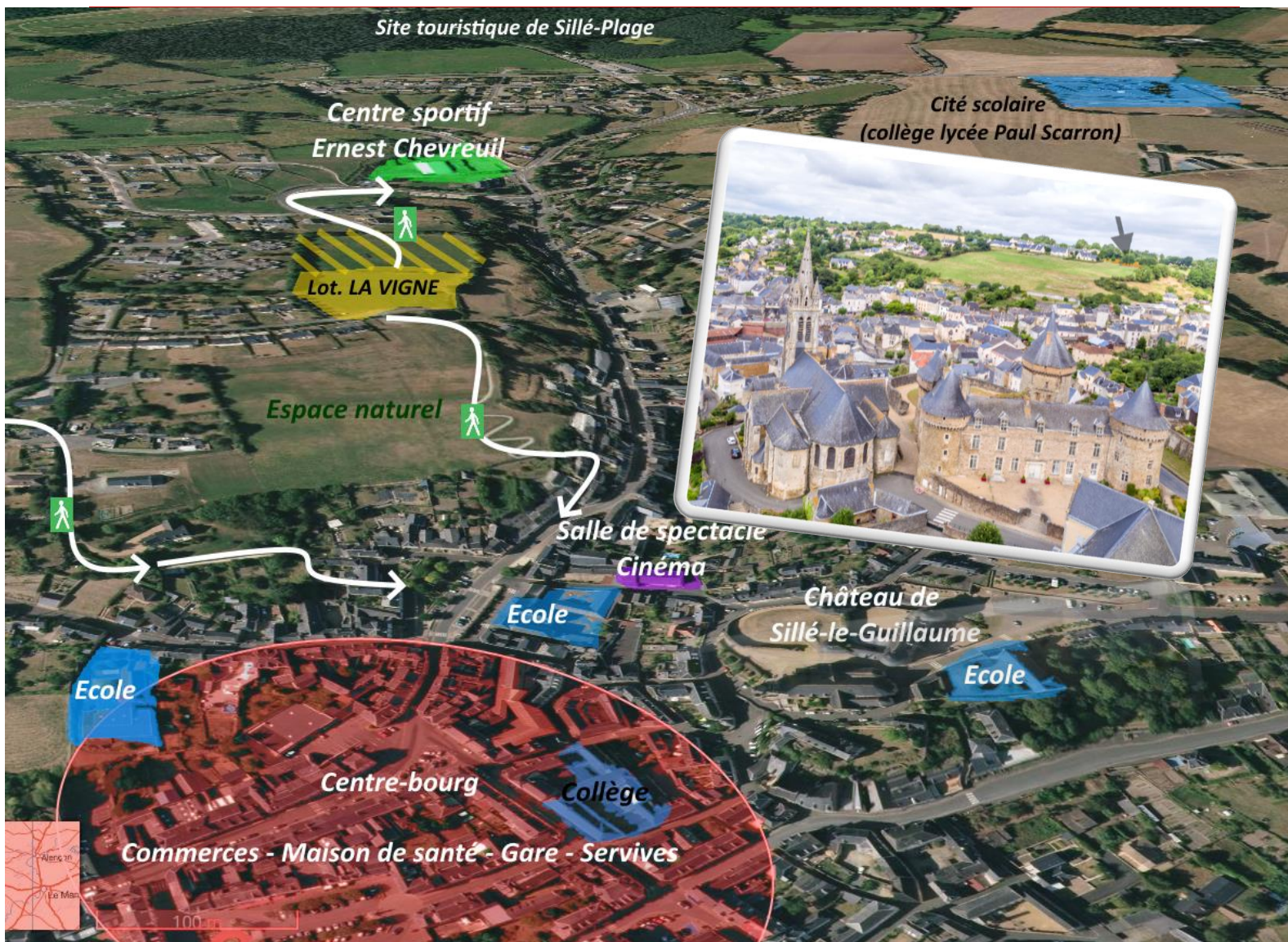


Lotissement communal de la VIGNE



La commune de Sillé le Guillaume ouvre à la vente 10 lots à bâtir **libres de constructeurs** au sein du Lotissement de la Vigne autorisé suivant le Permis d'Aménager n° PA 072334 18 Z0001 en date du 29 novembre 2018.

Il s'agit des lots n° 1 à 10

Le dossier complet est disponible en téléchargement sur le site de la Commune.

