



Commune de BRICONVILLE

Opération d'aménagement
22 lots individuels
en lotissement



NOTE DE PRESENTATION

Version du 04/09/2009

SOMMAIRE

Ce dossier permet à l'acquéreur de prendre connaissance des principales caractéristiques des terrains individuels commercialisés dans le cadre de l'opération d'aménagement « Les Hauts Bois » à BRICONVILLE.

Il contient :

- une présentation synthétique de l'opération,
- le plan de composition, le règlement du lotissement, indispensables pour l'élaboration d'un projet de construction,
- le processus et calendrier prévisionnel des ventes,
- la superficie des lots et disponibilités.

2

OBJECTIFS

La commune de Briconville, dans le cadre de sa politique de développement, a confié à la SAEDEL (Société d'Aménagement et d'Équipement du Département d'Eure-et-Loir) la réalisation d'un nouveau programme d'habitat, en continuité avec le tissu existant.

La SAEDEL est une société d'économie mixte (SEM) créée en 1964 par plusieurs communes du Département et le Conseil Général d'Eure-et-Loir, dont la vocation est l'aménagement du territoire eurélien pour le compte des collectivités.

An aerial photograph of the village of Briconville. The village is a cluster of small, mostly stone or brick houses with dark roofs, situated in a valley. A church with a prominent dark spire is visible on the left side of the village. The surrounding landscape is a patchwork of agricultural fields in various shades of green and yellow, indicating different crops or stages of growth. A road or path runs through the village, and there are some trees and hedges scattered throughout. The overall scene is a typical rural landscape.

Le site officiel de la commune : <http://www.Briconville.free.fr/>

Topographic map of the Briconville area. A red arrow points to the 'les Hauts-Bois' lotissement. The map shows various geographical features, including roads (D 121, D 133, D 134), elevation contours, and place names such as Bouard, Sébastopol, Briconville, and Courville. A text box at the bottom identifies the area as 'Lotissement « les Hauts-Bois »'.

PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le lotissement est situé au Nord du bourg de Briconville.

Il est encadré :

- à l'Est par la ligne ferroviaire Rouen-Orléans (peu visible depuis la zone du lotissement projetée du fait d'une végétation champêtre),
- au Nord par un fossé de drainage bordé lui aussi d'une végétation champêtre,
- à l'Ouest par la RD 121 (rue des Marnières) déjà bordée de quelques habitations sur le coté opposé à l'opération projetée,
- au Sud par la RD 133 (rue de Tessouville) déjà bordée de quelques habitations sur le coté opposé à l'opération projetée.

4

OBJECTIF DE L'OPERATION

L'opération s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du secteur des Hauts Bois. Elle a pour objet de réaliser la création de 22 parcelles à usage d'habitation.

Briconville est lisible dans le paysage grâce à des volumes importants d'espaces boisés.

Le terrain est en léger relief, il ne présente aucune végétation, ni haie, ni arbre : il s'agit d'un terrain enherbé fauché une fois l'an.

L'aménagement envisagé est un lotissement desservi par une voie à sens unique en forme de fer à cheval depuis la RD 133 avec un débouché sur la RD 121 qui permet l'accès à chacune des 22 parcelles qui composent le projet.

Transversalement à ce premier système de voie, des sentes piétonnes irriguent l'ensemble pour relier toutes les parties du lotissement. Le cheminement piéton se fera des deux cotés de la voie.

La distribution des lots se fera par rapport à un alignement sur la voie de desserte.

CARACTERISTIQUES DES AMENAGEMENTS

La superficie des parcelles est comprise entre 562 et 1159 m² pour une surface totale commercialisable de 15 061 m².

D'une manière générale, les aménagements permettront, suivant les normes en vigueur, la desserte de l'opération par tous les véhicules publics ou privés (service incendie, poids-lourds, service de collecte des déchets, véhicules d'entretien, ...).

AMENAGEMENT PAYSAGER

Les espaces publics du lotissement seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de haies.

Les arbres tiges viendront rythmer l'espace public et marquer des endroits clefs : entrée et sortie de la voie nouvelle, fond d'axe visuel, angle de rue, ...

Quelques plantations arbustives accompagneront la voirie y compris sous les arbres : plantations basses avec une base de plantes couvre-sol tapissantes pour limiter l'entretien et quelques arbustes d'un mètre de hauteur environ donnant un peu de volume.

Certaines limites entre espaces publics et privés seront plantés de haies basses habillant les clôtures.

Les sentes piétonnes seront engazonnées.

PLAN D'AMENAGEMENT



6



REGLEMENT

La commune de Briconville est dotée d'une carte communale, approuvée le 17 juin 2003 et révisée en date du 15 octobre 2005, ce qui veut dire que les règles d'urbanisme qui s'appliquent sont celles du R.N.U.

Ces dernières s'appliqueront, complétées de quelques règles spécifiques incluses dans le règlement de la zone.

CAHIER DES CHARGES

7

Le cahier des charges définit les droits, charges et obligations du vendeur et de l'acquéreur, ainsi que les conditions de vente. Document essentiel, il est annexé à l'acte de vente.

Il définit notamment les prestations réalisées par l'aménageur et les dépenses restant à charge de l'acquéreur, la responsabilité de l'acquéreur sur la protection des ouvrages de voirie en phase chantier, l'obligation de construire, les conditions de revente, ...

