



NOYAL CHATILLON SUR SEICHE  
QUARTIER DE L'ISE  
-  
SECOND SECTEUR OPERATIONNEL  
NOVEMBRE 2017

**MARCHE A SUIVRE POUR LA REALISATION DE VOTRE PROJET**  
*ACQUISITION D'UN TERRAIN INDIVIDUEL ET CONSTRUCTION D'UNE HABITATION*

Madame, Monsieur,

Vous avez manifesté ou manifestez le souhait d'acquérir un terrain individuel (lot libre de constructeurs ou lot dense régulé non libre de constructeurs) dans la commune de Noyal Châtillon sur Seiche, au sein du quartier de l'Ise.

Cette notice explicative a pour but de vous expliquer les étapes qui vont se succéder ainsi que les démarches à entreprendre à compter de la réservation officielle du terrain.

### **1- Candidature pour un terrain.**

Le site internet, QUARTIER-ISE. FR vous permettra, directement en ligne, via le formulaire de candidature accessible sous l'onglet TERRAINS A VENDRE, de vous inscrire. Des formulaires sont également disponibles à l'accueil de la direction de l'aménagement et de l'urbanisme.

Une fois la liste des candidatures fermées, nous vous convierons à une réunion d'information et de présentation du quartier de l'Ise, des recommandations et prescriptions, et des modalités d'accompagnement par la commune et le groupement de bureaux d'études.

**Nota : Il ne sera pas tenu compte du rang de candidature pour le choix et l'attribution de terrains.**

### **2- Option et Réservation d'un terrain.**

A l'issue de la réunion d'information générale qui se tiendra, vous confirmerez votre candidature définitive pour un terrain à bâtir libre de constructeur.

Après établissement d'un ordonnancement des entretiens individuels par les élus, la commune se rapprochera de vous afin de convenir d'un rendez-vous individuel.

Cet entretien s'effectuera avec l'aménageur (Conduite d'opération de la commune), durera 1 à 2 heures et s'organisera en quatre temps :

- *Retour à votre convenance sur le projet de quartier de l'Ise, ses atouts, son calendrier, ses acteurs, etc.*
- *Votre choix pour l'un des 35 terrains, ses composantes, spécificités et capacités constructives.*
- *Votre calendrier de projet de construction et rappel des étapes contractuelles.*
- *Signature du formulaire d'option ferme et définitive pour un terrain.*

Votre demande d'option sera examinée dans un délai de 7 jours maximum avec, à l'issue, deux cas de figure :

- 1) Votre demande d'option n'est pas acceptée : Nous vous adresserons un courrier RAR informant de ce refus.
- 2) Votre demande d'option est acceptée : Nous vous adresserons, par courrier RAR, un dossier technique complet accompagné de la fiche de réservation. Vous nous retournerez ces documents de réservation par courrier RAR, dans un délai de 7 jours à réception.

Pour mémoire, la date de réception en mairie de votre courrier RAR relatif à la réservation du terrain est importante. Elle correspondra à la date à partir de laquelle l'ensemble des délais contractuels partiront.

A réception de votre réservation, nous vous adresserons un courrier dans lequel nous vous rappellerons les étapes à suivre et obligations à respecter notamment :

- Choix du maître d'œuvre (architecte ou constructeur) afin d'étudier la faisabilité de votre projet,
- Prise de contact avec l'établissement bancaire de votre choix,

### **3- Signature de la Promesse unilatérale de Vente (PUV).**

Vous contacterez alors le Notaire de la commune (Etude KERJEAN) afin de convenir d'un rendez-vous, qui interviendra au plus tard, 30 jours après la date de réservation du terrain afin de signer la promesse unilatérale de vente.

Le jour de la signature de la promesse, un acompte de 10% de la valeur TTC du terrain sera à verser. Vous vous acquitterez également d'une avance sur frais d'acte d'environ 300 €.

Les démarches préalables avec votre banquier auront donc été anticipées et effectuées dès le premier mois.

