



LOTISSEMENT COMMUNAL “ LE DOMAINE DU MENÉ ”

Règlement d'attribution des lots



Mairie de Loudéac
20, rue Notre Dame
22600 LOUDEAC

Site internet : <https://www.ville-loudeac.fr/>

Service Foncier
Mme LE HÔ Servane,
Gestionnaire des affaires foncières
Tél. : 02.56.41.00.74
Email : s.leho@ville-loudeac.fr





TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-------------|
| 1. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU LOTISSEMENT | P. 1 |
| 2. PRIX DE VENTE | P. 1 |
| 3. MODALITÉS D' ATTRIBUTION DES LOTS | P. 2 |
| 3.1. Pré-commercialisation de la TRANCHE 2 soumise à un système de pondération pour une période de 6 mois, soit du 01/07/2022 au 31/12/2022) | p. 2 |
| 3.2. Commercialisation non soumise à un système de pondération | p. 3 |
| - TRANCHE 1 : à compter du 01/07/2020 | |
| - TRANCHE 2 : à compter du 01/01/2023 | |
| 4. ANNEXES | P. 4 |
| 4.1. Plan de composition du lotissement « Le Domaine du Mené » | p. 5 |
| 4.2. Cahier des charges du lotissement « Le Domaine du Mené » | p. 6 |
| 4.3. Règlement du permis d'aménager du lotissement « Le Domaine du Mené » | p. 12 |
| 4.4. Programme des travaux du lotissement « Le Domaine du Mené » | p. 29 |
| 4.5. Délibération du 19/09/2019 relative à l'approbation du cahier des charges des critères d'attribution et la fixation du prix de vente du lotissement « le Domaine du Mené » | p. 33 |
| 4.6. Délibération du 27/02/2020 relative au détail du prix de vente du lotissement « le Domaine du Mené » | p. 34 |
| 4.7. Délibération du 29/10/2020 relative aux modalités de réservation d'un lot de la TRANCHE 1 du lotissement « le Domaine du Mené » | p. 35 |
| 4.8. Délibération du 30/06/2022 relative aux modalités de réservation d'un lot de la TRANCHE 2 du lotissement « Le Domaine du Mené » | p. 36 |
| 4.9. Fiche récapitulative sur les modalités d'attribution des lots du lotissement « Le Domaine du Mené » | p. 37 |
| 5. DOSSIER DE CANDIDATURE | P.38 |
| 5.1. Pré-commercialisation de la TRANCHE 2 (du 01/07/2022 au 31/12/2022) | p. 39 |
| 5.2. Commercialisation de la TRANCHE 1 (à compter du 01/07/2020) et de la TRANCHE 2 (à compter du 01/01/2023) | p. 42 |





1. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU LOTISSEMENT

La municipalité de Loudéac a souhaité que la commercialisation du lotissement communal « Le Domaine du Mené » soit faite de façon transparente. C'est pour cette raison que les modalités de commercialisation ont été adoptées par délibérations du Conseil Municipal, tenus le 19 septembre 2019, le 27 février 2020, le 29 octobre 2020 et le 30 juin 2022.

Acheter un lot dans un lotissement communal implique, comme pour les lotissements privés, de respecter les règles préétablies et qui s'imposeront aux acquéreurs de lots et aux futures constructions. Avant tout achat, il convient donc de bien vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite. Elles sont établies par :

- le règlement et le plan de composition du lotissement pour ce qui concerne la réalisation des futures constructions ;
- le cahier des charges du lotissement pour ce qui relève des droits et obligations des futurs colotis.

La vente des lots est réservée exclusivement aux personnes physiques. Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilière, ne peuvent pas candidater.

La municipalité se réserve la possibilité de céder un ou des lots pour les besoins d'un équipement ou d'un service à la population qui pourrait répondre aux besoins des habitants de la commune, en lien avec les objectifs évoqués ci-dessus.

Le dépôt des dossiers de candidatures spécifiques aux projets d'équipement ou de service devra se faire dans le délai fixé pour la commercialisation du lotissement.

2. PRIX DE VENTE

Par délibérations du Conseil Municipal, tenus le 19 septembre 2019 et le 27 février 2020, le prix de vente des terrains a été fixé à **67 € TTC le m²** (hors frais de notaire) pour l'ensemble des lots comme suit :

| Lot | Parcelle | Adresse | Surface du terrain | Surface plancher | Prix HT (56.64 €/m ²) | Prix TTC (67.00 €/m ²) | |
|-----------|----------|---------|--|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--------------|
| TRANCHE 1 | 1 | AL 136 | 1 Impasse Germaine Tillion | 464 m ² | 291 m ² | 26 280,96 € | 31 088,00 € |
| | 2 | AL 137 | 3 impasse Germaine Tillion | 455 m ² | 285 m ² | 25 771,20 € | 30 485,00 € |
| | 3 | AL 138 | 5 impasse Germaine Tillion | 478 m ² | 300 m ² | 27 073,92 € | 156 912,00 € |
| | 4 | AL 139 | 7 impasse Germaine Tillion | 443 m ² | 278 m ² | 25 091,52 € | 29 681,00 € |
| | 5 | AL 140 | 9 impasse Germaine Tillion | 525 m ² | 329 m ² | 29 736,00 € | 35 175,00 € |
| | 6 | AL 141 | 11 impasse Germaine Tillion | 557 m ² | 348 m ² | 31 548,48 € | 37 319,00 € |
| | 7 | AL 142 | 10 impasse Germaine Tillion | 555 m ² | 348 m ² | 31 435,20 € | 37 185,00 € |
| | 8 | AL 143 | 8 impasse Germaine Tillion | 481 m ² | 301 m ² | 27 243,84 € | 32 227,00 € |
| | 9 | AL 144 | 6 impasse Germaine Tillion | 486 m ² | 305 m ² | 27 527,04 € | 32 562,00 € |
| | 10 | AL 145 | 4 impasse Germaine Tillion | 504 m ² | 316 m ² | 28 546,56 € | 33 768,00 € |
| | 11 | AL 146 | 2 impasse Germaine Tillion | 508 m ² | 318 m ² | 28 773,12 € | 34 036,00 € |
| | 12 | AL 147 | 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 et 15 impasse Gilberte Brossolette | 1 737 m ² | 1 089 m ² | Logements Terre d'Armor Habitat | |
| | 13 | AL 148 | 10 impasse Gilberte Brossolette | 578 m ² | 362 m ² | 32 737,92 € | 38 726,00 € |
| | 14 | AL 149 | 8 impasse Gilberte Brossolette | 576 m ² | 361 m ² | 32 624,64 € | 38 592,00 € |
| | 15 | AL 150 | 6 impasse Gilberte Brossolette | 479 m ² | 300 m ² | 27 130,56 € | 32 093,00 € |
| | 16 | AL 151 | 4 impasse Gilberte Brossolette | 457 m ² | 286 m ² | 25 884,48 € | 30 619,00 € |
| | 17 | AL 152 | 2 impasse Gilberte Brossolette | 452 m ² | 283 m ² | 25 601,28 € | 30 284,00 € |





| | | | | | | | |
|-----------|----|--------|---------------------|--------------------|--------------------|-------------|-------------|
| TRANCHE 2 | 18 | AL 153 | 1 rue Lucie Aubrac | 524 m ² | 328 m ² | 29 679,36 € | 35 108,00 € |
| | 19 | AL 154 | 3 rue Lucie Aubrac | 480 m ² | 301 m ² | 27 187,20 € | 32 160,00 € |
| | 20 | AL 155 | 5 rue Lucie Aubrac | 480 m ² | 301 m ² | 27 187,20 € | 32 160,00 € |
| | 21 | AL 156 | 7 rue Lucie Aubrac | 419 m ² | 263 m ² | 23 732,16 € | 28 073,00 € |
| | 22 | AL 157 | 9 rue Lucie Aubrac | 470 m ² | 295 m ² | 26 620,80 € | 31 490,00 € |
| | 23 | AL 158 | 11 rue Lucie Aubrac | 485 m ² | 304 m ² | 27 470,40 € | 32 495,00 € |
| | 24 | AL 159 | 10 rue Lucie Aubrac | 621 m ² | 389 m ² | 35 173,44 € | 41 607,00 € |
| | 25 | AL 160 | 8 rue Lucie Aubrac | 598 m ² | 375 m ² | 33 870,72 € | 40 066,00 € |
| | 26 | AL 161 | 6 rue Lucie Aubrac | 587 m ² | 368 m ² | 33 247,68 € | 39 329,00 € |
| | 27 | AL 162 | 4 rue Lucie Aubrac | 470 m ² | 295 m ² | 26 620,80 € | 31 490,00 € |
| | 28 | AL 163 | 2 rue Lucie Aubrac | 476 m ² | 298 m ² | 26 960,64 € | 31 892,00 € |

Le prix des lots comprend :

- **le terrain viabilisé et ses équipements ;**
(muret technique pour chaque lot et clôture des lots sur la rue du Mené)
- **le bornage initial du terrain par un géomètre.**
Ce bornage ne dispense pas l'acquéreur d'un bornage d'implantation de la construction individuelle (libre choix du géomètre).

3. MODALITÉS D' ATTRIBUTION DES LOTS

Conformément à la délibération du 19 septembre 2019, le Conseil Municipal a par ailleurs rappelé les objectifs communaux poursuivis à l'occasion de la réalisation du lotissement :

- Permettre un parcours résidentiel
- Favoriser l'accession à la propriété pour les ménages aux revenus modérés
- Rééquilibrer la pyramide des âges en favorisant l'arrivée de jeunes habitants
- Gérer et optimiser le fonctionnement des équipements publics
- Conforter le cadre de vie agréable de la commune en atteignant des objectifs environnementaux.

3.1. Pré-commercialisation de la TRANCHE 2 soumise à un système de pondération pour une période de 6 mois soit du 01/07/2022 au 31/12/2022

Pour répondre à ces objectifs communaux, le Conseil Municipal a institué un **système de pondération** permettant d'établir un ordre de priorité entre les candidats afin de favoriser les primo-accédant et les jeunes ménages avec ou sans enfants.

