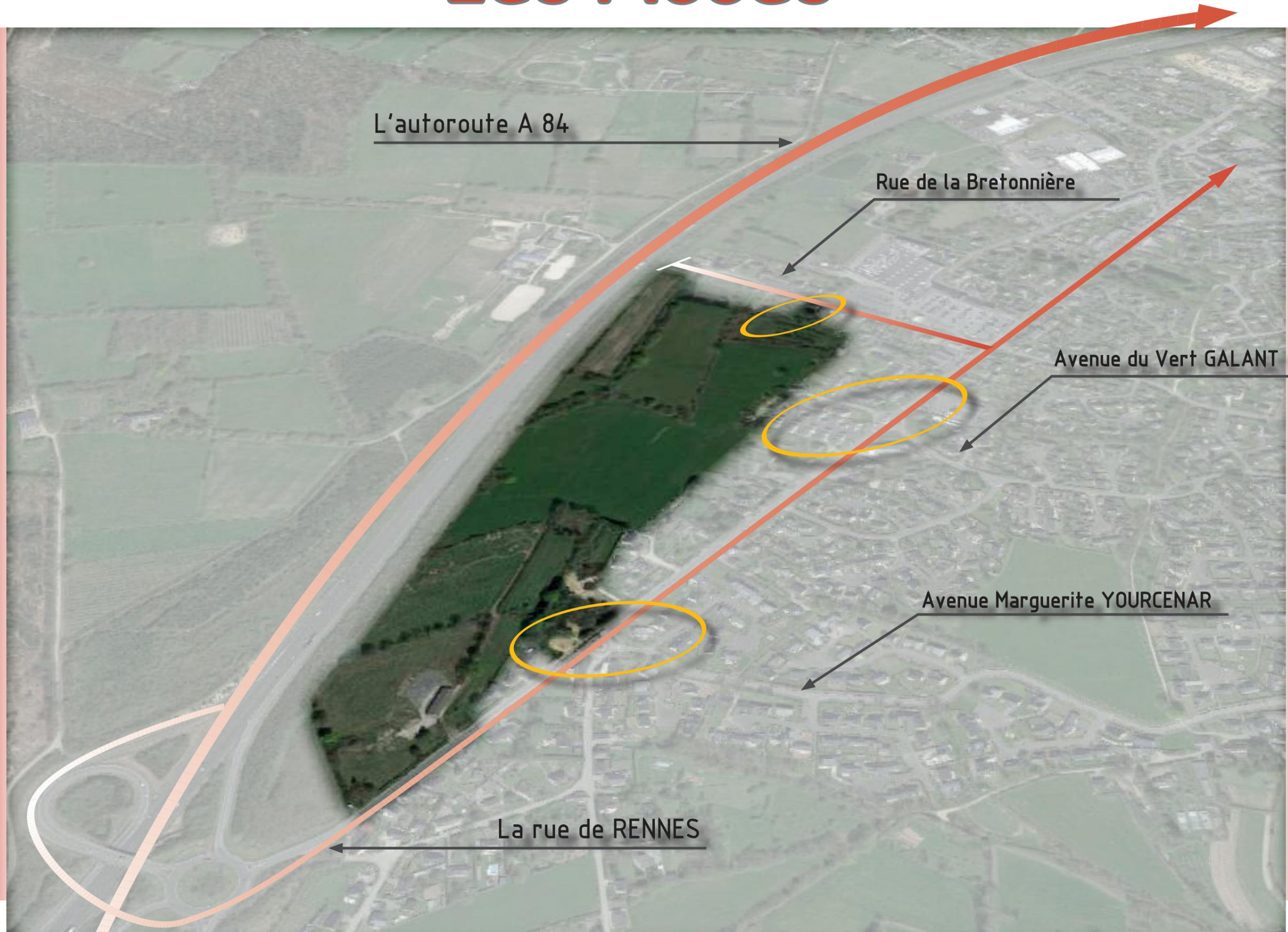
# Le Paysage

Présentation du contexte



# Les Accès

Présentation du contexte

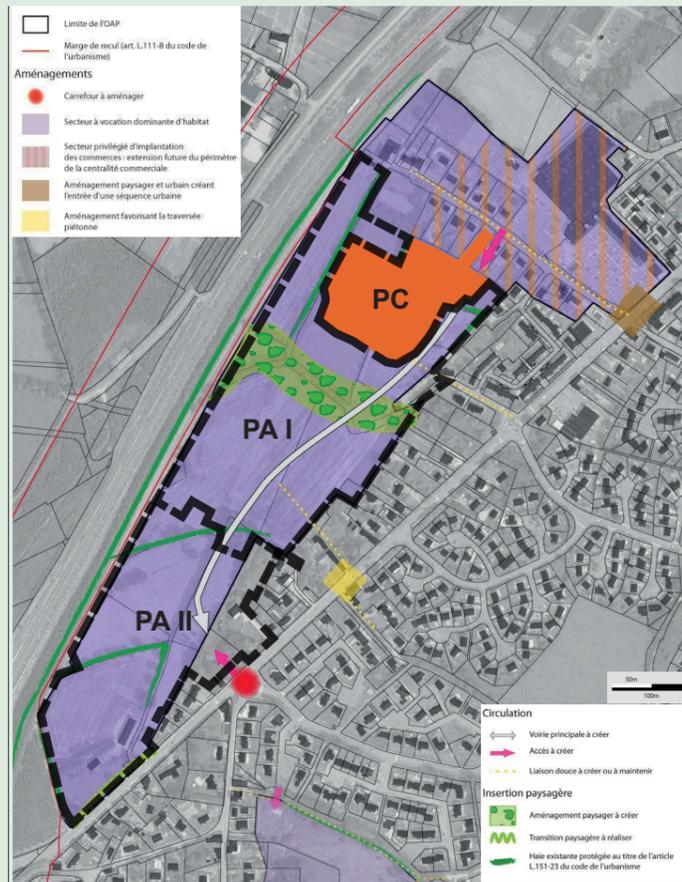


**COMMUNE DE LIFFRÉ**  
DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE

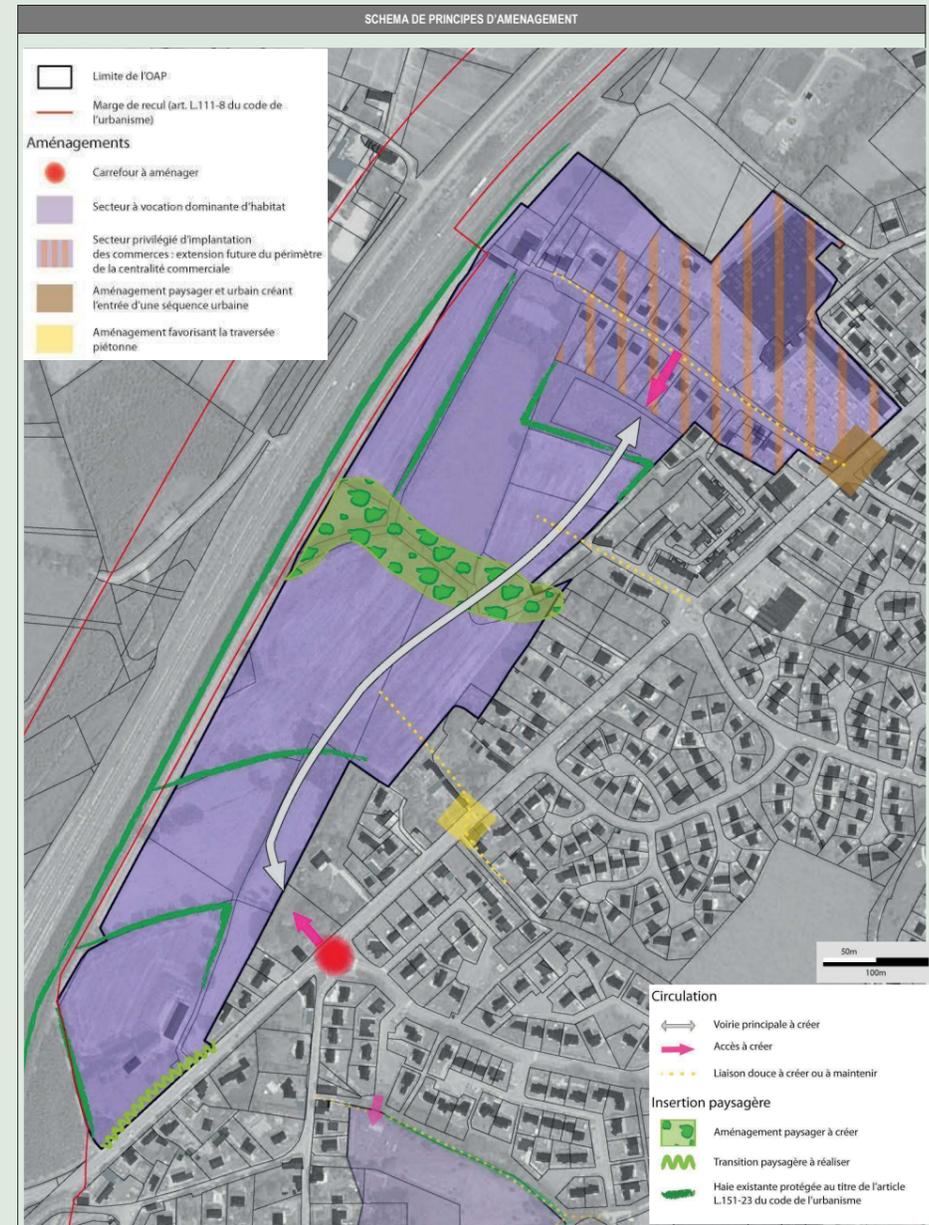
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