Le lotissement à usage d'habitation de la Vigne s'inscrit dans un schéma de développement de l'urbanisation reliant les zones pavillonnaires de Haut Éclair dans les années à venir.

Un lotissement conçu suivant la démarche dite d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) prenant en compte les thématiques suivantes :

- **économiser l'espace foncier,**
- **s'appuyer sur les espaces publics et lieux de convivialité de voisinage,**
- **optimiser le confort climatique des espaces extérieurs,**
- **minorer les déperditions énergétiques et optimiser les apports solaires dans l'habitat,**
- **diversifier et sécuriser les modes de déplacement,**
- **limiter l'imperméabilisation des sols.**

Lotissement communal de la VIGNE

Implantation et orientation des constructions

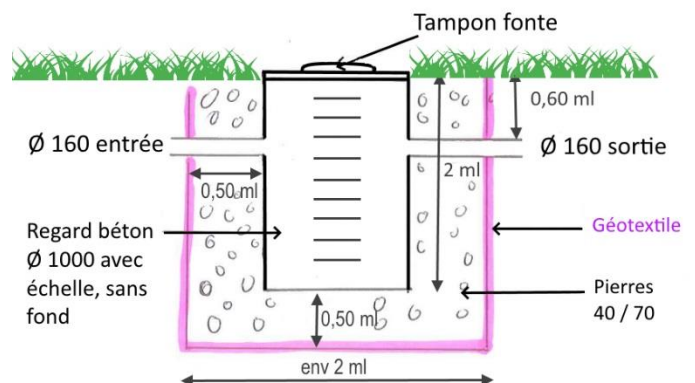
Les zones d'implantation représentées au plan réglementaire ont pour objet de favoriser l'implantation de l'habitation prioritairement au nord de la parcelle pour optimiser l'ensoleillement de l'espace jardin au sud, en évitant les effets d'écran et d'ombre portée entre les constructions. Les axes des constructions indiqués au plan réglementaire traduisent l'orientation la plus favorable des logements à l'**exposition solaire**, de nature à réduire les besoins en énergie de chauffage par un apport solaire passif dans les pièces de vie.



Schéma d'un puisard

La gestion des eaux de pluie

Côté parcelle : Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle ; chacune est équipée d'un **puisard** favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ; un trop plein est relié au réseau public.
Côté rue : Afin de minimiser les effets de l'imperméabilisation, les eaux de ruissellement sont récupérées dans des noues enherbées. Seuls les excédents d'eau sont collectés dans le réseau en aval.



Le respect de l'environnement et la préservation de la biodiversité

Ils se traduisent d'une part par le maintien de la **végétation existante** située en périphérie, et d'autre part la création de coulées « vertes » ou de corridors au sein ou à proximité du lotissement ; les lots n° 3, 4, 5 et 6 accueillent une **haie plantée au nord de la parcelle par le lotisseur que les futurs occupants devront conserver et entretenir**.

Lotissement communal de la VIGNE

La diversification des déplacements

Une liaison avec le réseau de voies vertes de la commune a été créée pour favoriser les déplacements à pieds vers le centre-ville ou les équipements collectifs.

Prix de vente : 29 € HT le m²

Le prix de vente des lots est soumis :

- à la TVA, calculée sur la marge¹
- aux droits de mutation à taux plein (5,81 %).

Le prix de vente des lots de terrain à bâtir a été décidé en Conseil Municipal le 19 novembre 2019 suivant avis du Domaine n°2019-72334 V2140 en date du 19/11/2019.

N° LOT	Surface bornée	Surf. plancher constructible	PRIX H.T.	PRIX TVA incluse
1	613 m ²	432 m ²	17 777,00 €	21 252,71 €
2	496 m ²	330 m ²	14 384,00 €	17 196,32 €
3	609 m ²	390 m ²	17 661,00 €	21 114,03 €
4	421 m ²	256 m ²	12 209,00 €	14 596,07 €
5	403 m ²	201 m ²	11 687,00 €	13 972,01 €
6	593 m ²	336 m ²	17 197,00 €	20 559,31 €
7	593 m ²	381 m ²	17 197,00 €	20 559,31 €
8	462 m ²	382 m ²	13 398,00 €	16 017,54 €
9	579 m ²	362 m ²	16 791,00 €	20 073,93 €
10	463 m ²	272 m ²	13 427,00 €	16 052,21 €