Tableau de pondération :

| Critère | Appréciation | Notation | |
|------------------------|--|--------------------|-----|
| 1. Primo-accédant | Candidature d'un professionnel de l'immobilier | Irrecevable | |
| | Candidature d'une personne ou d'un couple dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature | 100 | |
| | Candidature d'une personne ou d'un couple dont l'un des conjoints au moins a été propriétaire d'un logement mais dont aucun ne l'est depuis au moins 2 ans à la date de dépôt de candidature | 50 | |
| 2. Situation familiale | 2.1. Age moyen des candidats à l'accession (ou âge du candidat s'il est seul) à la date de dépôt de candidature | Jusqu'à 35 ans | 100 |
| | | De 35 ans à 45 ans | 70 |
| | | 45 ans et plus | 20 |
| | 2.2. Nombre d'enfants (nombre de points/enfants) à la date du dépôt de candidature | Enfant à naître | 50 |
| | | Jusqu'à 3 ans | 50 |
| | | De 3 à 6 ans | 40 |
| | De 6 à 10 ans | 30 | |





Afin d'acquérir un lot de la TRANCHE 2, le(s) candidat(s) devra(ont) remplir le **dossier de candidature (p. 39)**.

Le **dossier de candidature doit être complet** pour déterminer le nombre de points obtenus pour chaque dossier de candidature. **Tout dossier incomplet sera classé sans suite.**

Le(s) candidat(s) s'engagera(ont) à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement et le cahier des charges de celui-ci (**conditions non modifiables**).

Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat (qui ne pourra pas acquérir un autre lot sur l'opération) et quel que soit le type de portage (achat en nom propre ou via une SCI).

Une commission d'attribution des lots se réunira le 03/10/2022 et le 03/01/2023 pour examiner les dossiers et attribuer les lots en fonction du nombre de points obtenus, en commençant par celui qui a le plus de points.

En cas d'égalité de points, le lot sera attribué au tirage au sort en présence des candidats.

Chaque candidat sera informé par courrier du lot qui pourrait lui être attribué. A la réception de ce courrier les demandeurs devront retourner leur engagement d'acquérir un lot sous un délai de 1 mois.

Le(s) signataire(s) de l'acte de l'acquisition devra (devront) être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature.

Les candidats non attributaires seront invités à renouveler leur demande dès l'ouverture de la commercialisation de la TRANCHE 2, soit à compter du 01/01/2023 (abrogation de la pondération).

3.2. Commercialisation non soumise à un système de pondération

Depuis le 01/07/2020, tout acquéreur potentiel est en droit de poser une option sur un lot de la **TRANCHE 1** qu'il aura identifié sur le plan de composition.

A compter du 01/01/2023, le(s) candidat(s) « non-attributaire(s) » ayant(s) déposé(s) un dossier de candidature lors de la pré-commercialisation de la TRANCHE 2 ainsi que tout acquéreur potentiel est en droit de poser une option sur un lot de la **TRANCHE 2** qu'il aura identifié sur le plan de composition.

Afin de réserver un lot, le(s) candidat(s) devra(ont) remplir le **dossier de candidature (p. 42)**.

Le(s) candidat(s) s'engagera(ont) à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement et le cahier des charges de celui-ci (**conditions non modifiables**).

Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat (qui ne pourra pas acquérir un autre lot sur l'opération) et quel que soit le type de portage (achat en nom propre ou via une SCI).

Cette « réservation » devra être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), ou à remettre en main propre contre récépissé à l'adresse suivante : **Mairie de Loudéac - Service Foncier - 20, rue Notre Dame 22600 LOUDEAC**

En cas de pluralité de pose d'une option sur un même lot et reçue le même jour, les candidats seront informés par courrier d'un tirage au sort en présence des candidats.

En cas de pose d'une option sur un lot, la durée de l'option sera de 1 mois à compter de l'enregistrement par le service compétent. Ainsi, un courrier sera envoyé au candidat « réservataire » pour confirmer son option qui sera accompagné d'un **formulaire d'engagement**.

Au plus tard du terme du mois écoulé de l'option, le « réservataire » devra avoir envoyé le formulaire d'engagement dûment complété soit par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR), soit par remise en main propre contre récépissé à l'adresse suivante : **Mairie de Loudéac - Service Foncier - 20, rue Notre Dame 22600 LOUDEAC**

A la réception du formulaire d'engagement, la Ville se rapprochera auprès de l'étude notariale BARON & HUITEL afin de formaliser un compromis de vente dont la validité expirera à l'issue de 7 mois (délai apprécié au regard de la date de signature du compromis de vente). Il est précisé qu'un acompte de réservation d'un montant de 5% du prix du terrain devra être versé entre les mains du Notaire.

Le(s) signataire(s) de l'acte de l'acquisition devra(ont) être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature.

Sans formalités particulières de la part de la Ville, et en l'absence de signature du compromis de vente, le lot réservé sera de nouveau disponible à la vente.





4. ANNEXES

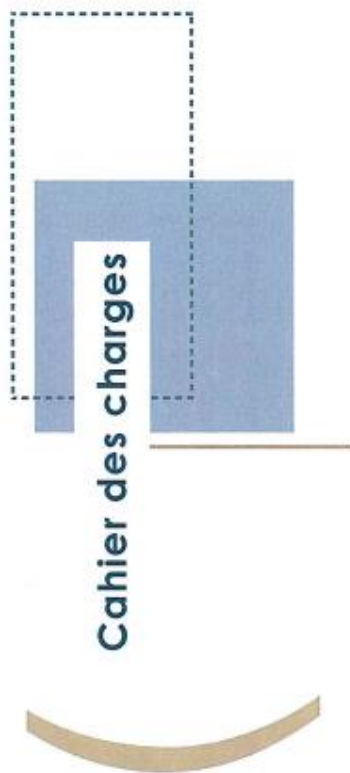




ANNEXE 4.2.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU MENÉ »

Permis d'Aménager Commune de Loudéac



Vu pour être annexé à l'arrêté du 25 JUIL. 2019

Lotissement « Les Domaines du Mené »



SELARL NICOLAS ASSOCIES • 37, rue Henri Le Vézouët • BP 421 • 22 604 LOUDEAC
Tél : 02 96 28 01 74 • E-mail: loudeac@sarfnicolos.fr

Créé le 25.04.2019

IA 02213619J0002





CHAPITRE 1 – GENERALITES

1 : OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles d'intérêt privé du lotissement ainsi que les charges et obligations qui incombent au lotisseur et aux lots lors de la vente par lot du terrain désigné ci-après en conformité avec l'arrêté de lotissement et le règlement de lotissement.

Il est opposable à quiconque délient tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif.

2 : DESIGNATION DU TERRAIN

Le terrain faisant l'objet de la demande de permis d'aménager ci-après est situé sur la commune de Loudeac et concerne la parcelle cadastrée section AL sous le numéro n°7 ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre pour une superficie de 21 371 m².

Le lotissement est désigné sous le nom « Les Domaines du Mené ».

3 : SITUATION ADMINISTRATIVE

Le terrain ci-dessus a été l'objet d'une décision administrative en date du

Autorisant sa division en 28 lots constructibles et dont une copie sera annexée à ce dossier et approuvant

un règlement de lotissement qui sera également annexé.

CHAPITRE 2 – CONDITIONS GENERALES DES VENTES

4 : MODE DE VENTE

Le terrain sera mis en vente par lots.

Ces lots ou nombre de 28 durant les superficies indiquées au plan, lequel sera joint à l'acte de vente. Un plan de bornage faisant apparaître la superficie définitive après mesurage sera remis aux acquéreurs lors de la vente.

Les parties communes ne seront pas vendues, elles resteront la propriété de la commune de LOUDEAC.

5 : REVENTE DES LOTS

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains cédés, sans en avoir au moins trois mois à l'avance, avisé de son intention le maître de la commune. Celle-ci pourra alors exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

En cas de rétrocession, le prix sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résiliation, mais sans qu'il y ait lieu à une indemnité de 10%.

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la commune ; celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

6 : OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

La vente par acte authentique n'aura lieu qu'après dépôt de la DAACT certifiant que le lotisseur a rempli les conditions imposées dans l'arrêté de permis d'aménager annexé au dossier ou après la fourniture par le lotisseur d'une garantie bancaire garantissant la prise en charge de l'intégralité des travaux de viabilité.

7 : OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Les acquéreurs devront se conformer au règlement approuvé par l'administration annexé à l'arrêté autorisant le lotissement.

Suivant l'article 442-18 du code de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots peut être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.





Il en sera de même pour toute modification d'accès du lot entraînant des travaux sur la voirie construite par le lotisseur.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION ■■■

16 : ACCES AUTOMOBILES ■■■■■■■■■■

L'opération sera desservie par la rue du Mène au Nord du terrain et par la rue Guéhénno à l'ouest du terrain.

17 : EXTENSION DE L'URBANISATION ■■■■■■■■■■

Les propriétaires du lotissement ne pourront s'opposer à l'utilisation des voies et réseaux mis en place afin de permettre une extension éventuelle de l'urbanisation en conformité avec les documents d'urbanisme communaux actuels ou futurs.

Ils ne pourront solliciter aucune indemnisation liée à cette urbanisation.

Ils devront permettre le cas échéant le passage de réseaux de canalisation sur les voies existantes afin de permettre les extensions.

Toutefois la prise en charge des travaux à exécuter ainsi que la remise en état des voies et réseaux seront en totalité à la charge des demandeurs.

17 : REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION - IMPLANTATION ■■■■■■■■■■

Tout acquéreur devra s'assurer que les raccordements des réseaux généraux (eaux pluviales,

eaux usées, eau potable, électricité, gaz, téléphone) à sa construction sont compatibles avec les réseaux existants créés par le lotisseur.

Chaque acquéreur devra s'assurer, avec son architecte ou son constructeur, des profils des voies réalisées, des cotes des plans de récolement de réseau afin de tenir compte de la réalité des travaux pour le dépôt du permis de construire.

En effet, la réalisation technique des infrastructures est souvent différente du projet technique d'origine du permis d'aménager, ce qui est précisé dans le programme des travaux.

18 : SUJETIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ■■■■■■■■■■

Le propriétaire est tenu, pour lui-même et pour ses entrepreneurs et ouvriers de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Le propriétaire s'engage à :

- interdire aux différents entrepreneurs, le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise de la chaussée et espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée ;

- faire protéger par les entreprises qui interviendront pour son compte et par tous les moyens (basting, plaques de tôles, etc...) les éléments de voirie pour permettre le passage des engins de chantier et de tous véhicules lourds ;

- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage.

que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs, ou le trottoir proprement dit ;

- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs, et plus généralement tous aménagements collectifs, sans prendre de précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains ;

- à ne pas brûler sur place les déchets des travaux de construction ;

Les dommages constatés pendant ou après l'édification des constructions, soit en raison d'un manque de précautions, soit en raison d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement, incomberont au propriétaire.