03 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Ville de Liffré



# 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

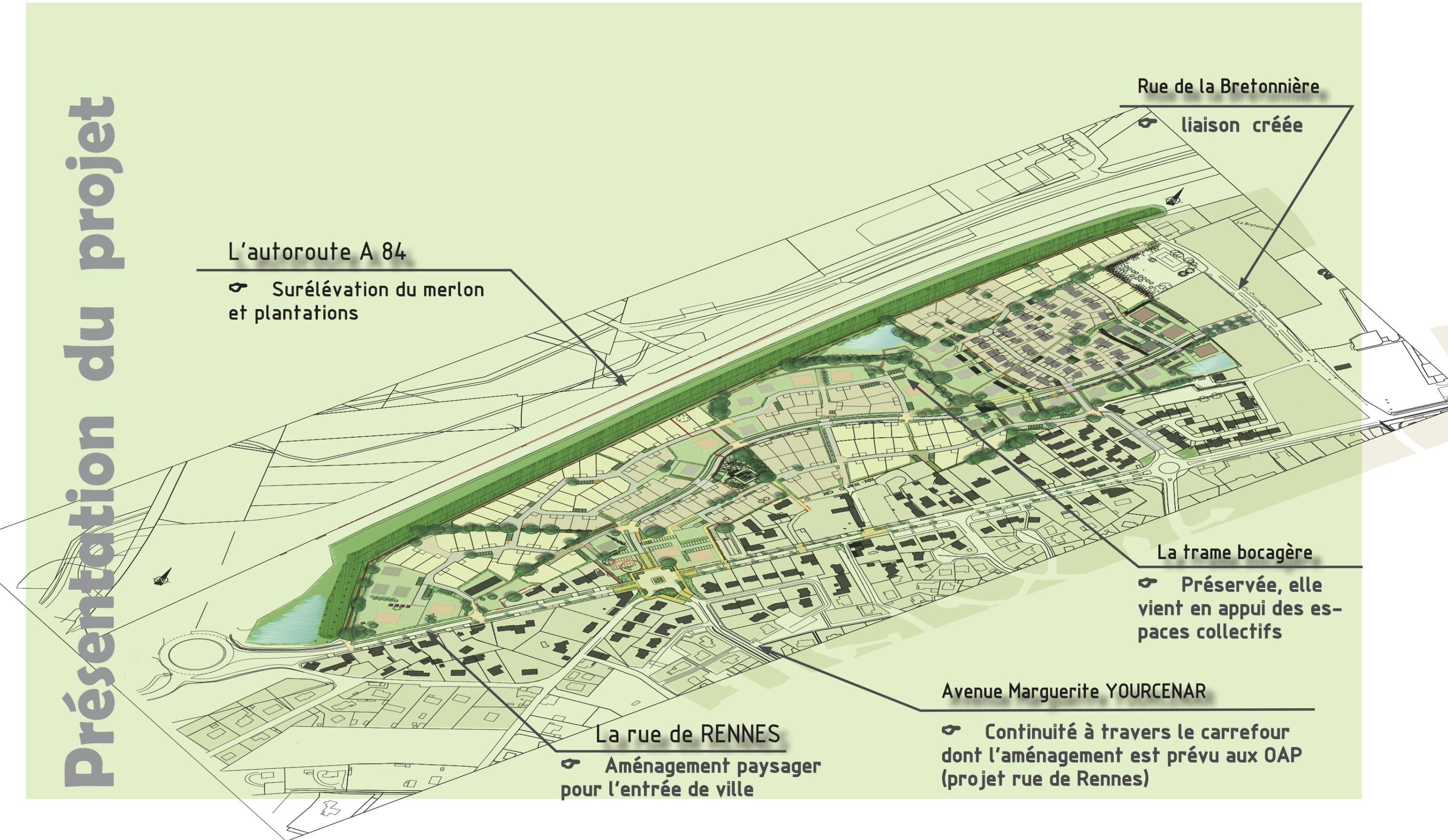
☞ Préservée, elle vient en appui des espaces collectifs

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 : 

