

# LES HAUTES PERRIÈRES À VERN-SUR-SEICHE

## Informations nécessaires à la commercialisation de la tranche 2



Franck Hamon

Merci de prendre connaissance des documents ci-dessous avant de renseigner le formulaire en ligne pour la commercialisation de la tranche 2 du quartier des Hautes Perrières à Vern-sur-Seiche.

Ces documents vous renseignent sur :

- La **liste des critères d'attribution** retenus par la mairie de Vern-sur-Seiche ;
- La **localisation des terrains** et leurs **fourchettes de prix et de surface** ;
- La synthèse des **prescriptions architecturales et paysagères**.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 17 OCTOBRE 2022**

L'an deux mil vingt et deux, le 17 octobre, à dix-neuf heures et trente minutes.

Le Conseil Municipal de Vern-sur-Seiche, légalement convoqué le 11 octobre 2022, conformément aux articles L. 2121-9 et suivants, ainsi que L. 2121-17 du Code des Collectivités Territoriales, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. Stéphane LABBÉ, Maire.

Présents : 26

M. LABBÉ – Mme LENORMAND – M. MEIGNEN – Mme AUDOUARD - M. MARTINEAU – M. FÉVRIER - Mme GUIGOT - M. LAITU – M. FARAÛS - M. BOCCOU – Mme HUCHE – Mme RENOU - Mme RIALLAND – M. BERTRAND – M. CHABOT - M. GIRARD – Mme BARDOU - Mme CHALLE – Mme DAVID - M. DAVIAU - M. DIVAY – M. MOYON – Mme ROCHER – M. SIMON - Mme ARENA – Mme DESTOUET.

Absents excusés : 3

M. BARGUIL  
Mme PARQUIER  
Mme PERRON

Procurations de vote : 2

Mme PARQUIER, Mandataire M. LABBÉ  
Mme PERRON, Mandataire Mme LENORMAND

Secrétaire de séance : M. GIRARD

**N° 2022-10-103**

**OBJET : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC) DES HAUTES PERRIERES – DEFINITION DE CRITERES DE COMMERCIALISATION DES LOTS LIBRES DANS LA ZAC DES HAUTES PERRIERES**

Rapporteur : Monsieur le Maire

Rapport :

Le programme de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) prévoit la construction d'environ 680 logements répartis en différentes formes urbaines : environ 50 % de lots individuels libres ou groupés, et environ 50 % de logements collectifs ou semi-collectifs (intermédiaires).

Afin de tendre vers une mixité sociale et pour apporter une réponse au besoin de logement, la commission d'urbanisme avait proposé de ne retenir que le seul critère chronologique (date d'inscription sur la liste d'attente) pour la sélection des candidatures.

Cependant, la liste devenant vieillissante et dans le but de favoriser l'occupation par des propriétaires et les primo-accédants, la solidarité générationnelle et le développement durable ainsi que dans un objectif de lutte contre la spéculation foncière, le critère initialement défini a été abrogé par délibération n°2022-05-044 en date du 9 mai 2022.

De nouveaux critères doivent donc être définis pour engager la commercialisation de la deuxième phase de la ZAC.

Ainsi, pour répondre aux objectifs ci-précédemment exposés, il est proposé de retenir l'ensemble de ces critères avec la pondération correspondante :

- Primo-accession – *Accès à la propriété de la résidence principale* :
  - Le ménage comprend au moins une personne, excepté enfants et la famille élargie, qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les deux années civiles précédant la date de la demande – **3 points**

- *Obligation pour l'acquéreur : Occuper soi-même le bien pendant au moins 5 années (hors mutation géographique, suivi de conjoint, divorce, décès d'un membre du ménage).*

- *Lieu de résidence – Attachement au territoire et maintien de la population :*

- La résidence principale d'au moins un des membres du ménage est établie de façon continue sur le territoire de Vern-sur-Seiche depuis plus cinq ans – **3 points** ;
- La résidence principale d'au moins un des membres du ménage est établie de façon continue sur le territoire de Vern-sur-Seiche depuis plus d'un an mais depuis moins de cinq ans – **2 points** ;
- La résidence principale d'au moins un des membres du ménage est établie de façon continue sur le territoire de Vern-sur-Seiche depuis moins d'un an – **1 point**

*La date de référence de l'ancienneté de la résidence est la date d'approbation de la présente délibération.*

*La notation de ce critère est alternative : une seule pondération peut être prise en compte.*

- *Lieu de travail – Développement durable :*

- Au moins un des membres du ménage travaille dans la commune – **3 points**
- Au moins un des membres du ménage travaille dans une commune limitrophe – **2 points**
- Au moins un des membres du ménage travaille dans un rayon de 10 kilomètres – **1 point**

*La notation de ce critère est alternative : une seule pondération peut être prise en compte.*

- *Lieu de scolarisation des enfants – Proximité des équipements publics, bilan carbone et revitalisation du territoire :*

- Plus d'un enfant du ménage est scolarisé à Vern-sur-Seiche – **3 points**
- Un seul enfant du ménage est scolarisé à Vern-sur-Seiche – **2 points**

Le nombre maximal de points pouvant être obtenu est 12.