Ce prix comprend :	Ce prix ne comprend pas :
<ul style="list-style-type: none">• Le bornage de la parcelle et le plan de vente,• Les branchements suivants, en limite de propriété :<ul style="list-style-type: none">✓ Eau potable,✓ Eaux pluviales,✓ Eaux usées,✓ Électricité,✓ Téléphone,✓ Gaz naturel	<ul style="list-style-type: none">• Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,• Les différents abonnements (eau, électricité...),• Les frais d'acte notarié,• Les frais de raccordement à l'assainissement collectif,• La T.A. (Taxe d'Aménagement) et la R.A.P. (Redevance d'archéologie préventive) dues à l'occasion de la délivrance du permis de construire

¹ Il ne s'agit pas d'une marge commerciale, le coût de revient étant nettement supérieur au prix de vente. Au sens fiscal, cette « marge » représente la différence entre la valeur d'achat du terrain et son prix de revente et sur laquelle la TVA de 20% est appliquée.

Lotissement communal de la VIGNE

Estimations de la TA (Taxe d'Aménagement) et de la R.A.P. (Redevance d'archéologie préventive) à Sillé-le-Guillaume en 2022 :

Pour une maison de	90 m ²	120 m ²	150 m ²
Part communale :	90 x 820€ / 2 x 2% = 738 € (*)	Sur les 100 premiers m ² (*) : 100 X 820/2 X 2 % = 820 € Sur les 20 m ² : 20 X 820 X 2% = 328 €, soit 1 148 €	Sur les 100 premiers m ² (*) : 100 X 820/2 X 2 % = 820 € Sur les 50 m ² : 50 X 820 X 2% = 820 €, soit 1 640 €
Part départementale :	90 x 820€ / 2 x 1,8% = 664 € (*)	Sur les 100 premiers m ² (*) : 100 X 820/2 X 1,8% = 738 € Sur les 20 m ² : 20 X 820 X 1,8% = 265 €, soit 1 003 €	Sur les 100 premiers m ² (*) : 100 X 820/2 X 1,8% = 738 € Sur les 50 m ² : 50 X 820 X 1,8% = 738 €, soit 1 476 €
Total T.A. due	= 1 402 €	= 2 181 €	= 3 116 €
Total R.A.P. due (mêmes calculs avec taux de 0,40%)	+ 147 €	+ 229 €	+ 328 €

(*) abattement de 50% sur la valeur forfaitaire (égale à 820 € pour 2022) ; taux communal en vigueur en 2022 = 2%

Nota : ces deux taxes sont également dues pour toute construction annexe (garage, abri de jardin ...) d'une surface supérieure à 5 m².

Un simulateur en ligne est disponible à l'adresse <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/calcul-de-la-taxe-damenagement>

Rappels et conseils pour un habitat accueillant et durable :

Toute construction ayant un impact durable sur son environnement, chaque acquéreur s'engage à poursuivre cette démarche dans la conduite de son projet.

- La première énergie économisée est celle qui n'est pas consommée ; une isolation renforcée et parfaitement réalisée, évitant les ponts thermiques, ainsi qu'une parfaite étanchéité à l'air des constructions (< à 0,6 m³/h/m² suivant la norme BBC) est la principale source d'économies d'énergie ;

- l'utilisation d'énergies renouvelables pour le chauffage ou la production d'eau chaude, est à favoriser ;

- la disposition des différents locaux par rapport à l'orientation de la parcelle est également primordiale : pièces de vie plutôt au Sud, espaces tampons tels que garages, cellier, rangements, plutôt au Nord,

- les **mouvements de terre et remblais sont interdits** par le règlement d'urbanisme ; c'est la construction qui doit s'adapter au terrain naturel et à l'environnement de la parcelle et non l'inverse ; les mouvements de terre doivent être limités à leur strict minimum, les volumes simples à privilégier,

- chaque acquéreur est invité à rencontrer les conseillers en habitat (architecte-conseil du CAUE - conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) et en environnement (espace info énergie) qui assurent des **permanences gratuites en mairie**, si possible avec son maître d'œuvre ou constructeur.

Pour tous renseignements : contacter la mairie - service urbanisme - au 02 43 52 15 13