

**TERRITOIRES PUBLICS**  
1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz  
CS 50726  
35207 RENNES CEDEX 2



**Mairie de SAINT-SULPICE-LA-FORET**  
3, rue de l'Abbaye

35250 SAINT-SULPICE-LA-FORET



# LOTISSEMENT DE L'ILOT DU TRONCHAY

## LIVRET D'INFORMATIONS

-----

## ILOT DU TRONCHAY

Situé sur la rue Naise en face de la salle omnisports, le lotissement de l'Ilot du Tronchay a pour objectif de redonner de nouveaux usages à un ancien terrain de sports au profil d'une opération d'habitat permettant de faire du lien avec le tissu urbain existant.

Le projet suit des principes de conception durable, avec notamment une gestion des eaux pluviales à la parcelle et dans une chaussée réservoir, la conservation des haies existantes et la plantation de nouveaux arbres, l'habillage d'équipements techniques et la construction d'un bâtiment avec de la terre. Il vise également à favoriser des constructions plus sobres en énergie et à promouvoir l'emploi de matériaux biosourcés.

La commune de Saint-Sulpice-La-Forêt a confié à TERRITOIRES PUBLICS l'aménagement de ce lotissement de l'Ilot du Tronchay et la commercialisation des 9 terrains à bâtir.

## LES MODALITES D'ATTRIBUTION DES TERRAINS LIBRES DE CONSTRUCTEUR

La commune de Saint Sulpice la forêt a souhaité mettre en place des critères de sélection afin d'établir des priorités d'attribution des 9 terrains à bâtir du lotissement de l'Ilot du Tronchay selon les profils et les projets des personnes intéressées par l'achat d'un terrain.

Votre candidature va faire l'objet d'une étude en commission par la Mairie de Saint-Sulpice-la-Forêt et d'une notation pour permettre d'établir un classement.

**TERRITOIRES PUBLICS s'appuiera sur ce classement des candidatures et vous proposera l'attribution d'un lot figurant dans vos choix (au regard des lots potentiellement déjà attribués).**

Après acceptation de votre part du lot proposé, il vous sera alors adressé un compromis de vente, avec l'ensemble des documents nécessaires à l'élaboration de votre projet notamment :

- Le plan de vente de la parcelle ;
- L'étude de sol ;
- Le règlement du lotissement et son annexe fixant la surface de plancher maximum par terrain ;
- Le Cahier des Charges de Cession des Terrains et ses annexes dont les limites de prestations, le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales et les statuts-types de l'association syndicale.

## LE COMPROMIS DE VENTE

Le compromis, également dénommé promesse synallagmatique, est un engagement pour TERRITOIRES PUBLICS de vous vendre le terrain et pour vous-mêmes de l'acquérir, sous réserves (conditions suspensives) de l'obtention de votre financement et du permis de construire correspondant.

TERRITOIRES PUBLICS vous adressera un compromis de vente avec les pièces annexes (en 2 exemplaires) une fois le lot attribué. Vous devrez alors retourner le tout (les 2 exemplaires avec pièces annexes) dûment daté, paraphé et signé sous 15 jours, accompagné d'un acompte de 10% de la valeur du terrain.

**La réservation du terrain ne sera effective qu'à la réception du compromis de vente et de l'acompte de 10% de la valeur du terrain.**

# LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le processus de mise au point du projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée en relation avec l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du lotissement (groupement Céleste architecture et urbanisme – Folk paysage – Abeil) qui vous informe et vous conseille jusqu'au dépôt de permis de construire.

Chaque acquéreur s'engage dans le cadre de la signature de la promesse de vente à déposer un permis de construire dans un **délai de 6 mois maximum** suivant la date de signature du compromis.

Le dépôt du permis de construire en Mairie par TERRITOIRES PUBLICS est précédé de deux étapes :

## **1. La mise au point de votre projet de construction**

Il conviendra que vous remettiez au concepteur (architecte, maître d'œuvre ou constructeur de maison individuelle) de votre choix le cahier des charges et ses annexes pour qu'il puisse élaborer votre projet.

La mise au point peut nécessiter plusieurs allers-retours entre d'une part, le concepteur de votre logement et vous-même, et d'autre part, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du lotissement.

Les échanges avec TERRITOIRES PUBLICS se feront par mails en adressant vos documents à : **laurence.bargain@territoires-rennes.fr**.

En cas de besoin, un rendez-vous avec TERRITOIRES PUBLICS et l'urbaniste du lotissement peut être organisée. Il est requis à cette rencontre la présence du concepteur retenu par l'acquéreur, le dialogue entre professionnels étant complémentaire à celui instauré avec le particulier.

