

Réunion d'information sur l'Endroit Joli

Jeudi 14 Novembre 2019

Présentation de la ville

Direction Générale Adjointe en charge de l'Aménagement,
de l'Urbanisme et des Services Techniques

LIFFRE : Entre ville et forêt

Avec 7.500 habitants, Liffré est la ville centre de Liffré-Cormier communauté (25.000 habitants).

Elle bénéficie d'un environnement de qualité avec ses 4.000 hectares de forêt, ses parcs et ses étangs à moins de 20 minutes de Rennes.



Accrobranche en forêt



Parc des senteurs



Etang du moulin

LIFFRE : Une politique forte en faveur de l'enfance et de 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 de 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

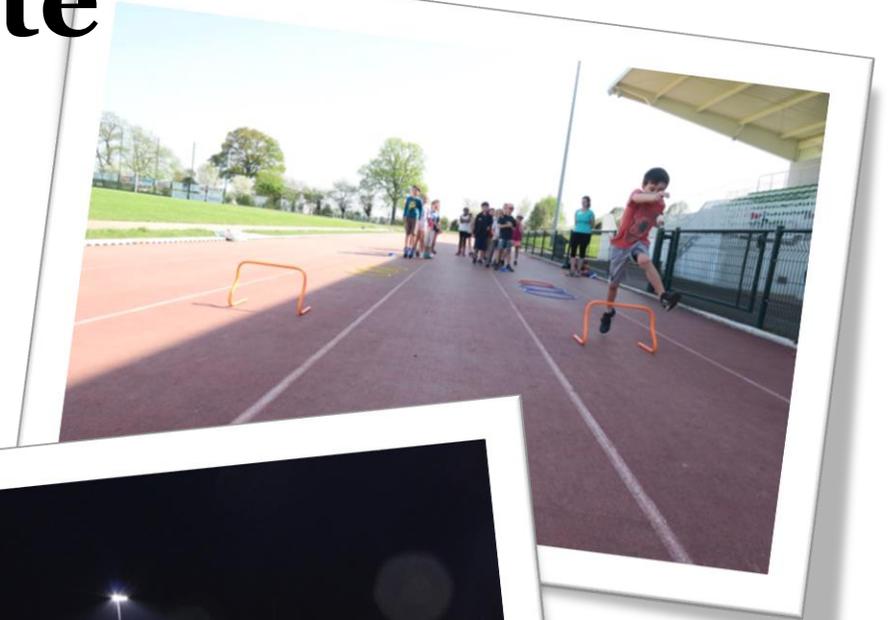
- ▶ **Parc Léo Lagrange**

Des espaces de loisirs pour la pratique du roller et du 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 et 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**



