

C4 2/6

MAIRIE DE BRUZ

PERMIS D'AMENAGER VALANT DEMOLITION

Délivré par le Maire au nom de la commune

PA 35047 20 00003

Demande déposée le : 13/10/2020 et complétée le 02/02/2021

Par : SAS ACANTHE

Représenté par : Monsieur Laurent GOURIOU

Demeurant à : 93 avenue Henri Fréville CS 80711
35207 RENNES

Sur un terrain sis : chemin du Rosier
35170 BRUZ

Pour : L'aménagement d'un lotissement et la démolition totale des constructions existantes

Surface de plancher attribuée au

lotissement : 13 120 m²

Nombre de lots : 55

Destinations : Habitation

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 15/10/2020

ARRETÉ MUNICIPAL – URBA-2021-290

Le Maire de la Ville de BRUZ,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole approuvé par délibération du Conseil de Rennes Métropole le 19/12/2019, Modification Simplifiée le 10/09/2020, dernière Mise à jour le 27/11/2020,

VU la Loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 instituant la taxe d'aménagement et les délibérations de Rennes Métropole du 19/11/2015 fixant le taux à 5% et exonérant certaines catégories de constructions,

VU la Loi n°2010-1658 du 29/12/2010 instituant la taxe d'aménagement et la délibération du Conseil Général d'Ille et Vilaine du 10/11/2011 fixant le taux à 1,85% et exonérant certaines catégories de constructions,

VU le Code du Patrimoine, notamment les articles L524-1 et suivants relatifs à l'archéologie préventive,

VU l'arrêté préfectoral du 29/04/2019 portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, et soumettant le projet à évaluation environnementale,

VU l'article L123-2 du code de l'environnement qui dispose que les demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) selon les modalités prévues à l'article L. 123-19,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 20-06-08 en date du 08/06/2020 autorisant le Maire à prendre par arrêté les décisions déléguées par le conseil municipal, dans le cadre de l'article L2122-22 code général des collectivités territoriales, et notamment l'ouverture et l'organisation de la PPVE prévue au I de l'article L123-19 du code de l'environnement,

VU l'arrêté municipal n° URBA-2021-145 prescrivant l'ouverture et l'organisation de la PPVE,

CONSIDERANT que la PPVE s'est déroulée du 5 mai 2021 au 4 juin 2021 inclus,

VU l'avis favorable de la Direction de l'Assainissement de Rennes Métropole en date du 04/01/2021, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction de la Voirie de Rennes Métropole en date du 17/03/2021, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Collecte des Déchets de Rennes Métropole en date du 10/11/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Collectivité Eau du Bassin Rennais relatif à l'eau potable en date du 31/12/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Collectivité Eau du Bassin Rennais relatif à la défense incendie en date du 26/01/2021, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions d'ENEDIS en date du 11/12/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions des services techniques de la ville de Bruz, en date du 31/03/2021, annexé à l'arrêté,

VU l'arrêté Préfectoral n° 2020-330 portant prescription de diagnostic archéologique (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie), en date du 13/11/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, en date du 16/04/2021, annexé à l'arrêté,

VU la réponse du pétitionnaire à l'avis de la MRAe en date du 03/05/2021, annexée à l'arrêté,

VU la synthèse des observations et proposition du public, annexée à l'arrêté,

VU la réponse du pétitionnaire à la synthèse des observations et propositions du public en date du 22/06/2021, annexée à l'arrêté,

VU l'annexe exposant les motifs de la décision, annexée à l'arrêté,

VU l'impossibilité pour le demandeur de mettre en place des mesures d'évitement total de l'impact du projet sur l'environnement,

VU l'impossibilité pour le demandeur de mettre en place des mesures de réduction totale de l'impact du projet sur l'environnement,

VU les mesures de compensation prévues par le demandeur, pour les impacts du projet sur l'environnement n'ayant pu être évités ou réduits,

VU l'attestation de consignation en compte bloqué de la somme de 300 000€ TTC, en date du 04/01/2021,

VU l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais fixés par cet arrêté,

CONSIDERANT que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé au chemin du Rosier à BRUZ, en la réalisation de 55 lots à usage d'habitation, sur un terrain d'une superficie de 31 359 m² et en la démolition totale de l'ensemble des constructions existantes sur le terrain,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 à 7 du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Les prescriptions suivantes relatives à la prise en compte des effets sur l'environnement devront être respectées :

- Le pétitionnaire devra réaliser et transmettre un bilan des suivis des zones humides au service compétent,
- Le pétitionnaire devra mettre en place un suivi du dérangement induit sur les espèces avec le service compétent, afin de vérifier leur devenir après aménagement,
- Le pétitionnaire devra établir des objectifs pour limiter les consommations énergétiques des logements et les moyens à mettre en place pour les atteindre,

- Le pétitionnaire devra réaliser des études de trafic élargies prenant en compte les effets cumulés des autres projets à proximité,
- Le pétitionnaire devra réaliser une présentation claire du réseau de déplacements modes actifs détaillant les tracés, les aménagements prévus et les temps de déplacement pour chaque mode,
- Le pétitionnaire devra intégrer des mesures de gestion économe de la ressource en eau dans le règlement de lotissement,
- Le pétitionnaire devra réaliser une étude de l'efficacité des mesures prévues pour réduire les nuisances sonores et apporter des améliorations si nécessaire,
- Le pétitionnaire devra vérifier la nécessité d'adapter le calendrier du projet afin de le rendre compatible avec celui de la future station d'épuration, en concertation avec les services compétents de Rennes Métropole.

ARTICLE 3 :

Le lotisseur se conformera aux prescriptions des services consultés annexés au présent arrêté.

Toute intervention sur le domaine public rendue nécessaire pour la réalisation du projet (création d'accès, busage du fossé, déplacement d'équipement public...) sera à la charge exclusive du pétitionnaire et sera réalisée conformément aux prescriptions des gestionnaires.

Le projet devra respecter le plan d'alignement du chemin du Rosier, annexé au PLUi.

Le raccordement des réseaux divers se fera à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le dossier a été instruit sur la base d'une puissance de raccordement au réseau électrique de 610 kVA triphasé.

ARTICLE 4 :

Ce lotissement est à usage d'habitation.

La surface de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 13 120 m² répartie par lot selon le document annexé à la demande.

Le lotissement prend le nom de « Les Rosiers – Secteur Ouest ».