Si vous souhaitez obtenir des informations concernant les projets de constructions environnants de votre terrain, deux options s'offrent à vous :

- 1) Contacter la Mairie de Saint-Sulpice-la-Forêt afin de savoir si le ou les permis de construire ont été délivrés. Si c'est le cas, alors les documents seront consultables en Mairie.
- 2) Si le PC n'a pas encore été délivré et qu'un projet est en cours d'élaboration, vous pouvez prendre contact avec l'urbaniste du lotissement qui vous indiquera (à titre strictement informatif car cela ne préjuge en rien de la réalité du projet définitif, seul le PC délivré faisant foi) la hauteur du pignon, le type de toiture, le sens du faitage et de la pente de la toiture.

## **2. La mise au point du dossier de demande de permis de construire**

Une fois votre projet de construction abouti, **tout dossier de permis de construire devra avoir reçu la validation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en charge du suivi du lotissement.**

Une fois le visa favorable obtenu :

- Vous devrez transmettre à TERRITOIRES PUBLICS votre dossier de permis de construire en six exemplaires,
- **TERRITOIRES PUBLICS se chargera de le déposer ensuite en Mairie Saint-Sulpice-La-Forêt, pour instruction par les services de Rennes Métropole.**

**Délai d'instruction du permis :** le délai d'instruction réglementaire est de deux mois (sauf demande de pièces complémentaires par le service instructeur, si votre dossier est incomplet, qui suspend l'instruction le temps que vous déposiez les pièces complémentaires).

**Tout éventuel complément à apporter au dossier doit suivre le même circuit, et être déposé en 6 exemplaires papier à TERRITOIRES PUBLICS.**

## L'ACHAT DU TERRAIN

Le notaire désigné pour la rédaction des actes de vente des terrains de l'Ilot du Tronchay est Maître Mathieu LORET, notaire à Saint-Aubin-d'Aubigné.

Dès votre permis de construire accordé et l'obtention de votre financement, vous devrez prendre contact avec Maître Mathieu LORET (ou un notaire de votre choix qui prendra contact avec Maître Mathieu LORET) pour l'achat de votre terrain.

L'acte de vente devra à la fois être signé par vous-même chez Maître Mathieu LORET, mais également par le vendeur TERRITOIRES PUBLICS. La vente ne sera effective qu'à partir de cette deuxième signature.

Un état des lieux contradictoire de la parcelle aura lieu avec TERRITOIRES PUBLICS au plus tôt 10 jours avant la signature de l'acte de vente.

## LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT

Préalablement à la cession des terrains à bâtir, le lotissement sera viabilisé par TERRITOIRES PUBLICS en réseaux divers : assainissement, eau potable, électricité, fourreaux pour la fibre optique. Une voirie provisoire de chantier permettra leur accès.

Les limites de prestations sont détaillées à l'annexe 1 du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT).

Les dates des travaux d'aménagement définitifs réalisés par TERRITOIRES PUBLICS seront précisées ultérieurement et seront fonction de l'avancée de la commercialisation et des projets de construction, conformément au Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT).

## LES OBLIGATIONS

Chaque acquéreur d'un terrain s'engage à construire dans un délai de **24 mois maximum** après l'obtention du permis de construire sur la parcelle vendue et à ne construire qu'une maison à usage d'habitation.

L'acquéreur respectera strictement toutes les prescriptions du permis de construire délivré par l'autorité compétente pour la réalisation de son projet, sans exception aucune (aménagements extérieurs, espaces verts, ...).

A l'issue de la réalisation de l'ensemble des travaux de construction y compris les aménagements extérieurs, l'acquéreur sollicitera auprès de la Commune la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) au regard du permis de construire délivré.

Il respectera en outre l'obligation de justifier de l'obtention d'un certificat de conformité de son raccordement eaux usées et eaux pluviales auprès du service usager de la Direction de l'Assainissement de Rennes Métropole.

En cas d'évolution du projet y compris des aménagements extérieurs, un permis de construire modificatif devra être mis au point par l'acquéreur. Ce permis modificatif suivra le même circuit de validation que le permis de construire initial et sera vérifié par TERRITOIRES PUBLICS et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine du lotissement.

## LES PARCELLES

### Les réseaux et équipements divers

Le lotissement de l'îlot du Tronchay est desservi par l'ensemble des réseaux habituels. Ces réseaux sont livrés sur chaque parcelle en limite de l'espace public avec leur dispositif de branchement.

L'annexe 1 du Cahier des Charges de Cession des Terrains précise les limites de prestations.

Des mises à niveau des réseaux pourront être nécessaires et seront à votre charge, conformément à l'annexe 1 du CCCT.