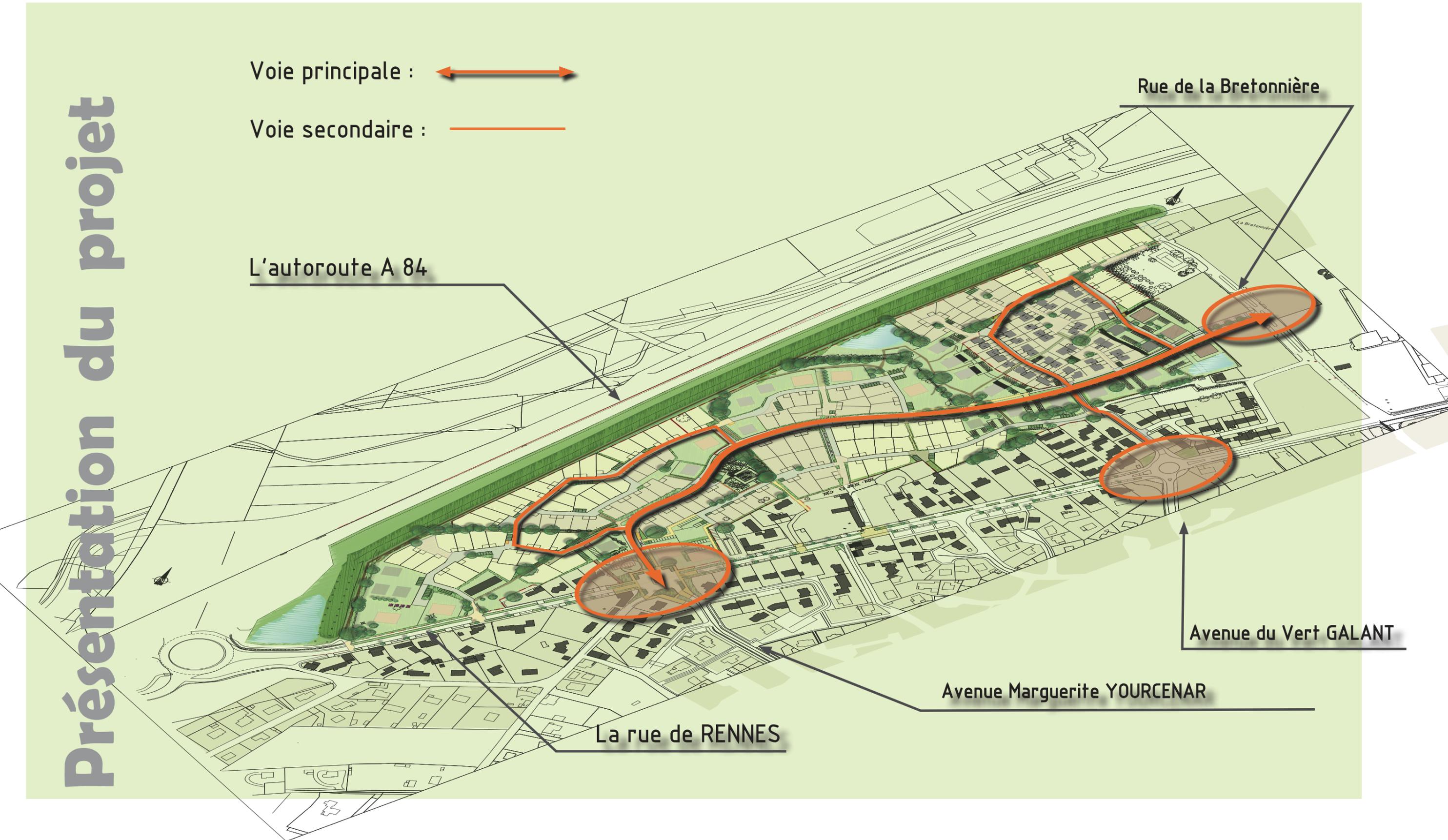
L'autoroute A 84

Rue de la Bretonnière

Avenue du Vert GALANT

Avenue Marguerite YOURCENAR

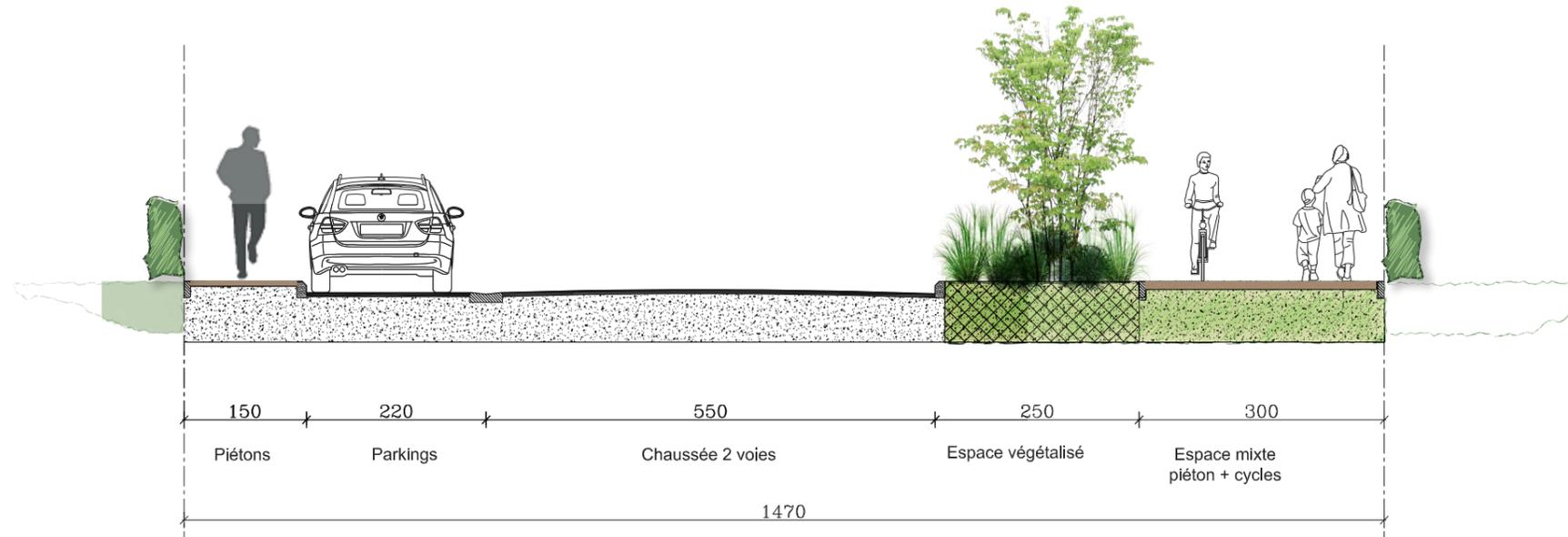
La rue de RENNES



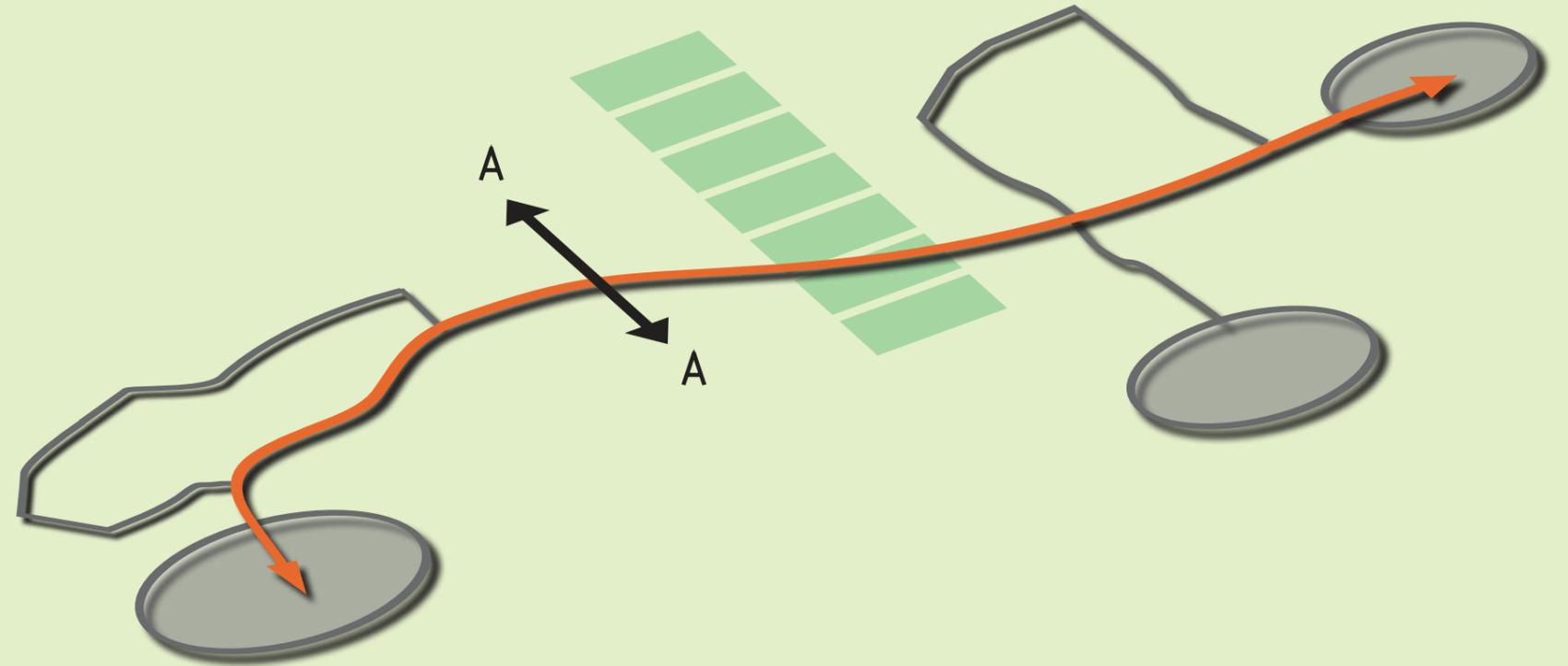
# La Voie Principale

projet du

Présentation

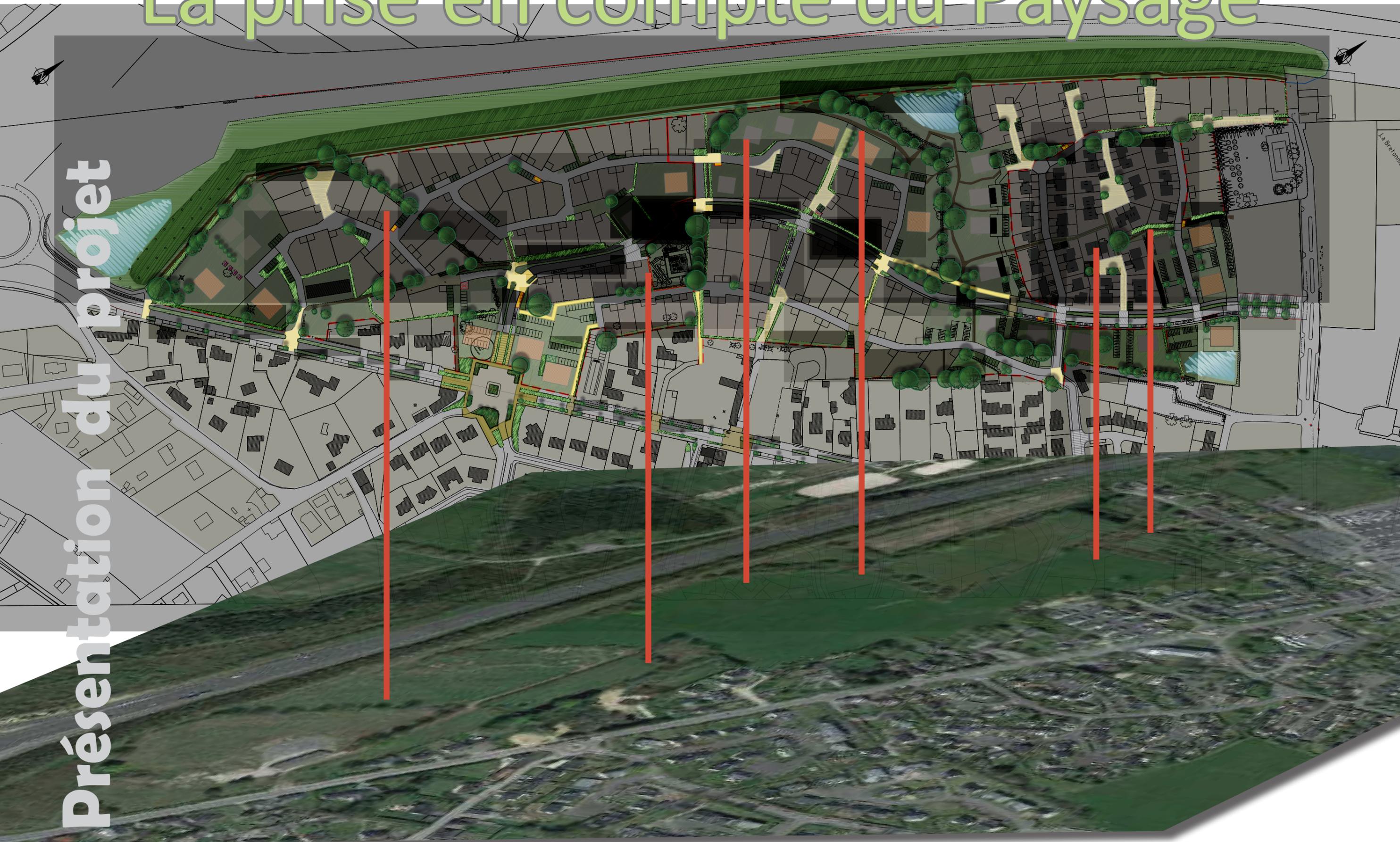


