



LOTISSEMENT COMMUNAL « LE CLOS DES ORMES »

PLÉLAN-LE-GRAND (35)

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOTS ET CONDITIONS RELATIVES À LA VENTE

Approuvé en séance du conseil municipal du 29 juin 2023,
modifié en séance du conseil municipal du 3 juillet 2025
et modifié en séance du conseil municipal du 9 juillet 2026

6 terrains
viabilisés de
357 à 382m²



Contact : Charline GEFFROY – 06 07 46 35 13 - ormes@plelan-le-grand.bzh

Le présent règlement s'applique au lotissement communal « Le Clos des Ormes » à Plélan-le-Grand. Il fixe les étapes de la commercialisation des 6 lots communaux, en précisant les démarches à réaliser par les personnes souhaitant acquérir un lot, les modalités de candidature et les conditions relatives à la vente.

Sommaire

Préambule	3
Article 1 – Procédure de commercialisation	4
Article 1.1 – Etape 1 – Candidature	4
Article 1.2 – Etape 2 – Recevabilité des dossiers	5
Article 1.3 – Etape 3 – Décision d'attribution	6
Article 1.4 – Etape 4 – Réservation des lots	6
Article 1.5 – Etape 5 – Promesse de vente	7
Article 1.6 – Etape 6 – Demande de permis de construire et de financements	7
Article 1.7 – Etape 7 – Acte de vente	8
Article 2 – Critères de recevabilité des dossiers	8
Article 3 – Conditions relatives à la vente	9
Article 3.1 – Délais de construction et destination du bien	9
Article 3.2 – Engagements du candidat	9
Article 3.3 – Engagements de la commune	9
Annexes	10
Annexe 1 – Fiches de lots	11
Annexe 2 – Estimation du coût global pour l'acquéreur	12

