ZAC du Manio

22 parcelles au cœur du Manio

Maisons individuelles et des petits collectifs orientés au sud, constitient le projet d’aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Manio, sur une surface de 5,8 hectares. La première tranche comprend vingt-deux parcelles de 220 à 428 m² destinées à accueillir de nouveaux habitants, notamment des familles, mais aussi les personnes souhaitant bénéficier d’un habitat dans un environnement préservé.

La vente a débuté en 2019.

Délibération du 7 février 2019 2 mo

ZAC du Manio - commercialisation des lots

Plan de la ZAC du Manio 2 mo

Etude géotechnique du bureau d'études Abrotech Ouest 2 mo

Etude acoustique de SAGE Environnement 2 mo

Cahier des charges 725 ko

Cahier des prescriptions architecturales 14 mo

Dossier de candidature A et B 63 ko

au format Word

Dossier de candidature A et B 105 ko

au format pdf

Plaquette de présentation de la ZAC du Manio 598 ko

Plan de bornage de la ZAC et repérage du lot 22 581 ko

Contacts

- Volet foncier : Hélène MADEC – 02 90 74 72 87 – hmadec@agglo-lorient.fr
- Volet aménagement : Tristan LE NEDELLEC - 02 90 74 72 53 -

tlenedellec@agglo-lorient.fr

- Espace Info Habitat - 6 rue de l’Aquilon à Lorient (au Péristyle) - 0800 100 601

Foire aux questions sur le Manio

Quel est le coût des frais de notaire ?

Un tableau des coûts prévisionnels de chaque parcelle (intégrant une estimation des frais d’acte) est disponible dans les dossiers de candidature.

Peut-on faire un garage enterré ?

Non, les garages enterrés sont interdits (voir cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères pages 30-31)

Le visa architecte conseil est-il gratuit pour toutes les parcelles ?

Oui, ce visa est gratuit.

Quel est le montant des taxes d'aménagement ?

Toute nouvelle construction faisant l’objet d’un permis de construire est soumise au paiement d’une taxe d’aménagement.

Dans la ZAC du Manio, les constructions sont exonérées de la part communale de cette taxe. Les permis de construire resteront soumis à la part départementale et à la redevance d’archéologie préventive (RAP). Le montant estimatif de ces taxes s’élève pour 2019 à 5,70 euros/m² pour les 100 premiers m², au-delà à 11,40 euros.

Un mur anti-bruit est-il prévu ?

Il n’y aura pas de mur anti-bruit, en revanche une clôture sera installée pour éviter que des personnes et des enfants circulent sur les voies.

Quel est l’impact de la gare en termes de décibels ?

Une étude acoustique est consultable sur ce site, ci-dessus.

Peut-on construire 2 logements sur la même parcelle ?

Non, vous ne pouvez construire qu’un seul logement par parcelle.

Y a-t-il des fondations particulières à prévoir ?

Non, une étude géotechnique est consultable sur ce site ci-dessus.

À partir de quand le maire peut-il signer la promesse de vente ?

Le Maire pourra signer les promesses de vente après le conseil municipal prévu le 27 juin.

Si plusieurs personnes sont intéressées par un même lot de type C, quel est le premier critère de sélection pris en considération ?

Le critère prépondérant est celui des ressources.

Est-il possible de nous communiquer les coordonnées des différents architectes agréés ?

La liste des architectes agréés est consultable sur ce site (voir plus haut, colonne de droite sous la photo)

Peut-on estimer le montant de la taxe foncière pour une maison construite d'une surface de 120 à 150 m2 sur ce secteur ?

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) est due par les propriétaires du bien au 1er janvier de l'année. Elle est calculée sur la base de la valeur locative du bien estimée par les services fiscaux suivant la déclaration d'achèvement de travaux faite par le propriétaire du bien. L'estimation prend en compte l'importance, les éléments de confort de la maison. À cette valeur locative s'applique le taux de la taxe fixé par les différentes collectivités.

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est également jointe à l'avis d'imposition.

La TFPB est assez difficile à évaluer mais on peut estimer pour une maison d'une surface de 120 à 150m², dans ce quartier, une TFPB de l'ordre de 1 200 € à 1 500 €.

Quel est le coût moyen au m² d'une construction ?