Il s'engage expressément à remettre en état dès la fin de sa construction les trottoirs et les parties communes qu'il aurait pu, lui-même ou ses entrepreneurs, détériorer du fait de sa construction.

Entretien extérieur des constructions :

Les constructions doivent être constamment tenues en bon état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement. Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits et peintures des murs extérieurs, y compris les clôtures, doivent être périodiquement retaits.

19 : SUJETIONS RELATIVES AUX CLOTURES ■■■

Vu pour être
arrêté à l'arrêté du

25 JUL. 2019





ANNEXE 4.3.

RÈGLEMENT DU PERMIS D' AMÉNAGER DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU MENÉ »

Complément 21/106

Permis d'Aménager Commune de Loudéac

Vu pour être annexé à l'arrêté du 25 JUL. 2019



PA10 – Règlement du Permis d'aménager

Lotissement « Les domaines du Mené »



SELARL NICOLAS ASSOCIES • 37 rue Henri Le Vérouët • BP 421 • 22604 LOUDEAC CEDEX

Tél : 02 96 28 01 74 • Fax 02 96 28 21 00 E-mail: loudeac@selarlnicolas.fr





DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A- OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détiend ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, dont l'usage principal sera destiné à de l'habitation individuelle, concerne la zone **1AUa** définie sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la commune de **Loudéac**.

Ce présent règlement s'ajoute en complément des règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur.

B- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de **Loudéac**.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AL sous le numéro n°7 ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre pour une superficie de 21 371m².

Créé le 24.04.2019

Vu pour être
annexé à l'arrêté du

2 5 JUL. 2019



L'opération prend le nom de « Les Domaines du Mené II ».

Elle sera réalisée en 28 lots numérotés de 1 à 28. Le lot n°12 sera destiné à accueillir plusieurs logements sociaux.

La répartition des superficies est la suivante :

| | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Superficies privatives | 15 344 m² |
| Superficie des parties communes | 6 027 m² |
| Voie partagée / placette | 2 699 m ² |
| Stationsnements | 226 m ² |
| Espace mixte | 165 m ² |
| Noue | 1 299 m ² |
| Espaces verts / Talus | 1 088 m ² |
| Cheminement piéton | 532 m ² |
| Espace de dépôt des OM | 18 m ² |

Conformément au PLU, le projet comprend 10% d'espaces verts et d'espaces publics de qualité (espaces verts, talus plantés, noues, cheminements piétons, correspondant à 2919 m²).

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions et installations sont celles qui figurent au plan de composition. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

TITRE 1 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au PLU en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le regroupement de deux lots est interdit.

TITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU CARACTERISTIQUES URBAINES ET PAYSAGERES

ARTICLE 3 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PAYSAGERES

L'implantation des bâtiments principaux se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues et violette sur le plan).

Les constructions peuvent être implantées en limites des voies et emprises publiques ou privées ou en recul d'au moins 2,00m.





ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des bâtiments se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition (zones bleues et violette sur le plan).

Les constructions et installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 1,20 mètres de celle-ci.

Pour les lots 1 à 5, 8 à 11, 15 à 17 et 19 à 28, l'obligation d'accroche d'une partie de la construction principale ou d'une annexe significative rattachée, prévue au plan de composition (triangle rouge) devra être respectée.

Les annexes non accolées peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul d'au moins 1,00m.

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES VUES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Aucune disposition complémentaire ou PLUI en vigueur.

ARTICLE 6 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire ou PLUI en vigueur.

Créé le 24.04.2019

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- 10 mètres au faîtage

La hauteur des annexes non accolées devra être inférieure ou égale à 4,50 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction, y compris pour l'implantation des clôtures.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABRORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

8-1 Bâtiments principaux

En vue d'assurer une insertion harmonieuse à l'environnement, les constructions doivent présenter une unité d'aspect par la simplicité de leurs formes, la qualité des matériaux mis en œuvre et le choix des couleurs extérieures.

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement architectural existant.

8-2 Les sous-sols ne sont pas autorisés

Une cave accessible de l'intérieur de la construction est tolérée.

8-3 Annexes

Une annexe est une construction secondaire accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, carport, bûcher, etc...

Ces constructions seront constituées de matériaux similaires au bâtiment principal et d'aspect de même qualité. Elles seront couvertes à une ou deux pentes et recouvertes par un matériau de teinte identique à celle de la construction (d'ardoise naturelle). Les couvertures de toitures ayant l'aspect de tuiles sont interdites.

Pour les lots 7 à 11 et 13 à 28, les abris de jardin seront autorisés en fond de jardin, ils pourront être implantés en limite de propriété ou en recul d'au moins 1,00m. Leurs superficies au sol ne pourront excéder 20m² et ne pourront avoir une hauteur ou faîtage supérieur à 4,50m.

Pour les lots 1 à 6 les annexes devront être intégrés à la maison principale.

8-4 Les Clôtures

Les murs, murets, clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Vu pour être annexé à l'arrêté du

25 JUL. 2019



Créé le 24.04.2019





Les talus existants, les haies végétales et les murets traditionnels existants seront de préférence maintenus.

Sont interdits :

- Les matériaux par plaques (de type fibre-ciment, plaques béton brute ou uniquement peintes etc.) ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, etc.)
- L'utilisation de haie artificielle, bâche, ...

L'utilisation de plaques pleines en béton moulés ou imprimés sur les deux faces qui reproduisent la texture de la pierre ou du bois pourra néanmoins être autorisée.

- Le long de la rue du Mené pour les lots 1 à 4, les clôtures réalisées à la charge de la commune, en qualité de lotisseur-Entretien par les acquéreurs, seront constituées

D'une clôture en panneaux grillagés d'une hauteur maximale de 1,50m, doublé d'une haie d'essences variées côté rue du mené. Pour chaque lot, il sera ajouté à cette clôture, sur une longueur de 2,00m, un muret (de teinte claire) d'une hauteur maximale de 1,50m intégrant des parpaings.

- En limite des voies publiques ou privées ou d'empêchement public, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un mur en pierre apparente ou d'un mur en parpaing enduit (de teinte claire) d'une

hauteur de 1,00m, éventuellement surmontée par un autre matériau ajouré, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,50m. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale côté parcelle, constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1,50m.

- D'une haie végétale constituée d'essences variées, doublé d'une clôture « panneau grillagé », côté parcelle, d'une hauteur maximale de 1,50m.

En façade des lots (à l'exception du lot 12), les coffrets des concessionnaires seront intégrés dans un muret technique à la charge de la ville.

- En limite séparative :

- D'un muret de subsossement d'une hauteur de 1,00m, surmonté par un autre matériau, le tout ne devant pas excéder 1,80m. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale constituée d'essences variées côté parcelle, d'une hauteur maximale de 1,80m.

- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80m éventuellement doublé d'une haie végétale constituée

d'essences variées, ne dépassant pas 1,80m de haut.

- D'une haie végétale constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1,80m.

ARTICLE 4 - REALISATION DES ESPACES VERDES DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité, si elles existent, doivent être maintenues et entretenues, ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

Les noues seront engazonnées.

Les espaces verts du lotissement seront engazonnés et/ou bûchés (bâche biodegradable) et plantés.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés pavés ou similaires, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

TITRE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS



Vu pour être
arrêté à l'arrêté du
25 JUL. 2019

Créé le 24.04.2019





ARTICLE 11 – DESSEIRTE DES TERRAINS

11-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par la rue du Mené au Nord du terrain et par la rue Guéhenno à l'Ouest du terrain. Des accès à l'Est et au Sud sont également prévus sur l'opération, en vue d'une urbanisation future.

11-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération.

Conformément au plan de composition, les accès sont conseillés pour l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 12 – DESSEIRTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

12.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la voie du lotissement et raccordée à la conduite existante de la rue du Mené, d'un diamètre existant de 250 en fonte.

Chaque lot possèdera un branchement individuel situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à la construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

12.2 Assainissement Eaux pluviales

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux pluviales de manière gravitaire. Ils s'assureront, préalablement à l'édition de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

L'acquéreur aura à sa charge et sous sa responsabilité, les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales issues de son lot et de sa construction édifiée sur celui-ci.

Il devra réaliser sur son lot, à l'exception du lot 12, un puisard d'un volume de 2m³ non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet.

Il pourra le cas échéant faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation par une cuve de récupération d'un volume de 4m³ minimum, laquelle sera de réserve d'eau pour l'arrosage, les toilettes ou plus ... Le trop plein sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par le lotisseur. La fourniture, pose et mise en œuvre et toutes sujétions à la mise en place du puisard et de la cuve incombent au propriétaire du lot.

Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie de l'opération ou dans les noues mises en place sur le lotissement.

12.3 Assainissement Eaux usées

Un réseau collectif, sera mis en place dans la voie interne du lotissement.

Un branchement sera mis en place pour chaque lot aux frais du lotisseur.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le regard de branchement posé par le lotisseur.

12.4 Electricité

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.

Chaque lot possèdera un coffret électrique en limite de propriété.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le coffret ENEDIS posé par le lotisseur ou par Enedis.

12.5 Téléphone

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain et pourront accueillir le passage éventuel des réseaux haut et très haut débit.

Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur.

12.6 Gaz

Le raccordement en gaz pourra être envisagé suivant la convention de GrDF, en mode souterrain à partir du

Vu pour être annexé à l'arrêté du

25 JUL. 2019



Créé le 24.04.2019





réseau existant de la rue du Mené au Nord de l'opération.
Le projet sera établi en accord avec les services de GrDF.
Les raccordements particuliers seront réalisés en mode souterrain.

12.7 Position des ouvrages & intégration des coffrets

La position des ouvrages techniques (citerneaux, coffrets ...) tient compte des accès aux lots. Les acquéreurs auront la possibilité de demander le déplacement éventuel de ces ouvrages à leur frais exclusifs. Les ouvrages techniques seront intégrés dans un muret technique mis en place sur chaque lot, à la charge de la ville (à l'exception du lot 12).

ARTICLE 13 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement pour les voitures à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en plus du garage couvert éventuel. Cette aire de stationnement peut être couverte en partie ou totalement par un carport.

Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2,5 mètres. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie.