Réunion d'information sur l'Endroit Joli



**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



LIFFRE : Des commerces de proximité et 2 marchés hebdomadaires



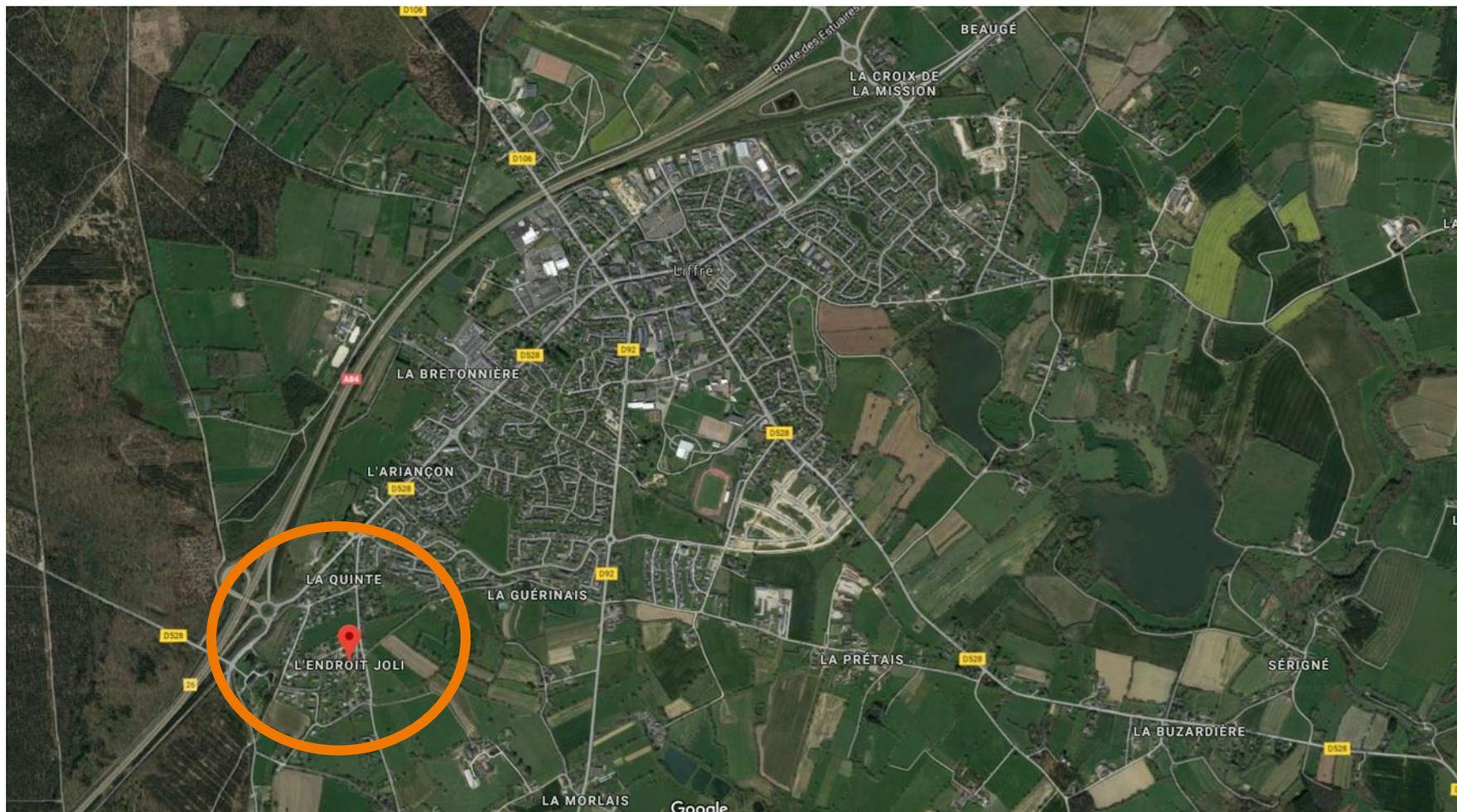
Chaque
Vendredi et
Dimanche
matins



L'Endroit Joli