PROFIL A : desserte principale section courante «nord»



# La prise en compte du Paysage

Présentation du projet



# Les Espaces Collectifs

Maillage de cheminements doux : 

Présentation du projet

Le Verger

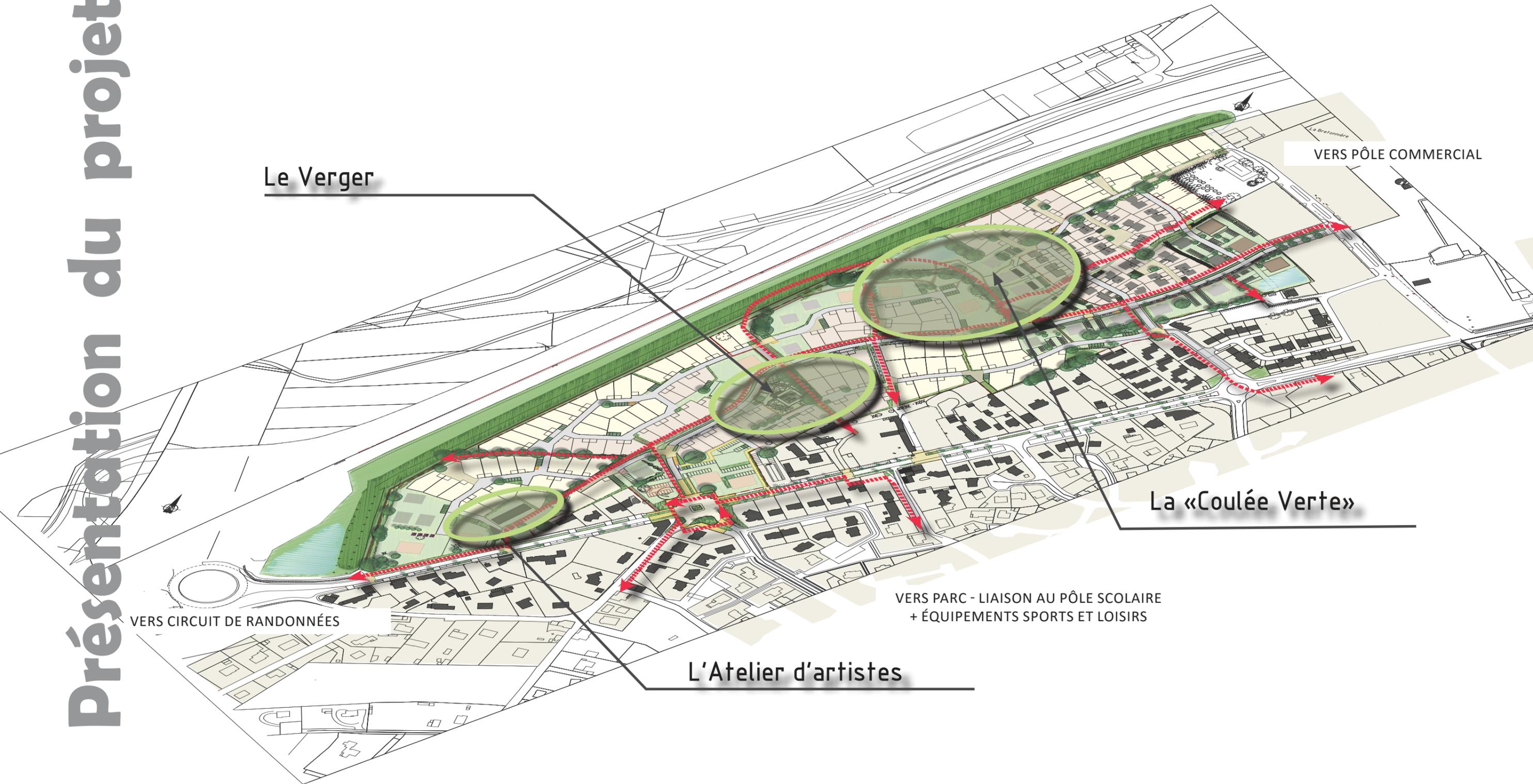
La Bretonnière  
VERS PÔLE COMMERCIAL

La «Coulée Verte»

