

# RÉUNION DE PRÉSENTATION

## Quartier d'habitat Secteur de Canadais LIFFRÉ

FVCI FONTAINE VENTES ET CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES

12 Rue de Fougères

35340 Liffré

VRD  
PAYSAGE  
URBANISME  
AMENAGEMENT  
INFRASTRUCTURES



[www.tecam.fr](http://www.tecam.fr)

AGENCE TECAM FOUGERES

47-49 Rue Kléber 35300 FOUGERES  
[agence.fougères@tecam.fr](mailto:agence.fougères@tecam.fr)  
02 99 99 99 49

Septembre 2021	Réunion de présentation

ACCUEIL

INTRODUCTION

PRÉSENTATION DU PROJET

PRÉSENTATION DU CALENDRIER

**MAÎTRE D'OUVRAGE :**

FVCI FONTAINE VENTES ET CONSTRUCTIONS IMMOBILIERES

**MAÎTRE D'ŒUVRE :**

BUREAU D'ÉTUDES TECAM



**BUREAU D'ÉTUDE HYDRAULIQUE :**

EF ETUDES



**ASSOCIÉS À L'ÉTUDE :**

VILLE DE LIFFRÉ



LIFFRÉ CORMIER COMMUNAUTÉ



# QUI SOMMES-NOUS ?



Aménagement – Urbanisme - Paysage  
Infrastructures - Maîtrise d’œuvre VRD

Bureau d’Etudes certifié



27 Collaborateurs répartis en 5 Pôles  
DIRECTION – URBANISME – TECHNIQUE  
CHANTIER - ADMINISTRATIF



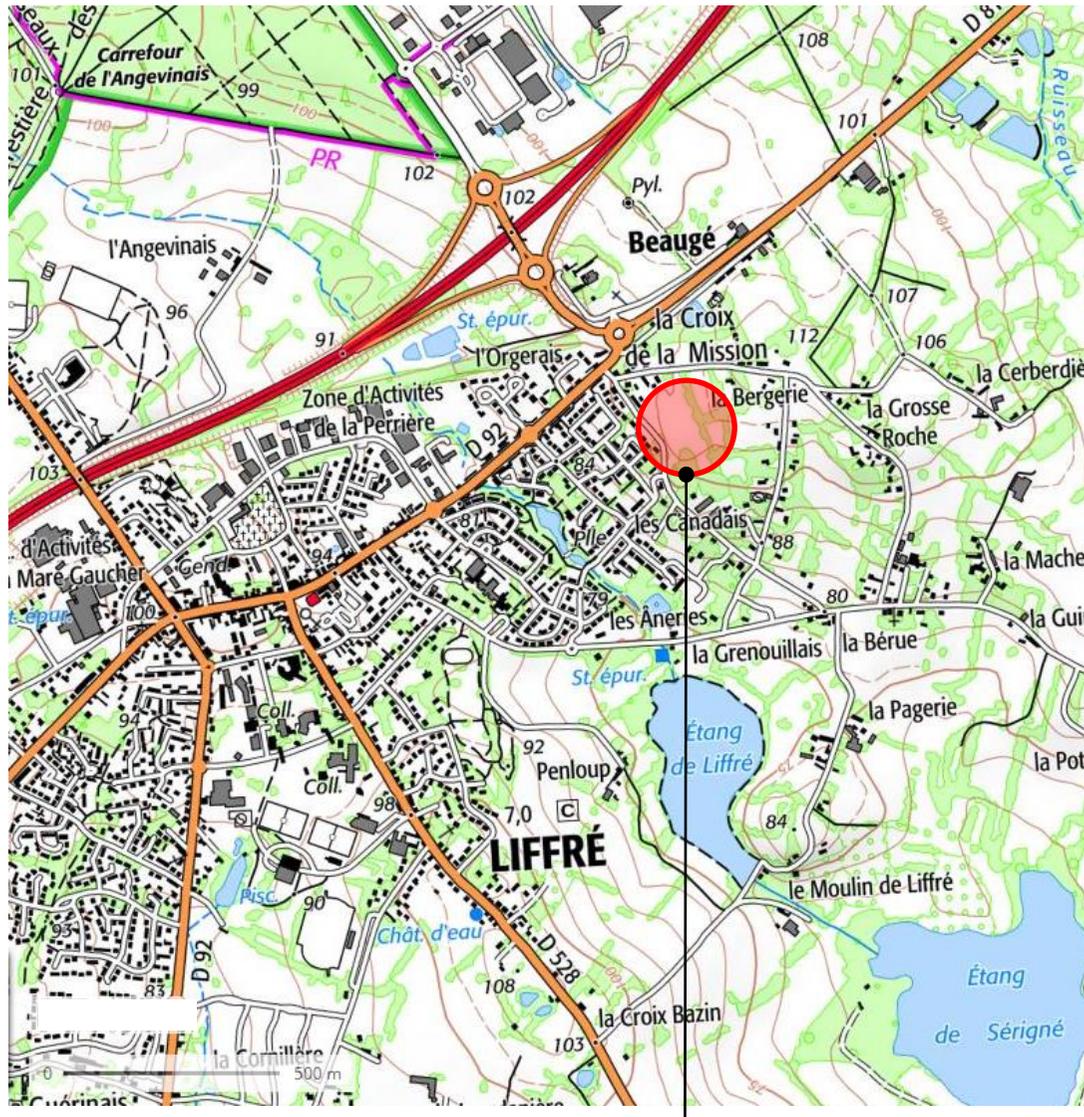
7 Agences (FOUGERES, GRANVILLE, CAEN, CHERBOURG, BREST, GUINGAMP ET NANTES )