Programme d'amélioration des aménagements urbains

Situation du lotissement



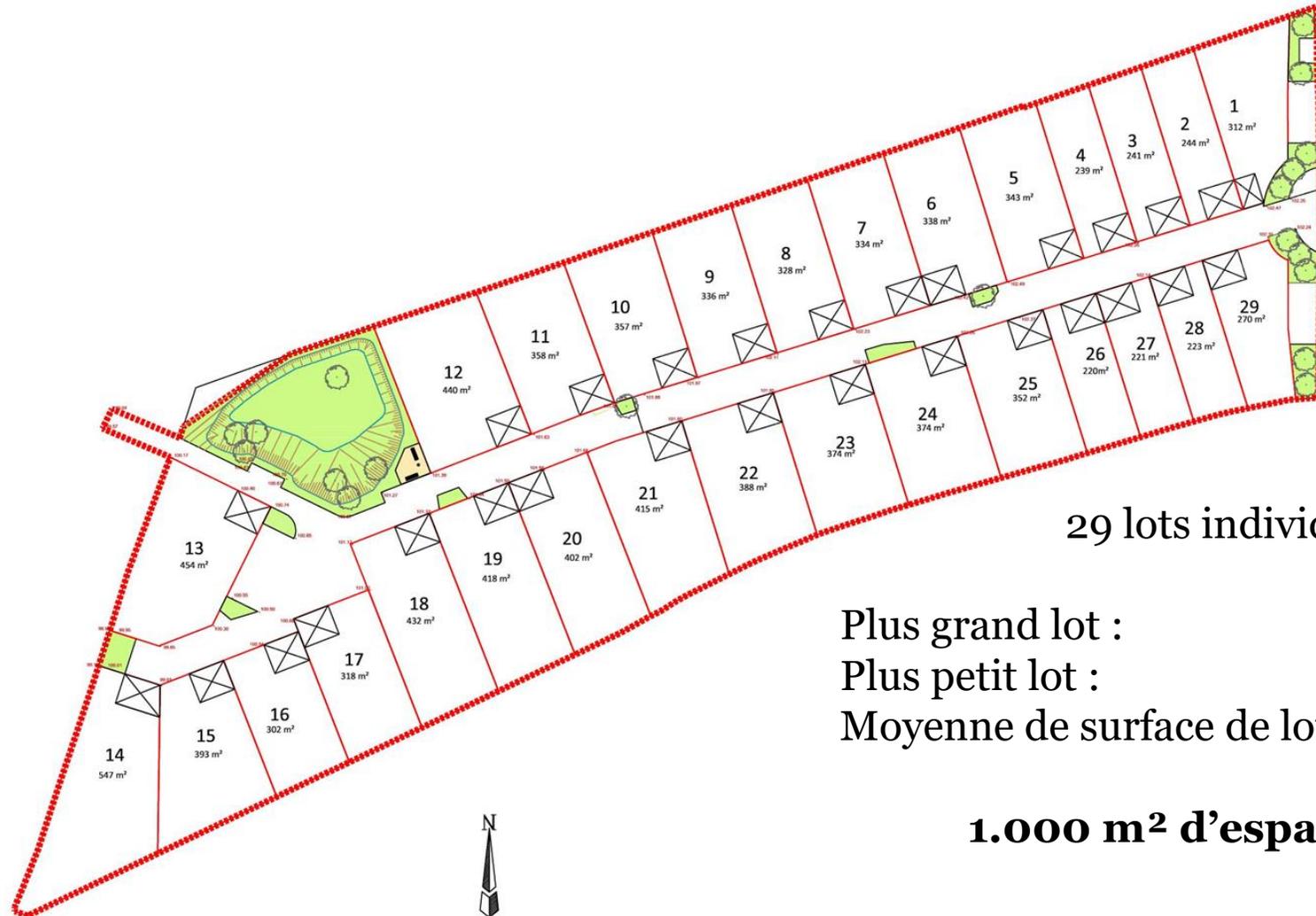
Plan de situation détaillé



Plan de composition intégré



Plan de composition détaillé



Plus grand lot : 547 m²
Plus petit lot : 220 m²
Moyenne de surface de lot : **343 m²**