En application de l'article R424-17 du code de l'urbanisme, les travaux dont le programme est annexé à la demande devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de sa notification et passé ce délai, ne pas être interrompus pendant plus d'une année. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 5 :

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots et à différer les travaux de finition. Les travaux devront être achevés avant le 29/06/2027.

ARTICLE 6 :

La démolition des bâtiments prévue par la présente demande est autorisée.

L'autorisation de démolir, en application de l'article L.424-9 du code de l'urbanisme, est exécutoire QUINZE JOURS après sa notification au demandeur.

ARTICLE 7 :

Les travaux sont soumis à la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive.

BRUZ, le : 29/06/2021

Le Maire,
Philippe SALMON



Nota bene : Le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre des autres législations (hors code de l'urbanisme). Le demandeur doit s'assurer de la faisabilité du projet auprès des services concernés.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.21312 du code général des collectivités territoriales.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 21311 et L. 21312 du code général des collectivités territoriales.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L2411 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Il est également possible de saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Dans le cas où le recours porterait sur une décision de l'Architecte des Bâtiments de France, le recours lui sera directement adressé. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

24 Remis en main
propre le 22/10/21

~~Jeune fille~~



ACANTHE
terrains

3 documents
1/6

Mairie de Bruz
A l'attention de Mme la Commissaire
Enquêtrice
Place du Docteur Joly
35170 BRUZ

Objet :

Enquête publique secteurs des Rosiers

RENNES, le 22 octobre 2021

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Nous venons vers vous en qualité de titulaire des permis d'aménager N°PA350472000003 et PA350472000004 portant sur les parcelles sises à BRUZ, section AW n° 40, 41, 44, 42, 45 et 143, incluses dans l'OAP du secteur des Rosiers.

Nous vous indiquons par le présent courrier notre opposition à ce que ces parcelles soient intégrées dans le périmètre de DUP envisagé par la Commune, pour les raisons évoquées ci-après.

Il convient tout d'abord de rappeler les événements précédant l'enquête publique engagée par la commune et qui concerne plus particulièrement le secteur des Rosiers :

- Les parcelles ont été classées en zone 1AU en 2017.
- Accord trouvé, dès 2016, entre ACANTHE et les propriétaires de fonciers, y compris la Commune de BRUZ, pour la cession des parcelles
- Discussions engagées avec la Commune pour l'élaboration des 2 permis d'aménager dès 2017.
- Accord trouvé avec la Commune pour la cession de la parcelle appartenant à l'EPF en 2019.
- Signature, en décembre 2020, d'une convention PLH tripartite par ACANTHE, la Commune de BRUZ et RENNES METROPOLE en vue de la programmation de l'aménagement de ce secteur (Jointe en annexe).
- Accord de pénétrer sur la parcelle, donné à ACANTHE par M. Le Maire de BRUZ pour réaliser le diagnostic archéologique en décembre 2020 dans le cadre du permis d'aménager (Cf annexe).
- Dépôt puis obtention en juin 2021, par ACANTHE, des arrêtés de permis d'aménager sur le secteur des Rosiers, respectant la programmation du PLH et les OAP définies par la Commune sur le secteur des Rosiers (joints en annexe).

Ainsi, il ressort des éléments précités qu'un projet précis a été élaboré et validé par la Commune, RENNES METROPOLE et les services en charge de l'instruction des permis d'aménager pendant la période 2017-2021.

ACANTHE
93 avenue Henri Fréville
CS 80711
35207 RENNES CEDEX
Tél. 02 23 45 00 51 - Fax 02 23 45 00 52
contact@acanthé-web.fr
www.acanthé-terrain.fr

W

Ce projet a été soumis et validé par les services de la Préfecture au travers d'une étude d'impact. Laquelle a fait l'objet d'une consultation du public (par voie électronique au mois de mai et juin 2021) et n'a pas fait ressortir d'opposition au projet.

Les permis d'aménager obtenus et régulièrement affichés n'ont fait l'objet d'aucun recours permettant ainsi la mise en œuvre des projets dans des délais courts.

La prise en compte du secteur des Rosiers dans le périmètre de DUP est présentée ainsi dans le dossier d'enquête préalable à la DUP (page 16) : *"Le secteur des Rosiers, compte tenu de son zonage et de son emplacement stratégique en extension de l'urbanisation est soumis à une forte spéculation foncière. Son acquisition vise à garantir la possibilité de porter un projet urbain d'ensemble sur ce site, compatible avec les objectifs d'intérêt général poursuivis par la ville à l'échelle de son territoire."*

Il résulte par conséquent des éléments mentionnés ci-dessus que les deux objectifs poursuivis par la Commune sont à ce jour remplis par le projet porté par la société ACANTHE :

- Les prix de cession du foncier à la société ACANTHE respectant les conditions fixées par RENNES METROPOLE, et les prix de vente de terrains ayant été transmis par ACANTHE dans le cadre du bilan d'aménagement, aucune spéculation foncière n'aura lieu sur ce secteur.

- Les permis d'aménager ont été délivrés à la société ACANTHE en conformité avec les OAP et le PLH établis par la Commune et RENNES METROPOLE sur ce secteur.

Par ailleurs, dans sa réponse aux observations de la DDTM, la Commune insiste sur la « caractérisation de l'urgence à acquérir afin de lutter contre la rétention ou la spéculation foncière ». Nous formulons les remarques suivantes :

Sur la question de la rétention, il convient de rappeler que nous bénéficions d'accords de vente de la part des propriétaires, et que nous disposons déjà de permis d'aménager purgés et donc opérationnels à court terme.

Sur la question de la spéculation, les prix d'acquisition ont été mentionnés et validés dans une convention tripartite (convention PLH du 10 décembre 2020) par la Commune, RENNES METROPOLE et ACANTHE, ce que confirme RENNES METROPOLE dans son courrier du 16 juin 2021.

La réponse de la Commune aux observations de la DDTM s'articule autour de trois axes principaux :

• « La nécessité de disposer des fonciers nécessaires pour mettre en œuvre des opérations d'aménagements engagées depuis plusieurs années, et certains périmètres pour lesquels la majorité du foncier est déjà propriété publique ».

⇒ Tel n'est pas le cas des terrains sur le secteur des Rosiers puisqu'aucun projet antérieur au projet ACANTHE n'avait été envisagé et qu'au surplus la maîtrise foncière publique ne représente que 5% de la surface du projet.