LIMITES DE PRESTATIONS

La SAEDEL viabilise les terrains et construit :

- l'ensemble des ouvrages de voirie
- les réseaux d'assainissement : les branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales, jusqu'à la parcelle où des boîtes de branchement sont laissées en attente
- tous les réseaux techniques (gaz et électricité jusqu'aux coffrets), eau potable jusqu'au citerneau, télécommunications jusqu'à une chambre de tirage de type LOT.
- L'acquéreur doit prévoir dans son budget :
- les taxes du permis de construire (TDENS, CAUE)
- le coût des branchements (pose des compteurs et raccordement) pour le gaz, l'électricité, le téléphone et l'eau potable auprès des opérateurs concernés
- un accès provisoire obligatoire pendant le chantier (en calcaire avec un film de protection)
- une étude de sol si nécessaire
- les frais d'acte pour l'acquisition du terrain

Les limites de prestations sont précisées dans la FICHE DE VIABILISATION.

SUPERFICIE DES LOTS ET DISPONIBILITES

LOT	SURFACE	PRIX TTC
1	608 m ²	41 828,00 €
2	801 m ²	54 566,00 €
3	1159 m ²	78 194,00 €
4	804 m ²	54 764,00 €
5	658 m ²	45 128,00 €
6	640 m ²	43 940,00 €
7	590 m ²	40 640,00 €
8	568 m ²	39 188,00 €
9	597 m ²	41 102,00 €
10	562 m ²	38 792,00 €
11	571 m ²	39 386,00 €
12	565 m ²	38 990,00 €
13	566 m ²	39 056,00 €
14	891 m ²	60 506,00 €
15	760 m ²	51 860,00 €
16	593 m ²	40 838,00 €
17	601 m ²	41 366,00 €
18	622 m ²	42 752,00 €
19	615 m ²	42 290,00 €
20	645 m ²	44 270,00 €
21	651 m ²	44 666,00 €
22	994 m ²	67 304,00 €

Pour les lots bénéficiant du **dispositif PASS-FONCIER®**, l'acquéreur doit transmettre une candidature auprès de la commune de Briconville puis prendre rendez-vous avec Sébastien RENARD du C.I.L au 02.37.21.66.39 pour l'étude de son dossier. Ensuite, la commune de Briconville attribue les terrains, le nombre de lots bénéficiant du dispositif PASS-FONCIER® étant limité à 2 lots.

3 conditions à réunir :

- ✓ Être primo-accédant* de sa résidence principale
- ✓ Disposer de ressources inférieures aux plafonds PSLA (Prêts Sociaux de location-accession)
- ✓ Bénéficier d'une aide à l'accession sociale attribuée par une collectivité locale

**est considéré primo-accédant tout ménage qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années.*

RESERVATIONS ET VENTES (HORS PASS-FONCIER)

La vente d'un terrain individuel aménagé par la SAEDEL se déroule selon les phases suivantes :

1. la commune reçoit les candidatures et attribue les terrains
2. la SAEDEL prépare les avant contrats de vente (signature d'un contrat de réservation et versement d'un acompte de 1500€ par chèque);
3. la SAEDEL envoie une notification d'attribution à chaque acquéreur, en lettre R/AR, précisant le n° de lot et le prix du terrain ;
4. la réservation devient définitive après un délai de rétractation de 7 jours, le chèque d'acompte est encaissé ;
5. dès achèvement des travaux par la SAEDEL, la vente peut être régularisée chez le notaire.

9

Pour que la vente se déroule dans les meilleures conditions, il est indispensable :

- de se rapprocher des établissements bancaires AU PLUS TOT afin de définir ses capacités de financement (terrain + construction + frais annexes)
- mettre en place un plan de financement dès la phase de pré-attribution : un accord de principe d'un établissement bancaire sera demandé au moment des attributions définitives ;
- de se rapprocher d'un architecte, maître d'œuvre ou constructeur de maisons individuelles dès la phase de pré-attribution pour vérifier la faisabilité du projet.

Le permis de construire peut être déposé dès achèvement des travaux par la SAEDEL. Les pièces suivantes fournies par la SAEDEL sont indispensables au dépôt du PC :

- contrat de réservation ou acte de vente
- attestation d'achèvement des travaux d'équipement du lot
- certificat de SHON (surface hors œuvre nette autorisée sur le lot).

CALENDRIER

- signature des avants contrats de vente : à partir de fin septembre 2009
- dépôt des permis de construire : à partir de fin mars 2010
- signature des actes de vente : à partir de mai 2010
- livraison des terrains : après signature des actes et établissement d'un état des lieux avant construction

FICHE DE RENSEIGNEMENTS ACQUEREURS

A renvoyer à la mairie de BRICONVILLE

Identité

MONSIEUR

MADAME / MADEMOISELLE

(rayer la mention inutile)

Nom :

Nom d'usage :

Prénom :

Prénom :

Profession :

Profession :

Adresse:

Code postal et ville :

Téléphone 1 :

Téléphone 2 :

Téléphone 3 :

Email :

Acquéreur : ☐ Monsieur ☐ Madame / Mademoiselle ☐ M. et Mme

10

Situation familiale

☐ Célibataire

☐ Couple sans enfants

☐ Couple avec enfants à charge

Nombre d'enfants :

Age des enfants :

Seront-ils scolarisés sur la commune : ☐ oui ☐ non

☐ Propriétaire

☐ Locataire secteur libre

☐ Locataire secteur social

Projet d'acquisition terrain

☐ RESIDENCE PRINCIPALE

☐ INVESTISSEMENT LOCATIF

Taille minimale souhaitée :

Budget maximal envisagé :

Préférences (indiquer n° de lot dans l'ordre de préférence) :

▪ choix n°1 : lot _____

▪ choix n°2: lot _____

▪ choix n°3: lot _____

Plan de financement POUR LE TERRAIN

☐ Autofinancement

☐ Prêt bancaire sollicité

Etablissements bancaires contactés ☐ oui ☐ non

Accord de principe accordé ☐ oui ☐ non

Si oui, à quelle date ?

Observations particulières / motivations

Vous pouvez joindre une note complémentaire si nécessaire.