VERS CIRCUIT DE RANDONNÉES

VERS PARC - LIAISON AU PÔLE SCOLAIRE  
+ ÉQUIPEMENTS SPORTS ET LOISIRS

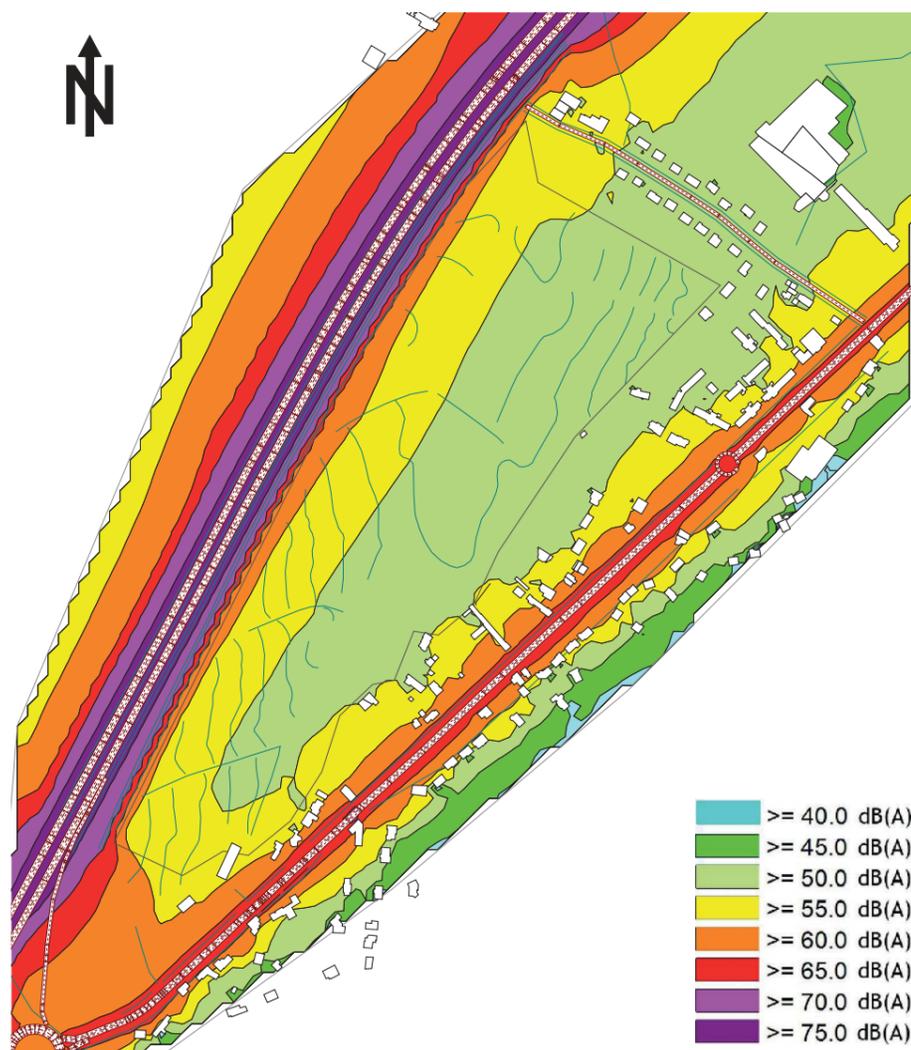
L'Atelier d'artistes



# Approche acoustique

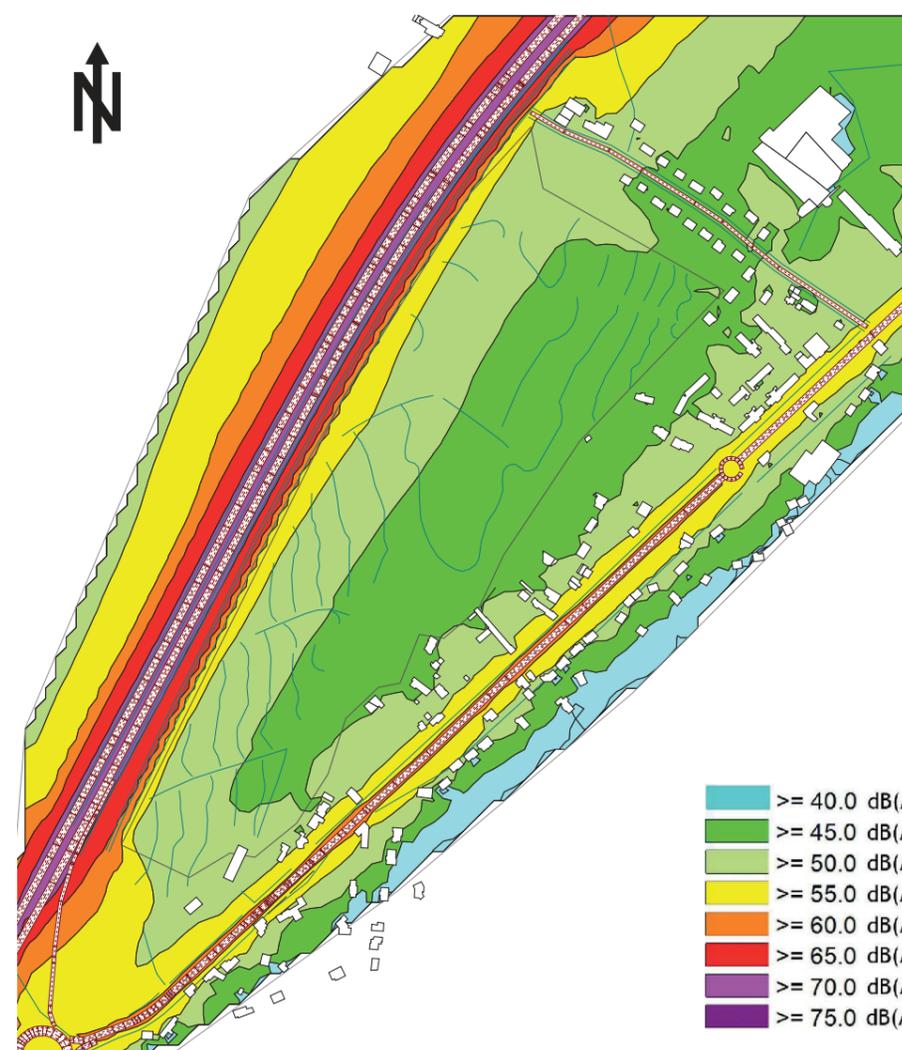
SENSATION MOYENNE	NIVEAU SONORE	TYPE D'AMBIANCE EXTERIEURE	CONVERSATION
Très bruyant	80 dB(A)	Autoroute, Périphérique, chantier,...	Difficile
Bruyant	70 dB(A)	Rue animée, Grand boulevard,...	En parlant fort
Bruit urbain modéré	60 dB(A)	Centre ville, Rue de distribution,...	
Relativement calme	50 dB(A)	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 2016