18 places de stationnement « visiteurs » seront réalisées au sein de l'opération. Plusieurs espaces mixtes seront également aménagés au sein du lotissement pouvant servir de stationnements ou d'espaces verts.

Créé le 24.04.2019

ARTICLE 15 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à 9 417 m².
Elle est répartie conformément au tableau suivant :

| N° de lot | Superficie (en m ²) | Surface de plancher (en m ²) |
|-----------|---------------------------------|--|
| 1 | 464 | 281,00 |
| 2 | 455 | 285,00 |
| 3 | 478 | 300,00 |
| 4 | 443 | 278,00 |
| 5 | 525 | 329,00 |
| 6 | 556 | 348,00 |
| 7 | 555 | 348,00 |
| 8 | 481 | 301,00 |
| 9 | 486 | 305,00 |
| 10 | 504 | 316,00 |
| 11 | 508 | 318,00 |
| 12 | 1737 | 1 089,00 |
| 13 | 578 | 362,00 |
| 14 | 576 | 361,00 |
| 15 | 479 | 300,00 |
| 16 | 457 | 286,00 |
| 17 | 452 | 283,00 |
| 18 | 524 | 328,00 |
| 19 | 480 | 301,00 |
| 20 | 480 | 301,00 |
| 21 | 419 | 263,00 |

| | | |
|----|-----|--------|
| 22 | 470 | 295,00 |
| 23 | 485 | 304,00 |
| 24 | 621 | 389,00 |
| 25 | 598 | 375,00 |
| 26 | 587 | 368,00 |
| 27 | 470 | 295,00 |
| 28 | 476 | 298,00 |

Vu pour être annexé à l'arrêté du

25 JUL. 2019



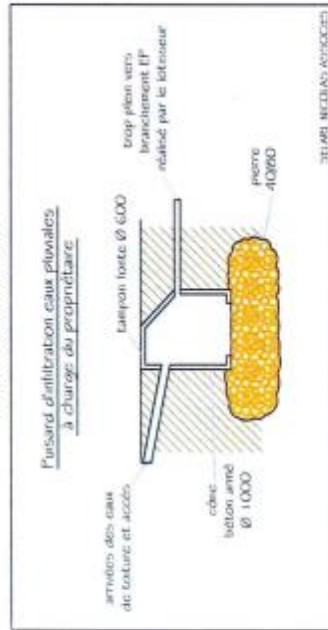
6



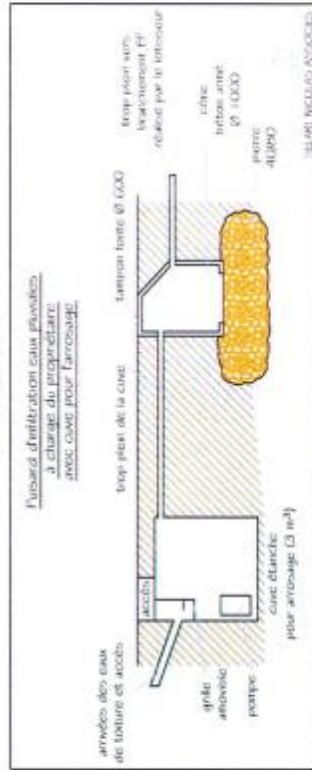


ANNEXE 1 – PUISARD ET CUVE

PROCEDE OBLIGATOIRE



Procédé conseillé



Vu pour être annexé à l'arrêté du **25 JUL. 2019**



Créé le 24.04.2019 – Complété le 27.06.2019





ANNEXE 2 :

Vu pour être annexé à l'arrêté du 25 JUIL. 2019



CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Lotissement « Les Domaines du Mené »



Créé le 24.04.2019 - Complété le 27.06.2019





INTRODUCTION

Objet et portée du cahier des prescriptions :

Le présent document s'adresse aux acquéreurs des différents lots du lotissement « **Les Domaines du Mené** », pour la construction de maisons individuelles. Il a pour objet de préciser les règles, orientations et principes architecturaux et paysagers pour assurer une cohérence d'aménagement sur l'ensemble du lotissement, et s'intégrer à l'environnement architectural existant.

Les prescriptions données ci-après, constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque acquéreur ou maître d'œuvre pourra développer son propre projet. Ce document n'a pas de valeur juridique mais a une portée pédagogique. C'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement du lotissement, mettant en évidence : les obligations, les interdictions et les conseils. Il s'agit de donner des orientations de travail pour garantir des implantations cohérentes des maisons les unes par rapport aux autres, l'alignement des façades, les volumétries, les aspects architecturaux (matériaux, couleurs...), le traitement paysager... L'objectif est de promouvoir la qualité globale des constructions futures sur l'ensemble du lotissement en s'adaptant au contexte local.

Ce document a pour rôle de sensibiliser les acquéreurs sur l'impact du bâti

Créé le 24.04.2019 – Complété le 27.06.2019

dans le paysage.

Le respect des règles du présent cahier des charges architecturales et paysagères doit être assuré par tout propriétaire du lotissement.

Ce document est basé sur le règlement du présent lotissement.

Vu pour être
annexé à l'arrêté du

25 JUIL. 2019



9





A / PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

Implantation

Recommandations :

- Afin de présenter une cohérence architecturale, la conception de toute construction devra tenir compte des caractéristiques des constructions voisines.
- L'implantation des constructions devra également tenir compte de l'ensoleillement afin de bénéficier au mieux des apports solaires.

Volumétrie

Prescriptions :

- Les annexes et extensions ne devront pas représenter plus de 30% de la surface totale du corps principal de la maison.

Recommandations :

- Les volumes seront simples, rectangulaires, s'adaptant à la pente si nécessaire et optimisant les caractéristiques bioclimatiques.
- Le garage ou abris voiture sera, de préférence, intégré au volume principal.



Créé le 24.04.2019 -

- Le concepteur veillera à l'orientation des percements en composant les façades, les portes et les fenêtres déterminant l'éclairement, les apports solaires et les déperditions, les possibilités d'aération, mais aussi les vues sur le paysage, la qualité d'intimité des pièces de vie et leur rapport avec l'extérieur.

Privilégier des fenêtres avec des garde-vents verticaux



Vu pour être annexé à l'arrêté du

25 JUL 2019

Service de l'Urbanisme, dans le cadre de l'arrêté



Enclosse-jardin

Toitures

Prescriptions :

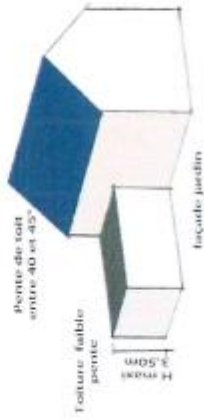
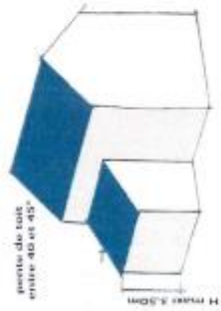
- Pour le volume principal de la construction, sont autorisés les toitures en ardoise naturelle ou matériaux de couleur et d'aspect similaire, en zinc naturel ou pré-patiné ou les toits plats. La pente de toiture devra tenir compte du matériau de couverture.
- Les toitures des volumes secondaires, de plain-pied, pourront être à pente unique ou en toiture terrasse.





Recommandations :

- Il est recommandé de végétaliser les toitures-terrasses.



Couleurs et matériaux

Prescriptions :

- Les projets devront présenter une harmonie dans les couleurs et les choix de matériaux.
- Les enduits et peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de couleurs claires ou en bois naturel.

Créé le 24.04.2019 – Complété le 27.06.2019

- Les constructions devront de préférence bénéficier de matériaux produits localement afin de favoriser l'économie locale autour des filières «vertes» et d'éviter les émissions de CO2 liées au transport à longue distance.

Recommandations :

- Les constructions en bardage bois et les menuiseries bois seront en essences durables et issus de forêts gérées durablement.



Vu pour être annexé à l'arrêté du

25 JUL. 2019





B / PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Clôtures

La présence de clôtures ; leurs caractéristiques (hauteurs, matériaux, couleurs, etc...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes au non aux piétons. La composition des clôtures doit présenter une unité et une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.



- CLOTURE EN LIMITE D'EMPREISE PUBLIQUE (même au sous-sol)
- CLOTURE EN LIMITE DE LA RUE DU MEME
- CLOTURE EN LIMITE SEPARATIVE

Créé le 24.04.2019 – Complété le 27.04

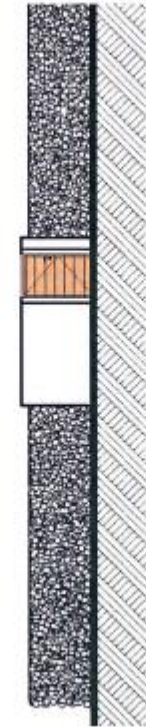


- Le long de la rue du Mené pour les lots 1 à 6, les clôtures (réalisation à la charge de la commune, en qualité de lotisseur-Entretien par les acquéreurs) seront constituées :

D'une clôture en panneaux grillagés d'une hauteur maximale de 1,50m, doublé d'une haie d'essences variées côté rue du mené. Pour chaque lot, il sera ajouté à cette clôture, sur une longueur de 2,00m, un muret (de teinte claire) d'une hauteur maximale de 1,50m intégrant des portillons.



Modélisation des clôtures à réaliser rue du Mené



Coupes exemple de clôture à réaliser rue du Mené

Vu pour être annexé à l'arrêté du 25 JUIL. 2019



Créé le 24.04.2019 - Complété le 27.06.2019





● En limite des voies publiques ou privées ou d'emprise publique, les clôtures pourront être constituées soit :

- D'un mur en pierre apparente ou d'un mur en parpaing enduit (de teinte claire) d'une hauteur de 1,00m, éventuellement surmontée par un autre matériau ajouré, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximale de 1,50m. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale côté parcelle, constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1,50m.
- D'une haie végétale constituée d'essences variées, doublé d'une clôture « panneaux grillagés », côté parcelle, d'une hauteur maximale de 1,50m.

En façade des lots (à l'exception du lot 12), les coffrets des concessionnaires seront intégrés dans un muret technique à la charge de la ville.



