



LOTISSEMENT COMMUNAL

CLOS DU VERGER

NOTE D'INFORMATIONS

Version actualisée le 31 octobre 2025

SOMMAIRE

Contexte du site	1
Réglementation applicable	2
Accès	2
Surface des parcelles et prix de Vente.....	2
Contraintes des parcelles.....	2
Modalités de pose d'une option sur un terrain.....	3
Clauses et conditions particulières	3
Dossier de lotissement.....	4
Frais annexes à charge de l'acquéreur.....	4
Formalités à accomplir démarrage/fin des travaux.....	4
Formalité à accomplir en cours de travaux	5
Formalités à accomplir à l'achèvement des travaux.....	5

1.CONTEXTE DU SITE

Les terrains se situent sur le territoire de la commune de Saint-Abraham (56140).

Fiche d'identité de la commune

Région : Bretagne

Département : Morbihan

Arrondissement : Vannes

Canton : Moréac

Intercommunalité : Communauté de Communes De l'Oust à Brocéliande Communauté

Population municipale : 560 (2024)

Densité : 79 hab./km²

Altitude : 60m (min : 15m, max : 87m)

Superficie : 6,72 km²

La commune est limitrophe :

A l'ouest et au Nord de la commune de Val d'Oust

A l'est de la commune de Caro

Au sud des communes de Saint-Marcel, Malestroit et Missiriac

En termes de distances kilométrique, elle est proche des centres-villes de :

Ploërmel : 9,1 km

Malestroit : 7,4 km

Josselin : 18,5 km

Vannes : 40,7 km

Site internet : <https://www.saint-abraham.fr>

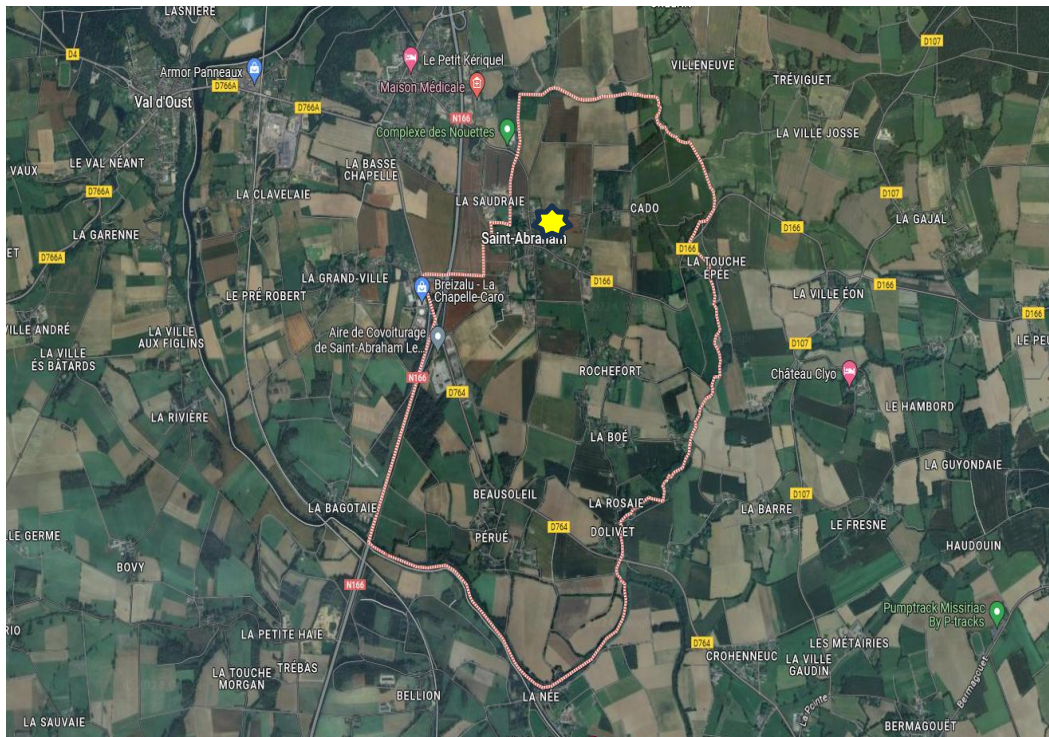
Coordonnées mairie : mairie de Saint-Abraham – 4 rue de la mairie – 56140 SAINT-ABRAHAM

Tél. : 02 97 74 91 55

Courriel : secretariat@saint-abraham.fr



Emplacement du lotissement clos du Verger



2. Réglementation applicable

- Règlement national d'urbanisme (RNU) – carte communale approuvée en 2023
- Règlement du lotissement

3. Accès

L'accès au lotissement aux véhicules s'effectue par l'ouest, rue de l'église.