#### 4- **Votre projet d'habitation - l'esquisse... le permis de construire.**

La collectivité vous propose un accompagnement **gratuit** avec les concepteurs du projet. Cet accompagnement portera sur les aspects urbains, architecturaux, paysagers et énergétiques de votre projet d'habitation. **Atelier MADEC et Agence POLENN.**

##### **3-1- Sur la base d'une esquisse :**

- 1) Vous prendrez rendez-vous (**OBLIGATOIRE**) avec le BET Energétique (Cabinet POLENN) afin d'échanger sur les solutions énergétiques adaptées à votre projet.\*
- 2) L'esquisse sera alors transmise à l'Atelier MADEC par mail et/ou courrier et fera l'objet d'un premier visa\*\*
- 3) Un rendez-vous pourra être pris si nécessaire avec l'architecte urbaniste de la ZAC.

- L'étude d'Esquisse doit être transmise à l'atelier MADEC dans un délai d'un mois (deux mois maximum) à compter de la date officielle de réservation.

##### **3-2- Sur la base d'un dossier Permis de construire (PC) complet :**

D'autres échanges mails ou téléphoniques auront lieu avec les différents prescripteurs, que ce soit MADEC ou POLENN (pour compléments et/ou modifications) afin d'intégrer le projet dans le quartier.

##### **3-3- Avis favorable de l'architecte-urbaniste de la ZAC sur votre projet**

A l'issue de votre(s) rencontre(s) ou échange(s) avec l'architecte en chef du quartier de l'Ise (Atelier MADEC), dès lors que le projet sera conforme aux prescriptions imposées, celui-ci émettra un avis favorable sur votre projet. (Cf. document intitulé Modalités de suivi des projets)

- Le Visa doit être obtenu dans un délai maximal de quatre mois à compter de la signature de la promesse de vente.
- Le dossier de permis de construire doit également être déposé pour instruction dans un délai maximal de quatre mois à compter de la signature de la promesse de vente.

##### **3-4- Pré-instruction par Rennes Métropole**

Si les dossiers de Permis de construire doivent être déposés en mairie de Noyal Châtillon-sur-Seiche, Rennes Métropole (service instructeur) instruira votre permis de construire.

A cet effet, et en cas de besoin, il pourra vous recevoir à l'occasion des permanences qu'il assure les seconds vendredi de chaque mois, en mairie. Des rendez-vous préalables seront alors à fixer (Accueil Urbanisme : 02 99 05 20 04)

##### \* Nota sur rdv énergie :

*L'accompagnement énergie a pour objectif d'apporter un conseil objectif aux futurs acquéreurs, sans se substituer à leur maître d'œuvre, pour les aider à faire des choix pertinents économiquement, techniquement et à moindre impact environnemental. Cet accompagnement prend la forme de 2 entretiens conseils d'une durée de 1h dans les locaux de Polenn à Pacé. Le premier entretien a lieu avant le dépôt du PC dans le premier mois. Le second selon les besoins. Dans tous les cas vous prendrez l'initiative des prises de rendez-vous.*

##### \*\*Nota sur les échanges avec l'Atelier MADEC :

*L'accompagnement par l'architecte urbaniste de la ZAC a pour objectif d'apporter un conseil objectif aux futurs acquéreurs, sans se substituer à leur maître d'œuvre, pour les aider à faire des choix urbains, architecturaux et paysagers pertinents. Cet accompagnement se tiendra soit en mairie, soit dans les locaux de MADEC à Rennes. Dans tous les cas vous prendrez l'initiative des prises de rendez-vous.*

#### 5- **Dépôt du Permis de construire**

Une fois le VISA accordé par l'atelier MADEC, les exemplaires conformes des permis de construire seront déposés en mairie (Service Urbanisme, 8 rue François Chapin, aux horaires habituels d'ouverture / cf [www.ville-noyal-chatillon.fr](http://www.ville-noyal-chatillon.fr)).

La commune vérifiera la conformité du dossier (conformité vis-à-vis du VISA accordé) et transmettra les exemplaires à Rennes Métropole pour instruction. (Délai légal de 2 mois dès lors que le dossier en cas de complétude)

La notice de VISA produit par l'atelier MADEC sera annexée au dossier de permis de construire. Elle constitue une pièce obligatoire et conditionne dans tous les cas, l'arrêté d'autorisation de permis de construire délivrée par Monsieur le Maire.

#### 6- **Obtention de votre permis de construire**

Vous venez de recevoir l'arrêté d'autorisation pour votre permis de construire. Nous vous invitons à l'afficher dès que possible sur votre terrain. En effet, ceci constitue le point de départ du délai de recours des tiers à l'encontre de votre autorisation de permis de construire.

Vous devrez impérativement laisser le permis affiché sur votre terrain pendant un délai de trois mois consécutifs afin de le purger intégralement.

