

CALAN – Parc Er Houel
Fiche Synthèse

Adresse : Rue des Etangs – CALAN (56 240)

Permis d'Aménager : n° PA 56029 25 00003 délivré le 19/03/2026. **PA Modificatif en cours d'instruction.**

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

Planning : Démarrage des travaux : Novembre 2026 / Livraison des terrains : Mars 2027

Notaire : Maître FISCHER – 13, Place du Général de Gaulle – BP 95 – 56 703 HENNEBONT CEDEX

Géomètre : Cabinet Laurent MARTIN – 39, Rue de la Villeneuve – 56 100 LORIENT

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 (**4 % pour la part communale ; 2 % pour la part départementale et 0,4% pour la redevance archéologique.**

Description du projet :

- Programme : 11 lots libres et un lot destiné à 4 Logements Sociaux.
- Les travaux de viabilisation du lotissement seront réalisés en 2 phases de travaux (phase 1 : viabilisation provisoire. Phase 2 : réalisation des travaux de finitions : voirie définitive, espaces verts, ...)
- 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 Etangs au Sud de l'opération. La voirie sera en impasse, avec une aire de retournement au Nord de l'opération.
- 5 places de stationnements visiteurs sur l'opération.
- 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.

Chaque dossier de Permis de Construire sera soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dès que le chantier des travaux de viabilité du lotissement « **Parc Er Houel** » 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.

Des colles de dalle sont fixées sur chacun des lots. L'acquéreur devra se renseigner sur les niveaux de voirie finie projetés, afin d'adapter au mieux son projet de maison à la voirie.

Le volume principal devra être rectangulaire, avec une largeur de pignon n'excédant pas les 8 mètres de largeur et représentera 60% de l'emprise au sol totale de la construction (Dossier de Permis d'Aménager Modificatif en cours d'instruction).

Le volume principal des constructions sera couvert obligatoirement par une toiture à deux pentes symétriques, comprises entre 40 et 45 degrés (hors macro-lot), en ardoise naturelle ou en zinc (tonalité des toitures : gris ou noir). Les pentes de toiture du volume principal seront symétriques et comprises entre 40 et 45°.

➔ **Pour les lots 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 10 et 11, les volumes secondaires s'ils existent, seront obligatoirement dans le prolongement du volume principal et d'expression traditionnelle.**

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 = 8,5 mètres et 4,5 mètres à l'égout de toiture) et des zones avec des hauteurs limitées pour des volumes secondaires. Les volumes secondaires d'expression contemporaine seront limités à 3,5 mètres et les volumes secondaires d'expression traditionnelle à 7,50 mètres au faitage, 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Autres prescriptions figées par le règlement du lotissement :

- **La réalisation d'une lucarne sera obligatoire pour les lots 1 à 4 en façade Sud et pour les lots 9 à 11 en façade Ouest ;**
- **Les ouvertures auront des proportions verticales marquées (baies coulissantes divisées en plusieurs vantaux) ;**
- **Le gris anthracite est pros crit pour l'ensemble des menuiseries.**

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 le lot 4, les places de parkings devront être en enfilade. Cette aire devra être réalisée en matériaux drainants (pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné...).

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 suivre les préconisations suivantes :

- **Pour les lots 2 à 5 et le lot 8**, la gestion des Eaux Pluviales est régie par les ouvrages des communs jusqu'à un coefficient d'imperméabilisation de 40%. Au-delà de ce seuil, un ouvrage de gestion des eaux pluviales devra compenser la différence pour chacun de ces lots.
- **Pour les autres lots**, une gestion des Eaux Pluviales à la parcelle via un ouvrage d'infiltration sera demandée. La capacité de stockage à prévoir est fixé par la note de gestion des Eaux Pluviales (page 14).

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.

Sur les lots 1 ; 2 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10 et 11 : Une haie en limite de voie et une ganivelle en bois de 1,50 mètres, en retrait de la haie (1 mètre), seront réalisés par l'aménageur. L'entretien et le maintien de la haie sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs devront laisser libre cet espace, afin de permettre la réalisation de ces aménagements, lors des travaux de finitions du lotissement.

Sur les lots 1 et 11 : Un enrochement d'une hauteur de maximum 1 mètre sera réalisé par l'aménageur en limite de voie.

Gestion des espaces communs :

Les espaces communs du lotissement seront rétrocédés à la collectivité, dès la validation par cette dernière des travaux de finition 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, et le cahier des charges.

Servitudes :

- Servitude d'urbanisme et de Passage :

Il est créé sur l'ensemble des parties communes du lotissement « **Parc Er Houel** » (fond servant), une servitude de passage pour les piétons et pour les cycles, depuis la Rue des Etangs au Sud vers l'impasse de la Forge au Nord (fonds dominants) et inversement, sans que les colotis ne puissent s'y opposer ou en demander une quelconque indemnisation.

- Servitude de tréfonds pour le passage de canalisation :

Il est créé sur l'emprise des espaces communs du lotissement, une servitude de passage de canalisation pour le passage des canalisations d'Eaux Usées, d'Eaux Pluviales, d'Eau Potable, ainsi que pour le passage de réseaux électriques, sans que le propriétaire de ce lot ne puisse s'y opposer ou en demander une quelconque indemnisation.