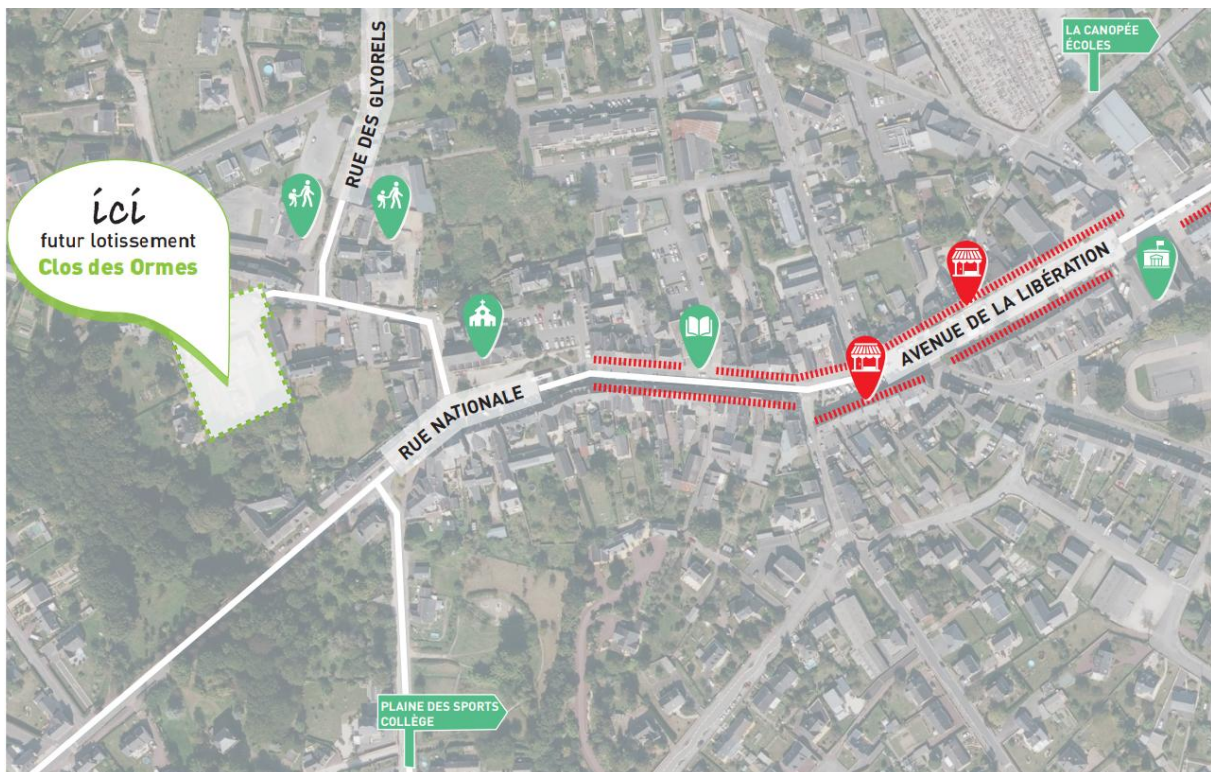
Préambule

L'aménagement du lotissement communal « Le Clos des Ormes » s'inscrit dans le projet de redynamisation du centre-ville « Ca Bouge dans le bourg ». Le site est attractif par sa localisation et par sa forte valeur patrimoniale et paysagère. Bienvenue au Clos des Ormes, impasse du Presbytère !

L'implantation du « Clos des Ormes »

Le lotissement prend place entre la rue des Forges et la rue des Ormes, sur une ancienne parcelle agricole d'une surface d'environ 3 000 m², mitoyenne du Presbytère, de sa cour et de son jardin.

La définition de l'implantation des constructions, de leur orientation, de leur architecture, de la place laissée aux sols ouverts et à la végétalisation, de leur inscription harmonieuse dans l'environnement traduit l'ambition de ce lotissement qui sera déclinée dans l'aménagement de chaque lot et l'architecture de chaque projet (cf. règlement du lotissement).



Un projet intégré à son environnement patrimonial

Ce petit lotissement à taille humaine s'inscrit dans un quartier calme, au cadre paysager et architectural préservé et qualitatif avec une vue sur la forêt de Brocéliande.

L'aménagement de ce lotissement permet de densifier le centre-ville tout en répondant à des objectifs d'aménagement durable et en contribuant à la valorisation de son patrimoine, qu'il soit naturel ou construit :

- ▶ Aménagement en cohérence avec le caractère patrimonial et paysager du quartier
- ▶ Gestion de l'éclairage économe
- ▶ Réutilisation ou valorisation des matériaux présents sur site
- ▶ Perméabilité des sols
- ▶ Valorisation des murs en pierre existants
- ▶ Prescriptions architecturales et paysagères pédagogiques et incitatives (éco-matériaux, économie d'énergie, biodiversité, ...)

La proximité des services

La localisation du lotissement offre un accès privilégié aux commerces, services de proximité, établissements scolaires et nombreux chemins de randonnées vers Brocéliande.

Article 1 – Procédure de commercialisation

La commune de Plélan-le-Grand a fait le choix de porter elle-même la conception, l'aménagement et la commercialisation du lotissement « Le Clos des Ormes » pour répondre à plusieurs objectifs :

- ▶ Cadrer son aménagement pour qu'il soit qualitatif et cohérent avec l'environnement patrimonial et paysager
- ▶ Maîtriser autant que possible la pression foncière et éviter la spéculation immobilière
- ▶ Accueillir de nouveaux habitants en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- ▶ Optimiser le fonctionnement des équipements publics (notamment scolaires), des services en faveur de l'enfance et de la jeunesse et des services de proximité (notamment le centre de secours)

La commune met donc à la vente 6 terrains à bâtir, viabilisés et libres de constructeur. Elle en assure seule et exclusivement la commercialisation, en lien direct avec les candidats et futurs acquéreurs.

La procédure de commercialisation assure la transparence et l'équité dans l'attribution des lots par la commune de Plélan-le-Grand.

La commune se réserve le droit d'interrompre la procédure de commercialisation à tout moment, sans dédommagement. Les candidatures reçues avant l'interruption seront conservées et analysées dès la reprise de la commercialisation. Les candidats en seront tenus informés par la commune.

Article 1.1 – Etape 1 – Candidature

Publicité

La commune assure la publicité relative à la commercialisation des lots du lotissement « Le Clos des Ormes » par ses outils habituels d'information des habitants (Plélan Mag, site internet de la commune, Facebook, panneaux lumineux sur l'espace public), ainsi que par l'implantation d'un panneau dédié sur site et à la mairie, des annonces sur un site dédié et tout outil de communication qu'elle jugera pertinent.