• « La nécessité de se positionner en tant que collectivité publique sur des secteurs où la pression de l'initiative privée est très forte. Comme indiqué dans le dossier d'enquête, la maîtrise foncière permettra

✓

d'éviter une urbanisation au coup par coup qui pourrait déséquilibrer l'opération d'ensemble ou en compromettre la réalisation."

⇒ Les permis délivrés par la commune à ACANTHE, qui ont fait l'objet de multiples échanges, portent sur l'aménagement de l'intégralité du secteur des Rosiers, de plus de 6 hectares, ce qui constitue en soi une opération d'ensemble très éloignée du coup par coup.

• *"La nécessité de se positionner sur les dernières zones 1AU de la commune, en y optimisant l'aménagement, dans le but de limiter l'impact urbain sur les zones identifiées aujourd'hui en 2AU, conformément aux directives de l'État sur l'exemplarité des communes en termes de consommation des espaces agricoles."*

⇒ Le projet proposé par ACANTHE respecte l'ensemble des règles et principes disposés dans l'OAP, le PLUi et le SCOT tant en termes de forme, de densité que de programmation, raisons pour lesquelles la Mairie a délivré les permis d'aménager.

Pour ces raisons, il nous semble que le caractère « d'urgence afin de lutter contre la rétention ou la spéculation foncière » n'est pas justifié dans le cadre d'une DUP, puisqu'il convient d'insister sur le calendrier rapide dans lequel pourrait s'exécuter les permis d'aménager obtenus par ACANTHE et ainsi contribuer à la réalisation des objectifs de créations de logements des PLH en cours et à venir.

Pour tout ce qui précède nous demandons le retrait du secteur des Rosiers du périmètre de DUP.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Madame la Commissaire Enquêtrice, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Laurent GOURIOU
Directeur Général



Pièces jointes :

- Permis d'aménager
- Convention PLH tripartite
- Autorisation signée du Maire de pénétrer sur la parcelle propriété publique
- Courrier RENNES METROPOLE du 16 juin 2021

Cu 3/6

MAIRIE DE BRUZ

PERMIS D'AMENAGER

Délivré par le Maire au nom de la commune

PA 35047 20 00004

Demande déposée le : 13/10/2020 et complétée le 02/02/2021

Par : SAS ACANTHE

Représenté par : Monsieur Laurent GOURIOU

Demeurant à : 93 avenue Henri Fréville CS 80711
35207 RENNES

Sur un terrain sis : chemin du Rosier
35170 BRUZ

Pour : L'aménagement d'un lotissement

Surface de plancher attribuée au lotissement : 9320 m²

Nombre de lots : 48

Destinations : Habitation

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt : 15/10/2020

ARRETÉ MUNICIPAL – URBA-2021-291

Le Maire de la Ville de BRUZ,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Rennes Métropole approuvé par délibération du Conseil de Rennes Métropole le 19/12/2019, Modification Simplifiée le 10/09/2020, dernière Mise à jour le 27/11/2020,

VU la Loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 instituant la taxe d'aménagement et les délibérations de Rennes Métropole du 19/11/2015 fixant le taux à 5% et exonérant certaines catégories de constructions,

VU la Loi n°2010-1658 du 29/12/2010 instituant la taxe d'aménagement et la délibération du Conseil Général d'Ille et Vilaine du 10/11/2011 fixant le taux à 1,85% et exonérant certaines catégories de constructions,

VU le Code du Patrimoine, notamment les articles L524-1 et suivants relatifs à l'archéologie préventive,

VU l'arrêté préfectoral du 29/04/2019 portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, et soumettant le projet à évaluation environnementale,

VU l'article L123-2 du code de l'environnement qui dispose que les demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) selon les modalités prévues à l'article L. 123-19,

VU la délibération du Conseil Municipal n° 20-06-08 en date du 08/06/2020 autorisant le Maire à prendre par arrêté les décisions déléguées par le conseil municipal, dans le cadre de l'article L2122-22 code général des collectivités territoriales, et notamment l'ouverture et l'organisation de la PPVE prévue au I de l'article L123-19 du code de l'environnement,

VU l'arrêté municipal n° URBA-2021-145 prescrivant l'ouverture et l'organisation de la PPVE,

CONSIDERANT que la PPVE s'est déroulée du 5 mai 2021 au 4 juin 2021 inclus,

VU l'avis favorable de la Direction de l'Assainissement de Rennes Métropole en date du 04/01/2021, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction de la Voirie de Rennes Métropole en date du 17/03/2021, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Collecte des Déchets de Rennes Métropole en date du 18/11/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Collectivité Eau du Bassin Rennais relatif à l'eau potable en date du 31/12/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Collectivité Eau du Bassin Rennais relatif à la défense incendie en date du 25/01/2021, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de ENEDIS en date du 11/12/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions des services techniques de la ville de Bruz, en date du 31/03/2021, annexé à l'arrêté,

VU l'arrêté Préfectoral n° 2020-330 portant prescription de diagnostic archéologique (Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie), en date du 13/11/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la SNCF, en date du 17/11/2020, annexé à l'arrêté,

VU l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, en date du 16/04/2021, annexé à l'arrêté,

VU la réponse du pétitionnaire à l'avis de la MRAe en date du 03/05/2021, annexée à l'arrêté,

VU la synthèse des observations et proposition du public, annexée à l'arrêté,

VU la réponse du pétitionnaire à la synthèse des observations et propositions du public en date du 22/06/2021, annexée à l'arrêté,

VU l'annexe exposant les motifs de la décision, annexée à l'arrêté,

VU l'impossibilité pour le demandeur de mettre en place des mesures d'évitement total de l'impact du projet sur l'environnement,

VU l'impossibilité pour le demandeur de mettre en place des mesures de réduction totale de l'impact du projet sur l'environnement,

VU les mesures de compensation prévues par le demandeur, pour les impacts du projet sur l'environnement n'ayant pu être évités ou réduits,

VU l'attestation de consignation en compte bloqué de la somme de 264 000€ TTC, en date du 04/01/2021,

VU l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais fixés par cet arrêté,

CONSIDERANT que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé au chemin du Rosier à BRUZ, en la réalisation de 48 lots à usage d'habitation, sur un terrain d'une superficie de 30 748 m²,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles 2 à 6 du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Les prescriptions suivantes relatives à la prise en compte des effets sur l'environnement devront être respectées :