Situation actuelle de nuit



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

# Approche acoustique

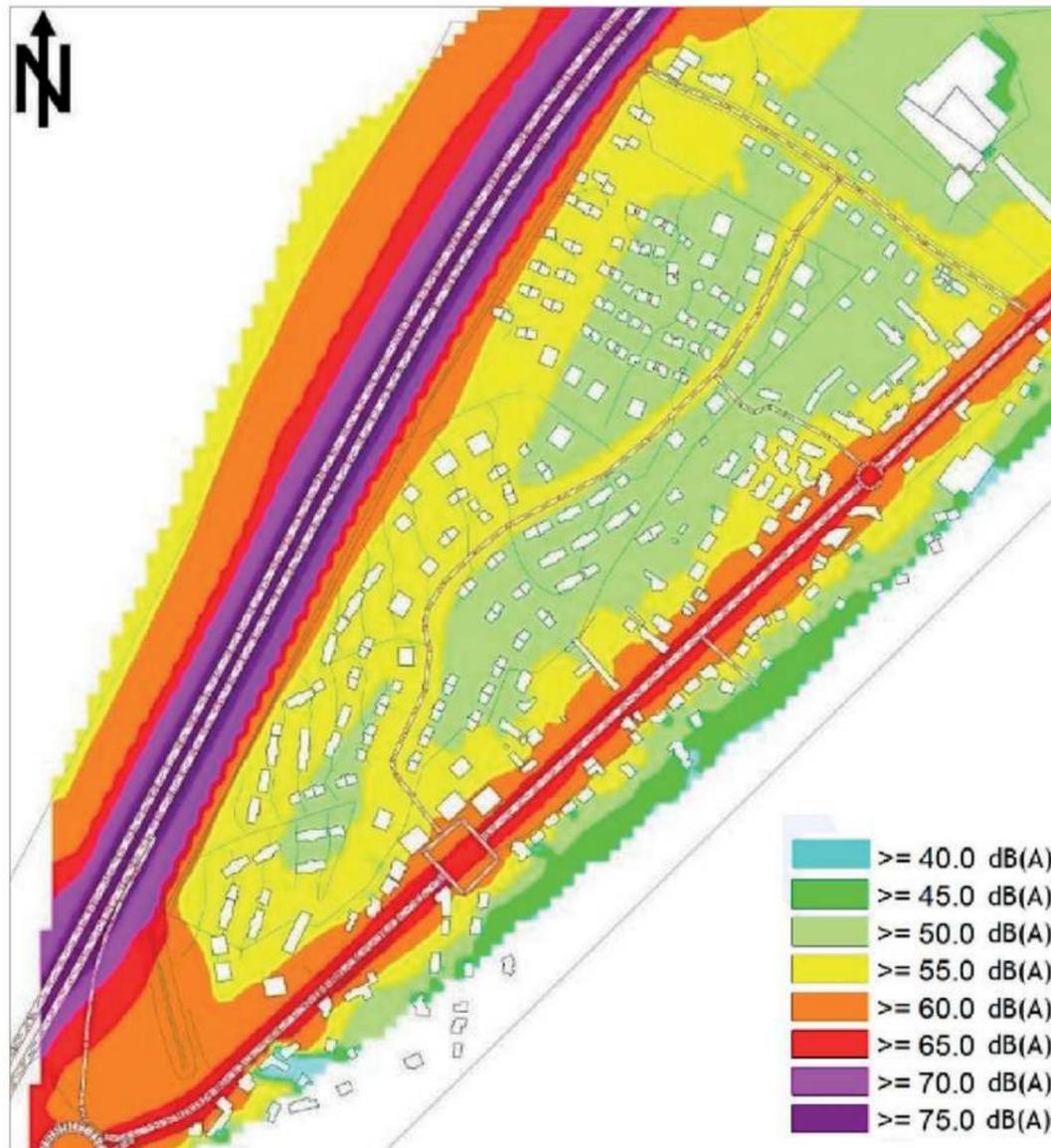
Situation future de jour

Avec rehaussement du merlon

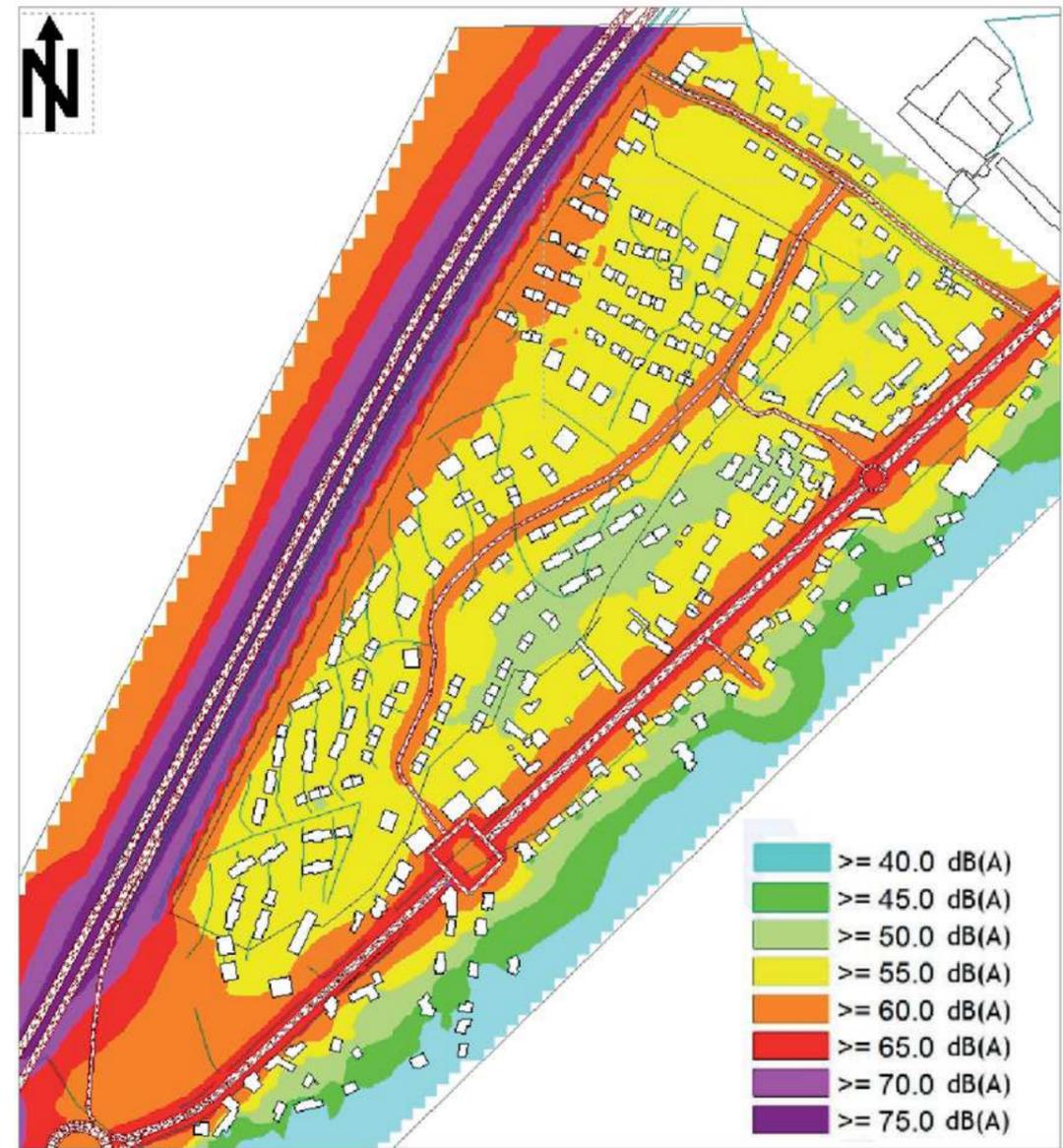
Sans rehaussement du merlon

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).



*Condition 1 : carte de bruit des LAeq en dB(A) en période Jour (6h-22h)  
toutes voiries en situation "projet" - Avec rehaussement du merlon*

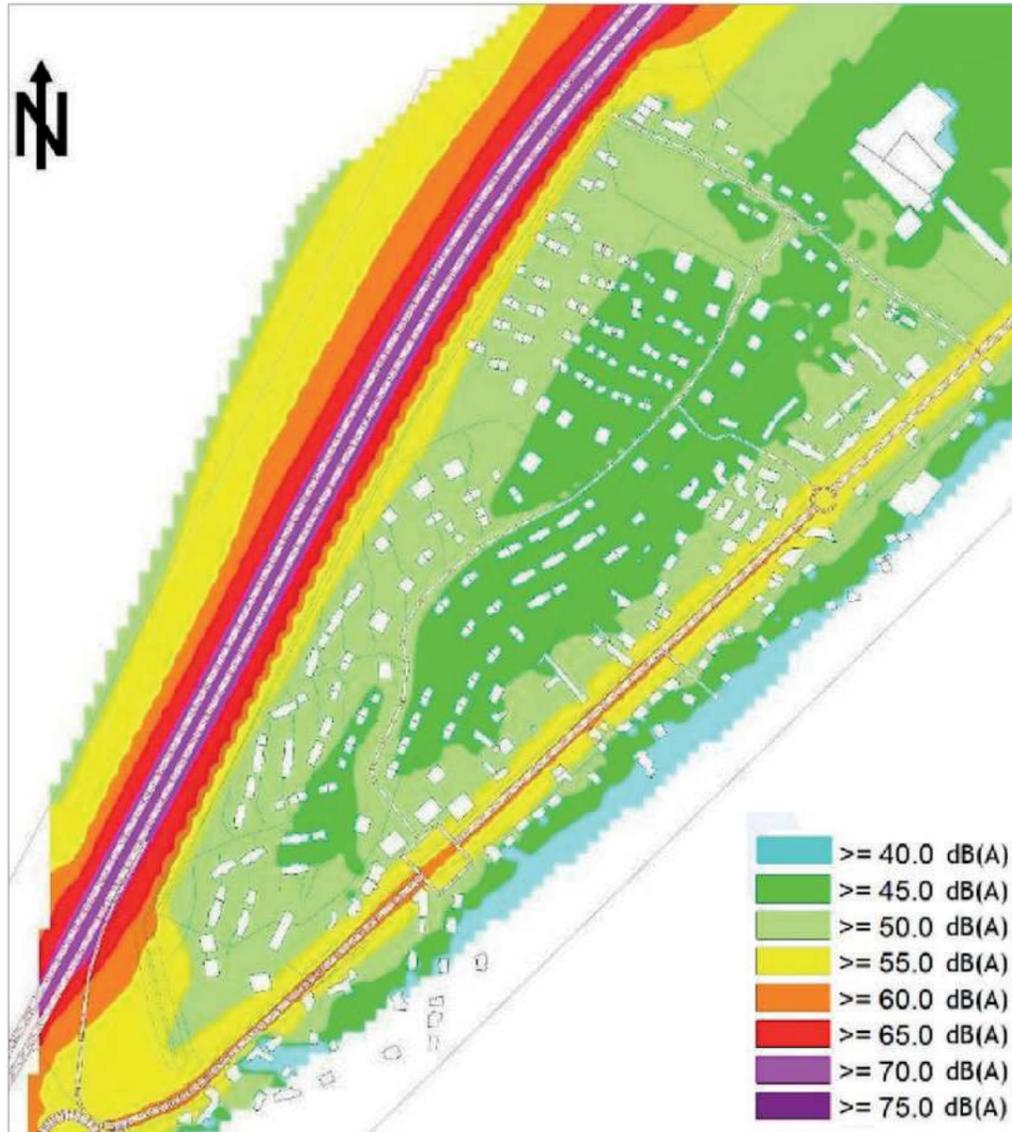


*Condition 2 : carte de bruit des LAeq en dB(A) en période Jour (6h-22h)  
toutes voiries en situation "projet" - Sans rehaussement du merlon*