Retrait des dossiers de candidature

Toute personne intéressée peut obtenir un dossier de commercialisation, sur simple demande :

- ▶ par mail à : ormes@plelan-le-grand.bzh
- ▶ par téléphone à l'accueil de la mairie : 02 99 06 81 41

Questions à la commune

En cas de questions, les personnes intéressées peuvent s'adresser à l'accueil de la mairie par téléphone ou sur place pour obtenir un rendez-vous physique ou téléphonique avec le service concerné. Ces rendez-vous auront lieu le vendredi seulement.

Aucun rendez-vous ne sera programmé entre les personnes intéressées / candidats et les élus municipaux durant cette étape de la commercialisation.

Visites sur site

Les personnes intéressées peuvent se rendre dans le quartier librement pour en apprécier les atouts et caractéristiques et entrer sur le site du lotissement.

Des temps de visite peuvent être organisés sur demande auprès des services municipaux.

Choix du ou des lots

Chaque candidat peut postuler pour un, plusieurs ou tous les lots disponibles. Il indique son choix dans la fiche de candidature, en précisant un ordre préférentiel d'un à six lots maximum.

Un seul lot sera attribué à chaque candidat.

Dépôt du dossier de candidature

Tout candidat à l'acquisition complètera la fiche de candidature et transmettra à la commune son dossier complet jusqu'à la date limite fixée pour l'étape de candidature, par les moyens suivants :

- en se présentant à l'accueil de la mairie
- par mail à : ormes@plelan-le-grand.bzh, avec pour objet « Candidature / Lotissement Le Clos des Ormes »
- par courrier postal (le cachet de la poste faisant foi) à l'adresse suivante :

Mairie de Plélan-le-Grand
« Candidature / Lotissement Le Clos des Ormes »
37 avenue de la Libération
35 380 Plélan-le-Grand

Un récépissé de dépôt sera remis ou transmis par la commune aux candidats dès réception de leur dossier, par le même mode que celui du dépôt (récépissé remis en main propre si dépôt à la mairie, ou transmis par mail ou courrier postal). Celui-ci valide seulement la réception du dossier dans les délais fixés par la commune, mais ne préjuge pas de sa recevabilité, ni de l'attribution d'un lot.

Article 1.2 – Etape 2 – Recevabilité des dossiers

Recevabilité des dossiers

Le respect des critères de recevabilité, fixés à l'article 2, sera vérifié par les services municipaux. Toute candidature ne respectant pas ces critères sera classée comme non recevable et ne sera pas présentée à la commission d'attribution des lots.

Article 1.3 – Etape 3 – Décision d’attribution

Commission d’attribution des lots

Une commission d’attribution des lots a été constituée dès 2022 dans le cadre de la conception et des réflexions sur la commercialisation du lotissement « Le Clos des Ormes ». Elle a été renouvelée en 2026. Elle est composée d’élus municipaux.

Les membres de la commission d’attribution des lots ne peuvent pas être candidats à l’acquisition dans le cadre du présent lotissement communal.

La commission se réunit mensuellement. Son rôle est d’attribuer les lots disponibles aux candidats au regard des critères de recevabilité fixés à l’article 2.

Classement selon l’ordre de dépôt des candidatures

Les candidatures présentées en commission auront été préalablement anonymisées par les services municipaux. Elles seront présentées de manière synthétique, avec indication de la date de dépôt du dossier de candidature.

Une liste des candidats classés par ordre de dépôt des dossiers sera présentée à la commission.

Liste d’attente

Après attribution des lots disponibles, les candidats suivants seront placés sur liste d’attente. Leur position sur cette liste d’attente leur sera communiquée selon la procédure ci-après.

En cas de désistement ou d’incapacité financière d’un candidat retenu, les lots seront proposés aux candidats suivants sur la liste d’attente, par ordre de dépôt des candidatures.

Information d’attribution, d’attente ou de non recevabilité

Les candidatures seront désanonymisées après la commission d’attribution des lots, par les services municipaux. La liste des candidats retenus et sur liste d’attente sera communiquée pour information aux membres de la commission d’attribution des lots.