La notation permet une hiérarchisation des candidatures et n'est pas disqualifiante.

En cas d'égalité de points de plusieurs demandes visant un même lot, ces demandes sont départagées à l'ancienneté.

Un ménage désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Il y a égalité entre le nombre de ménages et le nombre de résidences principales.

#### **Ceci exposé,**

**Vu** la délibération n°2019-03-040 en date du 25 mars 2019 portant sur les critères de commercialisation des terrains libres de constructeur ;

**Vu** la délibération n°2022-05-044 en date du 09 mai 2022 portant abrogation du critère chronologique dans la sélection des candidatures ;

**Vu** l'avis favorable de la commission Urbanisme, Aménagement, Habitat du 4 octobre 2022 ;

**Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé et délibéré, décide à l'unanimité des votants par vote à main levée (28 voix) :**

- **D'ABROGER** la délibération n°2019-03-040 en date du 25 mars 2019 ;
- **D'ABROGER** la délibération n°2022-05-044 en date du 9 mai 2022 ;
- **D'APPROUVER** les critères de commercialisation des lots libres de constructeurs avec la pondération correspondante :

- Primo-accession – *Accès à la propriété de la résidence principale* :
  - Le ménage comprend au moins une personne, excepté enfants et la famille élargie, qui n'a pas été propriétaire de sa résidence principale dans les deux années civiles précédant la date de la demande – **3 points**.
- Lieu de résidence – *Attachement au territoire et maintien de la population* :
  - La résidence principale du ménage ou d'au moins un de ses membres est établie de façon continue sur le territoire de Vern-sur-Seiche depuis plus cinq ans – **3 points** ;
  - La résidence principale du ménage ou d'au moins un de ses membres est établie de façon continue sur le territoire de Vern-sur-Seiche depuis plus d'un an mais depuis moins de cinq ans – **2 points** ;
  - La résidence principale du ménage ou d'au moins un de ses membres est établie de façon continue sur le territoire de Vern-sur-Seiche depuis moins d'un an – **1 point**.

*La date de référence de l'ancienneté de la résidence est la date d'approbation de la présente délibération.*

*La notation de ce critère est alternative : une seule pondération peut être prise en compte.*

- Lieu de travail – *Développement durable* :
  - Au moins un des membres du ménage travaille dans la commune – **3 points** ;
  - Au moins un des membres du ménage travaille dans une commune limitrophe – **2 points** ;
  - Au moins un des membres du ménage travaille dans un rayon de 10 kilomètres – **1 point**.

*La notation de ce critère est alternative : une seule pondération peut être prise en compte.*

- Lieu de scolarisation des enfants – *Proximité des équipements publics, bilan carbone et revitalisation du territoire* :
  - Plus d'un enfant du ménage est scolarisé à Vern-sur-Seiche – **3 points** ;
  - Un seul enfant du ménage est scolarisé à Vern-sur-Seiche – **2 points**.

- **DE DIRE** que le nombre maximal de point est de douze ;
- **DE DIRE** que la notation par critères permet une hiérarchisation des candidatures et n'est pas disqualifiante ;
- **DE DIRE** qu'en cas d'égalité de points de plusieurs demandes visant un même lot, ces demandes sont départagées à l'ancienneté ;
- **DE DIRE** que l'avis de commercialisation sera fait à la liste d'acquéreurs potentiels existante ;
- **DE DIRE** que la vente d'un lot est faite à la condition pour les acquéreurs d'occuper eux-même la construction à usage d'habitation édifiée sur ledit lot pendant au moins 5 années (hors mutation géographique, suivi de conjoint, divorce, décès d'un membre du ménage) ;
- **DE DIRE** qu'une obligation de construire dans les 4 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente pèse sur les acquéreurs.