Un périmètre élargi couvrant les régions de la Bretagne, des Pays de la Loire et de la Basse et Haute Normandie



# LE PROJET

Situé à l'est du centre-ville de Liffré, le projet consiste en la création d'un quartier d'habitation secteur des Canadiens.



# PROJET

# SITUATION DU PROJET





- ✓ • Analyse/diagnostic de site
- ✓ • Une analyse environnementale : identification faune flore, zones humides, ruisseau.
- ✓ • Une analyse technique (réseaux souterrains, aériens, structures de voirie, caractéristiques du terrain (topographie, pente, etc. )),
- ✓ • Suite à l'analyse : synthèse des atouts et faiblesses constatés, définition des enjeux et périmètre opérationnel
- ✓ • Elaboration d'une esquisse
- ✓ • Echange avec les différents gestionnaires, concessionnaires réseaux, la ville de Liffré.
- ✓ • Traduction sous forme de plans techniques
- **Concertation avec les riverains**
- Adaptation et finalisation du projet
- Lancement des appels d'offres
- Attribution des entreprises
- Travaux

L'approche doit intégrer les enjeux en lien avec la notion de développement durable et les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH) afin de :

- Proposer une **gestion économe** de l'espace,
- Offrir un projet de **qualité paysagère et environnementale**, **limiter l'impact** du projet sur l'environnement
- Préserver les ressources naturelles,
- **Limiter les nuisances** pour les riverains
- Favoriser la **mixité sociale et générationnelle**
- Respecter une **densité urbaine**
- Prendre en compte les **circulations douces**, en calibrant la chaussée et en **hiérarchisant les modes de déplacement**,
- **Modération de la vitesse** des véhicules
- Adapter le nombre de **places de stationnements aux besoins et aux usages**
- Création d'un **cadre de vie agréable** qui favorise la convivialité tout en respectant l'intimité de chacun
- Création **d'aménagements à coûts maîtrisés (investissement)**, prenant en compte les contraintes ultérieures **d'entretien et de maintenance**.

Mais aussi une attention particulière est portée sur la gestion des eaux pluviales

- Analyser la gestion des eaux pluviales du secteur et proposer un projet visant à limiter l'apport en eaux pluviales sur le réseau.

# L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS : ENVIRONNEMENT

Présence de linéaires arborés autour des parcelles ainsi qu'un petit boisement au sud.



Périmètre de l'opération



La carrière sera aménagée pour créer un espace de rétention et un espace de loisirs sécurisé en préservant au maximum les arbres existants



Au sud-ouest de l'opération, l'intersection est gérée par un double stop.

