

PLOUAY – Les Jardins du Manoir
Fiche Synthèse

Adresse : Rue des Chênes – PLOUAY (56 240)

Permis d'Aménager : n° PA 56 16625 00004 délivré le 26 janvier 2026

Titulaire du Permis d'Aménager : Aménagement Foncier Ouest – 158, Rue Colonel Jean Muller – 56 100 LORIENT

Planning : Démarrage des travaux : Juin 2026 / Livraison des terrains : Octobre 2026

Notaire : Maître Bertrand NICOL – 1, Rue Fulgence Bienvenue – 29 900 CONCARNEAU

Les Frais :

Frais à prévoir lors de la réservation du terrain (promesse de vente) :

- Frais d'Enregistrements : Chèque de 125 euros (à l'ordre du trésor Public)
- Indemnité d'Immobilisation : 2 000 euros / lot (qui sera déduit du prix de vente) (Virement sur le compte du Notaire)

Frais à prévoir le jour de l'acquisition du terrain (acte authentique) :

- Frais notaire (droits d'enregistrement et frais d'acte) : environ 10 % du prix du terrain
- Provision pour dégradation : 500 euros / lot
- Provision Association Syndicale Libre (ASL) : 400 euros / lot

Frais à prévoir en lien avec le futur permis de construire :

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) tarifs 2026 : Participation en assainissement collectif : **1 176,84 euros pour les maisons inférieures à 110 m² et 10,68 euros/m² supplémentaires**. Pour plus de renseignements : <https://www.lorient-agglo.bzh/vos-services/eau/vos-demarches/> ;
- Taxe d'Aménagement (TA) : à calculer avec le Maître d'œuvre en fonction du projet et des taux en vigueur (**5 % pour la part communale ; 1,5 % pour la part départementale et 0,4% pour la redevance archéologique**).

Description du projet :

- Programme : 6 lots libres.
- Un muret technique en pierre, permettant l'encastrement des coffrets et de la boîte aux lettres sera réalisé sur chaque lot.
- L'opération sera desservie par la Rue des chênes au Sud de l'opération. La voirie sera en impasse, avec une aire de retournement au Nord de l'opération.
- 2 places de stationnements visiteurs sur l'opération, incorporées dans un espace vert au Nord de la voie interne du lotissement.
- Une aire de regroupement des Ordures Ménagères (OM) à l'entrée du lotissement.

Bornage des lots :

A l'issue des travaux de 1^{ère} phase, toutes les bornes sont vérifiées par le géomètre.

Un état des lieux sera réalisé sur place quelques jours avant le passage en acte authentique chez le notaire, avec un représentant d'AF Ouest, afin de vérifier la présence des bornes, des branchements et équipements, ainsi que l'état général du terrain. Ce constat sera joint à l'acte authentique.

A compter du jour de la signature de l'acte authentique, le Bénéficiaire ne pourra se prévaloir d'aucune demande auprès de l'aménageur.

Constructions :

Chaque projet d'habitation, annexe, clôture, portail... doit faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Dès que le chantier des travaux de viabilité du lotissement « **Les Jardins du Manoir** » aura démarré, chaque acquéreur pourra, à la condition de remettre le terrain en état, faire réaliser tous les sondages nécessaires à l'étude et au dimensionnement des fondations de sa construction.

Les constructions et annexes devront être conformes aux règles édictées dans le règlement du lotissement et s'implanteront dans les zones de constructions définies au plan de composition.

A cet effet, le plan de composition fixe des zones constructibles limitées en R+1 (Hauteur maximum = 8 mètres et 4 mètres à l'égout de toiture) et des zones limitées en Rez-de-chaussée, 3,50 mètres maximum, ainsi que des sens de faitage.

Le volume principal de la construction aura une toiture à double pente (Pente comprise en 35 et 45°). Les volumes secondaires (limités à 3 maximum) pourront être couverts d'une toiture double pente (hauteur maximale 8 mètres), plate ou mono-pente (hauteur maximale 3,50 m).

Autres prescriptions figées par le règlement du lotissement :

Lot 1 :

- En cas de faitage Nord/sud, alors les ouvertures à l'étage de sa façade Ouest devront être des fenêtres de toit ;
- En cas de faitage Est/ouest, les ouvertures à l'étage de son pignon Ouest sont interdites.

Lots 2 à 4 :

- Pas d'ouvertures au Nord à l'étage.