1.000 m² d'espaces verts

Vue de l'ensemble du lotissement en volume



Perspectives d'ambiance

Vues de l'entrée Rue de l'Endroit Joli



Vues vers l'impasse et vers l'entrée Rue de l'Endroit Joli



14/11/2019

Réunion d'information sur l'Endroit Joli

Perspectives d'ambiance



Vues de l'espace de convivialité



Vue de la placette

L'Endroit Joli

Informations travaux

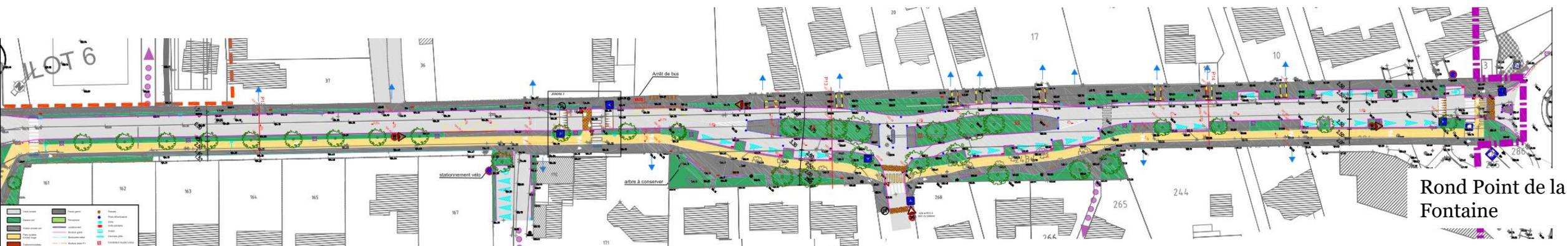
AMENAGEMENT DE LA RUE DE RENNES ET SECTEUR DE LA QUINTE

- Offrir aux habitants un cadre de vie de qualité
- Requalifier et sécuriser la rue de RENNES dans sa globalité, du giratoire de La Reposée au rond-point de la fontaine, y compris l'entrée du futur quartier de la Quinte et la rue de l'Endroit Joli
- Modérer la vitesse des véhicules et favoriser les modes de déplacements doux (piétons et vélos)
- Proposer des espaces publics fonctionnels et durables
- Insérer les projets de renouvellement urbain
- Donner une qualité paysagère au boulevard
- Assurer une gestion facile et économique des espaces publics, tout en respectant les enjeux environnementaux

Travaux 1ère partie de la Rue de Rennes effectués d'Avril 2019 à fin Septembre 2019

Restes des travaux à réaliser :

- Plantations des arbres et arbustes en Novembre 2019
- Les Vivaces et graminées seront réalisées au Printemps 2020



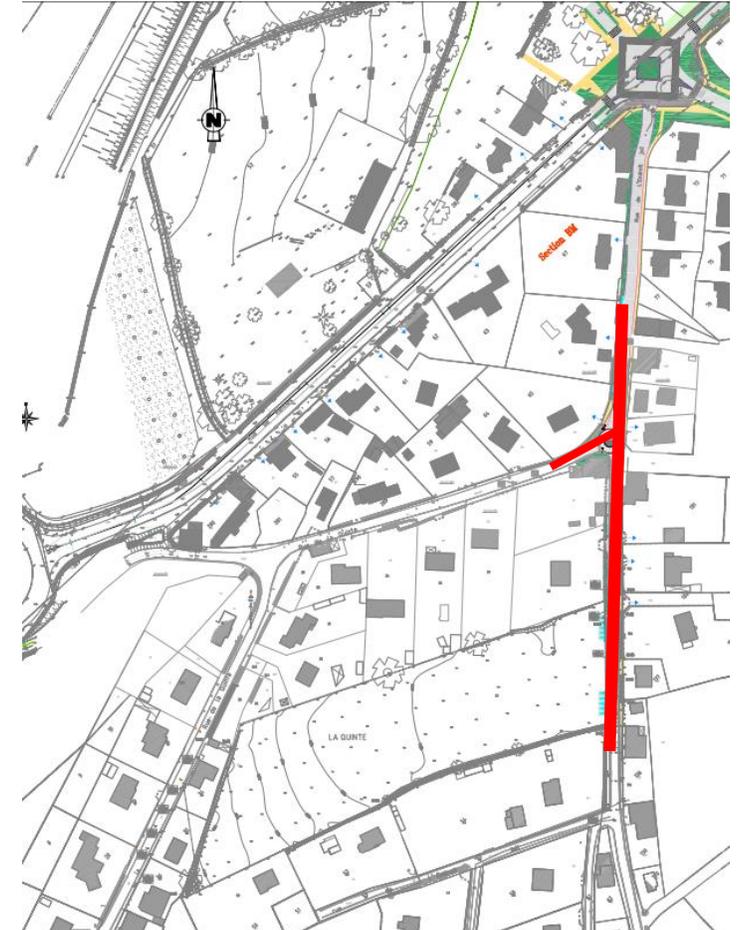
Zoom sur la rue de l'endroit Joli

- Renouvellement des réseaux d'eaux pluviales effectués rue de la quinte
 - Renouvellement des réseaux d'eau potable et d'eaux pluviales rue de l'Endroit Joli
- Travaux réalisés fin 2018-début 2019