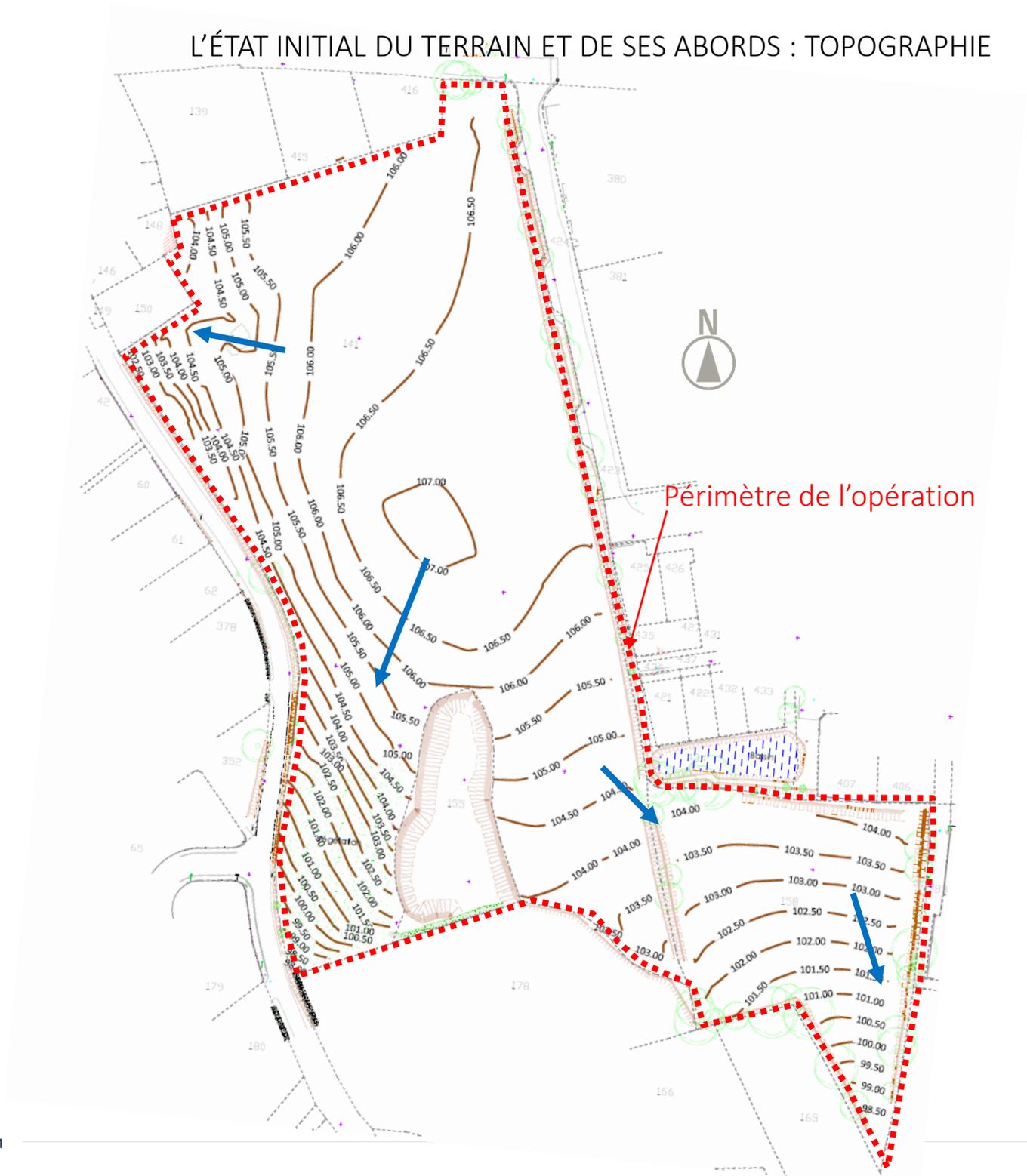
## L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS : TOPOGRAPHIE

Le terrain présente trois points bas :

- au nord-ouest
- au sud-ouest
- au sud-est.

