

NOTE D'INFORMATIONS GÉNÉRALES A CONSERVER ET TRANSMETTRE UN EXEMPLAIRE A VOTRE CONSTRUCTEUR

Terrain

Le lotissement La Gaillardière 2 est situé au Nord-Est du centre-ville, au Sud du quartier de St Germain du Val.

Le programme comprend l'aménagement de :

- 119 parcelles libre choix de constructeur, avec des superficies comprises entre 387 et 754 m².
- 2 ilots destinés à recevoir 14 logements locatifs (qui seront réalisés par le FOYER MANCEAU)

Ce projet s'inscrit dans la continuité du lotissement La Gaillardière 1 portée par SECOS et dont les espaces communs ont été rétrocédés à la ville de la Flèche le 28 avril 2016.

L'opération est traversée d'Est en Ouest par le chemin dit de la Gaillardière.
Cette barrière physique a nécessité le dépôt de demande de PA (PA A et PA B).

Le PA A porte sur les lots 1 à 10

Le PA B porte sur les lots 11 à 120

45 % de l'opération sont destinés aux espaces publics et notamment les espaces verts composés de bassins et noues destinés à recevoir les eaux de pluie en cas d'orage. Ces ouvrages à ciel ouvert, avec un très faible encaissement (profondeur maximum d'un mètre), seront plantés de végétaux (sur berge et fond) permettant l'infiltration de l'eau dans le sol tout au long du trajet et retardant, ainsi, les écoulements vers le réseau enterré.

Tous les lots sont raccordés aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et d'assainissement au moyen de réseaux souterrains. La rétention des eaux pluviales à la parcelle est souhaitée.

Dispositions prises en matière d'équipements et de services collectifs :

- **Ordures ménagères : Pas de ramassage en porte à porte (voir fiche explicative Tri sélectif/conteneurs enterrés)**

Pour les lots 78 à 85 : en attendant la mise en place des conteneurs enterrés dans ce secteur, les sacs devront être amenés à un point de rassemblement que la mairie mettra en place à l'intersection des rues Naïla et Kassya.

Jours de ramassage :

- jeudi à partir de 17 H pour déchets ménagers
- jeudi à partir de 5 H pour les déchets recyclables

Pour les lots 2 à 20 : les conteneurs enterrés seront mis en service dès l'occupation des premières maisons (emplacement indiqué sur le plan joint sur la fiche explicative), les sacs devront être amenés à ces conteneurs.

- Tri sélectif : PAV les plus proches : intersection bld du Québec et rue St Germain ou 10 rue Marcel David
- Déchetteries : Thoré les Pins et Crosnières
- Eau potable : Abonnement à demander auprès de la ville de La Flèche, Services Techniques, demander service des eaux, Tel : 02 43 48 53 50
- Gaz : l'opération est desservie en gaz : les coordonnées de chaque réservataire doivent être adressées à acquereurs@acticall.com
- Espaces verts : seront rétrocédés à la collectivité pour entretien après fin de mission de l'entreprise. Pas d'association syndicale

En attendant la viabilisation de toute l'opération, un éco pâturage (moutons et chèvres) sera mis en place à partir du printemps 2017 pour l'entretien du foncier en attente d'être viabilisé.

Caution pour dégradation de le voirie, branchements :

une caution de 1 000 € est versée par les aux acquéreurs lors de la vente des lots, Cette caution permet de rembourser les éventuelles en cas de dégradation de la voirie, branchements, espaces vert,

Caution restituée quand toutes ces conditions sont levées : maison habitée, tas de déblais ou excédent Terre Végétale évacuée, si voirie définitive terminée

Clôtures et haies :

Les Végétaux seront fournis par la ville de la flèche gracieusement pour la plantation des haies sur les parcelles par le propriétaire : voir fiche explicative Recommandations paysagères et haies offertes 2016 format A3

Attention : bon de commande à remplir et à déposer en mairie au service indiqué

Implantation des maisons sur la parcelle :

Pour optimiser la parcelle : voir fiche explicative Recommandations implantation maisons 2016 format A3

Adaptation du terrain par rapport au Terrain Naturel :

Niveau RDC minimum sur les parcelles : voir fiche info explicative Niveau RDC minimum sur les parcelles et plans correspondants nommés « plans de cote voirie, remblaiement et niveau seuil de constructeurs aux abords des lots »

Remblais des parcelles : voir fiche info explicative Remblaiement des parcelles

Regards Eaux Usées et Eaux Pluviales :

- Regards avec couvercle plastique durant la phase provisoire et fonte mis en place lors de la voirie définitive.
- Eaux Usées et Eaux pluviales repérées à l'intérieur (EU/EP)

Calcul Taxe d'aménagement :

Pour 2017 (données de la Ville de la Flèche novembre 2016) :

- La valeur forfaitaire passe de 701 à 705 €
- La part communale reste inchangée (3%)
- La part départementale risque de passer de 1.5 à 2% – décision avant le 30 novembre)
- La RAP de bougerait pas (0.4%)
- La Ville de La Flèche a exonéré de TA les abris de jardin depuis le 1^{er} janvier 2016 (part communale)

Exemple* :

Pour une surface taxable de 100 m² (exonération de 50% pour les 100 premiers m²) :

$$(100 \times 705 / 2) \times 3\% + (100 \times 705 / 2) \times 2\% + (100 \times 705 / 2) \times 0.4\% = 3\,807 \text{ €}$$

Pour une surface taxable de 160 m² (maison + garage par exemple)

$$(100 \times 705 / 2 + 60 \times 705) \times 3\% + (100 \times 705 / 2 + 60 \times 705) \times 2\% + (100 \times 705 / 2 + 60 \times 705) \times 0.4\% = 6\,091 \text{ €}$$

***Ces chiffres sont à titre indicatif, le calcul des TA est encore de la compétence Etat**

Participation Assainissement Collectif (PAC) :

Environ 2 000 € *

***Ce chiffre est à titre indicatif,**

BON A SAVOIR

Pour passer de Prospect à Propriétaire :

- 1) Vous êtes intéressés par une parcelle : vous posez une option (par tél ou par mail) valable 10 jours,
- 2) Pour confirmer vous devez nous adresser un courrier de réservation du lot (SARTHE HABITAT Agence Accession 8 bis rue d'Alger 72000 LE MANS),
- 3) L'Agence accession vous confirmera par courrier la réservation de votre lot, le prix, le % à verser au moment de la signature, etc...
- 4) Une date est arrêtée pour la signature d'une promesse de vente OU compromis ainsi que la liste des pièces à fournir bien avant cette date,
- 5) Signature de l'acte authentique (transfert de propriété).