4. SURFACE DES PARCELLES ET PRIX DE VENTE

N° lot	Surface en m2 (avant bornage)	Prix par m2 en € TTC
1	345	26 910 €
2	345	26 910 €
3	431	33 618 €
4	508	39 624 €
5	454	35 412 €
6	342	26 676 €
7	422	32 916 €
8	689	53 742 €
9	592	46 176 €
10	448	34 944 €
11	464	36 192 €
12	470	36 660 €
13	349	27 222 €
14	313	24 414 €
15	440	34 320 €

5. Contraintes des parcelles

Lors du dépôt de la demande de permis de construire, le projet est soumis à consultation de l'architecte des bâtiments de France (ABF), qui émet un avis sur celui-ci, les parcelles n'étant pas en covisibilité avec le monument historique protégé (croix du XVI^e siècle près de l'église), la réponse de l'ABF est consultative, les recommandations seront reprises, ou non, dans l'arrêté délivré par le maire.

Les terrains sont libres de constructeur, l'acquéreur dispose donc de la liberté de choisir son constructeur.

6. Modalités de pose d'une option sur un terrain

Il est autorisé la pose d'une option sur un terrain pendant un délai de 30 jours sans contrepartie, l'option permet de réfléchir sur les possibilités de construction qu'offre une parcelle, d'estimer le coût du projet et de confirmer ou non le souhait de réserver un terrain. La démarche à effectuer pour poser une option sur un terrain est la suivante : compléter, signer et transmettre la fiche de mise en option d'un lot à la mairie par tout moyen (courriel, remise en main propre en mairie ou par voie postale), à l'issue du délai de réflexion, qui court, à compter de la date de signature de la fiche, faire connaître votre décision à la mairie, en l'absence d'informations de votre part, l'option sera considérée comme nulle et non avenue, pour confirmer la réservation d'un lot, compléter, signer et renvoyer à la mairie la fiche de réservation, l'administration transmettra à l'office notarial la fiche de réservation afin de lancer la procédure de vente.

7. Clauses et conditions particulières

- Clause suspensive liée à l'obtention du permis de construire dans les promesses de vente ;
- Mise en place d'une caution de 1 000 €, placée sous séquestre à l'office notarial de la commune LE BIHAN-LAVIGNAC de Sérent, elle sera restituée au déposant à l'issue des travaux de construction, après inventaire sur les espaces communs du lotissement, si aucune dégradation des espaces communs n'est constatée.
- L'acquéreur doit faire implanter la construction par le géomètre expert de l'opération, afin d'éviter toute erreur génératrice de litige et de garantir le respect des zones non constructibles, le montant forfaitaire de l'implantation correspond à l'implantation de 4 piquets matérialisant les coins principaux de la maison principale, le contrôle du bornage, la ré-implantation des bornes manquantes éventuelles et la délivrance du plan d'implantation, ce montant est à charge de l'acquéreur, cette somme sera consignée chez le notaire rédacteur de l'acte notarié au moment de l'acte de vente du lot. Dans le cadre d'un projet de construction, il est vivement conseillé à l'acquéreur de sensibiliser les entreprises agissant pour son compte afin qu'elles veillent à la protection des bornes et des coffrets, il est fréquemment observé des arrachages de bornes lors de travaux de construction, en un pareil cas, la ré-implantation des bornes est payante et à charge de l'acquéreur (ou de l'entreprise intervenant pour le compte de l'acquéreur si ce principe est discuté en amont). La mise en œuvre du contrôle d'implantation est la suivante : à l'obtention ou pendant l'instruction du permis de construire, l'acquéreur prend attache du géomètre COGEO (02 97 79 29 23) pour demander un devis, fournir nom, adresse domicile, téléphone et courriel et l'arrêté d'autorisation de permis de construire (si détenu au moment de la demande, ou à fournir ultérieurement si ce n'est pas le cas), le géomètre contacte ensuite le constructeur ou le maître d'œuvre du projet qui valident conjointement l'épure d'implantation, une fois l'implantation réalisée, le géomètre fournit un procès-verbal d'implantation remis uniquement contre paiement direct par l'acquéreur, pour demander la libération de la caution, l'acquéreur transmet le procès-verbal d'implantation à la mairie qui fait le nécessaire directement auprès de l'office notarial.
- Avant la signature de l'acte authentique, l'acquéreur doit contacter la mairie afin qu'un rendez-vous soit fixé pour le contrôle des bornes existantes et des coffrets.
- Les travaux de voirie définitive et de plantation des espaces verts à l'intérieur du lotissement seront réalisés à l'issue de la construction des 15 maisons.