- Le pétitionnaire devra réaliser et transmettre un bilan des suivis des zones humides au service compétent,
- Le pétitionnaire devra mettre en place un suivi du dérangement induit sur les espèces avec le service compétent, afin de vérifier leur devenir après aménagement,
- Le pétitionnaire devra établir des objectifs pour limiter les consommations énergétiques des logements et les moyens à mettre en place pour les atteindre,
- Le pétitionnaire devra réaliser des études de trafic élargies prenant en compte les effets cumulés des autres projets à proximité,

- Le pétitionnaire devra réaliser une présentation claire du réseau de déplacements modes actifs détaillant les tracés, les aménagements prévus et les temps de déplacement pour chaque mode,
- Le pétitionnaire devra intégrer des mesures de gestion économe de la ressource en eau dans le règlement de lotissement,
- Le pétitionnaire devra réaliser une étude de l'efficacité des mesures prévues pour réduire les nuisances sonores et apporter des améliorations si nécessaire,
- Le pétitionnaire devra vérifier la nécessité d'adapter le calendrier du projet afin de le rendre compatible avec celui de la future station d'épuration, en concertation avec les services compétents de Rennes Métropole.

ARTICLE 3 :

Le lotisseur se conformera aux prescriptions des services consultés annexés au présent arrêté.

Toute intervention sur le domaine public rendue nécessaire pour la réalisation du projet (création d'accès, busage du fossé, déplacement d'équipement public...) sera à la charge exclusive du pétitionnaire et sera réalisée conformément aux prescriptions des gestionnaires.

Le projet devra respecter le plan d'alignement du chemin du Rosier, annexé au PLUi.

Le raccordement des réseaux divers se fera à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le dossier a été instruit sur la base d'une puissance de raccordement au réseau électrique de 610 kVA triphasé.

ARTICLE 4 :

Ce lotissement est à usage de d'habitation.

La surface de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 9320 m² répartie par lot selon le document annexé à la demande.

Le lotissement prend le nom de « Les Rosiers – Secteur Est » .

En application de l'article R424-17 du code de l'urbanisme, les travaux dont le programme est annexé à la demande devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de sa notification et passé ce délai, ne pas être interrompus pendant plus d'une année. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

ARTICLE 5 :

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots et à différer les travaux de finition. Les travaux devront être achevés avant le 29/06/2027.

ARTICLE 6 :

Les travaux sont soumis à la Taxe d'Aménagement et à la Redevance d'Archéologie Préventive.

BRUZ, le : 29/06/2021

Le Maire,

Philippe SALMON



Nota bene : Le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre des autres législations (hors code de l'urbanisme). Le demandeur doit s'assurer de la faisabilité du projet auprès des services concernés.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.21312 du code général des collectivités territoriales.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 21311 et L. 21312 du code général des collectivités territoriales.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire. Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES** : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L2411 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Il est également possible de saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Dans le cas où le recours porterait sur une décision de l'Architecte des Bâtiments de France, le recours lui sera directement adressé. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Programme Local de l'Habitat

2015-2020 => 2022



Convention d'application des objectifs à l'échelle des opérations

Entre les soussignés :

La Métropole de Rennes, dont le siège est localisé 4 avenue Henri Fréville - CS 20723, 35207 Rennes cedex, représentée par Madame Nathalie APPERE, agissant en qualité de Présidente de la Métropole de Rennes, dûment autorisée à signer la présente convention en vertu de la délibération n°16.091 en date du 21 avril 2016, ci-après dénommée par « Rennes Métropole »

D'une part,

La commune de Bruz représentée par Philippe SALMON, agissant en qualité de maire de la commune, dûment autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération n°16-11-5 en date du 14 novembre 2016, ci-après dénommée par « La commune de Bruz »

D'autre part.

Et :

La société Acanthe, dont le siège social est localisé au 93 avenue Henri Fréville à Rennes, représentée par Monsieur Laurent GOURIOU en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, ci-après dénommée « La société Acanthe »

D'autre part,

Il est exposé ce qui suit :

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants,
Vu la délibération n° C 13.196 en date du 20 juin 2013, approuvant le projet de territoire ;
Vu la délibération n° C 14.038 en date du 6 février 2014, actant les orientations stratégiques du futur P.L.H.
Vu la délibération n° C 15.265 en date du 9 juillet 2015, approuvant le Projet de futur P.L.H. ;
Vu la délibération n° C 15.541 en date du 17 décembre 2015 adoptant définitivement le P.L.H. ;
Vu la délibération n° C 15.417 en date du 15 octobre 2015, approuvant le Projet de futur P.L.H. au vu de l'avis des communes, du syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, du CODESPAR et des partenaires de l'immobilier ;
Vu l'avis favorable du Syndicat mixte du SCoT sur le P.L.H. en date du 1er octobre 2015 ;
Vu l'avis favorable du CODESPAR sur le P.L.H. en date du 25 septembre 2015 ;
Vu le courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 5 novembre 2015 portant un avis favorable sur le P.L.H. ;
Vu l'avis favorable du Bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement sur le P.L.H. en date du 17 novembre 2015 ;
Vu le courrier du Préfet en date du 9 décembre 2015 portant un avis favorable sur le P.L.H.
Vu la délibération n° 16.091 en date du 21 avril 2016 approuvant la convention-type de contractualisation dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.H. entre les communes et Rennes Métropole.
Vu la délibération n° 16-11-5 de la commune de Bruz en date du 14 novembre 2016 approuvant la convention de contractualisation dans le cadre de la mise en œuvre du PLH et autorisant Monsieur le Maire à signer la présente convention d'application.

Vu la délibération n° C 17.022 en date du 19 janvier 2017 approuvant la convention-type d'application des objectifs du PLH à l'échelle des opérations.

Vu la délibération n° C 19.170 en date du 19 décembre 2019 validant les ajustements du PLH 2015-2020 découlant du bilan à mi-parcours et prolongeant sa mise en œuvre de deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

COMMUNE	BRUZ
Opération	Les Rosiers
Type d'opération	Lotissement
Nature d'opération	Extension urbaine
Aménageur	Société Acanthe
N° de convention	35047-11

PRÉAMBULE :

Le 8 mars 2017, la commune de Bruz et Rennes Métropole ont signé une convention de contractualisation dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat 2015-2020 => 2022 (P.L.H.), précisant que les opérations d'urbanisme, ainsi que les permis de construire dans le diffus de plus de 30 logements, feraient l'objet d'une convention d'application qui permettra la mise en œuvre des engagements de la commune et des aides financières de Rennes Métropole.