En effet le point haut est situé au Nord-Est de l'opération.

Les eaux pluviales seront donc redirigées vers ses trois secteurs.

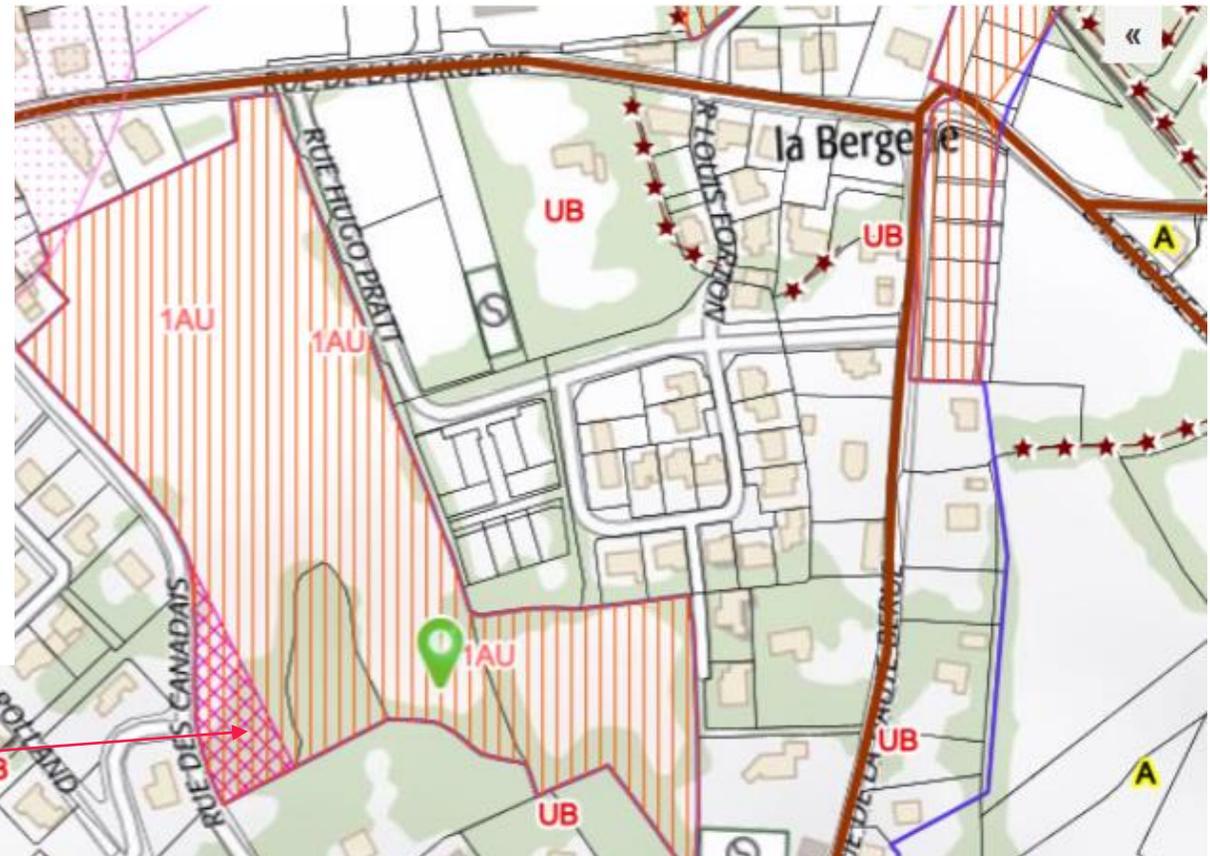


Le terrain est classé en **zone 1AU** au PLU de Liffré. Celle-ci concerne les **zones à urbaniser**.

Chaque zone possède ses propres règles d'occupation des sols et de constructibilité.

Ainsi, le règlement du PLU prévoit le respect des dispositions suivantes :

- Pour les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres.
- Pour les constructions autres que les immeubles collectifs et les logements intermédiaires, la hauteur maximale, est fixée à 10,00 mètres. Pour les toitures en pente, la hauteur maximale mesurée à l'égout est fixée à 6,50 mètres.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres
- L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.
- Au moins une aire de jeux et de loisirs ou un espace permettant l'échange intergénérationnel est exigé.
- Des règles particulières sont prescrites en termes de stationnement.



Emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour (1640 m<sup>2</sup>)



Le SCOT du Pays de Rennes prévoit une densité de 30 logts/ha pour Liffré qui est un pôle structurants de bassin de vie.

Niveau de l'armature	Nombres de logements à produire par hectare
Cœur de métropole	45 logts/ha
<b>Pôles structurants de bassin de vie</b>	<b>30 logts/ha</b>
Pôles d'appui du Cœur de métropole	30 logts/ha
Pôles de proximité dont Pôles d'appui de secteur	20 logts/ha 25 logts/ha

## L'AMÉNAGEMENT PRÉVU POUR LE TERRAIN - L'ORGANISATION PAR RAPPORT À L'EXISTANT, LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le projet prévoit la création de **37 lots libres à la construction** et de **5 macrolots** destinés à recevoir des **logements collectifs** pour un total de **93 logements**.

Ainsi, le projet respecte une **densité de 31 logements/hectares**.

Conformément aux principes généraux des **orientations d'aménagement et de programmation** et du **PLH (Programme Local de l'Habitat)**, l'objectif de l'opération sera de réaliser **25% de logements aidés (dont environ 20% (30 % PLAI+ 70% PLUS et PLS) en locatif et 5 % PSLA)**

Le lotissement est conçu comme étant une zone partagée dans laquelle le piéton est prioritaire (l'automobiliste doit donc adapter sa vitesse à celui-ci). Toutefois, des liaisons douces sécurisées sont prévues au sein du lotissement. Celles-ci seront traitées en sable stabilisé renforcé (type stabex).

Deux placettes en revêtement spécifique permettront de créer des lieux de convivialité. La voie étant configurée en impasse, l'une d'entre elle permettra le retournement des engins de secours.

La végétation existante, principalement composée de haies bocagères ou de reliquats de haie bocagère sera préservée et confortée. La carrière sera réaménagée afin de sécuriser l'accès à celle-ci et de proposer un espace de loisirs.

Les trois bassins de rétention auront des pentes maximales de 3/1 ce qui facilitera l'entretien et donnera un aspect paysager à ces espaces verts.

L'exutoire des eaux usées et pluviales se fera sur la parcelle AZ 383 impasse Jean Giraud.



## LES ACCÈS ET LES AIRES DE STATIONNEMENT

### Accès

Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le projet est desservi par plusieurs voies dont les accès sont les suivants :

- Un accès depuis la voie communale rue des Canadiens où il existe un emplacement réservé.
- Un accès depuis la rue Hugo Pratt
- Un accès depuis l'Avenue Franquin
- Un accès depuis la rue Jean Giraud
- Un accès en liaison douce depuis la rue Morris

De plus, les accès ont été optimisés pour limiter l'impact sur les haies bocagères existantes.



### Stationnements

Pour chaque lot libre, il est imposé, deux places de stationnement non couvertes et non closes constituant l'accès.

Conformément au PLU, les stationnements des logements collectifs seront gérés en aérien et en souterrain.

De plus, au sein du lotissement, le stationnement s'organise sous forme d'aires de stationnement et de stationnements longitudinaux en revêtement perméable de type pavés à joints engazonnés permettant de limiter l'imperméabilisation. Ces stationnements sont conçus de manière à gérer le stationnement visiteur essentiellement, la voie ne devant en aucun cas être occupée par du stationnement.

## TRAITEMENT DES LIMITES ET ABORDS

Traitement des abords de l'opération:

Les haies bocagères existantes seront préservées. De plus, le long de la rue des Canadiens, une haie bocagère sera plantée.

Traitement des limites espaces privés/espaces communs :

Les autres limites seront formalisées par les clôtures des futurs acquéreurs et sont donc réglementées via le règlement de lotissement.