Exemple muret de clôture + portail et portillon + porte de garage en limite de voie

Créé le 24.04.2019 – Complété le 27.06.2019



Vu pour être annexé à l'arrêté du

25 JUL. 2019



Exemple de clôture végétale en limite de voie pouvant être doublé d'une clôture « panneaux grillagés » disposé derrière la haie, côté parcelle





● **En limite séparative :**

- D'un muret de soubassement d'une hauteur de 1.00m, surmonté par un autre matériau, le tout ne devant pas excéder 1.80m. Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie végétale constituée d'essences variées côté parcelle, d'une hauteur maximale de 1.80m.
- D'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80m éventuellement doublé d'une haie végétale constituée d'essences variées, ne dépassant pas 1,80m de haut.
- D'une haie végétale constituée d'essences variées, d'une hauteur maximale de 1.80m.





Le traitement paysager des espaces extérieurs

Une attention particulière sera apportée au traitement végétal des parcelles, qui participe au caractère paysager du quartier. La plantation d'espèces végétales locales, bien adaptées au climat et à la nature du sol, sont à privilégier.

Comme précisé sur le plan de composition, certain talus et arbres seront à conserver.

Les plantations existantes de qualité, si elles existent, doivent être maintenues et entretenues, ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc., afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.



Créé le 24.04.2019 – Complété le 27.06.2019

Vu pour être
annexé à l'arrêté n°

2 5 JUL 2019



Plantation en limite de propriété :

Pour l'esthétique générale du lotissement, il est conseillé d'avoir des clôtures paysagères constituées de haies de type champêtre qui se compose d'une association de plusieurs essences végétales. L'utilisation de conifères tel que les alignements de thuyas et de cyprès taillés, ainsi que les végétaux vieillissants et dépérissant rapidement comme le Troëne, le Laurier Palme... est interdit pour éviter de créer un paysage banal et peu favorable à la faune. Il faudra plutôt privilégier l'utilisation d'espèces comme l'hortensia paniculata, le pittosporum tenuifolium, l'Oranger du Mexique, la Grevillea juniperina...), tout en respectant la taille maximale imposée de 1,80m en limite séparative et 1,50 en limite d'espaces publics.

Plantation sur les espaces privés :

Libre à chaque acquéreur de mettre en place des arbres sur sa parcelle. Néanmoins, la taille adulte des sujets devra être prise en compte lors de l'implantation pour que la croissance future ne devienne pas une contrainte.



ZITTEL 33. PROPELITE

Les Circulations

L'objectif est de protéger les usagers (enfants, promeneurs, personnes âgées, personne à mobilité réduite...). Tout est fait pour limiter la vitesse et pour créer le contexte d'un quartier où l'automobile stationne mais ne circule pas. Pour cela la création d'une voie mixte étroite permet de rendre prioritaire la circulation des piétons dans ce lieu de vie.

De même, des cheminements piétons sécurisés sont aménagés au sein du lotissement.



16



Gestion Des Eaux Pluviales

La gestion des eaux pluviales sera traitée par une noue paysagère au centre du projet.

Les noues paysagères ont une triple fonction :

- Espace vert d'agrément le long d'un espace piétonnier
- Ecoulement naturel pour les EP, avec infiltration et régulation.
- Circulation de certaines espèces animales (pas dans notre cas).



Exemple de plantation des noues ou d'aménagement envisagés :

Les acquéreurs réaliseront le raccordement au réseau d'eaux pluviales de manière gravitaire, et s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un puisard d'un volume de 2 m3 non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet dans le réseau à créer dans les voies du lotissement. Il pourra faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation d'une cuve étanche

d'un volume de 4 m3 minimum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures, les toilettes ou plus...

Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir croquis joint en annexe 1 du règlement).

Pour ce dernier, un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le réseau d'eaux pluviales à créer dans la voie interne de l'opération gérée par un caniveau central.

La Performance Energétique Des Bâtiments

Les prescriptions architecturales de ce lotissement visent à faire respecter et orienter les acquéreurs vers une démarche de développement durable.

Les concepteurs devront :

- favoriser les architectures compactes pour limiter les déperditions et optimiser l'ensoleillement
- adapter l'orientation des façades et la taille des ouvertures en fonction des orientations Nord et Sud
- localiser les pièces en fonction des orientations Nord et Sud
- se protéger des vents d'ouest
- favoriser l'éclairage naturel des pièces d'eau, des parties communes
- utiliser un éclairage artificiel faisant appel à des sources économes en énergie, temporisé ou asservi à des détecteurs de présence
- favoriser la ventilation naturelle, et récupérer l'énergie sur les systèmes d'extraction d'air
- favoriser les énergies renouvelables : bois énergie, solaire thermique et photovoltaïque par ex.
- se préserver des éventuelles ombres portées des bâtiments voisins.

Vu pour être annexé à l'arrêté du

25 JUIL. 2019



17

Créé le 24.04.2019 – Complété le 27.06.2019





ANNEXE 4.4.

PROGRAMME DES TRAVAUX DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU MENÉ »



Permis d'Aménager Commune de LOUDEAC

PA8-a - Programme des travaux

Lotissement « Les Domaines du Mené »

Vu pour être annexé à l'arrêté du 25 JUIL. 2019

Créé le 24.04.2019

SELARL NICOLAS ASSOCIES • 37 rue Henri Le Vézouët • BP 421 • 22604 LOUDEAC CEDEX
 Tél : 02 96 28 01 74 • Fax 02 96 28 21 00 E-mail: loudeac@sarlinicolas.fr

PA 02213619J0002





ARTICLE 1 - SITUATION DU TERRAIN

Le présent programme des travaux s'applique à l'opération située dans la commune de Loudéac.

L'ensemble du terrain loti est cadastré section AL sous le numéro n°7, ou tout autre numéro cadastral délivré par les services du cadastre, pour une superficie de 21 371m² (cette superficie sera définitive qu'après bornage).

Ces travaux sont pris en charge par le Maître d'Ouvrage, organisés et surveillés par le Maître d'œuvre la SELARL NICOLAS ASSOCIES

ARTICLE 2 - GENERALITES

Le présent descriptif des travaux exprime la prise en charge assurée par le lotisseur pour la mise en état de viabilité de l'opération.

Il ne constitue pas un projet descriptif et quantitatif.

Les caractéristiques données ont simplement pour but d'indiquer les lignes générales de l'étude au regard des obligations découlant des règlements administratifs édictés par les services publics concernés.

En conséquence, le lotisseur se réserve la faculté d'apporter les modifications qui ne compromettent pas les caractéristiques essentielles du projet mais qui s'avèreraient plus judicieuses (changement de revêtement ou de type de bordures...).

Créé le 24.04.2019

ARTICLE 3 - VOIRIE

CONSTITUTION DE LA VOIRIE PARTAGÉE

La voirie partagée sera constituée par :

Phase 1 :

- 1) - une couche de fondation en matériaux de 0/80 sur une épaisseur de 0.40m,
- 2) - une couche de base en matériaux 0/20 sur une épaisseur de 0.10m,
- 3) - un revêtement en bicouche

Phase 2 :

- 1) - un revêtement en enrobé noir dosé à 120 kg/m² sur une épaisseur moyenne de 6cm y compris sa couche d'émulsion de bitume.

CONSTITUTION DES PLACETTES

Les placettes définitives seront constituées par :

Phase 1 :

- 1) - une couche de fondation en matériaux de 0/80 sur une épaisseur de 0.40m,
- 2) - une couche de base en matériaux 0/20 sur une épaisseur de 0.10m,
- 3) - un revêtement en bicouche

Phase 2 :

- 1) - un revêtement en enrobé de couleur dosé à 120 kg/m² ou de résine, sur une épaisseur moyenne de 6cm y compris sa couche d'émulsion de bitume.

Vu pour être
approuvé à l'arrêté du

25 JUL. 2019

CONSTITUTION DES PLACES DE STATIONNEMENTS ET ZONES MIXTES

Les stationnements et les zones mixtes seront constitués par :

Phase 1 :

- 1) - une couche de fondation en matériaux de 0/80 sur une épaisseur de 0.40m après compactage,
- 2) - une couche de base en matériaux 0/20 sur une épaisseur de 0.10m après compactage,
- 3) - un revêtement en bicouche

Phase 2 :

- 1) - un revêtement en matériaux drainant (type pavé gazon, dalles alvéolées, sol gravillonné...).

CONSTITUTION DU CHEMIN PIETON

Le chemin piéton sera constitué par :

Phase 1 :

- 1) - une couche de fondation en matériaux de 0/80 sur une épaisseur de 0.30m,
- 2) - une couche de base en matériaux 0/31.5 sur une épaisseur de 0.10m,
- 3) - un revêtement en bicouche

Phase 2 :

- 1) - un revêtement en chaux-sable ou stabilisé renforcé

Ces constitutions sont données à titre indicatif et dans tous les cas, l'entreprise titulaire du marché devra adapter la structure en fonction de la ap-





L'implantation des équipements communs au sol tels que mobilier urbain, bornes d'incendie, poteaux d'éclairage public, etc figurant sur les plans techniques du dossier du lotissement n'est donnée qu'à titre indicatif.

L'implantation exacte de ces équipements sera déterminée lors de la phase de réalisation des travaux.

Aucun acquéreur de lots ne pourra mettre en cause l'implantation réelle de ces équipements sur le domaine public. L'acquéreur désirant faire déplacer un équipement commun sollicitera, auparavant, l'avis du maître d'ouvrage.

ARTICLE 13 – PLAN DE RÉCOLEMENT – PASSAGE CAMERA

Les entreprises chargées des travaux devront fournir au maître d'ouvrage et aux concessionnaires, ainsi qu'à la mairie, le plan de recèlement de leur réseau :

- 5 exemplaires sur support papier,
- 5 exemplaires sur support informatisé des passages caméra du réseau EU-EP (format dwg et pdf),
- 1 exemplaire sur support informatisé (format dwg et pdf).

Créé le 24.04.2019



Vu pour être
annexé à l'arrêté du
25 JUL. 2019





ANNEXE 4.5.

DÉLIBÉRATION DU 19/09/2019 RELATIVE À L' APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DES CRITÈRES D' ATTRIBUTION ET LA FIXATION DU PRIX DE VENTE DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU MENÉ »

➤ **GERER et optimiser le fonctionnement des équipements publics.**
La commune a renoué et construit des équipements scolaires, périscolaires et associatifs. Ces réalisations ont pour but de dynamiser la vie locale. Seule l'appartenance de nouvelles population et particulièrement de jeunes ménages avec enfants permettra de venir conforter ces équipements

➤ **CONFORTER le cadre de vie agréable de la commune en atteignant des objectifs environnementaux.**

Il convient désormais d'appliquer la mise en œuvre concrète des règles de développement durable lors de la conception des lotissements, y compris dans leurs règlements et cahier des charges. Situé entre le centre urbanisé et le parc Aquarev, ce lotissement se devait d'assurer une transition entre les deux espaces en adoptant des règles d'aménagement respectueuses des préoccupations environnementales.