8. Dossier de lotissement

Le dossier de lotissement, remis à tout demandeur, est composé des pièces suivantes :

- Permis d'aménager n° PA 056 202 23 K 0001 et les modificatifs, le cas échéant ;
- Règlement du lotissement ;
- Cahier des charges du lotissement ;
- Fiche de réservation ;
- Note d'informations ;
- Plan des lots avec indication sur la superficie ;
- Plan de bornage du lot.

9. Frais annexes à charge de l'acquéreur

- Le prix de vente comprend :

Le bornage de la parcelle ;

Les branchements suivants, en limite de propriété : eau potable, eaux usées, électricité, télécom.

- Le prix de vente ne comprend pas :

Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison ;

Les abonnements (eau, électricité, assainissement collectif dit « tout à l'égout », télécom) ;

Les frais d'actes notariés ;

La participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) de 3 000 € ;

La taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive (le montant varie en fonction du projet) – un simulateur de taxes d'urbanisme est accessible sur le site [impots.gouv](https://www.impots.gouv.fr), rubrique « simuler mes impôts » « simulateur des taxes d'urbanisme » ou via le lien suivant : <https://www.impots.gouv.fr/simulateur-des-taxes-urbanisme> ;

Les frais liés à l'implantation des piquets matérialisant les coins principaux de la maison principale, le contrôle de bornage, la ré-implantation des bornes manquantes éventuelles et la délivrance d'un plan d'implantation. (coût d'environ 576 € ttc)

10. Formalités à accomplir au démarrage et à la fin des travaux

Tout titulaire d'une autorisation de permis de construire doit déposer en mairie, en un exemplaire :

- la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) en début de travaux ;
- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) lorsque les travaux sont achevés accompagnée de l'attestation de prise en compte de la réglementation environnementale en vigueur.

Les formulaires de DOC et DAACT sont remis au titulaire de l'autorisation d'urbanisme par l'administration avec l'original de l'arrêté d'accord, l'oubli de dépôt de ces déclarations oblige le service administratif à effectuer des relances pour régulariser le dossier.

11. Formalité à accomplir en cours de travaux

En cours de travaux, dès lors que l'immeuble est raccordé au réseau public d'assainissement collectif, le propriétaire doit contacter la mairie pour demander un contrôle de la conformité du raccordement, effectué par un technicien de la SAUR qui prend rendez-vous auprès du demandeur, une personne doit être présente avec le technicien, ce contrôle s'effectue sur tranchée ouverte et peut être demandé par le propriétaire, le constructeur ou, dans le cas le plus courant, le terrassier.

En cas d'oubli, le contrôle peut être effectué sur tranchée fermée, la méthode utilisée diffère par rapport à un contrôle sur tranchée ouverte : des tests à la fumée sont réalisés, cette méthode n'est pas celle à privilégier.

12. Formalités à accomplir à l'achèvement des travaux

A l'achèvement des travaux, le propriétaire doit :

- Retirer une plaque de numérotation, cette plaque est obligatoirement à apposer sur la façade de la maison ou sur le mur de clôture si existant, à défaut sur la boîte aux lettres, elle permet de faciliter le service postal, la desserte par les livreurs à domicile ainsi que les interventions des secours, la première plaque est gratuite.
- Compléter, signer et déposer en mairie la demande de raccordement d'une maison au réseau de distribution du courrier, le formulaire est disponible sur demande, la mairie transmet la demande au gestionnaire de distribution La Poste, le formulaire doit être déposé lorsque l'immeuble est équipé d'une boîte aux lettres normalisée.