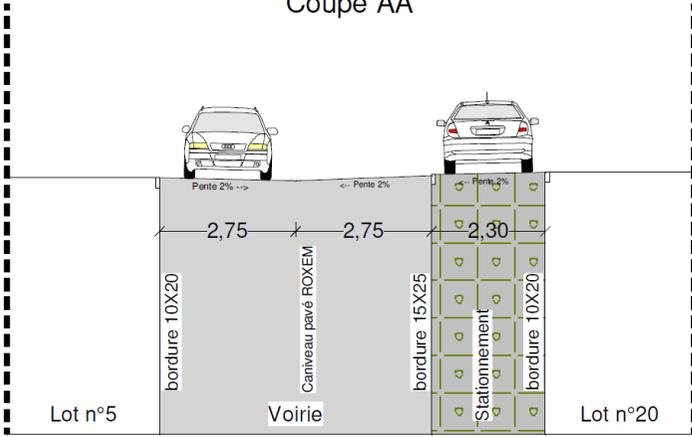
## LES ÉQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF

Les équipements à usage collectif sont constitués par les voies, les liaisons piétonnes, les placettes, les espaces verts, les bassins, les haies bocagères, les équipements techniques, les conteneurs ainsi que l'éclairage.

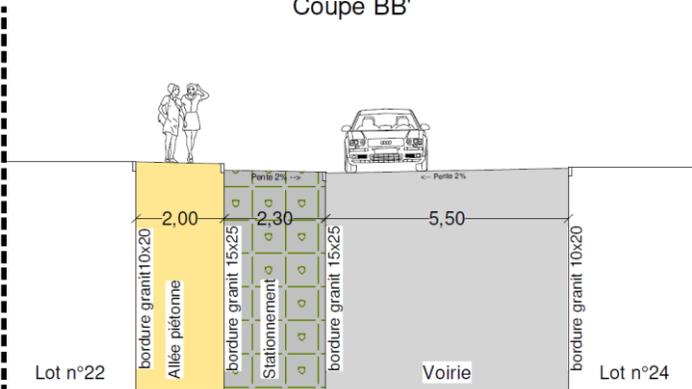
Les ordures ménagères seront déposées dans les conteneurs prévus à cet effet en sortie de lotissement.

# PLAN DU PERMIS D'AMÉNAGER ARRÊTÉ

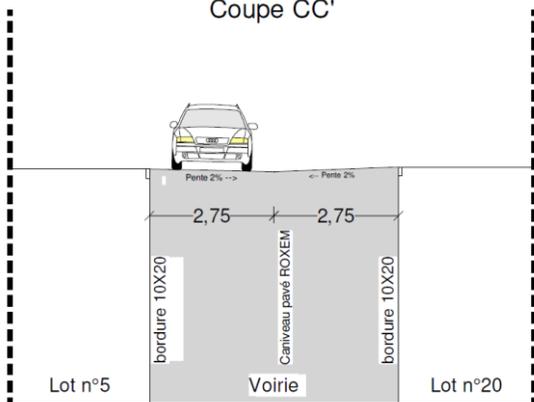
### Coupe AA'



### Coupe BB'



### Coupe CC'





Exemple de bassin de rétention paysager

Le permis d'aménager (PA) actuellement délivré intègre réglementairement la problématique de gestion des eaux pluviales :

A ce titre :

- Un dossier au titre de la Loi sur Loi sera déposé.
- La gestion des eaux pluviales fait actuellement l'objet d'échanges avec les services de l'état et la ville de Liffré pour ce qui concerne le dimensionnement et la localisation des ouvrages.
- Des adaptations du projet seront réalisées, dans ce cadre, un permis modificatif sera déposé.

Surface globale = 30 931 m<sup>2</sup> env.