Le lotissement "Les Rosiers" entrant dans ce cadre, la présente convention a pour objet de formaliser les engagements pris par les signataires pour assurer le respect des objectifs du P.L.H. dans l'opération.

La signature de la présente convention d'application permettra le déclenchement des financements et des agréments de Rennes Métropole au logement aidé, en articulation avec le cadre et le calendrier de la programmation métropolitaine générale.

Elle engage par ailleurs la commune de Bruz à s'assurer que les promoteurs bénéficiant d'aides de Rennes Métropole insèrent la charte graphique, qui leur est préalablement communiquée, sur leur panneau de chantier.

ARTICLE 1 – La maîtrise foncière

La société Acanthe s'engage à acquérir le ou les terrains nécessaires au développement de du Lotissement les Rosiers, dans le respect des valeurs foncières de référence compatibles avec la politique foncière de Rennes Métropole.

Dans ce cadre, la société Acanthe s'engage à s'inscrire dans le référentiel de prix du foncier issu de l'observatoire foncier piloté par l'AUDIAR et à conduire les études de projet nécessaires pour s'assurer de leur faisabilité.

Ce référentiel foncier fera l'objet d'un porté à connaissance annuel auprès des communes et des aménageurs.

Dans le cas de maîtrise foncière intégrant une ou plusieurs datations, ces dernières seront intégrées dans le calcul du montant de la référence foncière.

ARTICLE 2 – Le rythme prévisionnel des livraisons

La programmation prévisionnelle totale de l'opération est de 187 logements. Dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.H. 2015-2020, ce sont **187 logements** qui font l'objet du conventionnement, suivant un rythme prévisionnel de livraison s'établissant comme suit :

Périodes de contractualisation du PLH

2015 - 2017			2018 - 2020		
2015	2016	2017	2018	2019	2020
0	0	0	0	0	0

Périodes suivant les années de contractualisation PLH

2021 - 2023			Après 2023
2021	2022	2023	
77	15	14	81

Le rythme des livraisons indiqué ci-dessus reste indicatif et n'est pas un objectif. Il pourra être réajusté en fonction de l'avancement opérationnel de l'opération.

ARTICLE 3 – La densité

Pour rappel, dans le cadre de sa convention de contractualisation P.L.H., la commune de Bruz s'est engagée sur une densité minimum de 30 logements par hectare.

Le calcul de la densité se fait à l'échelle de l'opération d'aménagement et suivant la méthodologie développée dans le cadre du SCoT.

Suivant ce calcul, le lotissement Les Rosiers ayant un périmètre opérationnel de 6,2 hectares, la densité moyenne est de **30 logements par hectare**.

ARTICLE 4 – La programmation

Un plan-masse de l'opération précisant la répartition géographique des logements par type de formes urbaines et par type de financements est joint à la présente convention en annexe n° 1.

Programmation par type de formes urbaines

	Collectif	Intermédiaire	Individuel groupé (VEFA)	Terrains à bâtir non libres de constructeur	Terrains à bâtir libres de constructeur	TOTAL
<i>Volume</i>	86	0		29	72	187
<i>%</i>	46	0		15	39	100

Programmation par type de financement (diversité de l'habitat)

	Aidés		Régulés	Libres	TOTAL
	PLUS/PLAI	Accession sociale			
<i>Volume</i>	57	29	29	72	187
<i>%</i>	30	15	15	40	100

Dans le cadre d'opération d'urbanisme, la déclinaison des produits régulés au regard du contexte de marché de la commune et de l'opération se fera en amont de chaque consultation.

Dans le cadre d'un permis dans le diffus, cette déclinaison pourra être précisée dans le cadre de la convention.

ARTICLE 5 – Cadre du financement du logement aidé

Le financement des logements aidés devra respecter le cadre défini par le guide du financement du logement aidé de Rennes Métropole, actualisé régulièrement, ainsi que les délibérations annuelles du Conseil métropolitain relative à la programmation, fixant la nature et les caractéristiques économiques des logements aidés.

Aussi, Acanthe s'engage à respecter les principes de mixité spatiale des produits, et à s'assurer que les programmes de logements aidés ne cumulent pas des choix urbanistiques, architecturaux et techniques incompatibles avec les objectifs de prix de production qui leur sont spécifiques. Les choix relatifs à l'aménagement ne devront donc pas impacter le niveau d'accessibilité des logements aidés (tant en locatif qu'en accession), et tout particulièrement les logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI, pour lesquels la subvention d'équilibre de Rennes Métropole ne peut servir de variable d'ajustement. Pour rappel l'objectif de la subvention d'équilibre est de pouvoir garantir l'accessibilité sociale des logements produits, avec la recherche d'un niveau loyer compatible avec les ressources des ménages demandeurs d'un logement social.

Dans le cadre des programmes de logements passifs, "concertatifs" ou en PLAI adaptés d'insertion, ce référentiel de droit commun fera l'objet d'une adaptation. Ces programmes pourront faire l'objet d'un cadre qui leur sera propre.

ARTICLE 6 – Mise en œuvre d'un îlot passif

Pour préparer les acteurs à la future Réglementation Thermique (RT 2020), l'opération Les Rosiers développe un îlot passif en label "Passivhaus".

Acanthe s'engage à flécher la commercialisation de 7 terrains à bâtir avec une prescription pour les acquéreurs de construire une maison qui fera l'objet d'une labellisation "Passivhaus". Cette disposition sera inscrite dans le règlement au titre d'une démarche expérimentale.

Cet îlot représente 7 logements (lots libres, 29 à 35), soit 4 % de la programmation totale de l'opération ou 10% des lots libres, et est spécifiquement identifié sur le plan-masse de l'opération (pièce annexe n° 1). Sa localisation a été déterminée suivant une orientation efficiente pour optimiser les coûts de construction.

Le lot C (40 logements locatifs sociaux dont environ 1/3 en PLUS-PLAI et 1/3 en PLS) est également fléché pour être labellisé "Passivhaus". Bien qu'il ne soit pas intégré à la programmation conventionnée PLH, il participe en effet également à l'approche environnementale de l'opération d'aménagement et à son articulation avec le Plan Climat Air Énergie Territorial.