Il est recommandé de procéder à un constat d'huissier pour la mise en place et le retrait de votre affichage.

#### **7- Signature de l'acte authentique (AA)**

Vous vous rapprocherez du Notaire pour convenir d'une date de signature de l'acte authentique de la vente qui interviendra au plus tard, neuf mois après la signature de la Promesse Unilatérale de Vente.

Une fois cette date convenue, la commune sera informée et reviendra également vers vous afin de procéder à l'état des lieux de votre terrain intervenant avant signature de l'acte.

Le jour de la signature de l'acte authentique :

- Le solde de l'acquisition du terrain sera à verser, soit 90% TTC de la valeur du terrain,
- Les frais relatifs à l'acquisition en sus de l'acquisition, seront à charge de l'acquéreur,
- Un dépôt de garantie équivalent à 2% du montant HT de votre terrain sera exigé.

#### **8- Démarrage des travaux**

Une fois l'acte de vente signé et le recours des tiers purgé, votre chantier doit-être engagé dans les meilleurs délais et au plus tard 6 mois après la délivrance du permis de construire (arrêté).

A noter que le démarrage des travaux nécessite au préalable :

- trente jours avant l'installation de zone de chantier, la transmission des informations relatives à l'organisation du chantier et de ses limites (base de vie, etc...). Le détail étant rappelé dans le document intitulé Conditions Générales de Vente.
- L'implantation préalable **par le géomètre expert de la ZAC** uniquement.

Ces éléments nous seront adressés par courrier ou par voie dématérialisée.

Enfin, la construction sera réalisée dans un délai maximal de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire, conformément aux Conditions Générales de Vente. Passé ce délai, la commune sera en mesure de conserver le dépôt de garantie versé et équivalent à 2% de la valeur HT de votre terrain.

#### **9- Suivi de la mise en œuvre des projets**

Une fois la construction réalisée et les travaux extérieurs terminés, après dépôt de la DAACT\*\*\*, une visite de terrain sera effectuée par l'architecte urbaniste du quartier afin de vérifier et contrôler chaque habitation.

Il s'agira de s'assurer de la conformité du projet avec le permis de construire qui aura fait l'objet de l'autorisation, y compris les aménagements extérieurs (plantations, clôtures, engazonnement...).

Si les conditions sont toutes remplies, alors la déclaration attestant la conformité vous sera alors transmise.

La restitution intégrale du dépôt de garantie (2% de la valeur HT du terrain) est conditionnée à :

- La déclaration de conformité parfaite des aménagements et travaux
- L'absence de dégradations diverses ou de dépôts, etc..., occasionnés par des entreprises ou constructeurs intervenant sur les chantiers privés, sur les équipements et espaces privés ou publics communaux.
- 

**\*\*\* Nota : La DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux) :**

*C'est un document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction par rapport à l'autorisation d'urbanisme accordée. Elle doit obligatoirement être effectuée une fois que les travaux sont terminés. La collectivité dispose d'un délai de 3 mois pour procéder aux contrôles et récolements. Cette pièce sera également nécessaire en cas de revente du bien.*

## **10- Pour tous renseignements, adresses et contacts :**

### **COMMUNE (Aménageur du quartier)**

Mairie de Noyal Chatillon sur Seiche  
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (adressage  
au 8, rue  
François Chapin)  
3 rue de la mairie  
35230 Noyal Chatillon sur Seiche  
Tél. 02 99 05 20 04  
Mél. quartier-ise@ville-noyal-chatillon.fr

### **ETUDE KERJEAN (Notaire)**

16 bis Rue de Rennes  
35230 Noyal Chatillon sur Seiche  
Tél. 02 99 05 25 45

### **ATELIER PHILIPPE MADEC (Architecte-urbaniste)**

Atelier Philippe Madec / Agence de Rennes  
24 bis rue du Maréchal Joffre  
35000 Rennes  
Tél. 02 23 44 06 04  
Mél. madec-rennes@madec.net

### **ATELIER POLENN INGENIERIE (BET Energie)**

12, rue Jean-Marie David  
35740 Pacé  
Tél. 02 22 51 24 30  
Mél. contact@polenn.com