• **TRADUCTION DE CES OBJECTIFS EN TERME D'ACCUEIL DE POPULATION**

Les objectifs cités précédemment conduisent à faciliter l'acquisition des lots du lotissement aux jeunes ménages et aux familles avec enfants qui accèdent à la propriété.
Pour ce faire, il est proposé de retenir des critères pondérés qui permettent d'établir un ordre de priorité entre les candidats à l'acquisition des lots, en favorisant les primo-accédants et les jeunes ménages avec ou sans enfants.

Afin d'évaluer et de classer les candidatures, la Commission d'Urbanisme transformée pour la circonstance en commission d'attribution a fixé des critères traduisant la finalité de la réalisation du lotissement. Une liste de propositions d'attribution et une liste de propositions d'inscription sur liste d'attente seront établies par la Commission précitée.

A l'unanimité, le Conseil Municipal APPROUVE le cahier des charges du lotissement et APPROUVE les critères d'attribution des lots.

Par ailleurs, Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la délibération DL1902010 du 07 mars 2019 portant création d'un budget annexe Lotissement « Le Domaine du Mené »,

Considérant l'estimation des Domaines se rapportant au prix de cession des parcelles,
Considérant le montant des marchés publics de travaux pour la réalisation du lotissement, les frais antérieurs et ceux de gestion,

A l'unanimité, le Conseil Municipal VALIDE le prix de cession des lots arrêté à la somme de 67 € TTC/m².

Certifié exécutoire par publication et envoi en Préfecture le **26 SEP. 2019**

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits, ont signé les membres présents
Pour expédition en triple
LOUDEAC, le **26 SEP. 2019**

LE MAIRE
BRUNO LE BESCAUT



DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
ARRONDISSEMENT DE SAINT-BRIEUC
Canton de LOUDEAC

COMMUNE DE LOUDEAC
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2019

Le dix-neuf septembre deux mille dix-neuf, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de LOUDEAC se sont réunis sous la présidence de M. Bruno LE BESCAUT, Maire.

ETAIENT PRESENTS : MM et MMEs, Valérie VIDELO-RUFFAULT, Jean-Paul DUALUIT, Evelyne BOSCHER, Rodolphe LE BRETON, Nadine OLLITRAULT, Jean-Michel SCOUARNEC, Gwénaëlle KERVELLA, Robert BELLEC, Adjoints.

MM. et MMEs, Jacques GLORY, Henri DUROS, Isabelle SOHIER, Pierrick DAVID, Alain BOSSON, Monique COURTEL, Patricia LE FEUVRE, Estelle GERARD, Anne PERRIER, Marie BOMPAIN, Christophe LE HO, Joël HUBY, Bernard CHANU, Béatrice BOULANGER, Odile LE STRAT, Philippe PRESSE, Dominique GOUTEUX, conseillers municipaux.

SECRETARE DE SEANCE : Marie BOMPAIN.

ABSENTS EXCLUSES :

- Romain BLETEAU donne procuration à Rodolphe LE BRETON,
- Marylise BESNARD donne procuration à Béatrice BOULANGER,
- Guy BOSCHER.

DL1905010

URBANISME

Lotissement « Le Domaine du Mené » - approbation du cahier des charges du lotissement, approbation des critères d'attribution, fixation du prix de vente.

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal la philosophie qui a prévalu dans la définition du lotissement « Le Domaine du Mené », à savoir :

• **LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE :**

Par le biais de cette opération d'urbanisme, la commune fait le choix d'intervenir sur le marché du logement, au même titre que les aménageurs privés, pour répondre aux besoins identifiés dans le PLUI en vigueur et à plusieurs objectifs d'intérêt général, à savoir :

➤ **PERMETTRE un parcours résidentiel.**

En effet, la Collectivité doit pouvoir offrir, à toutes les tranches d'âges et les catégories de ménages, la possibilité de se loger en fonction de ses besoins et de ses moyens, qui varient au fil de la vie. Pour cela, il faut que l'offre de logement soit diversifiée : type d'habitat (individuel ou collectif), taille et localisation des logements, montant des loyers ou du foncier constructible... L'action communale en matière de lotissement a pour objectif d'équilibrer l'offre générale de logements (publique et privée), ainsi que favoriser l'accès à la propriété privée pour les primo-accédants. Par ailleurs, en lien avec le bailleur social Côtes d'Armor Habitat, un programme de 8 logements sociaux viendra s'insérer dans le lotissement.

➤ **REEQUILIBRER la pyramide des âges en favorisant l'arrivée de jeunes habitants.**

Les données démographiques de l'INSEE, issues des recensements sur les dernières décennies, indiquent que la population communale connaît un phénomène de vieillissement. L'objectif est donc de permettre à de jeunes ménages de s'installer sur la commune afin d'infléchir cette évolution.





ANNEXE 4.6.

DÉLIBÉRATION DU 27/02/2020 RELATIVE AU DETAIL DU PRIX DE VENTE DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU MENÉ »

| | | | |
|--------------------|--------|--------|--------|
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 9 | AL 144 | 486 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 10 | AL 145 | 504 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 11 | AL 146 | 508 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 13 | AL 148 | 576 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 14 | AL 149 | 576 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 15 | AL 150 | 479 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 16 | AL 151 | 457 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 17 | AL 152 | 452 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 18 | AL 153 | 524 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 19 | AL 154 | 480 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 20 | AL 155 | 480 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 21 | AL 156 | 419 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 22 | AL 157 | 479 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 23 | AL 158 | 482 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 24 | AL 159 | 621 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 25 | AL 160 | 598 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 26 | AL 161 | 587 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 27 | AL 162 | 470 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT 28 | AL 163 | 479 m² |



- A l'unanimité, le Conseil Municipal :
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer les compromis de vente ;
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer les actes notariés et toutes pièces nécessaires à la poursuite de ces transactions ;
- DIT que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur ;

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits, ont signé les membres présents
Pour expédition certifiée conforme
LOUDEAC, le **05 MARS 2020**
LE Maire
Bruno LE BESCAUT



DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
ARRONDISSEMENT DE SAINT-BRIEUC
Canton de LOUDEAC
COMMUNE DE LOUDEAC
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 27 FEVRIER 2020

Le vingt-sept février deux mille vingt, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de LOUDEAC se sont réunis sous la présidence de M. Bruno LE BESCAUT, Maire.

ETAIENT PRESENTS : MM et MMEs, Valérie VIDELO-RUFFAULT, Jean-Paul DUAULT, Evelyne BOSCHER, Rodolphe LE BRETON, Nadine OULTRAULT, Jean-Michel SCOUARNEC, Gwénaëlle KERVELLA, Robert BELLEC, Adjoints.

MM. et MMEs, Jacques GLORY, Henri DUROS, Isabelle SOHIER, Pierrick DAVID, Alain BOSSON, Patricia LE FEUVRE, Monique COURTEL, Estelle GERARD, Anne PERRIER, Marie BOMPAIN, Romain BLETEAU, Christophe LE HO, Joël HUBY, Marylise BESNARD, Bernard CHANU, Béatrice BOUJANGER, Odile LE STRAT, Philippe PRESSE, Dominique GOUTEUX, Guy BOSCHER, conseillers municipaux.

SECRETAIRE DE SEANCE : Romain BLETEAU.



Commutation
Date: 14 février 2020
Heure: 16h 28 février 2020

Nombre de Conseillers : 29
En exercice : 29
Présents : 29
Votants : 29
Pouvoirs : 0
Absent : 0

N° DELIBERATION
DL001015

FONCIER

Lotissement « LE DOMAINE DU MENÉ »

Monsieur le Maire expose à l'assemblée,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu la délibération n° DL1805011 en date du 20 septembre 2018 décidant de la création d'un lotissement sur la parcelle cadastrée section AL 7 ;
Vu la délibération n° DL1905010 en date du 19 septembre 2019 décidant l'approbation du cahier des charges du lotissement, l'approbation des critères d'attribution et la fixation du prix de vente ;

Considérant que la TVA sur marge est applicable à cette opération, soit :

- prix m² H.T : 56,64 €
- TVA sur marge par m² : 10,36 €
- prix m² TTC : 67,00 €

Considérant que le procès-verbal de délimitation dressé par SELARL NICOLAS ASSOCIES – Géomètres-Experts en date du 23 octobre 2019 pour le nouvel agencement de la parcelle cadastrée AL 7 et dont la Commune de Loudéac est propriétaire, les lots se décomposent de la manière suivante :

| PROPRIETAIRE | LOTISSEMENT | LOT | REF. CADASTRALE | CONTENANCE |
|--------------------|----------------------------|-------|-----------------|------------|
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT « LE DOMAINE DU MENÉ » | LOT 1 | AL 136 | 464 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT « LE DOMAINE DU MENÉ » | LOT 2 | AL 137 | 455 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT « LE DOMAINE DU MENÉ » | LOT 3 | AL 138 | 478 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT « LE DOMAINE DU MENÉ » | LOT 4 | AL 139 | 443 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT « LE DOMAINE DU MENÉ » | LOT 5 | AL 140 | 525 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT « LE DOMAINE DU MENÉ » | LOT 6 | AL 141 | 557 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT « LE DOMAINE DU MENÉ » | LOT 7 | AL 142 | 555 m² |
| COMMUNE DE LOUDEAC | LOT « LE DOMAINE DU MENÉ » | LOT 8 | AL 143 | 481 m² |





ANNEXE 4.7.

DÉLIBÉRATION DU 29/10/2020 RELATIVE AUX MODALITÉS DE RÉSERVATION D' UN LOT DE LA TRANCHE 1 DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU MENÉ »



DÉPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
ARRONDISSEMENT DE SAINT-BRIEUC
Canton de LOUDEAC

COMMUNE DE LOUDEAC
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 29 OCTOBRE 2020

| |
|---|
| Convocation Date : 23 oct. 2020 Affiché le : 23 oct. 2020 |
| Nombre de Conseillers : En exercice : 29 Présents : 25 Votants : 29 Pouvoirs : 4 Absent : 0 |
| N° DELIBERATION DL2008007 |

Le vingt-neuf octobre deux mille vingt, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de LOUDEAC se sont réunis sous la présidence de M. Bruno LE BESCAUT, Maire.