Tous les candidats recevront un courrier leur indiquant la suite donnée à leur candidature après la tenue de la commission d’attribution des lots. Ce courrier précisera si un lot leur a été attribué et lequel (avec une fiche de réservation à compléter), s’ils sont inscrits sur liste d’attente et en quelle position, si leur dossier a été classé irrecevable et pour quel motif.

Article 1.4 – Etape 4 – Réservation des lots

La commune proposera à chaque attributaire d’un lot une rencontre à la mairie avec l’adjointe au maire en charge de l’urbanisme et la responsable du service population. A cette occasion, le candidat remettra la fiche de réservation complétée et signée, ainsi que les pièces utiles pour la rédaction de la promesse authentique de vente par le notaire.

Cette rencontre sera l’occasion pour le candidat et les représentants de la commune d’échanger sur le projet envisagé, les règles applicables, les modalités pratiques et le calendrier des démarches à suivre.

A l’occasion du rendez-vous, si la fiche de réservation est complète, conforme et accompagnée des pièces justificatives demandées, l’adjointe au maire en charge de l’urbanisme la datera et la contresignera. La réservation courra à compter de cette date et aura une validité d’une durée de 3 mois. Si la promesse de vente n’est pas signée dans ce délai, la réservation sera résiliée et le lot récupéré par la commune pour une attribution au candidat suivant sur la liste d’attente.

Article 1.5 – Etape 5 – Promesse de vente

Office notarial

Une promesse de vente sera signée entre la commune et chaque attributaire d'un lot, après signature de la fiche de réservation et transmission des pièces requises.

Toutes les démarches relatives à la signature de la promesse de vente seront réalisées auprès de l'office notarial de Plélan-le-Grand (2 Ter rue des Planchettes – 35 380 Plélan-le-Grand).

Clauses suspensives

La promesse de vente contiendra, au profit de l'acquéreur, des clauses suspensives :

- à l'obtention d'un éventuel financement
- à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours

Indemnité d'immobilisation

A la signature de la promesse de vente, l'acquéreur verse une indemnité d'immobilisation qui l'engage à conclure la vente.

Le montant de l'indemnité d'immobilisation est fixé à 5% du prix de vente hors taxes du lot. Elle est consignée et séquestrée par le notaire.

En cas de conclusion effective de la vente, cette indemnité sera déduite du prix de la vente au moment du paiement du solde.

En cas de désistement de l'acquéreur sans cause valable, c'est-à-dire en dehors des clauses suspensives, la somme sera versée à la commune.

Article 1.6 – Etape 6 – Demande de permis de construire et de financements

Architecte-urbanisme conseil

L'architecte-urbaniste du lotissement est mandatée par la commune pour une mission de suivi architectural qui consiste à conseiller et accompagner les acquéreurs dans la conception de leur projet et s'assurer de la bonne application des règles d'urbanisme et du règlement du lotissement. Cette mission est payée par la commune et intégrée au prix de vente des lots.

Dès signature de la promesse de vente, la commune communiquera à l'acquéreur les coordonnées de l'architecte-urbaniste conseil ; l'acquéreur est tenu de la consulter dans les meilleurs délais.

L'obtention de son visa est obligatoire avant le dépôt de la demande de permis de construire. Ce visa constitue l'une des pièces obligatoires du dossier de demande de permis de construire, sans lequel celui-ci ne pourra pas être instruit.

Financements

L'acquéreur est tenu d'engager des démarches pour l'obtention des éventuels financements nécessaires à son projet sous les meilleurs délais.

Permis de construire

A compter de la signature de la promesse de vente, l'acquéreur est tenu de déposer sa demande de permis de construire auprès de la mairie sous un délai de 6 mois maximum.

Article 1.7 – Etape 7 – Acte de vente

L'acte de vente sera signé dès la levée de l'ensemble des clauses suspensives, notamment après délivrance du permis de construire purgé de tout recours. A titre indicatif, en cas d'absence de recours, le permis de construire est purgé sous un délai de trois mois.

A la signature de l'acte de vente, la commune a déterminé le versement par l'acquéreur de deux séquestres.