ARTICLE 7 – Éléments de contexte spécifiques à l'opération

Le lot C n'est pas intégré dans la convention PLH en raison de la réalisation d'une étude d'impact nécessitant le fait d'avoir deux permis d'aménager avec une temporalité différente et l'existence d'une zone humide au sud-ouest de l'opération.

ARTICLE 8 : Évaluation des aides financières dédiées à l'opération

Montant des aides prévisionnelles à la surcharge foncière apportées par Rennes Métropole pour le logement aidé					
Prix de vente maximum de la charge foncière	Logements en accession sociale (BRS)	Logements en locatif social	Surface habitable des logements en accession sociale (BRS)	Surface habitable des logements en locatif social	Total des aides à apporter en surcharge foncière
200 € HT /m ² SHAB	125 € HT /m ² de SHAB	50 € HT/m ² de SHAB	2 219 m ²	4 361 m ²	(2 219 x 125 €) + (4 361 x 50 €) = 495 425 €

*SHAB prévisionnelle qui pourra être amenée à évoluer de façon marginale

Le montant prévisionnel de la surcharge foncière apportée indirectement par Rennes Métropole au bilan de l'opération, dans le cadre du P.L.H. 2015-2020, sera d'environ **495 000 euros**.

Ce barème est basé sur la délibération du Conseil métropolitain n° C 15.541 du 17 décembre 2015 adoptant définitivement le nouveau Programme Local de l'Habitat 2015-2020, réaffirmé par la délibération n° C 19.170 du 19 décembre 2019 suite au bilan du P.L.H. à mi-parcours.

Dans le cadre des échanges préalables au conventionnement des opérations, Acanthe s'engage à expliciter à Rennes Métropole, le cas échéant, les marges de manœuvre dégagées par l'aide à la surcharge foncière.

Les logements aidés financés au-delà de ce P.L.H. (2015-2020 => 2022) ne bénéficieront plus du dispositif d'aides visé dans cette convention, mais d'un autre dispositif d'aides restant à définir dans le cadre du prochain P.L.H.

Pour ne pas que la péréquation soit portée par le logement aidé, la charge foncière au logement libre ne pourra être inférieure à la charge foncière pivot définie sur cette opération, à savoir 200 € HT /m² SHAB.

Un bilan financier actualisé figure en pièce annexe n° 2 de la présente convention.



ARTICLE 9 : Alimentation du tableau de bord de suivi du P.L.H.

Acanthe s'engage à communiquer à Rennes Métropole toutes les évolutions et ajustements de programmation, ainsi que toutes les informations nécessaires au suivi du P.L.H.

Dans ce cadre, Acanthe s'engage, dans le cadre des consultations, à insérer une clause relative à l'obligation pour le maître d'ouvrage immobilier ou le constructeur, à fournir à la demande de Rennes Métropole, les éléments suivants :

- La répartition typologique et la surface des logements ;
- La grille des prix de vente pour les programmes en accession libre, en PLS, en "Maison + Jardin" ; et en accession maîtrisée ;
- Le rythme de commercialisation des logements ;
- Le profil des acquéreurs sur les programmes de logements régulés.

ARTICLE 10 : Favoriser l'emploi et la formation

L'un des autres enjeux du P.L.H. étant de développer l'emploi et la formation, Acanthe s'engage, sur l'ensemble de ses opérations conventionnées, à contribuer au retour à l'emploi des personnes en difficulté d'insertion et/ou à la formation par l'apprentissage, en accueillant, au sein de sa structure et au cours de la durée de l'opération, une personne ou un stagiaire, y compris les collégiens de 3^{ème} dans le cadre des stages de découverte, notamment ceux des issus des collèges des territoires prioritaires tels que définis par le décret du 30 novembre 2014.

En outre, dans le cadre des consultations tant auprès des entreprises que des maîtres d'ouvrage, Acanthe s'engage à définir, avec le Pôle d'Expertise en clauses sociales et marchés réservés « ATOUT CLAUSES », l'intégration d'une clause sociale aux cahiers des charges, sur la base de la transposition du mode de calcul appliqué aux opérations des donneurs d'ordre publics signataires de la Charte du 19 mars 2012, soit 5 % des heures travaillées.

Aussi, Acanthe s'engage, dans le cadre des attributions de charges foncières, à ce que les maîtres d'ouvrages mobilisent l'appui d'un facilitateur du Pôle d'Expertise en clauses sociales et marchés réservés « ATOUT CLAUSES », à chacune des phases suivantes :

- Écriture des marchés, calibrage et formulation d'une clause sociale ;
- Appréciation des offres ;
- Suivi du bon déroulement de la clause sociale, vérification de l'éligibilité et bilan.

ARTICLE 11 : Clauses d'évaluation, de révision ou de résiliation de la convention

En cas de modification de l'économie générale du bilan financier, une nouvelle présentation devra être faite à Rennes Métropole et à la commune. Un avenant pourra alors être négocié.

D'autres bilans visant à connaître les évolutions par rapport aux objectifs pourront se tenir entre Acanthe, la commune et Rennes Métropole.

Ces bilans évalueront l'ensemble des engagements pris par Acanthe (maîtrise foncière, rythme de livraisons, programmation, densité...), et s'assureront de l'adéquation des aides financières mises en œuvre par Rennes Métropole.

En cas de non-respect de la présente convention (hors causes exogènes), le bilan devra rembourser intégralement le montant des aides financières réactualisées à Rennes Métropole.

Fait à Bruz, le 20/11/2020

Fait à Rennes, le

Fait à Rennes, le

Pour la commune de Bruz,

Pour la société Acanthe,

Pour Rennes Métropole,

Le Maire,



Le Représentant,

Pour la Présidente et par
délégation, Le Vice-Président
délégué à L'Habitat et aux
Gens du Voyage,