# Approche acoustique

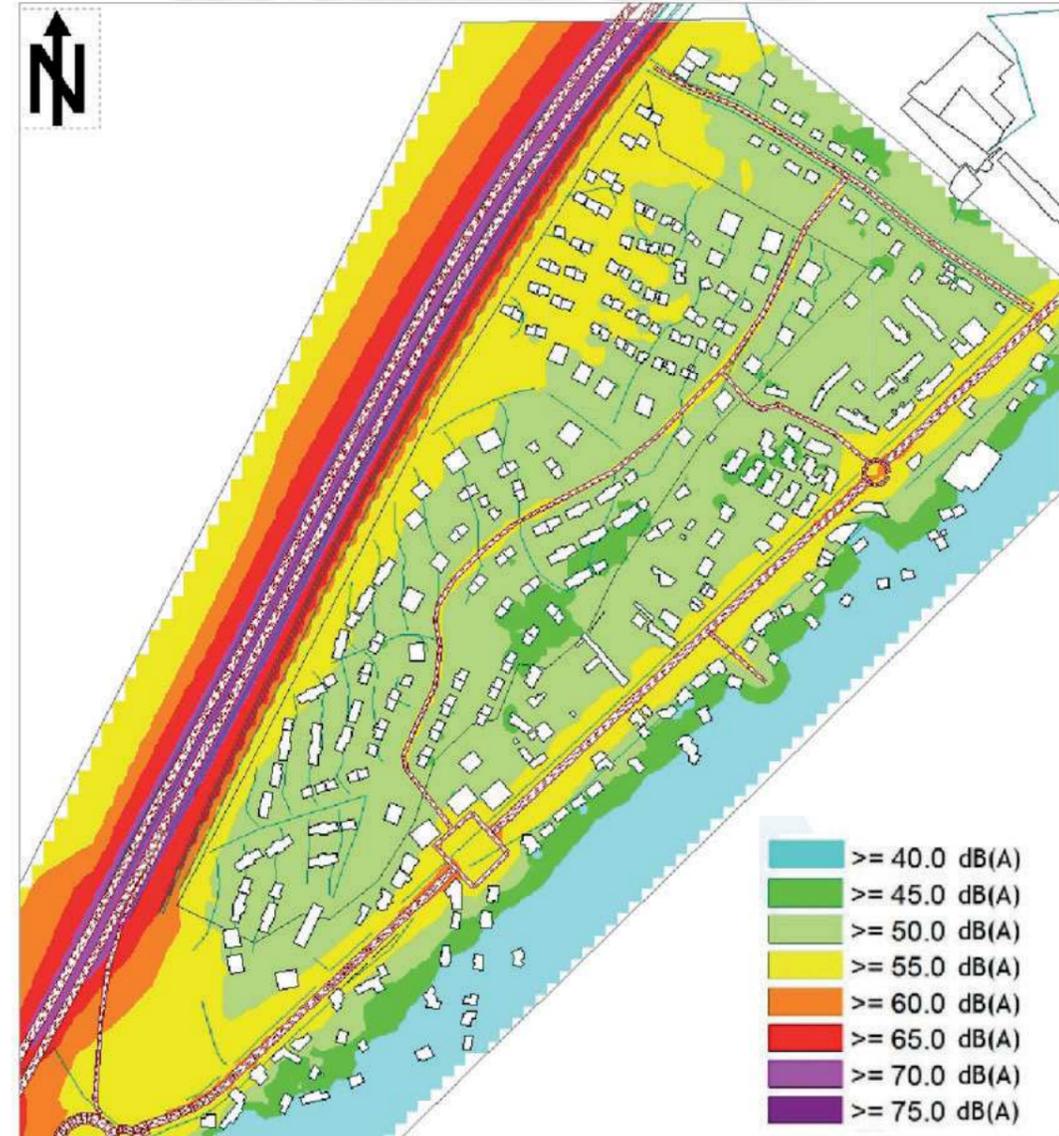
Situation future de Nuit

Avec rehaussement du merlon



*Condition 1 : carte de bruit des LAeq en dB(A) en période Nuit (22h-6h)  
toutes voiries en situation "projet" - Avec rehaussement du merlon*

Sans rehaussement du merlon

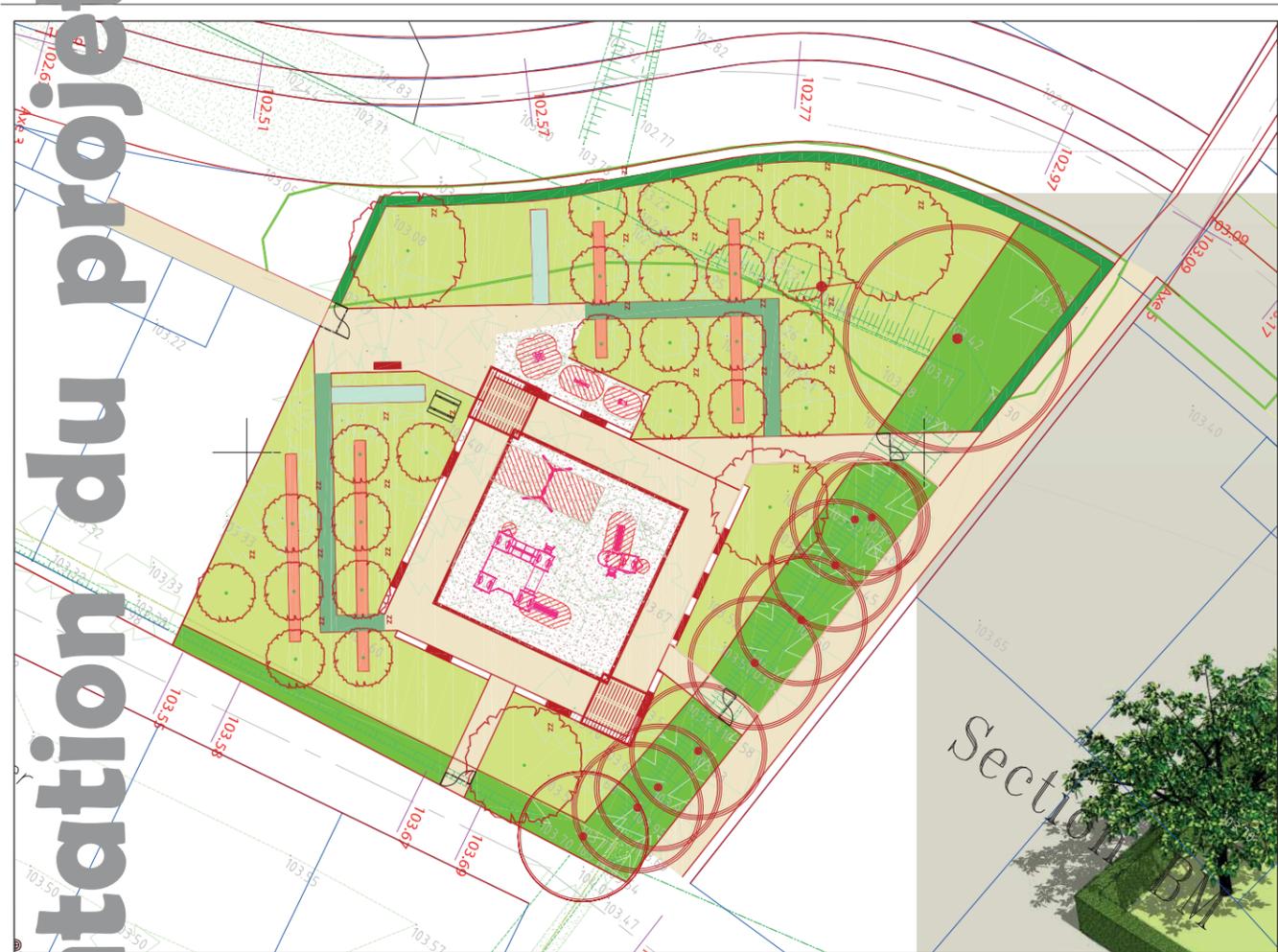


*Condition 2 : carte de bruit des LAeq en dB(A) en période Nuit (22h-6h)  
toutes voiries en situation "projet" - Sans rehaussement du merlon*