Toutes les démarches relatives à la signature de l'acte de vente seront réalisées auprès de l'office notarial de Plélan-le-Grand (2Ter rue des Planchettes – 35 380 Plélan-le-Grand).

Séquestre contre les dégradations éventuelles

Ce séquestre a pour objet de prémunir la commune d'éventuelles dégradations par les entreprises de l'acquéreur sur les aménagements préalablement réalisés par la commune.

Son montant est fixé à 1 000 €. Il est versé par l'acquéreur à la signature de l'acte de vente, sur un compte séquestre auprès de la trésorerie.

Des états des lieux contradictoires entre la commune et l'acquéreur seront organisés sur site : le premier à la réception du lot par l'acquéreur et le deuxième après achèvement des travaux par l'acquéreur.

Si aucune dégradation imputable à l'acquéreur n'est constatée, le séquestre lui sera remboursé en totalité. Si des dégradations sont constatées, le séquestre sera conservé par la commune en tout ou partie.

Séquestre pour l'aménagement du frontage du lot

Ce séquestre a pour objet d'assurer la réalisation des aménagements prescrits par le règlement du lotissement, en particulier l'aménagement obligatoire du frontage du lot.

Son montant est fixé à 6 000 €. Il est versé par l'acquéreur à la signature de l'acte de vente, sur un compte séquestre auprès de la trésorerie.

Son remboursement par la commune à l'acquéreur est conditionné à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), qui permettra de constater l'achèvement de la construction de la maison ET l'aménagement du frontage du lot, conformément au permis de construire délivré.

Article 2 – Critères de recevabilité des dossiers

Dossier complet

Il appartient au candidat de s'assurer que son dossier de candidature est complet et cohérent.

Les dossiers incomplets et/ou dont le contenu est incohérent ne pourront pas être présentés en commission d'attribution des lots. Ils seront donc classés irrecevables. Un autre dossier pourra être déposé ultérieurement par le même candidat, qui ne pourra être instruit que s'il est complet et cohérent.

Personnes physiques ou morales

Les candidatures recevables sont celles des personnes physiques et des SCI de famille. Ne sont donc pas recevables les promoteurs, constructeurs, marchands de biens, ...

Résidence principale

Les candidats s'engagent à établir leur résidence principale dans le lotissement communal « Le Clos des Ormes » ou bien à y investir pour louer la maison à construire en résidence principale exclusivement.

Ne sont donc pas recevables les projets de résidences secondaires, de locations saisonnières, de bureaux, de locaux commerciaux ou artisanaux, ...

Article 3 – Conditions relatives à la vente

Article 3.1 – Délais de construction et destination du bien

La construction de la maison ET l'aménagement du frontage du lot doivent être achevés sous un délai de 2 ans maximum à compter de la signature de l'acte de vente.

Le candidat y établira sa résidence principale et s'assurera, en cas de revente sous un délai de 10 ans, du même usage pour l'acquéreur suivant. En cas d'investissement pour la location, le candidat s'engage à louer exclusivement pour une occupation à titre de résidence principale.

Article 3.2 – Engagements du candidat

Le candidat atteste avoir pris connaissance du dossier de commercialisation et s'engage, en signant la fiche de candidature, à :

- destiner le bien acquis à un usage d'habitation principale
- respecter le présent règlement d'attribution des lots
- respecter le règlement et le cahier des charges du lotissement
- informer la commune s'il renonce à sa candidature, quelle que soit l'étape de la commercialisation, par mail ou par courrier postal

Le candidat garantit la véracité des informations transmises et l'authenticité des documents fournis.

Tout manquement entraînera la résiliation de la candidature et la récupération du lot par la commune.