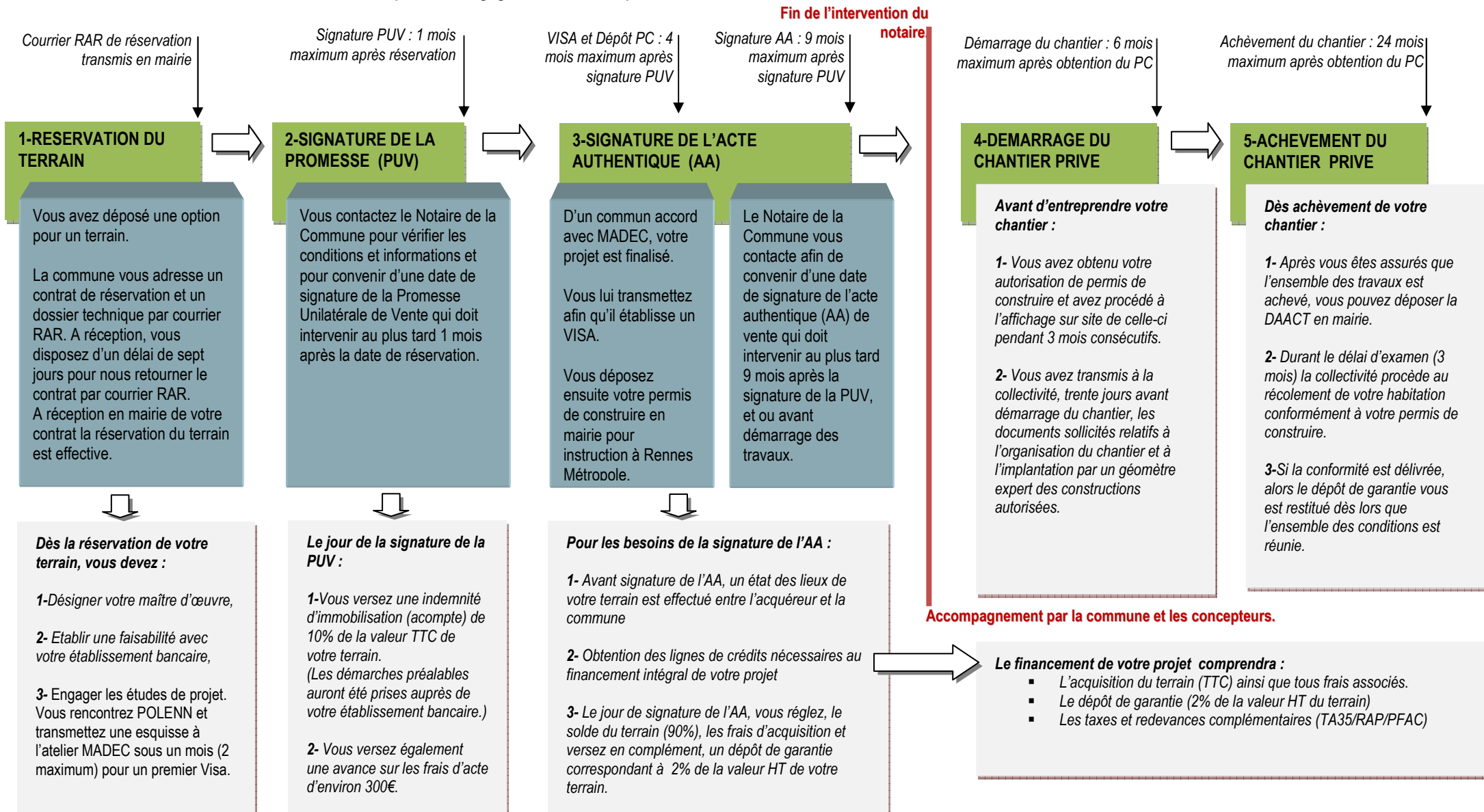
### **GEOMETRE DE LA ZAC (secteur opérationnel 2)**

Société GEOMAT  
Agence de Fougères  
47-49 rue Kléber  
BP 80416  
35034 FOUGERES Cedex  
Tél. 02 99 99 32 32  
topo.fougeres@geomat.fr