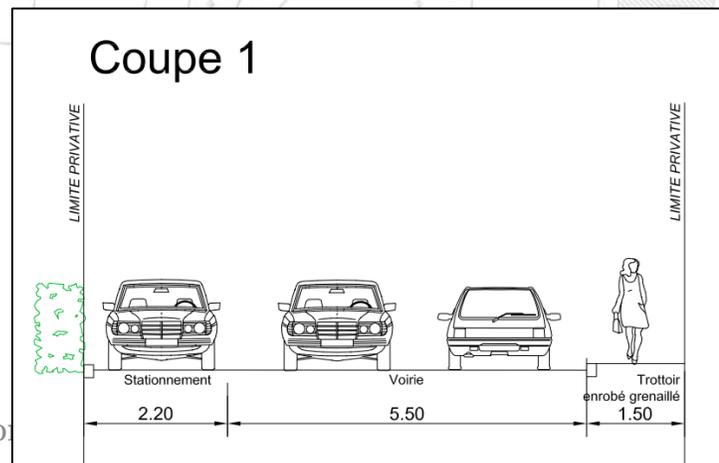
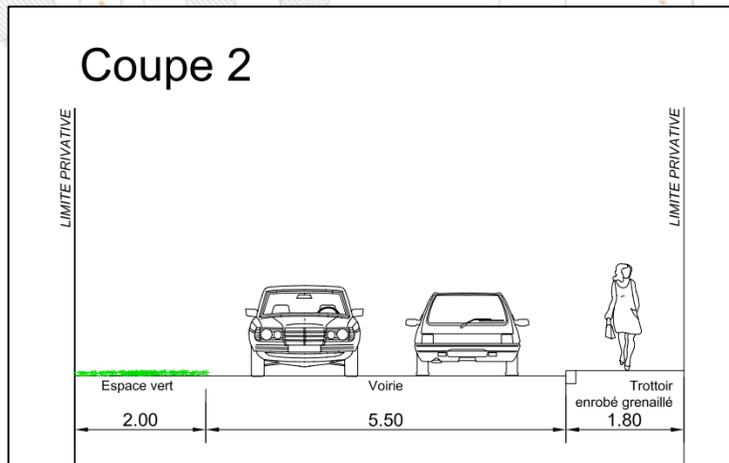
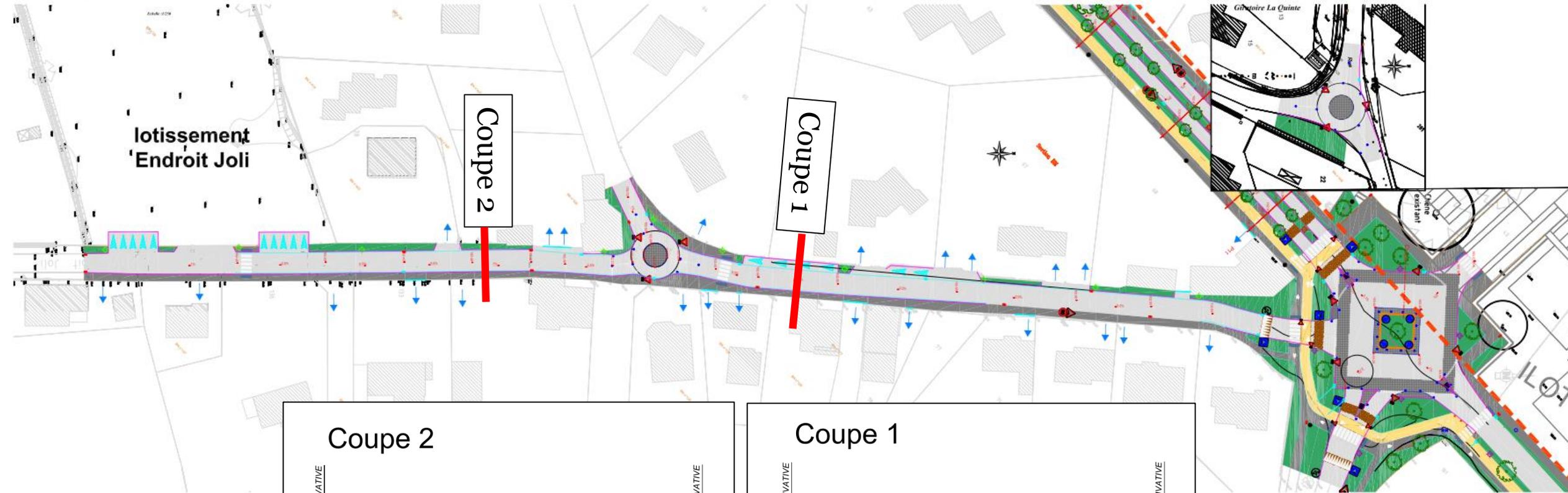
Montant des travaux: 430 000 € TTC