Le coût moyen d'une construction varie de 1500 € TTC/m² à 2200 € /m² en moyenne. Ce coût de construction dépend du programme de construction, du mode de construction ainsi que de la nature des prestations choisies.

Le mur de soutènement est-il fait de manière individuelle ou collectif ?

Et y a-t-il un cahier des charges pour le mur de soutènement ?

Les murs de soutènement sont faits par la ville de Lorient dans le cadre des travaux d'aménagements. Leur habillage reste à la charge des propriétaires, le cahier de prescriptions architecturales urbaines et paysagères décrit en page 36 les modalités d'habillage possibles.

Comment est prévue la gestion des ordures ménagères ?

Y aura-t-il des bacs communs à l'entrée ? Le camion pourra-t-il venir dans le quartier ?

Chaque habitation sera dotée de manière individuelle de bacs de déchets à présenter sur rue les jours de collecte. Le camion passera dans le quartier les collecter.

Puis-je revendre mon terrain avant sa construction ?

Non, le terrain ou lot est destiné à recevoir une construction dans un délai de 27 mois, après la signature de l’acte. Dans le cas contraire, la commune se réserve le droit de racheter la parcelle.

Que comprend le prix du terrain ?

Le prix du terrain est un prix TTC hors frais de notaire. Le terrain est vendu viabilisé et borné. Les frais de raccordement aux réseaux sont à la charge de l’acquéreur.

Puis-je acheter plusieurs terrains ?

Les terrains sont destinés aux particuliers qui achètent en leur nom propre, un seul terrain peut être acquis. L’acquisition par une société n’est pas admise.

Le terrain est-il borné ?

Le terrain sera borné par le cabinet BOLLET géomètre

Le terrain est-il viabilisé ?

Les réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone) sont en limite du lot.

Les branchements sont à votre charge.

À qui appartiendront les voiries et qui devra les entretenir ?

Les voiries seront aménagées et entretenues par la Ville.

Comment se fera l’accès aux lots ?

L’unique accès voiture se fera par la rue Ferdinand BUISSON. Des accès piétons et vélos sont possibles par la rue Duliscouet et le giratoire du Manio.

À quel moment puis-je déposer mon permis de construire ?

Il est possible de déposer votre PC une fois le bon de réservation de lot signé.

Dans quel délai le permis de construire sera-t-il instruit ?

Une fois le dossier complet déposé, la décision est prise sous 2 mois.

Puis-je démarrer mes travaux de construction dès l’obtention de mon permis de construire ?

L’obtention du PC purgé de tout recours n’autorise pas le démarrage des travaux, seule la signature de l’acte, chez le notaire et la remise de l’attestation correspondante, transfèrera la propriété et permettra le démarrage des travaux.

Il est envisageable de démarrer les constructions à partir de novembre 2019.

Ai-je le choix de mon architecte ?

Sauf pour les lots de type A, le choix du maître d'œuvre est libre mais un visa architectural sera demandé avant le dépôt officiel du permis de construire.

Pour les lots de type A, le recours à l'un des architectes agréés par la Ville est obligatoire.

Ai-je le choix de mon notaire ?

Le notaire de la Ville sera Maitre François-Gilles LANCELOT, rue Vauban à Lorient qui rédigera l'acte mais vous pouvez vous faire représenter par un conseil de votre choix, dit « notaire en second ».

Est-il prévu des commerces dans la ZAC ?

Le projet ne prévoit pas la création de commerces. Cependant des commerces sont implantés à proximité (rue de Belgique, boulevard Cosmao Dumanoir…).

Existe-t-il des contraintes sur la construction ?

Les constructions doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme de la commune, ainsi que le cahier de prescriptions architecturales défini sur la ZAC

Ai-je le droit à des aides financières pour mon projet ?

Nous vous invitons à vous rapprocher de l'ADIL (association départementale d'information sur le logement) présent au sein de l'Espace Info Habitat.

Contact sur place 6 rue de l'Aquilon (au Péristyle, à côté de la

Maison de l'Agglomération), au 0820 201 203 ou sur le site web de l'EIH ou de l'ADIL

SI je ne peux pas être présent pour choisir mon lot, comment procéder ?

En cas de réelle difficulté, vous devez tout de même être joignable par téléphone ou par mail. Le bon de réservation devra être renvoyé par mail dans un délai de 24 heures.