# Zoom sur le verger

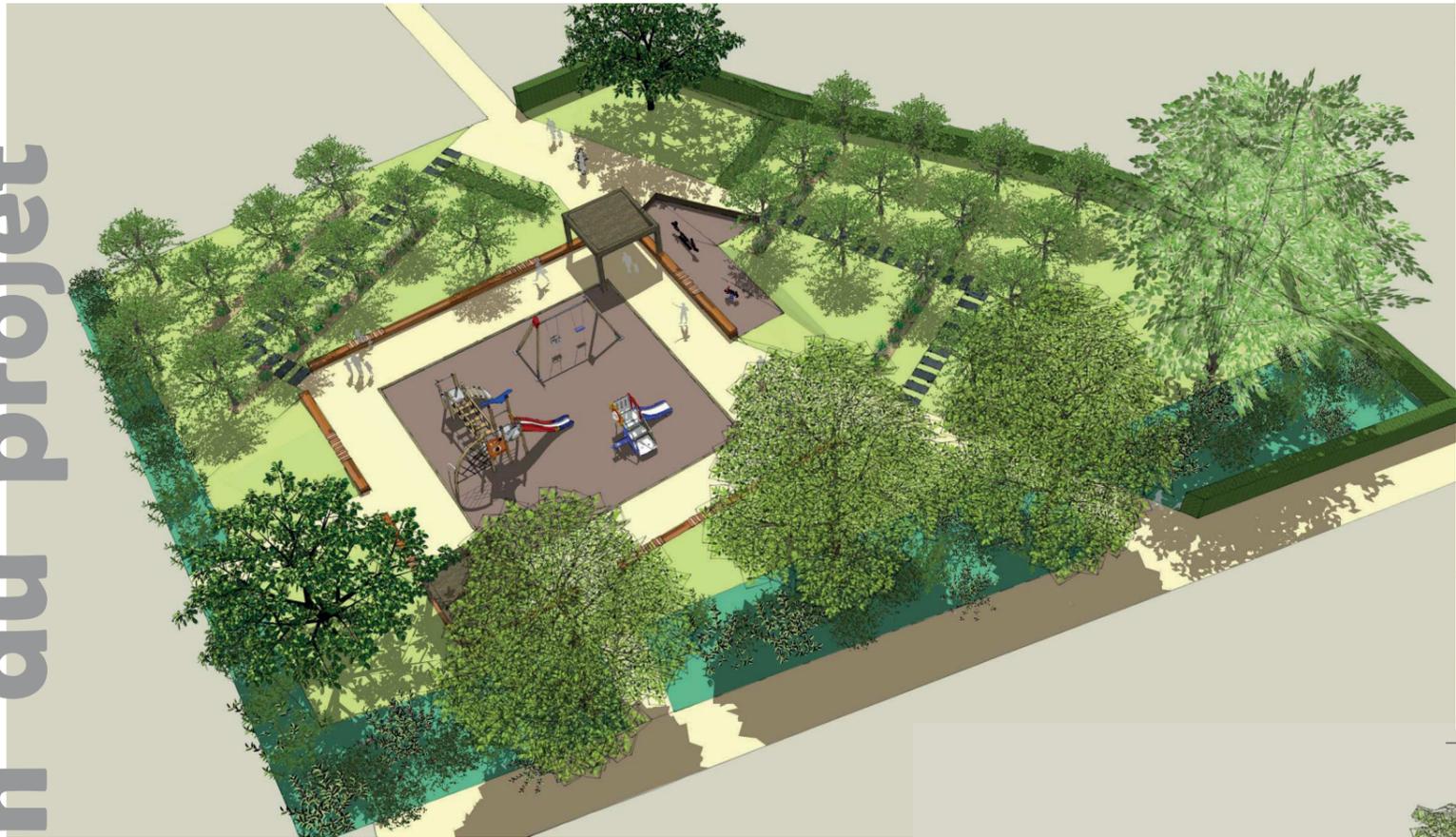
PROPOSITION D'AMBIANCES POUR LE «VERGER»

Présentation du projet



# Zoom sur le verger

Présentation du projet



*Arbres de haut jet dans la haie préservée en rive*



*Haie basse le long de la voie principale*

# Zoom sur le verger



*Une aire de jeux au coeur du jardin*



Présentation du projet

# Zoom sur le verger

Présentation du projet



*Un verger pour se promener*



# Proposition de programme

*Densité de logements demandée par le PLU :*

- *Tendre vers 30 logements/Hectare  
dont 25 % de logements aidés*

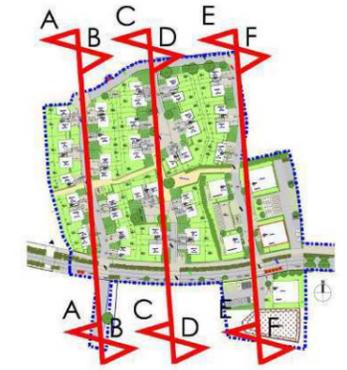
*Soit un programme d'environ 414 logements  
comprenant :*

- *Des lots libres de constructeur*
- *Des logements individuels groupés*
- *Des logements «intermédiaires»*
- *Des logements collectifs*





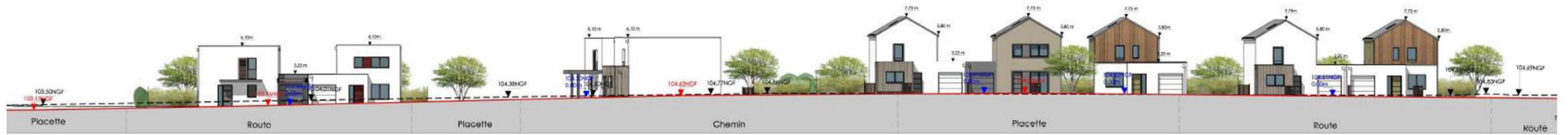
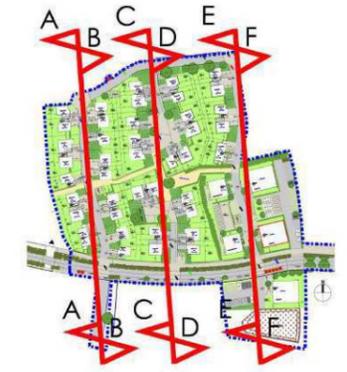
-  Arbre existant
-  Arbre à supprimer
-  Arbre planté
-  Bastaing
-  Clôture H=1.60
-  Haie
-  Limite possible du Permis de Construire groupé
-  Limite de parcelle
-  Bordure béton
-  Bande de Gravier
-  béton
-  Stabilisé renforcé
-  Roxem
-  Sable renforcé
-  Enrobé
-  Haie existante
-  Bande peinte (Axe principale)
-  Engazonnement
-  Massif



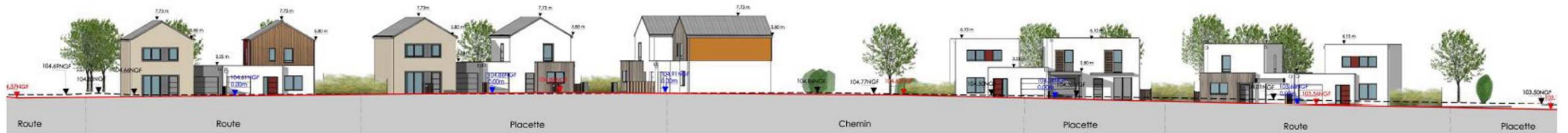
Coupe AA



Coupe BB



Coupe CC



Coupe DD