ETAIENT PRESENTS : MM et MMES, Valérie VIDELO-RUFFAULT, Daniel COGUIC, Evelyne BOSCHER, Philippe PRESSE, Nadine OLLITRAULT, Jean-Michel SCOUARNEC, Gwénaëlle KERVELLA, Jean-Luc BLANCHARD, Adjoints.

MM. et MMES Jacques GLORY, Henri DUROS, Odile LE STRAT, Anne PERRIER (arrivée à 18h49), Claudine LE CROM, Jacques MASSE, Régine PASCO, Guy GAUTIER, Isabelle MACE, Alain BOSSON, Carole BIZET, Sylvie SOHIER-DUPRE, Rozenn BOUGEARD, Joël HUBY, Isabelle LE BRIS, Béatrice BOULANGER, conseillers municipaux.

SECRETARE DE SEANCE : Rozenn BOUGEARD.

ABSENTS EXCUSES : Joël FERRON donne pouvoir à Philippe PRESSE, Rodolphe LE BRETON donne pouvoir à Evelyne BOSCHER, Monique BONIN donne pouvoir à Béatrice BOULANGER, Yannick BLANCHARD donne pouvoir à Joël HUBY.

FONCIER

Modalités de réservation d'un lot – Lotissement « Domaine du Mené »

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée que le Conseil Municipal, par délibération du 19 septembre 2019 a entériné les termes du cahier des charges « Domaine du Mené » et les critères d'attribution de lots opposables jusqu'au 30 Juin 2020.

Les modalités d'attribution relevant dorénavant du droit commun, Monsieur le Maire propose à l'Assemblée d'arrêter les clauses attachées à la réservation d'un lot comme suit :

- Tout acquéreur potentiel est en droit de poser une option sur un lot qu'il aura identifié sur le plan de composition. Cette « réservation » devra être formulée par écrit en RAR ou déposée à la Mairie - service des Affaires foncières - contre récépissé. En cas de pluralité de pose d'une option sur un même lot et reçues le même jour, un tirage au sort sera effectué. Il est précisé que la commercialisation de lots relevant de la seconde tranche ne pourra s'opérer qu'à partir du moment où 50% des lots auront été vendus sur la première tranche (vente constatée par acte authentique).
- La durée de l'option sera de 1 mois à compter de l'enregistrement par le service compétent.
- Au plus tard du terme du mois écoulé de l'option, l'acquéreur potentiel devra auprès de l'étude notariale formaliser un compromis de vente dont la validité expirera à l'issue de 7 mois (délai apprécié au regard de la date de signature du compromis).
- Un acompte de réservation d'un montant de 5% du prix du terrain devra être versé entre les mains du Notaire.
- Sans formalités particulières de la part de la Ville, et en l'absence de signature de compromis, le lot réservé sera de nouveau disponible à la vente.

A l'unanimité, le Conseil Municipal décide :

- D'ARRÊTER les clauses attachées à la réservation d'un lot comme précisées ci-dessus.

Certifié exécutoire par publication et envoi en Préfecture le **1 0 NOV. 2020**



Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits, ont signé les membres présents (suivent les signatures)

Pour expédition certifiée conforme LOUDEAC, le **1 0 NOV. 2020**

LE MAIRE
Bruno LE BESCAUT





DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
ARRONDISSEMENT DE SAINT-BRIEUC
Canton de LOUDEAC

COMMUNE DE LOUDEAC
EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 30 JUIN 2022

Le trente juin deux mille vingt-deux, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Municipal de LOUDEAC se sont réunis sous la présidence de Monsieur Bruno LE BESCAUT, Maire.

ETAIENT PRESENTS : MIM et MMES, Valérie VIDELO-RUFFAULT, Daniel COGUIC, Evelyne BOSCHER, Philippe PRESSE, Nadine OLLITRAULT, Jean-Michel SCOURARNEC, Adjointes.
MM. et MMES Jacques GLORY, Anne PERRIER, Odile LE STRAT, Jacques MASSE, Claudine LE CROWI, Guy GAUTIER, Isabelle MACE, Henri DUROS, Régine PASCO, Rodolphe LE BRETON, Rozenn BOUGEARD, Joël HURY, Isabelle LE BRIS, Béatrice BOULANGER, Monique BONIN conseillers municipaux.

SECRETARIE DE SEANCE : Rozenn BOUGEARD.

- ABSENTS EXCLUS :
- Gwenéline NERVELLA donne procuration à Evelyne BOSCHER,
 - Jean-Luc BLANCHARD donne procuration à Jean-Michel SCOURARNEC,
 - Carole BIZET donne procuration à Rozenn BOUGEARD,
 - Joël FERRON donne procuration à Philippe PRESSE,
 - Alain BOSSON donne procuration à Nadine OLLITRAULT,
 - Sylvie SOHIER-DUPRE donne procuration à Valérie VIDELO-RUFFAULT.

ABSENT :

- Yannick BLANCHARD absent.

FONCIER

Lotissement « Le Domaine du Mené » / Modalités de réservation d'un lot de la TRANCHE 1 et 2

Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que le Conseil Municipal, par délibération du 19 septembre 2019, a arrêté les objectifs communaux poursuivis à l'occasion de la réalisation du lotissement comme suit :

- Permettre un parcours résidentiel
- Favoriser l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modérés
- Rééquilibrer la pyramide des âges en favorisant l'arrivée de jeunes habitants
- Gérer et optimiser le fonctionnement des équipements publics
- Conforter le cadre de vie agréable de la commune en atteignant des objectifs environnementaux.

Monsieur le Maire informe l'Assemblée que le Conseil Municipal, par délibération du 29 octobre 2020, a arrêté les clauses attachées à la réservation d'un lot de la TRANCHE 1 suivant les modalités d'attribution relevant du droit commun. Il rappelle également que la commercialisation des lots relevant de la TRANCHE 2 ne pourra s'opérer qu'à partir du moment où 50 % des lots de la TRANCHE 1 auront été vendus, soit 8 lots vendus (hors lot 12 destiné aux logements de Terre d'Armor Habitat).

Monsieur le Maire précise que 50 % des ventes des lots relevant de la TRANCHE 1 ont été vendus depuis le 11 mai 2022 et propose donc à l'Assemblée d'arrêter les clauses attachées à la réservation d'un lot de la TRANCHE 2 comme suit :

- Pré-commercialisation d'une durée de 6 mois, soit du 01/07/2022 au 31/12/2022, soumise à un système de pondération afin de répondre aux objectifs communaux susmentionnés et d'établir un ordre de priorité entre les candidats permettant de favoriser les primo-accédants et les jeunes ménages avec ou sans enfant.

- Commercialisation à compter du 01/01/2023 (abrogation de la pondération) suivant les modalités d'attribution relevant du droit commun (identique à la TRANCHE 1)

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- CONSERVE les clauses attachées à la réservation d'un lot de la TRANCHE 1 suivant les modalités d'attribution relevant du droit commun ;
- ARRETE les clauses attachées à la réservation d'un lot de la TRANCHE 2 comme précitées ci-dessus ;
- APPROUVE le règlement d'attribution des lots du lotissement « Le Domaine du Mené » qui sera transmis aux acquéreurs potentiels.

Actes certifiés exécutoires par :
Affichage électronique le :
Envoi en préfecture le :

0 4 JUL. 2022

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an précités, en présence des membres présents (suivant les signatures).
Pour expédition certifiée conforme
LOUDEAC, le

0 4 JUL. 2022

LE MAIRE
Bruno LE BESCAUT



ANNEXE 4.8.

DÉLIBÉRATION DU 30/06/2022 RELATIVE AUX MODALITÉS DE RÉSERVATION D' UN LOT DE LA TRANCHE 2 DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU MENÉ »



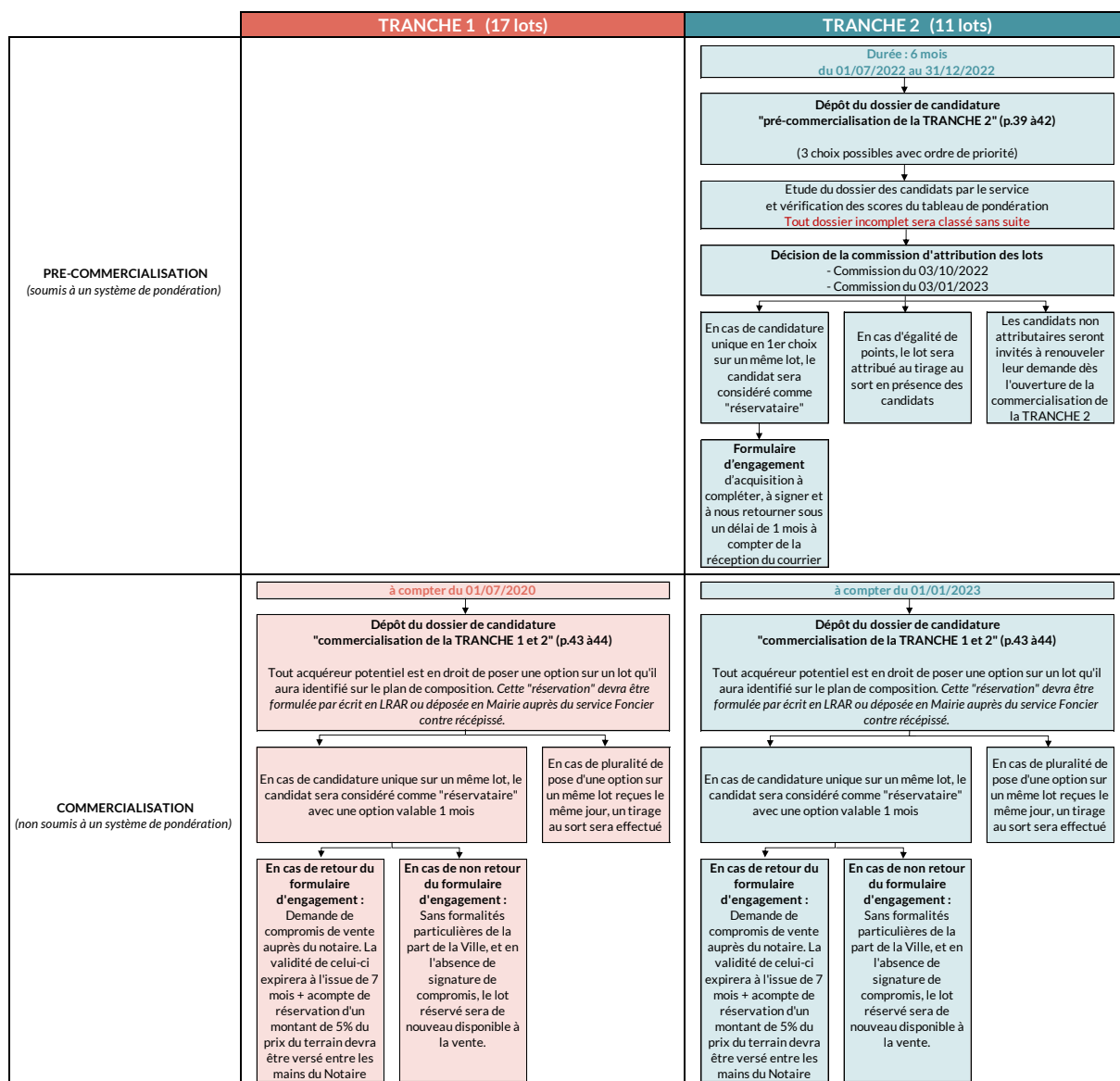


ANNEXE 4.9.