Philippe SALMON

Laurent GOURIOU

Honoré PUIL

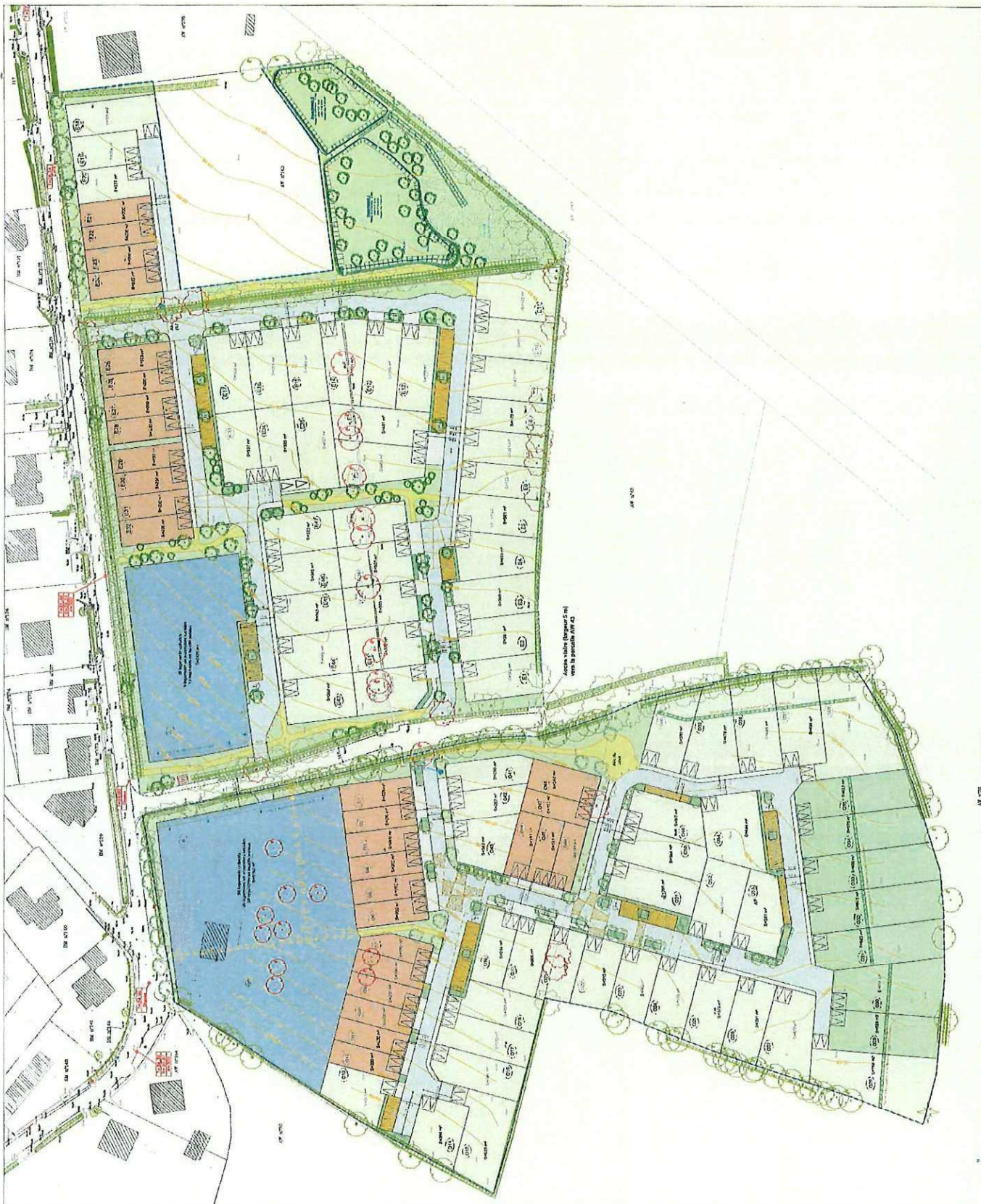
Pièces annexes au contrat

Annexe n° 1 :

Plan-masse de l'opération localisant les programmes de logements (formes urbaines et financements) et l'îlot passif dans le cas des nouvelles opérations d'urbanisme.

Annexe n° 2 :

Bilan prévisionnel d'aménagement.



LEGENDE

- Représente le bâtiment
 - N° de lot
 - Surface du lot
 - Aire de stationnement
 - Ligne d'accès possible à l'îlot
 - Canopialité
 - Aire plantée avec le code de couleur
 - Les cas lités
 - Espaces verts aménagés par l'aménageur
 - Espaces verts bûche et plants par l'aménageur
 - Voies
 - Terrasses et/ou accès au lot
 - Caractéristiques particulières
 - Équipements
- TYPLOGIE DE LOGEMENTS**
- Lots blancs
 - Lots blancs "mixte/chauffé"
 - Lots "résidence + jardin"
 - Lots collectifs pour appartements
 - Résidence collective



ACANTHE
31 avenue René FRYER - CS 80111 - 35057 RENNES
Tél : 02 99 28 00 01 - Fax : 02 99 28 00 02
www.acante-urbanisme.com

Département de l'Ille-et-Vilaine
Commune de BRUZ
Lotissement Les Rosiers
Secteurs Ouest et Est

PLAN DE COMPOSITION GENERAL PA4

Dessiné le 12/10/2020 Echelle : 1/500

URBANE Aménagement urbain
17 Boulevard Jean de La Fontaine
35077 RENNES Cedex 03
Tél : 02 99 28 00 01 - Fax : 02 99 28 00 02
www.urbane.com

Indice	Date	Auteur	Modifications

Rappel programmation habitat : 45 logements

Bilan au 09/03/2020 en € HT

DEPENSES	€ HT	%	RECETTES	€ HT	%
ACQUISITIONS FONCIERES	776 850	10,5%	TOTAL VENTES	7 414 272	100,0%
Préciser le montant des datations (le cas échéant) *	495 000				
Préciser la surface des terrains à acquérir ou acquis: xxx hectares	5 097				
ETUDES ET HONORAIRES	485 000	6,5%			
a. Etudes	348 000		1 terrain = 5 152 m ² - 57 logements	872 200	
b. Honoraires techniques	100 000		1 terrain = 2 475 m ² - 29 logements	443 800	
c. Honoraires de gestion	37 000				
TRAVAUX	3 740 000	50,4%			
a. Coûts VRD	3 370 000		29 terrains = 5680 m ²	1 312 500	
b. Coûts d'aménagement des espaces publics et espaces verts	250 000		72 terrains = 29 125 m ² dont 33 datations	4 785 772	
c. Aléas	120 000				
FRAIS DIVERS	502 000	6,8%	PRODUITS FINANCIERS		0,0%
a. Frais de commercialisation	252 000		PARTICIPATIONS		0,0%
b. Frais financiers	155 000		PRODUITS DIVERS		0,0%
c. Autres frais	95 000				
PARTICIPATION aux équipements publics	650 000	8,8%			
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	190 000	2,6%			
MISE EN ETAT DES SOLS ET ARCHEOLOGIE	45000	0,6%			
Marge incertitudes et imprévus	1 025 422				
TOTAL DEPENSES HT	7 414 272		TOTAL RECETTES	7 414 272	