Commentaires / annotations

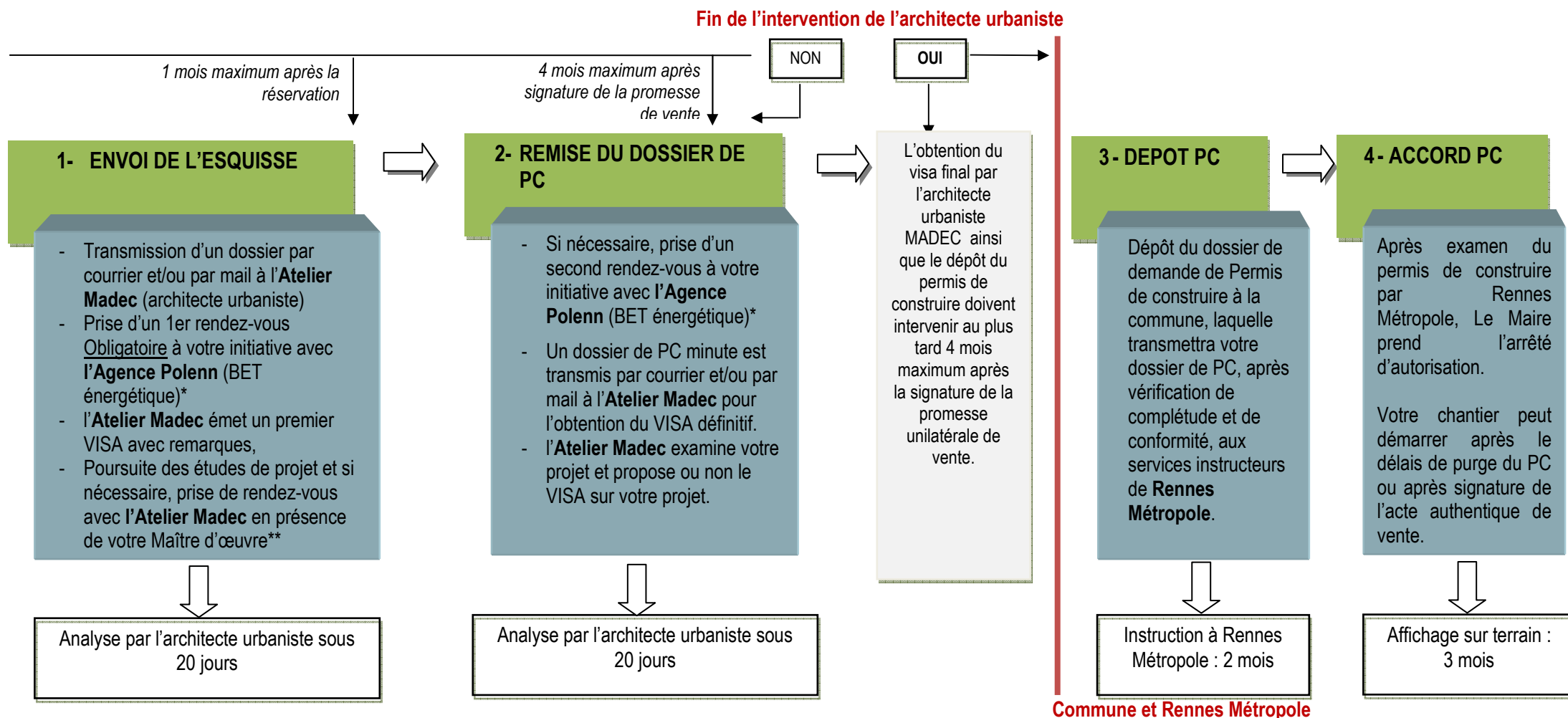
## A- 5 ETAPES POUR REALISER VOTRE HABITATION IDIVIDUELLE

Dès la réservation du terrain le futur acquéreur s'engage à suivre les étapes et délais suivants :



## B- MODALITES D'ACCOMPAGNEMENT ET D'EVALUATION DU PROJET DE PERMIS DE CONSTRUIRE (PC)

Dès la réservation du terrain le futur acquéreur s'engage à suivre les étapes et délais suivants :



- \* 1<sup>er</sup> rdv avec Polenn, obligatoire avant le dépôt du PC.
- \*\* Rdv possible avec APM sur la base d'une esquisse
- 2<sup>e</sup> rdv avec Polenn (par tel ou dans les locaux de Polenn) facultatif avant le dépôt du PC pour affiner les choix techniques.

Les documents à transmettre devront être au format A3, de préférence à des échelles rondes : 1/50, 1/100, 1/200 ou 1/250, l'orientation, et avec une échelle graphique, soit en PDF dans les cas d'un envoi par mail, soit au format papier dans le cas d'un envoi postal.