- Travaux d'effacement des réseaux d'électricité et de télécommunications réalisés par le Syndicat D'Electrification d'Ille et Vilaine à compter du 18 Novembre 2019 pour une durée de 3 semaines

Montant des travaux: 97 000 € TTC



Présentation du projet d'Aménagement de la rue de l'endroit Joli



Présentation du projet d'Aménagement de la rue de l'endroit Joli

- Aménagement de la rue de l'Endroit Joli prévu à partir de Septembre 2020 pour une durée de 3 mois
- Perturbation de la circulation sur la voie pendant les travaux avec mise en place d'une déviation par les entreprises

Montant des travaux d'aménagement – d'éclairage public et d'espaces verts : 365 000 € TTC

Urbanisme

Direction Générale Adjointe en charge de l'Aménagement,
de l'Urbanisme et des Services Techniques

Permis de construire : Demande

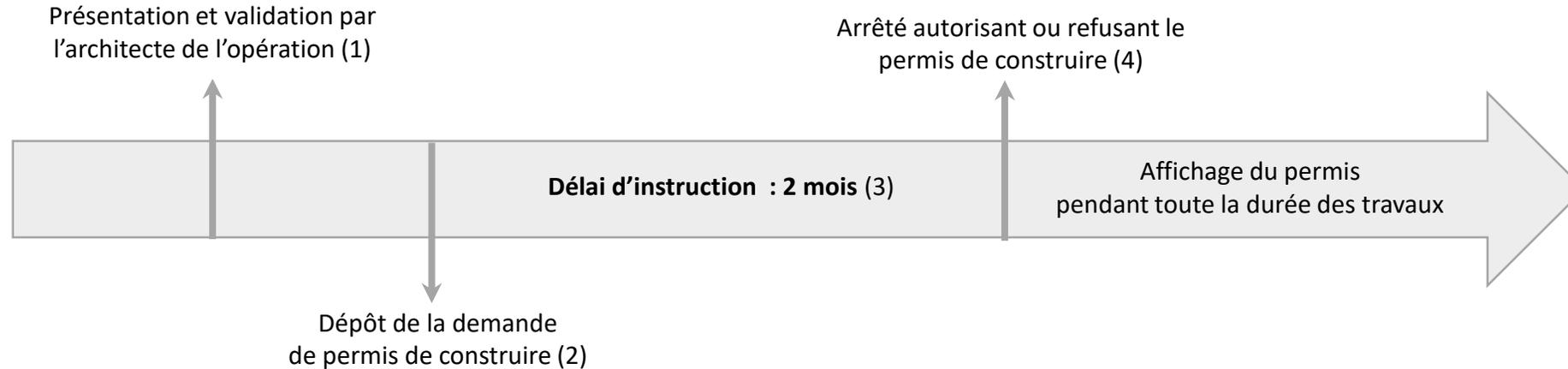
❖ CHAMP D'APPLICATION :

- 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 À 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.

Les taxes d'urbanisme

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**

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de l'Endroit Joli, un Projet Urbain Partenarial (PUP) a été signé.

Il va permettre de financer pour partie :

- ✓ Réalisation d'une place entrée de ville (Yourcenar – Rue de Rennes et Rue de l'Endroit Joli)
- ✓ Réfection de la voirie de la Rue de l'Endroit Joli
- ✓ Aménagement de voirie et sécurisation incendie

