AF · OUEST
Aménagement Foncier Ouest

MELLAC – Les Jardins de Rozig
Fiche Synthèse

Adresse : Lieu-dit « Penanprat » – MELLAC (29 300)
Permis d'Aménager : n° PA 2914726 00002 délivré le 03 août 2026
Titulaire du Permis d'Aménager : Aménagement Foncier Ouest – 158, Rue Colonel Jean Muller – 56 100 LORIENT
Planning : Démarrage des travaux : Mars 2027 / Livraison des terrains : Juillet 2027
Notaire : Maître Renaud BAZIN – 5, Rue Saint-Lucas – 29 380 BANNALEC
Géomètre : SARL Laurent MARTIN – Centre d'Affaires de la Découverte - 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 : **T1/T2 : 721 Euros ; T3/T4 : 1 562 Euros ; T5 et plus : 2 403 Euros**. Pour plus de renseignements :https://www.quimperle-communaute.bzh/vivre-ici/environnement/leau-et-lassainissement/assainissement-collectif/tarifs-de-lassainissement-collectif-2026/

- Taxe d'Aménagement (TA) : à calculer avec le Maître d'œuvre en fonction du projet et des taux en vigueur (**2 % pour la part communale** ; **2,5 % pour la part départementale** et **0,4% pour la redevance archéologique**.

Description du projet :

- Programme : 24 lots libres et un Macro-lot à vocation social (6 logements minimum).
- Un mur de clôture en pierres pour habiller l'entrée du lotissement en limite Sud des lots 6 et 7 (Mur sur l'emprise des lots).
- L'opération sera desservie par la Rue Penanprat au Sud de l'opération. La voirie sera constituée de 3 impasses, à l'Ouest et au Nord de l'opération.
- 11 places de stationnements visiteurs sur l'opération.
- Une aire de regroupement des Ordures Ménagères (OM) à l'entrée du lotissement. Ce point de collecte pourra être modifié en fonction de l'évolution du mode de collecte en cours sur la commune de REDENE.

- Au Sud des lots 20 à 24, un talus boisé est présent au Sud des lots. Il sera à préserver et entretenir par les acquéreurs de ces lots.

Bornage des lots :

A l'issue des travaux de 1ère 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 de Rozig »** 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 sens de faitage et des zones constructibles :

- Limitées en R+1 (Hauteur maximum = 8 mètres et 4 mètres à l'égout de toiture)
- 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, terrasse ou mono-pente.

Autres prescriptions figées par le règlement du lotissement :

Lot 4 ; 5 ; 6 et 8 :

- En cas de faitage Nord-Est/Sud-Ouest : Pignon Nord aveugle à l'étage ;
- En cas de faitage Nord-Ouest-Sud-Est : Chien assis interdit sur le versant Nord-Est.

Lots 9 à 10 :

- En cas de faitage Nord-Est/Sud-Ouest : Chien assis interdit sur le versant Sud-Est ;
- En cas de faitage Nord-Ouest-Sud-Est : Pignon Sud-Est aveugle à l'étage.

Lots 11 ; 12 et 13 :

- En cas de faitage Nord-Sud : Chien assis interdit sur le versant Ouest ;
- En cas de faitage Est-Ouest : Pignon ouest aveugle à l'étage.

Lots 18 ; 19 et 20 :

- En cas de faitage Nord/sud : Chien assis interdit sur le versant Est ;
- En cas de faitage Est/ouest : Pignon Est aveugle à l'étage.

Les volumes secondaires pourront être couvert par une toiture double pentes, monopente ou une toiture terrasse.
Un niveau de rez-de-chaussée minimum est imposé sur l'ensemble des lots de l'opération, avec une tolérance de 20 cm (*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 dalles béton pour les terrasses sont uniquement autorisées dans les zones de construction.

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.

Les abris de jardins et serres pourront être implantés en dehors des zones ou l'implantation des constructions est imposée. Leur implantation se fera en fond de lot, de manière qu'ils soient au maximum dissimulé de l'espace public.
Concernant les lots 20 à 24, il faudra respecter la zone de pleine terre prévue pour la protection des arbres au Sud des lots. Ainsi, les annexes précédemment citées, ne pourront s'implanter dans la zone de recul.

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.
Pour les lots 3, 4, 13, 14 et 20, les places de parkings devront être en enfilade.

Chaque place de stationnement devra avoir une dimension de 5,50 *2,75 mètres.

Cette aire devra être réalisée en matériaux infiltrants (pavages, dalles engazonnées…) et pourra être recouverte d'un carport.

Raccordement aux réseaux :

Les lots seront viabilisés (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, 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 au Dossier Loi sur l'Eau joint au dossier, pour la gestion des eaux pluviales de toitures et des surfaces imperméabilisées, les acquéreurs devront installer un ouvrage d'infiltration, pouvant être couplé à une cuve de récupération des eaux de pluie (cf page 53 et suivant – Dossier Loi sur l'Eau).

Les ouvrages de gestion des Eaux Pluviales seront dépourvus de trop-plein. Ces ouvrages déverseront les Eaux Pluviales vers la voirie, en cas de pluie supérieure à la protection des ouvrages (30 ans).

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.
Les coffrets de chaque lot devront être intégrés dans une portion de muret d'une hauteur de 125 cm sur une longueur maximum de 200 cm.

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 et le cahier des charges.

Servitude :

Il est créé sur l'ensemble des parties communes du lotissement « **Les Jardins de Rozig** » (fond servant), une servitude de tréfonds, pour le raccordement de l'ensemble des réseaux, au profit de la maison existante sur la parcelle cadastrée section **AB** numéro **122**, située **2, Rue Virginie Heriot** (fond dominant), sans que les colotis ne puissent s'y opposer ou en demander une quelconque indemnisation.

Il est précisé que cette maison ne fera pas partie de l'Association Syndicale Libre du lotissement.