Fait à Vern-sur-Seiche, le 17 octobre 2022



Le Maire,

Stéphane LABBÉ



# ZAC DES HAUTES PERRIÈRES VERN-SUR-SEICHE

PLAN GUIDE - 1/1000<sup>e</sup>

**Phase 2**  
**Dernières opportunités !**

Lot n°8 : 30 logements collectifs  
- 25 en accession libre  
- 5 en accession régulée

**Les Hautes Perrières à Vern-sur-Seiche**  
**Commercialisation phase 2**  
**Terrains à bâtir libres de constructeur**  
**Surface : 267 à 425 m<sup>2</sup>**  
**Prix : entre 80 100 € et 127 500 € TTC**



# RAPPEL : SYNTHÈSE DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

## Mémo\* :

### CE QUE J'AI LE DROIT DE FAIRE ... OU NON

\*Cette liste non-exhaustive ne doit pas se substituer à la lecture attentive des prescriptions du cahier !

#### Sur ma parcelle

##### OUI

- Profiter d'une entrée principale sur courée, venelle, ou rue,
- Aménager mon jardin de présentation,
- Prendre toute la largeur de ma parcelle pour favoriser la mitoyenneté,
- Privilégier les volumes en hauteurs,
- Bénéficier d'un jardin de pleine terre,
- Planter ma maison sur l'accroche obligatoire,
- Intimiser ma parcelle grâce à des murs pare-vues en cohérence avec le style de ma maison, ou clôtures végétalisées,

##### NON

- Ne pas respecter la fiche d'ilot et les prescriptions,
- Clôturer et fermer mes places de parkings.
- Garage

#### Toitures

##### OUI

- Simple, fonctionnelle, à 9m au faitage maximum et 7m à l'acrotère.

##### NON

- Toitures «pointes de diamants».

#### En façades

##### CHOIX DES MATÉRIAUX

###### OUI

- Maçonnerie enduite multicouches,
- Mortier traditionnel,
- Enduits à base de matériaux naturels (chaux, chanvre.),
- Terre cuite ou crue
- Béton,
- Bardage bois,
- Bardage métallique.

###### NON

- Enduits monocouches,
- Enduits projetés, grattés épais, ribbés,
- Utilisation de matériaux nus prévus pour être recouverts,
- Matériaux reconstitués,
- Imitations de matériaux,
- Bardage en PVC.

##### CHOIX DES COULEURS

###### OUI

Teintes gris, beige, ou taupe, couleurs vives.

###### NON

Camaïeux de rose pastel, orange pastel/saumon, jaune coquille d'oeuf.

#### Aspect extérieur

##### OUI

- Créer une pergolas,
- Volets battants ou coulissants,
- Installer des panneaux solaires intégrés à la toiture,
- Installer des pare-vues en cohérence avec le style de ma maison.

##### NON

- Multiplier les menuiseries,
- Créer des artifices de façades,
- Installer des volets roulants avec coffres apparent sur façade,
- Rajouter des panneaux solaires sur pied en toiture.

#### Jardins

##### OUI

- Aménagement suivant la palette végétale,
- Plantations des haies imposées,
- Plantations de 1 arbre au minimum

##### NON

- Délaissement et minéralisation du jardin de présentation,
- Installation de clôtures nues,
- Haies monospécifiques
- Aux piscines

#### Constructions annexes

##### OUI

- Annexes dans le volume bâti ou en continuité ou à l'arrière du stationnement et en cohérence,
- Annexe extérieur 10m<sup>2</sup> maximum
- Terrasses,
- Bûchers.

##### NON

- Abri de jardin traditionnel,
- Sous-sol,
- Piscines.

#### Intimité

##### OUI

- Clôtures prescrites,
- Pare-vues dans la continuité de la façade sur 5m maximum et en cohérence avec le projet,
- Mûrets dans la continuité de la façade et en cohérence avec le projet.
- Portillon d'accès en cohérence avec le projet.

##### NON

- Pare-vues en PVC,
- Portillons en PVC.

Après avoir pris connaissance des documents ci-dessus, vous pouvez désormais renseigner le formulaire en ligne pour la commercialisation de la tranche 2 du quartier des Hautes Perrières à Vern-sur-Seiche.

[> en cliquant ici <](#)

Vous pouvez remplir ce formulaire **jusqu'au mercredi 5 février 2025 inclus**, mais il ne vaut pas garantie d'acquérir automatiquement un terrain.

**En renseignant le formulaire, les personnes intéressées acceptent d'être recontactées par mail dans le cadre de cette commercialisation, afin de vérifier les informations transmises et de les informer de l'attribution des lots, à partir de mi-février 2025.**