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 :**

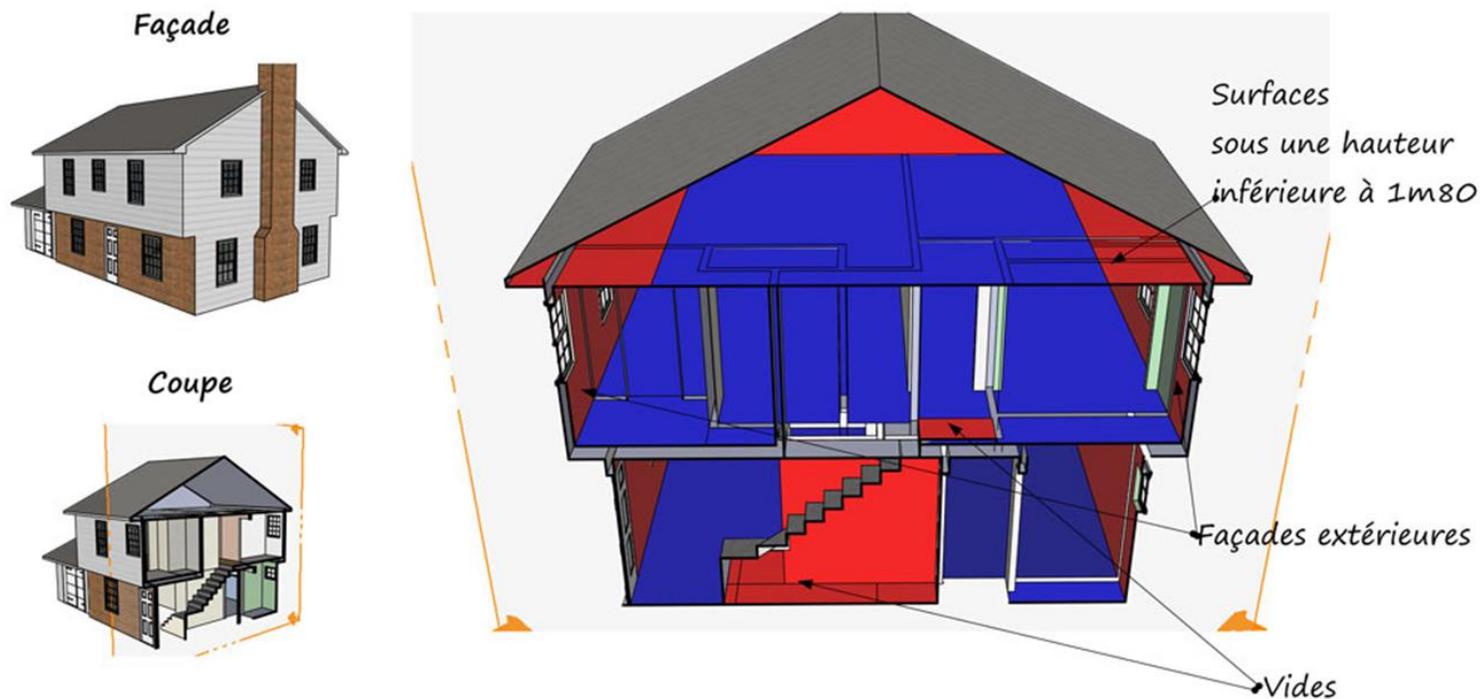
- Les 100 premiers m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale : 377,00€ /m²
- Au-delà de 100 m² des locaux d'habitation à usage d'habitation principale : 753,00€/m²
- Emplacement de stationnement (non compris dans la surface de construction) : 2 000,00 €/place

❖ **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**

Surface taxable



- 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

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 / Taxation d'office à l'achèvement des travaux

❖ 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 de 120 m².
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% = **1.050,06 €**
- **Part communale exonérée : 2838 €**

Taxes et participations supplémentaires

- Participation au financement de l'assainissement collectif : (120 m²*20€-20%) = **1.920€**
- Redevance d'archéologie préventive : (100 m² X 377€+ 20 m² X 753€+ 2 places X 2000) X 0,40% = **227,04€**

TOTAL A PAYER PAR M.DUPONT

1050,06€+ 1920€ + 227,04€ = **3.153,45€**

Si le projet était hors périmètre d'un PUP : 1.050,06€+2.838€+1.920€+227,04€ = 6.035,10€

❖ **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**

Pour toutes demandes de renseignements :

Concernant l'opération :

ATELIER DECOUVERTE – M. ROBERT Léon

atelier.decouverte@orange.fr

HELIO Aménagement – M. DECOFOUR Clément

clementdecofour@helio-amenagement.fr

Concernant les démarches administratives :

Ville de Liffré

urbanisme@ville-liffre.fr



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



- ➔ 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 *Dans le neuf*
NUMERO VERT Appel gratuit depuis un poste fixe



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

Merci de votre attention