



---

## **Programme « Lotissement Couapichette »**

---

# **Règlement d'attribution des lots Conditions relatives à la vente**

# Sommaire

**Introduction** ..... p. 3-5

**Dépôt des candidatures** ..... p. 7

**Modalités d'attribution** ..... p. 8-10

**Prix de vente** ..... p. 11-12

## **Annexes**

- Cahier des charges de vente des terrains
- Fiche de candidature

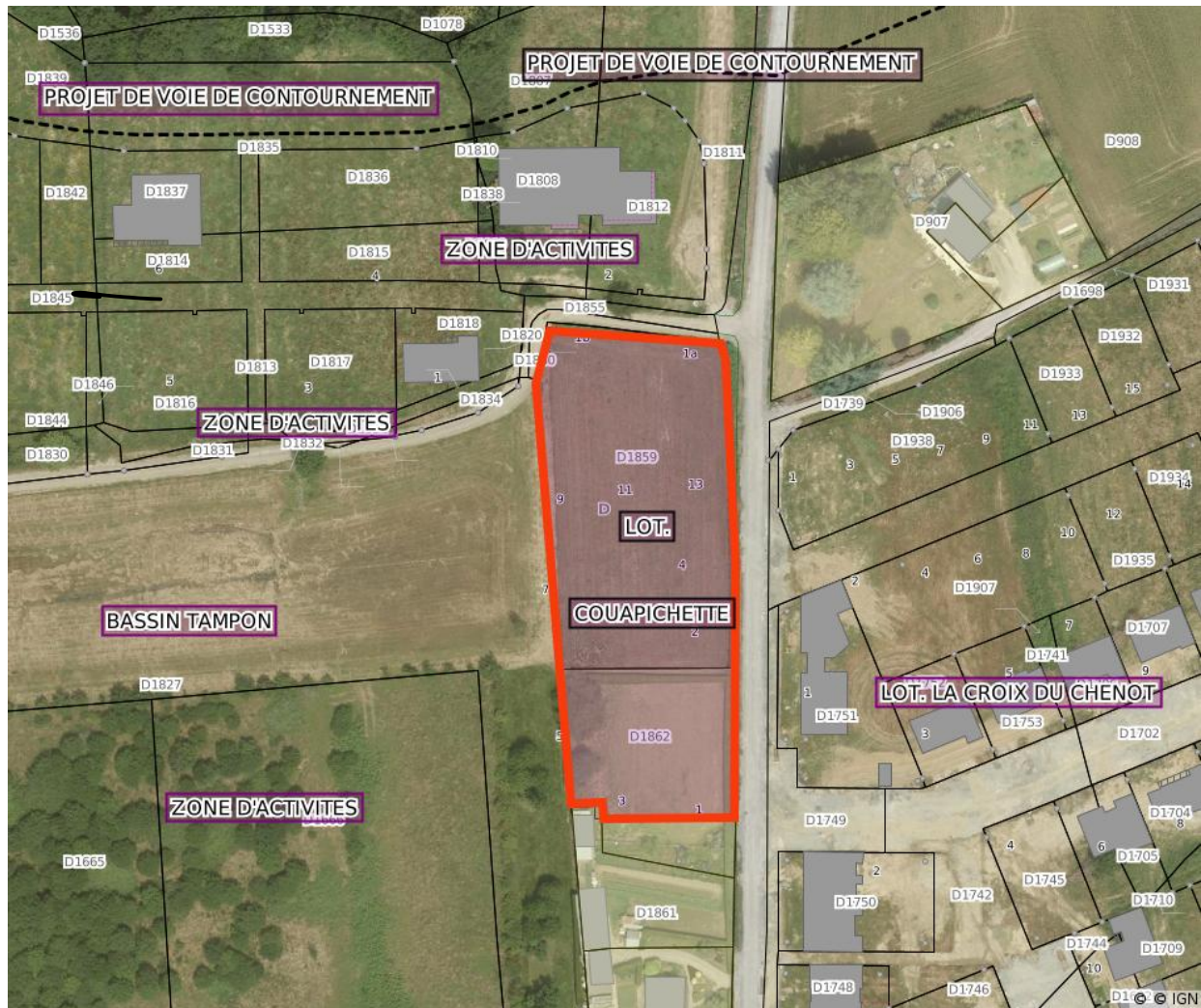
# Introduction

Située à mi-chemin entre Rennes et Saint-Malo, la commune de Combours bénéficie d'un positionnement géographique privilégié. Son cadre de vie agréable, sa gare, ses nombreux services, son patrimoine et son dynamisme sportif et culturel en font un territoire prisé et attractif. Au cours de la dernière décennie, la ville a connu un fort développement démographique en passant de 4 800 habitants dans les années 90 à 6 324 habitants aujourd'hui.

Consciente de la demande soutenue de logements, et notamment de terrains à bâtir à proximité du centre-ville, la Commune a engagé la construction d'un lotissement sur le secteur de Couapichette. Situé à proximité de nombreux équipements publics et privés, ce lotissement doit permettre de répondre à la demande en favorisant la mixité sociale, et l'installation de nouvelles familles sur le territoire de la commune.







Le programme « Lotissement Couapichette » comporte 11 terrains à bâtir allant de 295 à 397 m².

Un permis d'aménager référencé PA 035 085 22 A 0005 a été accordé le 24 janvier 2023. Ce dernier fait référence au PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Dans cette optique, les modalités de commercialisation du lotissement « Couapichette » ont été adoptées par une **délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2025** (*délibération disponible sur le site internet de la commune*).

Acheter un lot dans un lotissement communal implique, comme pour les lotissements privés, de respecter les **règles préétablies** et qui s'imposeront aux acquéreurs de lots et aux futures constructions. Avant tout achat, l'acquéreur devra vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite.

Elles sont établies par :

- le **règlement d'urbanisme et le plan de composition du lotissement** pour ce qui concerne la réalisation des futures constructions.
- le **cahier des charges** du lotissement pour ce qui relève des droits et obligations des futurs colotis

(Documents téléchargeables sur le site internet de la commune ou consultables en mairie)

La vente des lots est **réservée aux personnes répondant aux critères.**

**La dénomination des candidats devra être identique entre l'engagement, le compromis, le permis de construire et l'acte définitif.**

Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs de promotion immobilière ne peuvent candidater.

**Candidature d'un professionnel de l'immobilier, promoteur, marchand de biens : Dossier irrecevable**



# Dépôt des candidatures

Les terrains seront mis à la vente après établissement d'une liste de candidats élaborée sur des critères listés ci-après, décidés par le Conseil Municipal de Combours dans sa séance du 17 décembre 2025.

**Le dépôt des candidatures sera ouvert du**

**Du lundi 22 décembre 2025 au vendredi 16 janvier 2026 inclus**

Seules les candidatures déposées durant cette période seront retenues.

Les dossiers de candidatures seront composés :

- d'une « **fiche candidature** » (annexée au présent règlement ou disponible en mairie ou sur le site internet de la commune),
- de l'ensemble des **pièces justificatives** requises (un dossier incomplet ne sera pas traité).

Chaque candidat ne peut déposer qu'un **seul** et unique dossier.

L'ordre d'arrivée des actes de candidature ne définira pas un ordre de priorité entre les candidats pour l'attribution des lots.

La remise des dossiers devra s'effectuer par :

- **Lettre recommandée avec accusé de réception** (cachet de la Poste faisant foi) à l'adresse de la mairie  
MAIRIE DE COMBOURG  
Service urbanisme  
Rue de la Mairie – CS 50042  
35270 COMBOURG
- Ou une **remise en main propre contre récépissé**, au service urbanisme de la Mairie sur les heures d'ouverture au public.

Les candidatures déposées **après le 16 janvier 2026** ne seront pas recevables.

# Modalités d'attribution

## 1. Traitement de la candidature

Une fois la période d'inscription clôturée, l'ensemble des candidatures seront examinées par un **jury** composé de 4 membres titulaires et de 4 membres suppléant élu(e)s de la commission « Aménagement du territoire ». Après avoir attesté de la présence de l'ensemble des pièces requises, le jury procédera à un **classement des candidatures** en fonction du nombre de points que les candidats se verront attribués à partir de la fiche de candidature.

## 2. Condition de vente

**La destination de la construction devra être exclusivement à usage de résidence principale.**

L'acquisition pour la réalisation d'une résidence secondaire ou locative rendra le dossier non recevable.

## 3. Critères d'attribution

L'ensemble des critères d'attribution décidés par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2025 répondent aux objectifs d'intérêt général suivants :

- De primo-accédants pour favoriser l'accession à la propriété
- l'installation de ménages avec enfants pour favoriser sa politique communale en matière d'effectif scolaire
- l'installation de « travailleurs » du territoire pour favoriser sa politique communale de développement d'une mobilité domicile-travail décarbonée ou durable
- l'installation d'habitants de son bassin de vie pour favoriser en priorité la mobilité résidentielle au sein du territoire communal et intercommunal

A travers ces critères d'attribution, la ville entend favoriser des candidatures de foyers par rapport à d'autres. **Pour autant, les candidatures répondant de façon partielle ou aucunement au « public cible » sont tout de même invitées à candidater.**

La collectivité, aux termes de 6 mois de vente, se garde le droit de proroger, de modifier ou de rendre caduques ces modalités.

Les critères d'attribution des lots sont les suivants :

**Critère 1 – les primo-accédants (les candidats sont invités à fournir une attestation de location dont la durée est d'au moins 2 ans ou un justificatif de domicile sur la même période)**

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Le foyer candidat | <b>5 points</b> |
|-------------------|-----------------|



**Critère 2 - Le foyer candidat est composé d'un ou plusieurs enfants qui sont (ou seront) scolarisés en cycle primaire (maternelle ou élémentaire) sur la commune de Combours.**

| <b>Le foyer candidat est composé d'enfant(s) :</b>            |                            |
|---|----------------------------|
| De moins de 3 ans ou à naître                                 | <b>6 points par enfant</b> |
| De plus de 3 ans scolarisé(s) en maternelle ou en élémentaire | <b>4 points par enfant</b> |

**Critère 3 - Le foyer candidat est composé d'un ou plusieurs actifs travaillant sur la commune de Combours, ou sur le territoire intercommunal ou dans un rayon de 15 km\* de Combours.**

| <b>Le foyer est composé d'actif(s) travaillant :</b>  |                           |
|---|---------------------------|
| Dans la commune de Combours   | <b>3 points par actif</b> |
| Dans une commune de la Communauté de communes Bretagne Romantique ou dans une commune dans un rayon de moins de 15km* (en dehors de Combours)*                  | <b>2 points par actif</b> |
| Dans une commune <b>hors</b> de la Communauté de communes Bretagne Romantique ou dans une commune dans un rayon de <b>plus</b> de 15km* (en dehors de Combours) | <b>0 point par actif</b>  |

**Critère 4 - Le foyer candidat est composé d'au moins une personne vivant sur le territoire communal, ou sur le territoire intercommunal ou dans un rayon de 15 km de Combourg.**

| <b>Le foyer est composé d'au moins une personne vivant :</b>  |                 |
|---|-----------------|
| Dans la commune de Combourg   | <b>2 points</b> |
| Dans une commune de la Communauté de communes Bretagne Romantique ou dans une commune dans un rayon de moins de 15km* (en dehors de Combourg)*                  | <b>1 point</b>  |
| Dans une commune <b>hors</b> de la Communauté de communes Bretagne Romantique ou dans une commune dans un rayon de <b>plus</b> de 15km* (en dehors de Combourg) | <b>0 point</b>  |

*\*listes des communes concernées : commune de la communauté Bretagne Romantique (La Baussaine, Bonnemain, Cardroc, La-chapelle-aux-Filtzméens, Cuguen, Dingé, Hédé-Bazouges, Les Iffs, Lanrigan, Longaulnay, Lourmais, Meillac, Plesder, Pleugueneuc, