



Lotissement de la Bergerie

Réunion d'information du 22 novembre 2019



Présentation de la ville

LIFFRE - Entre ville et forêt

Liffré environ 8 000 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 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 multistadium**

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





La Bergerie 2

Présentation de l'opération

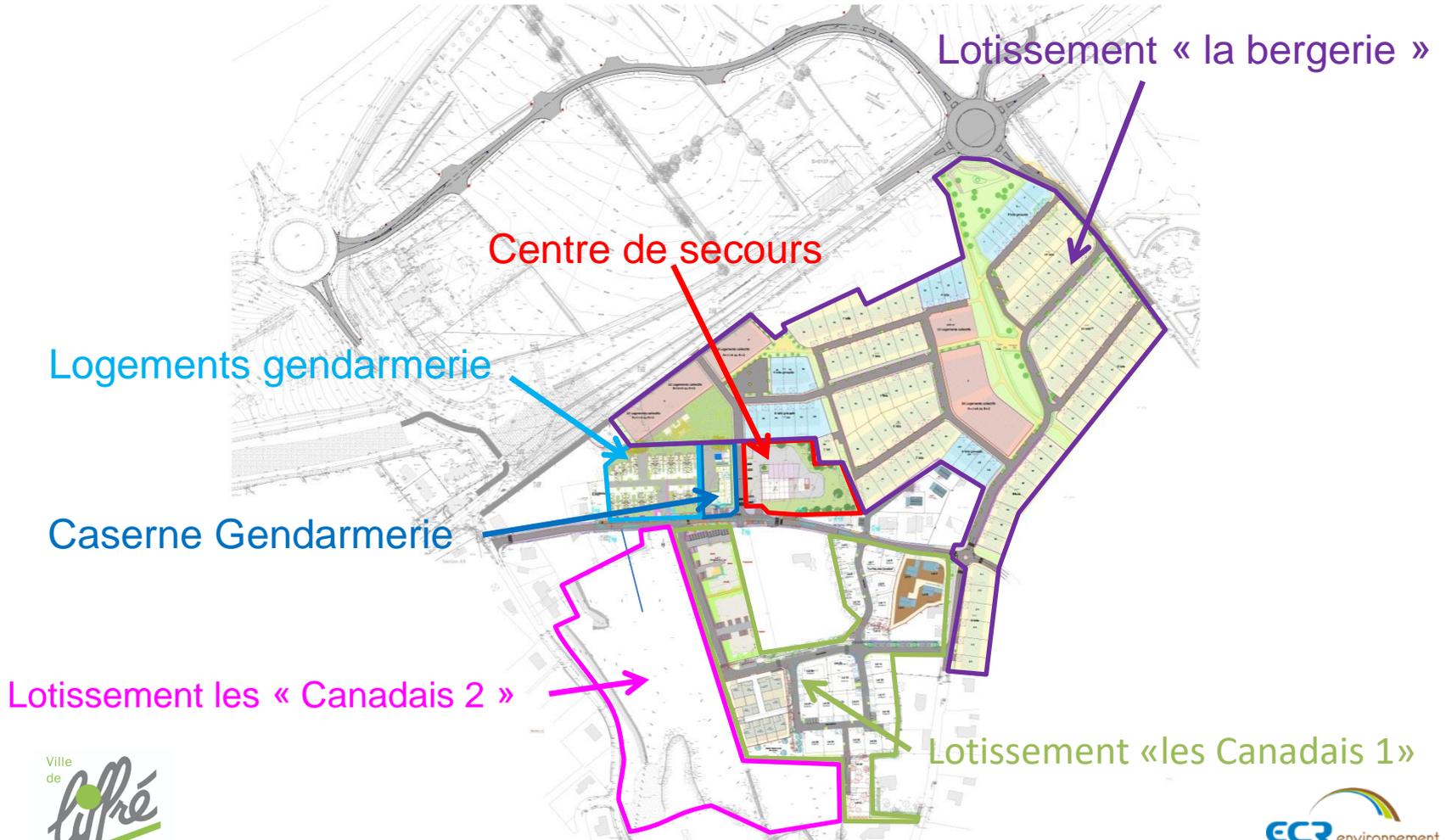
Projet de la Bergerie – situation



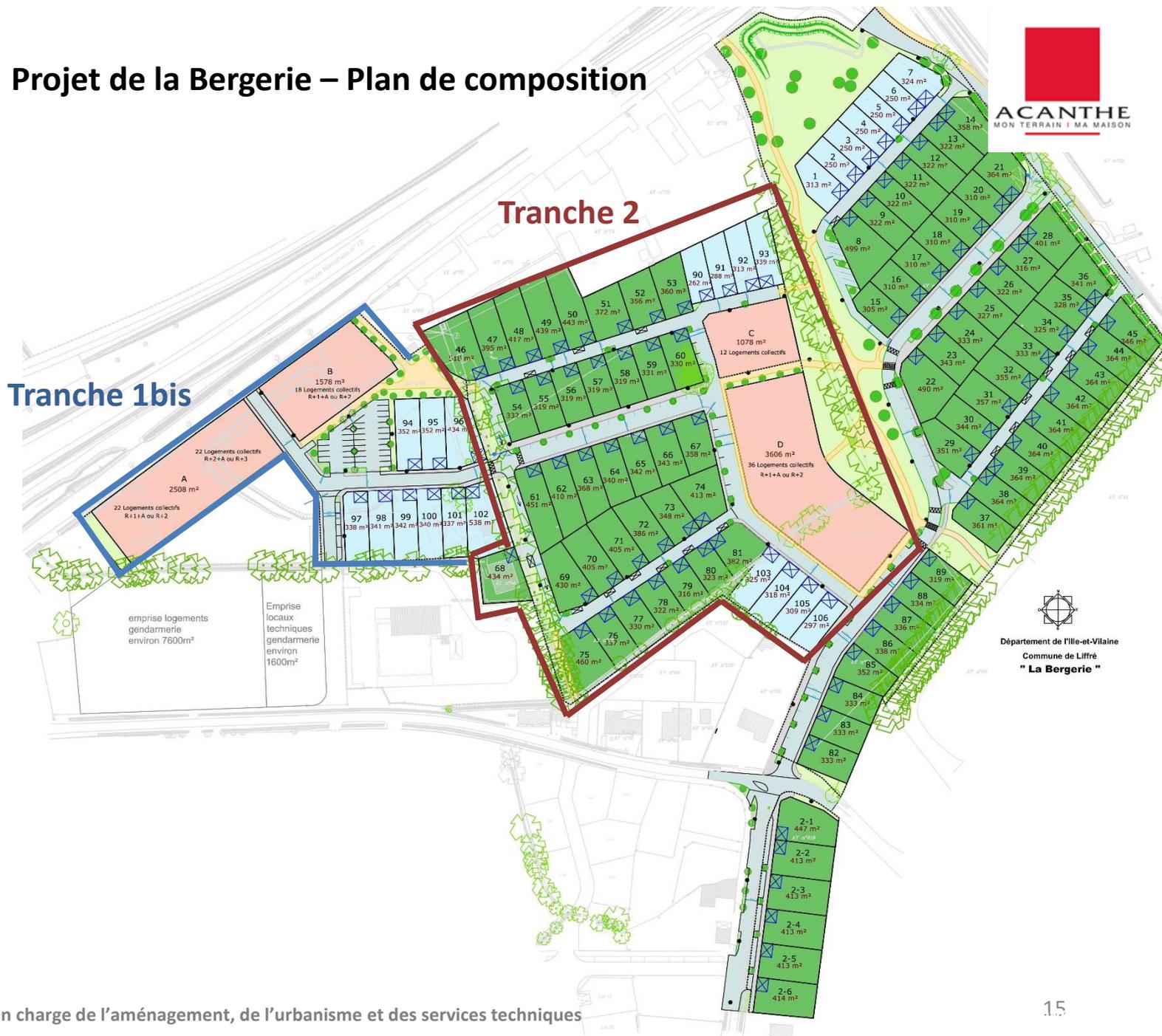
Projet de la Bergerie - Localisation



Projet de la Bergerie - Localisation



Projet de la Bergerie – Plan de composition




 Département de l'Ille-et-Vilaine
 Commune de Liffré
 " La Bergerie "

Projet de la Bergerie – Présentation

Le projet en [vidéo](#)

<https://www.acanthe-terrain.fr/terrains/realisations/terrain-a-batir/ille-et-vilaine/liffre/fiche/52/liffre-la-bergerie-i.html>



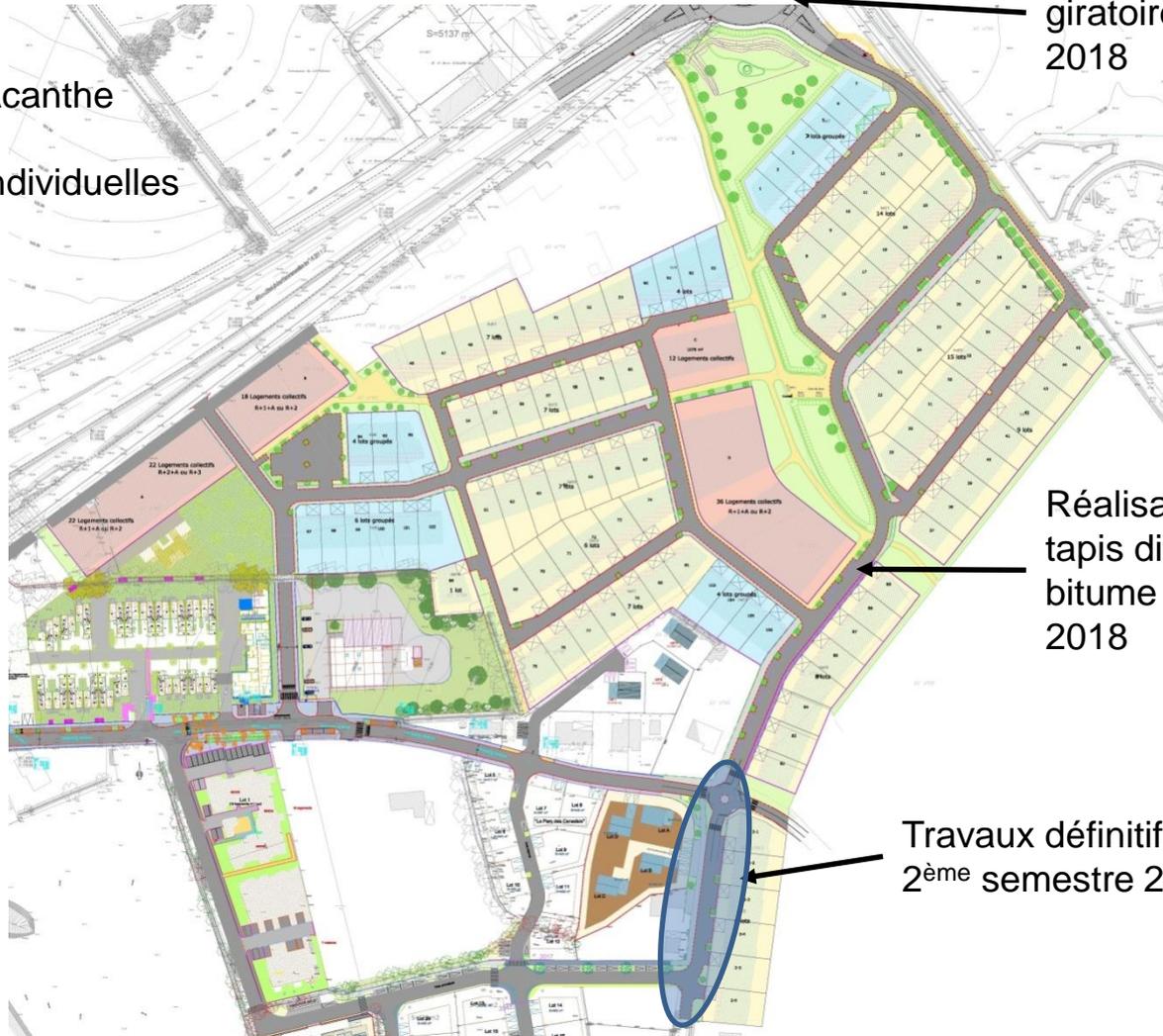
La Bergerie 2

Présentation des travaux

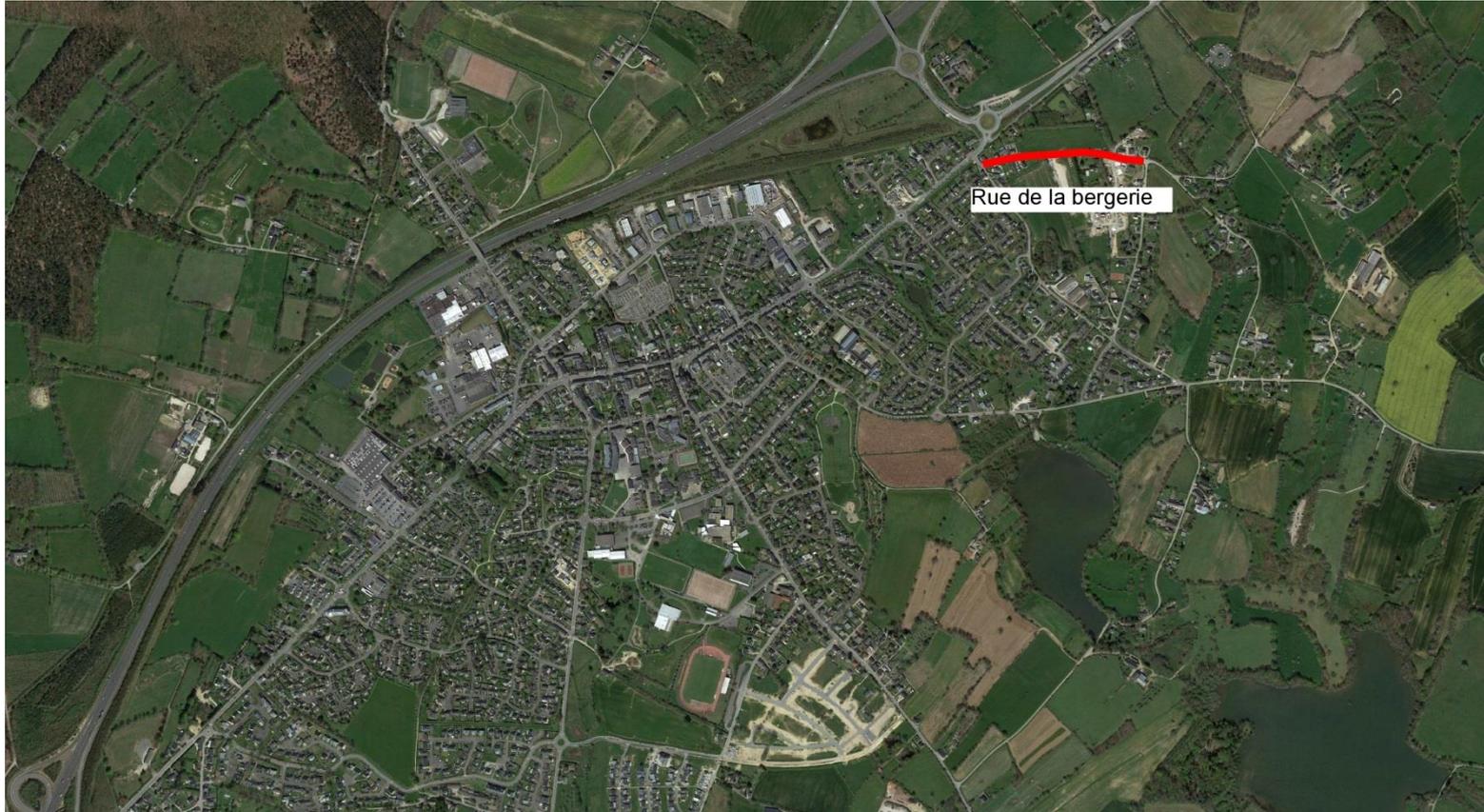
Projet de la Bergerie – Présentation des travaux

Aménageur : Acanthe

106 maisons individuelles
4 collectifs



Présentation de l'aménagement de la rue de la bergerie



Aménagement de la rue de la bergerie

L'aménagement de la rue de la bergerie

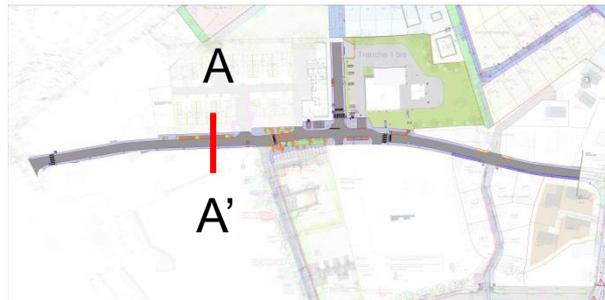
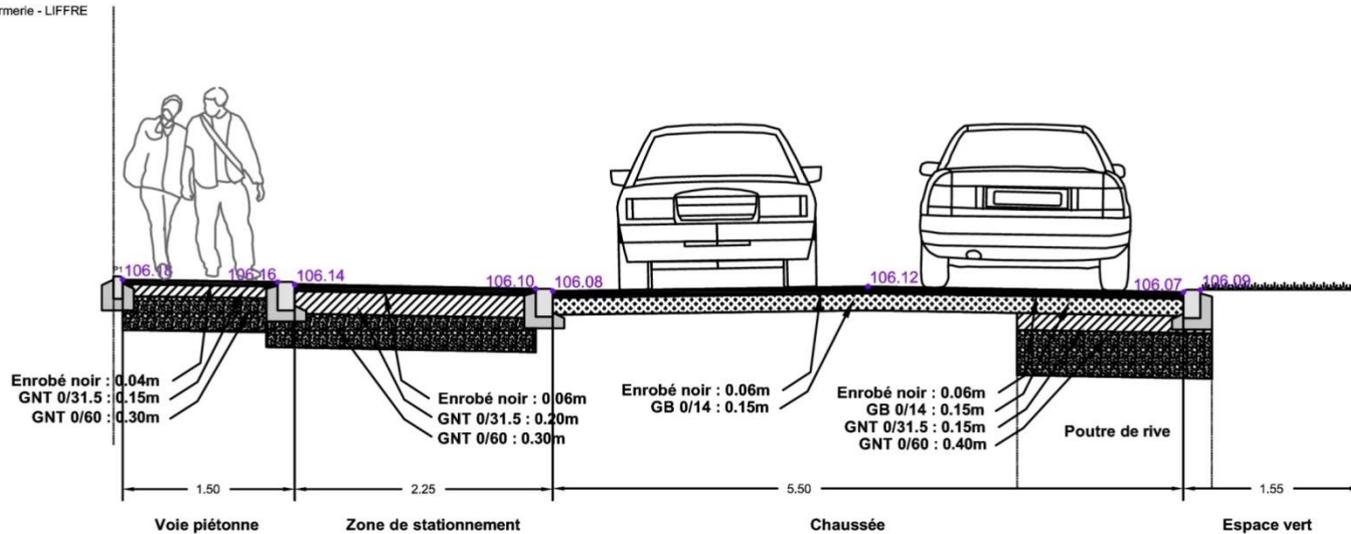
- Longueur de l'aménagement 400 ml
- Création de 13 places de stationnement + 1 pour personne à mobilité réduite
- Aménagement d'une continuité piétonne réglementaire en rive Nord et cheminement au Sud



Coupes de principe (avec stationnement)

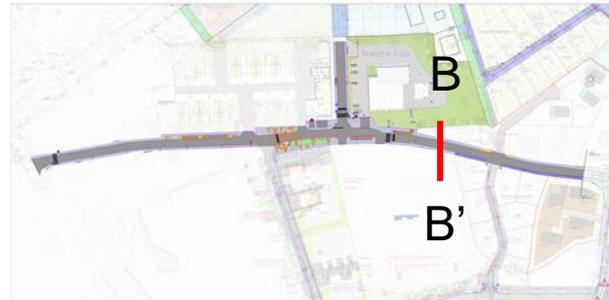
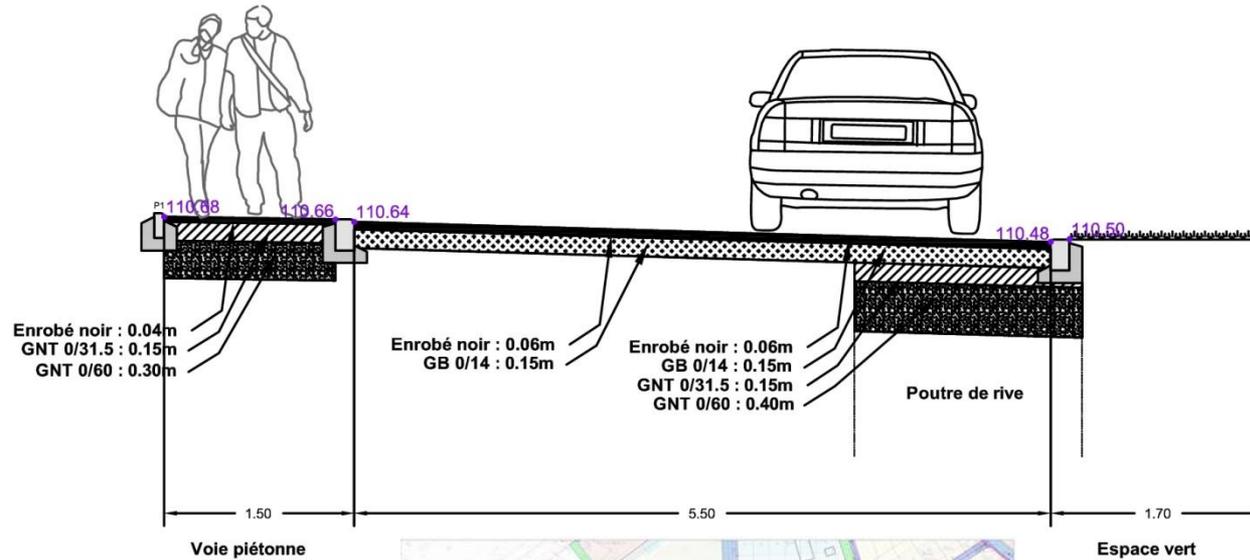
Coupe AA'

Projet Gendarmerie - LIFFRE



Coupes de principe (sans stationnement)

Coupe BB'





Rue de La Haute Bérue

Exemple plateau

Travaux réalisés

- **Création d'un nouveau réseau d'eaux pluviales et renforcement du réseau de la Hte Bérue**
- **Renouvellement / renforcement du réseau d'eau potable (secteur Est)**
- **Effacement des réseaux aériens Orange et électricité secteur Ouest (réalisés par le SDE 35)**
- **Mise en place d'un réseau d'éclairage public**
- **Travaux d'espaces verts (plantations décembre 2019 et mobiliers janvier 2020)**



La Bergerie 2

Instruction des autorisations d'urbanisme et informations sur les taxes

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).

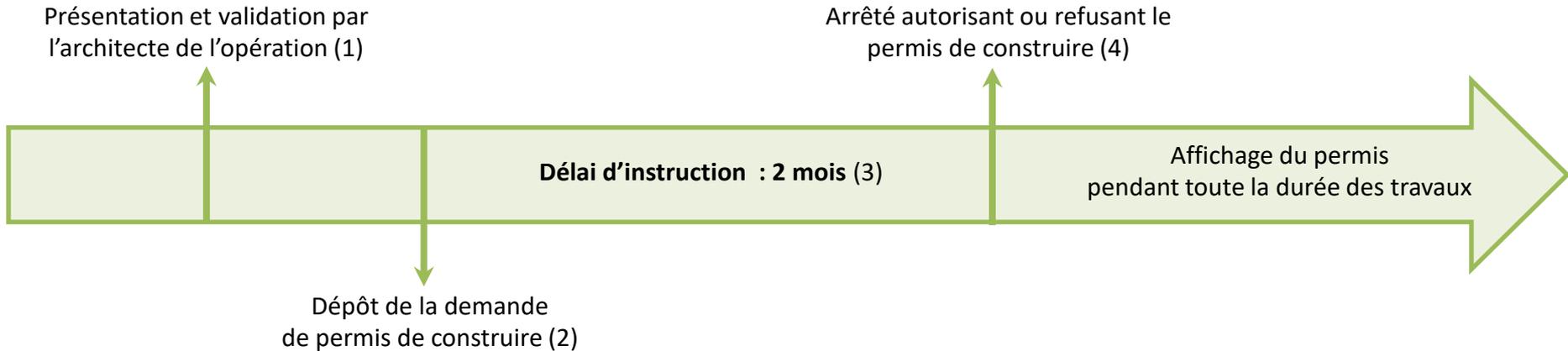
❖ PIÈCES A FOURNIR POUR L'INSTRUCTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :

- 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**

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la Bergerie, 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.

L'aménageur participe au financement des équipements suivants :

- Rond Point de Sevailles
- Réalisation du réseau eaux pluviales et d'un bassin de rétention
- réfection voirie rue de la Bergerie
- Rénovation / extension du complexe sportif Ferry
- Rénovation CMA - partie culturelle et associative

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 : 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*)

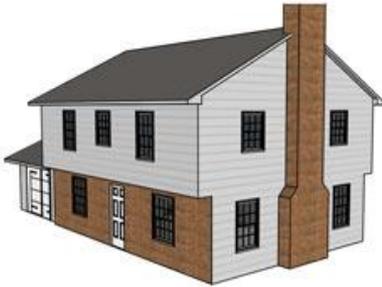
→ Paiement de la part départementale de la TA :

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

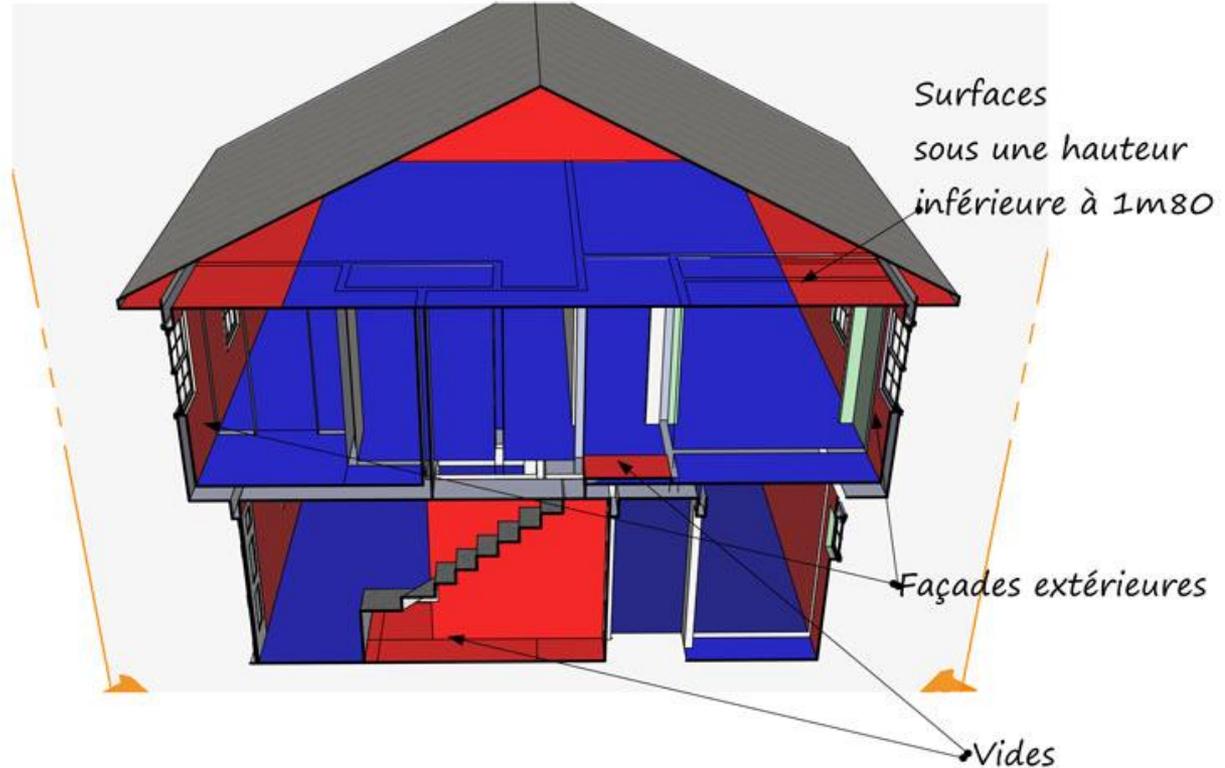
Taxe d'Aménagement

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

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.



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
- 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€ = $(120 \text{ m}^2 \times 20\text{€} \times 20\%)$
- 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 :

Atelier Découverte - Léon ROBERT et Jean-Charles ROBERT architecte

atelier.decouverte@orange.fr - jcra@me.com

ACANTHE

m.loret-torselli@acanth-web.fr

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



PRIX 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
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



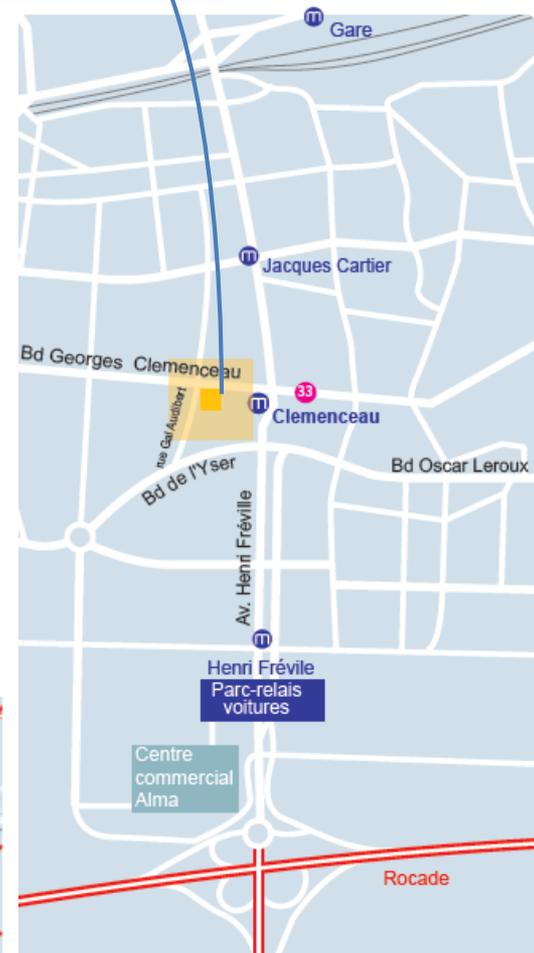
Direction générale adjointe en charge de l'aménagement, de l'urbanisme et des services techniques

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