Article 3.3 – Engagements de la commune

La commune a fixé le prix de vente des lots à 145,10 € HT / m², soit **165 € TTC / m²**, par délibération du Conseil municipal le 3 juillet 2025, ce qui correspond pour chaque lot à :

N° des lots	Surfaces	Prix HT du lot	TVA sur marge	Prix TTC du lot
1	367 m ²	53 251,70 €	7 305,12 €	60 556,82 €
2	366 m ²	53 106,60 €	7 285,22 €	60 391,82 €
3	382 m ²	55 428,20 €	7 603,70 €	63 031,90 €
4	364 m ²	52 816,40 €	7 245,41 €	60 061,81 €
5	357 m ²	51 800,70 €	7 106,07 €	58 906,77 €
6	357 m ²	51 800,70 €	7 106,07 €	58 906,77 €

Le prix de vente comprend :

- la fiche de lot
- le bornage de la parcelle

- ▶ la viabilisation du lot, à savoir qu'il sera pourvu des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eau pluviale, de la ligne de télécommunications et de l'alimentation électrique, jusqu'en limite de propriété
- ▶ la réalisation d'un muret technique en bois pour l'habillage du coffret électrique, implanté sur le lot en bordure de terrain, y compris la fourniture et la pose d'une boîte à lettres et d'un numéro de rue
- ▶ l'accompagnement et le conseil par l'architecte-urbaniste du lotissement en vue de la délivrance du visa obligatoire et préalable au dépôt de la demande de permis de construire

Le prix de vente ne comprend pas :

- ▶ le raccordement des réseaux de la limite de la propriété jusqu'à la future maison**
- ▶ les différents abonnements (eau, électricité, ...)
- ▶ les frais d'actes notariés **
- ▶ la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)**
- ▶ la Taxe d'Aménagement (TA)**
- ▶ la Taxe d'Archéologie Préventive (TAP)**
- ▶ l'aménagement du frontage du lot**, prescrit par le règlement du lotissement

Une estimation du coût global pour l'acquéreur**, établie à titre indicatif et sans engagement contractuel, figure en annexe 2 du présent règlement.

Annexes

- ▶ Annexe 1 – Fiches de lots
- ▶ Annexe 2 – Estimation du coût global pour l'acquéreur

Annexe 1 – Fiches de lots

Cf. fichier « Annexe1_Fiches_de_lots »

Annexe 2 – Estimation du coût global pour l'acquéreur

La commune fournit cette estimation* des frais liés à l'acquisition et à la construction à titre indicatif ; celle-ci n'a aucun caractère contractuel ou d'engagement.

	TTC
1 – Prix d'achat du terrain Ce prix comprend : - la fiche de lot - le bornage de la parcelle - la viabilisation du lot, à savoir qu'il sera pourvu des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eau pluviale, de la ligne de télécommunications et de l'alimentation électrique, jusqu'en limite de propriété - la réalisation d'un muret technique en bois pour l'habillage du coffret électrique, implanté sur le lot en bordure de terrain, y compris la fourniture et la pose d'une boîte à lettres et d'un numéro de rue - l'accompagnement et le conseil par l'architecte-urbaniste du lotissement en vue de la délivrance du visa obligatoire et préalable au dépôt de la demande de permis de construire (cf. article 3.3 du règlement : prix TTC par lot)	_____ €
2 – Estimation des frais annexes liés à l'acquisition*	
Frais notariés ~8% du prix de vente (à calculer selon le lot)	_____ €
Quote-part des frais de dépôt de pièces du lotissement	350 €
Signature de la promesse de vente, paiement sur état	350 €
3 – Estimation des frais annexes liés à la construction*	
Raccordement des réseaux de la limite de propriété jusqu'à la future maison (électricité, eau, télécommunications)	4 600 €
Taxe d'aménagement (TA)**	2 300 €
Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)	1 500 €
Taxe d'Archéologie Préventive (TAP)**	64 €
Assurance dommages-ouvrage (à faire chiffrer auprès d'une compagnie d'assurance)	_____ €
Aménagement du frontage du lot (tel que prescrit à l'article 4 du règlement du lotissement)	6 000 €
Total	_____ €

** Hypothèse d'une maison individuelle de 100 m²

A la signature de la promesse de vente, l'acquéreur versera une **indemnité d'immobilisation** d'un montant de **5% du prix de vente hors taxes** du lot (cf. article 1.5 du règlement d'attribution des lots).

A la signature de l'acte de vente, l'acquéreur versera un **séquestre contre les dégradations éventuelles** d'un montant de **1 000 €**, et un **séquestre pour l'aménagement du frontage du lot** d'un montant de **6 000 €** (cf. article 1.7 du règlement d'attribution des lots).