Lot 4 :

- En cas d'ouverture à l'étage côté Est, le vitrage devra être opaque.

Lot 5 :

- En cas de faitage Nord/sud, alors les ouvertures à l'étage de sa façade Est devront être des fenêtres de toit ;
- En cas de faitage Est/ouest, les ouvertures à l'étage de son pignon Est sont interdites.

Un niveau de rez-de-chaussée minimum est imposé sur l'ensemble des lots de l'opération, avec une tolérance de 10 cm et 20 cm pour le lot 4 (cf PA 4 : plan de composition)

Aspects des constructions : se référer au règlement.

Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. La hauteur de déblais et remblais sera limitée au strict nécessaire afin de permettre le raccordement gravitaire aux différents réseaux.

Les acquéreurs interdiront à leur constructeur et à tous les artisans travaillant pour eux de stocker des matériaux ou déchets sur les espaces communs. De même, il est interdit de gâcher du béton, réaliser des enduits, répandre de la terre ou des gravats sur les voies. Il est également strictement interdit de laisser les eaux de lavage des bétonnières couler vers le réseau d'eaux pluviales.

Toutes les précautions seront prises pendant la phase de construction des habitations afin d'éviter tous rejets, au sol ou en réseau, de produits ou matières risquant d'impacter la qualité des eaux souterraines.

Toute utilisation de produits phytosanitaires est interdite. Les déchets de chantier, béton, enduits, eaux de lavage des matériels doivent impérativement être gérées sur le lot.

Les feux de déchets sont interdits.

Accès aux lots :

La position des accès aux lots est imposée et sera conforme au plan de composition. Une adaptation est possible, sous réserve de l'accord de l'aménageur. La réalisation de cet accès est à la charge de l'acquéreur pour permettre le stationnement de deux véhicules minimums.

Les dimensions de cet accès seront de 5m de large par 5,5m de profondeur minimum.

Pour les lots 4 et 5, les places de parkings devront être en enfilade. Cette aire devra être réalisée en matériaux drainants (pavages, dalles engazonnées...).

Raccordement aux réseaux :

Les lots seront viabilisés (eau potable, eaux usées, eaux pluviales (pour certains lots), électricité, téléphone). Pas de branchement de Gaz de Ville.

Le raccordement aux branchements mis en attente sera réalisé à la charge de l'acquéreur.

L'assainissement sera de type « collectif ». Un branchement sera mis en place pour chacun des lots.

Conformément à l'étude hydraulique jointe au dossier, pour la gestion des eaux pluviales de toitures et des surfaces imperméabilisées, les acquéreurs devront s'orienter vers une technique de rétention/infiltration à faible profondeur dimensionnée selon la surface imperméabilisée du lot (massifs drainants ; noues d'infiltration ; jardin de pluie ; puisard...).

Les dimensionnements à prévoir sont les suivants :

- < 140m² : 3.00 m³ ;
- 140 à 160 m² : 3.70 m³ ;
- 160 – 180 m² : 4.40 m³ ;
- 180 – 200 m² : 5.20 m³.

Les acquéreurs pourront faire précéder ce système d'une cuve de récupération des eaux de pluie de 1 mètre cube minimum.

Le trop-plein des lots (sauf lot 4) sera ensuite évacué vers le branchement réalisé par l'aménageur, au droit du lot, côté voirie.

Pour le lot 4, le trop plein devra s'effectuer par débordement de grille vers son terrain naturel.

Les acquéreurs prendront contact avec les différents concessionnaires pour demander le raccordement de leur habitation et s'acquitteront des taxes à régler.

Clôtures, murets, arbres :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles devront respecter les règles du règlement du lotissement

Un muret en pierre pour l'intégration des coffrets et d'une boîte aux lettres sera réalisé par l'Aménageur.

Gestion des espaces communs :

Une Association Syndicale Libre (ASL) des copropriétaires sera créée, regroupant l'ensemble des propriétaires. Cette association a vocation à gérer l'entretien des espaces communs du lotissement.

Les prestations de travaux définies sur les différentes pièces du permis d'aménager sont susceptibles d'être modifiées, en cours de réalisation, en raison d'adaptations techniques validées avec les services de la Commune.

Les acquéreurs sont invités à lire attentivement l'ensemble des pièces du dossier mais tout particulièrement le règlement, le cahier des charges et les statuts de l'Association Syndicale Libre.