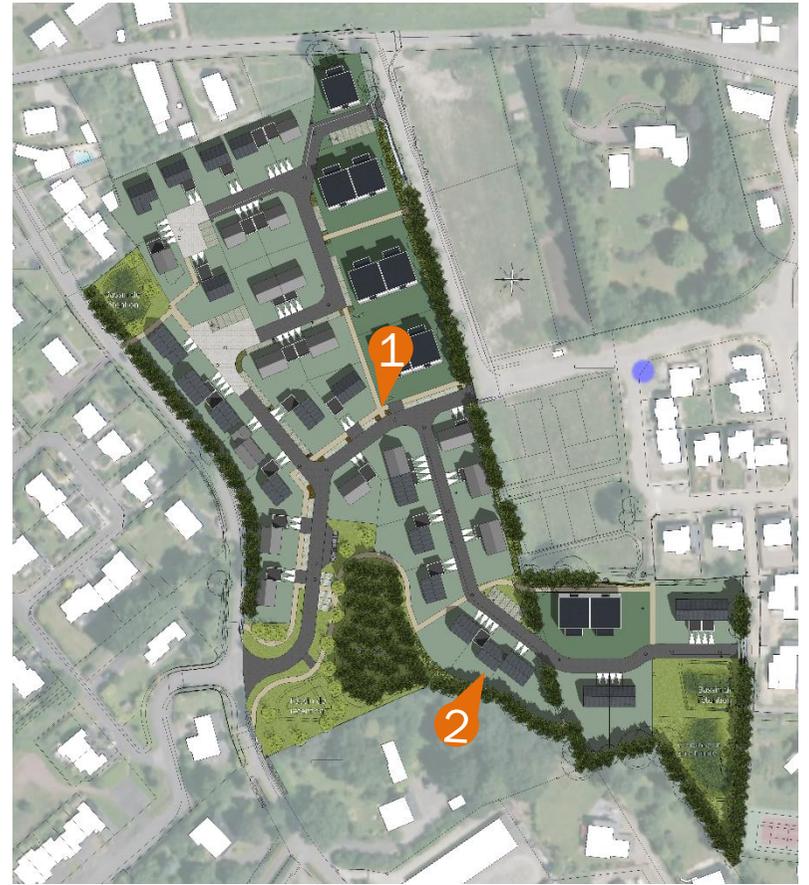
Emplacement réservé = 1 640 m<sup>2</sup> env.