MONTANT DES CHARGES FONCIERES

a. PLUS/PLAI	Promoteur 1	200 / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
b. Accession sociale	Promoteur 1	200 / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
c. PLS	Promoteur 1	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
d. Pinel régulé	Promoteur 1	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
e. Accession maîtrisée	Promoteur 1	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
f. Promotion libre	Promoteur 1	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
g. Maisons + Jardins		223 / m ² de terrain
h. Terrains à bâtir		267 / m ² de terrain

* Prix du m² de terrain à bâtir inscrits inscrit au bilan X Surface de terrain à bâtir cédée au(x) propriétaire(s) foncier

cu 5/6

11/12/20



SAS ACANTHE
Monsieur Laurent GOURIOU
93 avenue Henri Fréville - CS 80711
35207 RENNES

SERVICE URBANISME

Dossier suivi par :
Julie BOUDEY
02 99 05 44 37
urbanisme@ville-bruz.fr

Bruz, 17/12/2020

Référence :
PS/MG/JB/20/12-07

Monsieur,

Objet :
Autorisation accès pour
réalisation du diagnostic
archéologique

Dans le cadre des permis d'aménager PA 035 047 20 00003 et PA 035 047 20 00004 portés par ACANTHE et en cours d'instruction dans mes services, la Préfète de la région Bretagne a prescrit la réalisation d'un diagnostic archéologique dans l'arrêté préfectoral n° 2020-330 en date du 13/11/2020.

La parcelle AW40, intégrée dans le périmètre de diagnostic, appartient à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et sa gestion est déléguée à la ville de Bruz dans le cadre d'une convention opérationnelle.

LRAR
1A 190 538 4131 7

Par conséquent, j'autorise l'opérateur d'archéologie préventive retenu à pénétrer sur ladite parcelle afin d'effectuer les missions nécessaires à la réalisation du diagnostic archéologique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire
Philippe SALMON



21 JUN 2021

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN ET DE
L'HABITAT

SERVICE HABITAT

Dossier suivi par : BLOT Christophe

Téléphone : 02 99 86 64 00
dauh-habitat@rennesmetropole.fr

MONSIEUR LAURENT GOURIOU
SOCIETE ACANTHE
93 AVENUE HENRI FREVILLE
CS 80711
35207 RENNES CEDEX

Notre référence : DAUH-SH MD/CDB 06.38

Objet : Les Rosiers – Transmisslon Bilan d'aménagement actualisé

Copie : Ville de Bruz (Mme Gosset – Service Urbanisme)

Le 16 juin 2021

Monsieur,

Dans le cadre du projet de lotissement de votre société sur le secteur "Les Rosiers" à Bruz, une convention actant la programmation du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) a été établie et signée par la commune, la société Acanthe et Rennes Métropole, respectivement les 20, 27 novembre et 10 décembre 2020. A cette convention, deux documents ont été annexés : le plan de composition ainsi que le bilan d'aménagement de cette opération d'urbanisme.

Nous venons de constater une erreur dans le bilan d'aménagement transmis avec la convention PLH pour signature en novembre 2020.

En effet, les modifications actées, suite à nos différents échanges, n'ont pas été prises en compte (prix de référence foncière actuel de 5,16 €/m² au lieu de 10 €/m² indiqué dans le premier bilan, conforme aux références foncières en zone AU de la commune). Vous trouverez donc, ci-joint, le bilan d'aménagement actualisé annulant et remplaçant celui transmis en novembre 2020.

Nous vous prions de bien vouloir nous excuser pour cette erreur et nous tenons à votre disposition pour toute demande d'information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Responsable de la Mission PLH,

RENNES
METROPOLE
Christophe BLOT

Rappel programmation habitat : 187 logements

Bilan au 17/06/ 2020 en € HT

DEPENSES	€ HT	%	RECETTES	€ HT	%
ACQUISITIONS FONCIERES (1) <i>Préciser le montant des datons (le cas échéant) *</i> <i>Préciser la surface des terrains à acquérir ou acquis: xxx hectares</i>	548 218	7,4%	TOTAL VENTES	7 414 272	99,8%
ETUDES ET HONORAIRES	485 000	6,5%	a. PLUS/PLAI	872 200	
a. Etudes	348 000		b. Accession sociale	443 800	
b. Honoraires techniques	100 000		c. PLS		
c. Honoraires de gestion	37 000		d. Pinel régulier		
TRAVAUX	3 740 000	50,3%	e. Accession maîtrisée		
a. Coûts VRD	3 370 000		f. Promotion Libre		
b. Coûts d'aménagement des espaces publics et espaces verts	250 000		g. Maisons + Jardins	1 312 500	
c. Aléas	120 000		h. Terrains à bâtir	4 785 772	
			i. commerces		0,0%
FRAIS DIVERS	748 132	10,1%	PRODUITS FINANCIERS		0,0%
a. Frais de commercialisation	252 000		PARTICIPATIONS		0,0%
b. Frais financiers	172 500		PRODUITS DIVERS	17 500	0,2%
c. Autres frais	323 632				
PARTICIPATION aux équipements publics	650 000	8,7%			
REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	190 000	2,6%			
MISE EN ETAT DES SOLS ET ARCHEOLOGIE	45000	0,6%			
<i>Marge incertitudes et imprévus</i>	1 025 422				
TOTAL DEPENSES HT	7 431 772		TOTAL RECETTES	7 431 772	

(1) : dont sur les acquisitions 2138 m² en zone UB (terrain+bât) = 270.000 €

Soit une charge foncière hors zone UB de (548.218-270.000)/(5.608-0,214)=

5,16 €/m²

MONTANT DES CHARGES FONCIERES		
a. PLUS/PLAI	Promoteur 1	200 / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
b. Accession sociale	Promoteur 1	200 / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
c. PLS	Promoteur 1	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
d. Pinel régulier	Promoteur 1	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
e. Accession maîtrisée	Promoteur 1	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
f. Promotion libre	Promoteur 1	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 2	X € HT / m ² SHAB
	Promoteur 3	X € HT / m ² SHAB
g. Maisons + Jardins		223 / m ² de terrain
h. Terrains à bâtir		267 / m ² de terrain

* Prix du m² de terrain à bâtir inscrits inscrit au bilan X Surface de terrain à bâtir cédée au(x) propriétaire(s) foncier