### La terre végétale

Les terrains sont livrés dans leur état « naturel » sans aucun décapage. C'est donc à vous de récupérer la terre végétale décapée par votre maçon et de la stocker pour un usage ultérieur. Aucune terre végétale supplémentaire ne vous sera fournie. De plus, le dépôt de terre végétale sur les parcelles voisines est formellement interdit.

### L'urbanisme

Les règles de construction sont définies par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), document qui régit l'utilisation des sols sur Rennes Métropole. La version actuellement opposable est consultable sur le site internet de Rennes Métropole. Il appartient au concepteur du projet (architecte, maître d'œuvre, constructeur) de vérifier les évolutions réglementaires éventuelles.

Il vous est également remis le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), définissant les obligations de l'aménageur et du constructeur et les limites de prestations de chacun, avec ses annexes, dont le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales qui précise les orientations à suivre pour l'aménagement de votre parcelle, notamment les points suivants :

- Les règles de mitoyenneté pour les terrains concernés ;
- Les gabarits et hauteurs à respecter pour le volume de l'habitation suivants ;
- Les recommandations d'implantations végétales sur la parcelle destinées à favoriser les continuités environnementales dans le lotissement.

### La surface plancher

Chaque acquéreur d'un terrain s'engage à construire sur la parcelle vendue et à ne construire qu'une maison à usage d'habitation dont la surface plancher maximum attribuée à votre lot est définie dans l'annexe au règlement du lotissement.

La surface de plancher est celle qui figurera dans l'arrêté de délivrance du permis de construire signé par la Mairie de Saint-Sulpice-La-Forêt.

## VOS TRAVAUX DE CONSTRUCTION

### Ouverture compteur d'eau potable

Avant toute démarrage de vos travaux, vous devrez ouvrir votre compteur d'eau potable. La demande de compteur doit se faire auprès de la SPL Eau du Bassin Rennais (02.23.22.00.00), environ 15 jours avant l'intervention.

Informations à fournir :

- N° de lot
- Repérage de votre lot sur le plan d'ensemble du lotissement.

Si vous souhaitez un col de cygne (à voir avec votre architecte, maîtrise d'œuvre ou constructeur) vous devez l'indiquer lors de votre demande.

### **3 règles à respecter :**

- Les emprises parcellaires : chaque chantier doit être contenu dans l'emprise du lot sur lequel il est implanté. Aucun débordement de véhicules ou engins, de matériel ou de déchets en dehors de ces limites ne sera toléré. Il vous est possible de mettre en place des barrières pour clôturer le chantier et ne pas endommager les bornes implantées par le géomètre, les ouvrages de branchements ou d'infrastructure en place.
- Propreté / Déchets : en tant que maître d'ouvrage de votre chantier, vous êtes responsable des déchets générés par votre chantier de construction. Aucun déchet ne doit être brûlé ou déposé sur le secteur et exposé aux intempéries. Tout contrevenant s'expose à des poursuites pénales en cas de non-respect de ces règles. L'évacuation des déblais est à la charge de l'acquéreur.
- Circulation et stationnement : la circulation des véhicules liés à votre chantier doit respecter la limite autorisée (30km/h) dans la voie de desserte du lotissement, et doit se faire dans le respect des ouvrages et constructions avoisinantes. Votre responsabilité sera recherchée en cas de dégradations causées sur l'espace public. Le stationnement des véhicules ne doit en aucun cas et à aucun moment entraver la circulation. Les véhicules de secours doivent accéder à chaque chantier en permanence.

## **VOTRE INSTALLATION SUR LE LOTISSEMENT**

**Adressage** : L'adresse du lot sera précisée dans l'acte de vente du terrain.

**Déchets** : La collecte des déchets dans le lotissement se fait par des bacs individuels. Une aire de présentation de ces bacs individuels est prévue à l'entrée du lotissement. Rennes Métropole fournit les bacs individuels sur simple demande de l'acquéreur.

**Courrier** : Les boîtes aux lettres sont à la charge de l'aménageur et seront intégrées dans une construction sur domaine public à l'entrée du lotissement.

## **LES ELEMENTS FINANCIERS**

### **Le prix de vente**

Ce prix comprend, outre le terrain et les viabilités, l'aménagement des accès à la parcelle, ainsi qu'une part de TVA qui sera reversée au Trésor Public par TERRITOIRES PUBLICS.

### **Les taxes et frais en sus à la charge de l'acquéreur (informations données à titre indicatives)**

- **Les frais de notaire et les droits d'enregistrement** : environ 5 à 6% du prix de vente ;
- **Les frais de géomètre** (environ 600 €) pour l'implantation de votre bâtiment sur la parcelle. L'obligation vous est faite de recourir au géomètre de l'opération, le Cabinet GEOMAT à Rennes.
- **La taxe d'aménagement**  
La taxe d'aménagement est un impôt local perçu par la commune et le département. Elle est due pour toute création de surface de plancher close et couverte dont la superficie est supérieure à 5

m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètres, y compris les combles et les caves.