1



HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



2



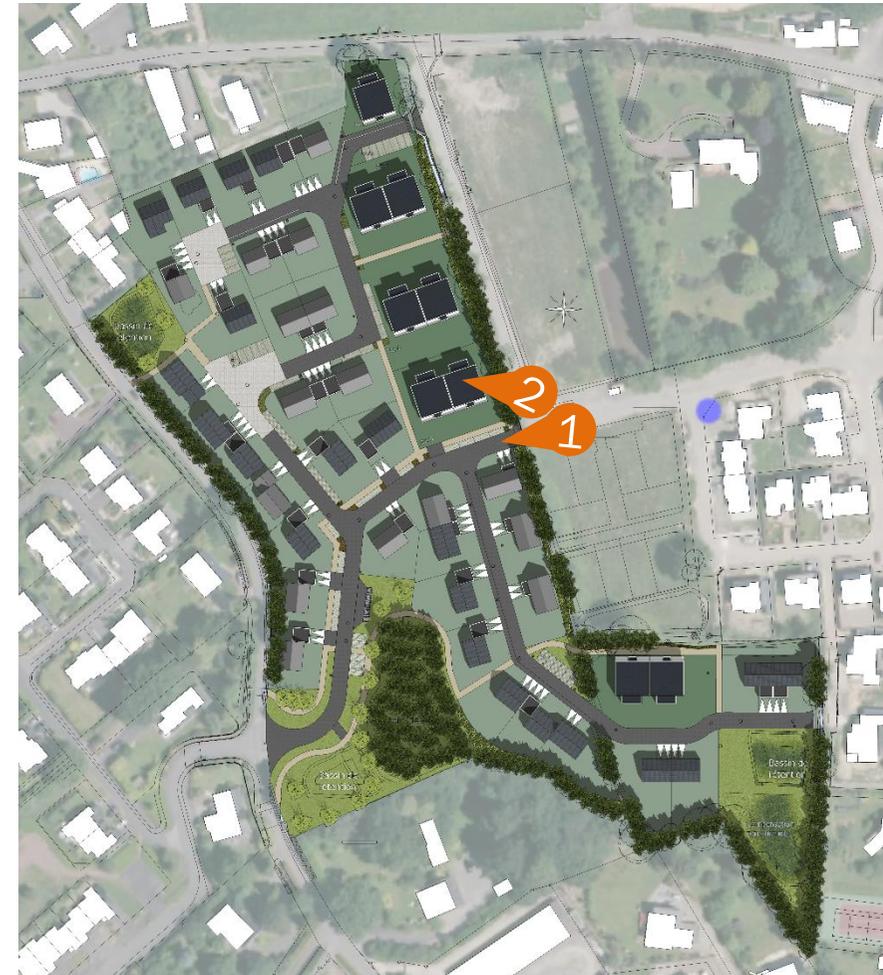
1



2



# HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



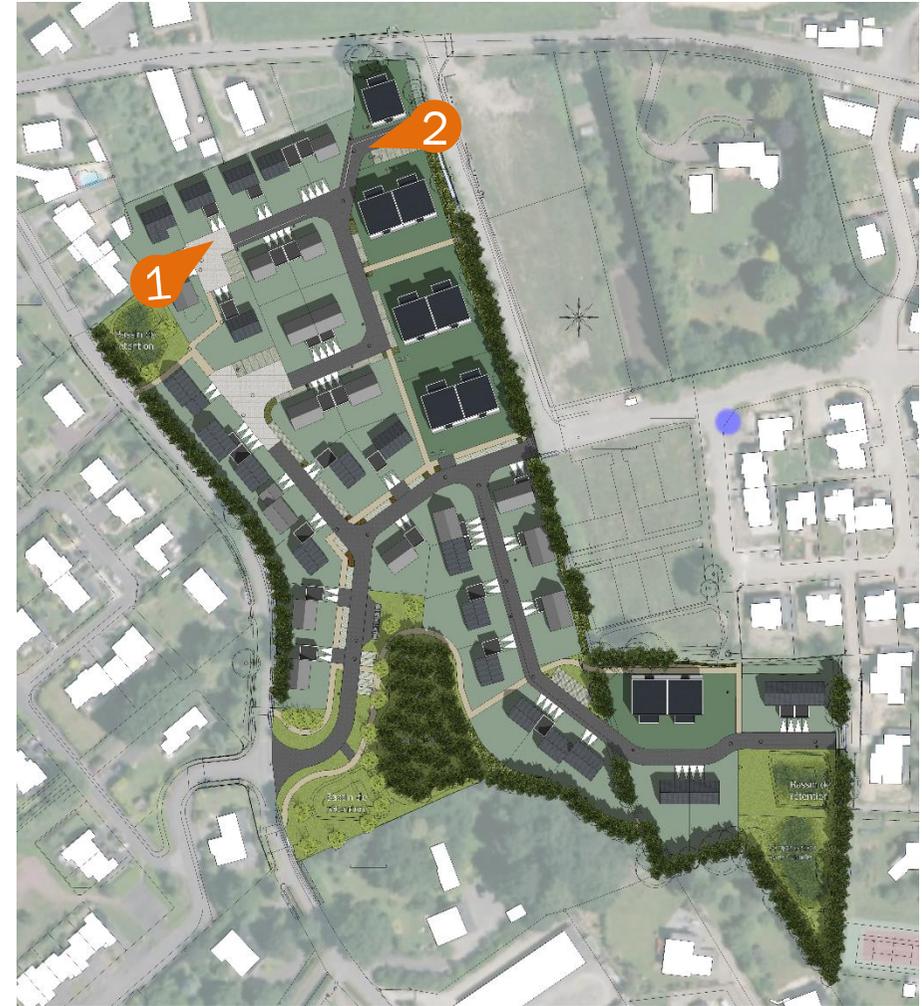
1



2



# HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



1



2



# HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



1



2



# HYPOTHESE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS



# LE CALENDRIER

## FIN 2021 - 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022 :

- ADAPTATION ET FINALISATION DU PROJET
- LANCEMENT APPEL D'OFFRES
- ATTRIBUTION DES MARCHES

## SELON AVANCEMENT DES ÉTUDES :

- DEBUT DES TRAVAUX

MERCI POUR  
VOTRE ATTENTION