FICHE RÉCAPITULATIVE SUR LES MODALITÉS D' ATTRIBUTION DES LOTS DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DU MENÉ »

RAPPEL :

- Le(s) candidat(s) s'engagera(ont) à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement et le cahier des charges de celui-ci (**conditions non modifiables**).
- Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat (qui ne pourra pas acquérir un autre lot sur l'opération) et quelle que soit le type de portage (achat en nom propre ou via une SCI).
- **Le(s) signataire(s) de l'acte de l'acquisition devra (devront) être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature.**





6. DOSSIER DE CANDIDATURE





LOTISSEMENT " LE DOMAINE DU MENÉ "

DOSSIER DE CANDIDATURE

Pré-commercialisation de la TRANCHE 2
du 01/07/2022 au 31/12/2022

| CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION | | |
|--|---------------------|--|
| Date de dépôt du formulaire :/...../..... | Cachet et signature | Date de la commission d'attribution : <input type="checkbox"/> 03/10/2022 <input type="checkbox"/> 03/01/2023 |
| <p><u>Tableau de Pondération :</u></p> <p style="text-align: right;">Score</p> <p>Critère n°1 - Primo-accédant :</p> <p>Critère n°2 - Situation familiale :</p> <p>TOTAL :</p> | | <p>Décision :</p> <p><input type="checkbox"/> Réservataire du Lot n° (en cas de candidature unique en 1er choix sur un même lot)</p> <p><input type="checkbox"/> Tirage au sort en présence des candidats (en cas d'égalité de points)</p> <p><input type="checkbox"/> Non attributaire</p> |

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE(S) ACQUÉREUR(S)

1.1. Situation familiale actuelle (cocher la case correspondante)

- | | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Célibataire | <input type="checkbox"/> Veuf(ve) | <input type="checkbox"/> Mariés |
| <input type="checkbox"/> Divorcé(e) / Séparé(e) | <input type="checkbox"/> Pacsés | <input type="checkbox"/> Union libre |

1.2. Identité du (des) candidat(s)

| | Candidat n° 1 | Candidat n° 2 |
|-----------------------------|---|---|
| Civilité | Monsieur , Madame (Rayer la mention inutile) | Monsieur , Madame (Rayer la mention inutile) |
| Nom (en majuscule) - Prénom | | |
| Date de naissance - Âge |/...../..... soit ans |/...../..... soit ans |
| Adresse actuelle | | (à compléter si différente du candidat n°1) |
| Téléphone | | |
| Email | | |





1.3. Composition familiale actuelle

Nombre d'enfants : (Compléter le tableau ci-après)

| | Nom (en majuscule) - Prénom | Date de naissance | Âge |
|----|-----------------------------|-----------------------|-----|
| 1. | | / / | |
| 2. | | / / | |
| 3. | | / / | |
| 4. | | / / | |
| 5. | | / / | |
| 6. | | / / | |

2. TABLEAU DE PONDÉRATION

2.1. Critère n° 1 : Primo-accédant

| Appréciation | Cocher la case correspondante | CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION |
|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Candidature d'un professionnel de l'immobilier | <input type="checkbox"/> | |
| Candidature d'une personne ou d'un couple dont aucun des conjoints n'a jamais été propriétaire d'un logement à la date de dépôt de candidature | <input type="checkbox"/> | |
| Candidature d'une personne ou d'un couple dont l'un des conjoints au moins a été propriétaire d'un logement mais dont aucun ne l'est depuis au moins 2 ans à la date de dépôt de candidature | <input type="checkbox"/> | |

2.2. Critère n° 2 : Situation familiale

| Appréciation | Cocher la case correspondante | CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION |
|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Age moyen des candidats à l'accession (ou âge du candidat s'il est seul) à la date de dépôt de candidature | Jusqu'à 35 ans | <input type="checkbox"/> |
| | De 35 ans à 45 ans | <input type="checkbox"/> |
| | 45 ans et plus | <input type="checkbox"/> |

| Appréciation | Cocher et inscrire le nombre d'enfant par tranche d'âge | CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION |
|---|---|--|
| Nombre d'enfants (nombre de points/enfants) à la date de dépôt de candidature | Enfant à naître | <input type="checkbox"/> Nombre d'enfant : |
| | Jusqu'à 3 ans | <input type="checkbox"/> Nombre d'enfant : |
| | De 3 à 6 ans | <input type="checkbox"/> Nombre d'enfant : |
| | De 6 à 10 ans | <input type="checkbox"/> Nombre d'enfant : |





3. RENSEIGNEMENTS SUR LE PROJET D' ACQUISITION

3.1. Lot(s) souhaité(s)

| Priorité | N° Tranche | N° Lot |
|-----------|------------|--------|
| Choix n°1 | | |
| Choix n°2 | | |
| Choix n°3 | | |

Rappel : Le prix de vente des terrains a été fixé à **67 € TTC le m²** (hors frais de notaire) pour l'ensemble des lots. Le prix des lots comprend : le terrain viabilisé et ses équipements (muret technique pour chaque lot et clôture des lots sur la rue du Mené) et le bornage initial du terrain par un géomètre. Ce bornage ne dispense pas l'acquéreur d'un bornage d'implantation de la construction individuelle (libre choix du géomètre).

3.2. Votre projet d'acquisition concerne (Cocher la case correspondante)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Une résidence principale | <input type="checkbox"/> Un investissement locatif |
| <input type="checkbox"/> Une résidence secondaire | <input type="checkbox"/> Autres (à préciser) : |

4. PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE

Les pièces fournies seront utilisées pour l'instruction des dossiers par les services et pourront être examinées si besoin par la Commission d'attribution des lots mais ne seront pas communiquées à un tiers.

Les dossiers incomplets ne seront pas traités.

- Une copie du (des) contrat(s) de bail justifiant d'une location sur les 24 derniers mois ou une attestation d'hébergement (attestation sur l'honneur de la personne qui héberge)
- Une copie des 2 dernières taxes d'habitation
- Une copie de la pièce d'identité du (des) candidat(s) : carte d'identité ou passeport en cours de validité
- Une copie du livret de famille
- Une attestation sur l'honneur du statut de primo-accédant (une attestation par candidat)

| Candidat n° 1 | Candidat n° 2 |
|--|--|
| Je soussigné : <input type="checkbox"/> m'engage à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement et le cahier des charges de celui-ci (conditions non modifiables). <u>Date et signature</u> : | Je soussigné : <input type="checkbox"/> m'engage à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement et le cahier des charges de celui-ci (conditions non modifiables). <u>Date et signature</u> : |







LOTISSEMENT “ LE DOMAINE DU MENÉ ”

DOSSIER DE CANDIDATURE

Commercialisation de la TRANCHE 1 à compter du 01/07/2020
Commercialisation de la TRANCHE 2 à compter du 01/01/2023

| CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION | | |
|---|---------------------|--|
| Date de dépôt du formulaire : / / | Cachet et signature | Décision : <input type="checkbox"/> Réservataire du Lot n° (en cas de candidature unique sur un même lot) <input type="checkbox"/> Tirage au sort en présence des candidats (en cas de pluralité de pose d'une option sur un même lot, reçue le même jour) |

1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE(S) ACQUÉREUR(S)

| | Candidat n° 1 | Candidat n° 2 |
|-----------------------------|---|---|
| Civilité | Monsieur , Madame (Rayer la mention inutile) | Monsieur , Madame (Rayer la mention inutile) |
| Nom (en majuscule) - Prénom | | |
| Date de naissance - Âge | / / soit ans | / / soit ans |
| Adresse actuelle | | (à compléter si différente du candidat n°1) |
| Téléphone | | |
| Email | | |

2. RÉSERVATION D' UN LOT

Demande la pose d'une option sur le LOT n° du lotissement communal « Le Domaine du Mené ».

Rappel : Le prix de vente des terrains a été fixé à **67 € TTC le m²** (hors frais de notaire) pour l'ensemble des lots. Le prix des lots comprend : le terrain viabilisé et ses équipements (muret technique pour chaque lot et clôture des lots sur la rue du Mené) et le bornage initial du terrain par un géomètre. Ce bornage ne dispense pas l'acquéreur d'un bornage d'implantation de la construction individuelle (libre choix du géomètre).





Mon (notre) projet d'acquisition concerne : (Cocher la case correspondante)

- Une résidence principale
 Un investissement locatif
 Une résidence secondaire
 Autres (à préciser) :

3. PIÈCES JUSTIFICATIVES À JOINDRE À VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE

Les pièces fournies seront utilisées pour l'instruction des dossiers par les services.

Les dossiers incomplets ne seront pas traités.

- Une copie de la pièce d'identité du (des) candidat(s) : carte d'identité ou passeport en cours de validité
 Une copie du livret de famille

| Candidat n° 1 | Candidat n° 2 |
|--|--|
| Je soussigné : <input type="checkbox"/> m'engage à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement et le cahier des charges de celui-ci (conditions non modifiables). <u>Date et signature :</u> | Je soussigné : <input type="checkbox"/> m'engage à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement et le cahier des charges de celui-ci (conditions non modifiables). <u>Date et signature :</u> |