Le montant de la taxe correspond à la multiplication de la surface taxable de la construction par une valeur forfaitaire actualisée chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction (885 € en 2023) et par le taux de la part communale (3,5 %) et de la part départementale (1,8%).

Un abattement de 50% s'applique aux 100 premiers m<sup>2</sup> de locaux à usage d'habitation destinés à de la résidence principale.

Exemple pour une maison individuelle de 120 m<sup>2</sup> :

$$100 \times 442,5 \times 5,3 \% = 2345,25 \text{ €}$$

$$20 \times 885 \times 5,3 \% = 938,1 \text{ €}$$

Soit un total de 3 283,35 €

Le titre de taxe d'aménagement est adressé au redevable dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux. Si son montant est inférieur à 1 500 €, elle n'est payée qu'en une seule fois.

#### - **La Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)**

Elle s'applique aux constructions neuves ou existantes qui se raccordent à un réseau d'eaux usées. Le fait générateur est le raccordement au réseau collectif.

Le calcul du montant de cette PFAC est déterminé par la délibération en vigueur au moment du raccordement.

En 2020, pour les immeubles destinés à l'habitation, le tarif était de 7,17 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ou réaménagé.

#### - **La Taxe Archéologique Préventive (TAP)**

Elle doit être versée pour les travaux ou aménagements affectant le sous-sol (surface créée supérieure à 5 m<sup>2</sup> et profondeur des fondations supérieures à 50 cm).

Le montant de la taxe correspond à la multiplication de la surface taxable de la construction par une valeur forfaitaire actualisée chaque année (886 € en 2023) et par le taux de TAP (0,63 % en 2023).

Un abattement de 50% s'applique aux 100 premiers m<sup>2</sup> de locaux à usage d'habitation destinés à de la résidence principale.

Exemple pour une maison individuelle de 120 m<sup>2</sup> :

$$100 \times 443 \times 0,63 \% = 279,09 \text{ €}$$

$$20 \times 886 \times 0,63 \% = 111,64 \text{ €}$$

Soit un total de 390,73 €

Cette redevance devra être payée 90 jours à compter de l'achèvement des travaux (en même temps que la taxe d'aménagement).

**Il vous appartient de vérifier ces informations auprès des organismes compétents.**

## VOS INTERLOCUTEURS

### AMENAGEUR

#### **TERRITOIRES PUBLICS**

Thomas PRIGENT, responsable de l'opération  
Laurence BARGAIN, assistante de l'opération  
1, rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 50726  
35207 RENNES Cedex 2  
☎ 02 99 35 45 35  
Mail : [thomas.prigent@territoires-rennes.fr](mailto:thomas.prigent@territoires-rennes.fr)  
[laurence.bargain@territoires-rennes.fr](mailto:laurence.bargain@territoires-rennes.fr)

### MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE

#### **CELESTE ARCHITECTURE ET URBANISME**

Gwenaël MASSOT, architecte  
2, rue Marie Alizon  
35000 RENNES  
☎ 02 23 47 91 17  
Mail : [gwenael.massot@celeste-architecture.com](mailto:gwenael.massot@celeste-architecture.com)

#### **FOLK PAYSAGES**

Adelaïde FICHE, paysagiste conceptrice  
14, la Touche  
35230 NOYAL-CHÂTILLON-SUR-SEICHE  
☎ 06 61 07 87 34  
Mail : [adelaide.fiche@gmail.com](mailto:adelaide.fiche@gmail.com)

#### **ABEIL**

Arnaud GUILLOTIN, co-gérant  
3, rue d'Espagne  
35200 RENNES  
☎ 02 99 63 28 03  
Mail : [arnaud.guillotin@abeil-bretagne.fr](mailto:arnaud.guillotin@abeil-bretagne.fr)

### GEOMETRE

#### **GEOMAT**

Gwenaël SAGNE  
Immeuble Vivalis 2 - 12 A rue du Patis Tatelin  
35700 RENNES  
☎ 02 56 01 74 80  
Mail : [agence.rennes@geomat.fr](mailto:agence.rennes@geomat.fr)

### NOTAIRE DU LOTISSEMENT

#### **OFFICE NOTARIAL DE SAINT-AUBIN D'AUBIGNE**

Maître Mathieu LORET  
2, rue Jean Moulin  
35250 SAINT-AUBIN D'AUBIGNE  
☎ 02 99 55 20 08  
Mail : [mathieu.loret@notaires.fr](mailto:mathieu.loret@notaires.fr)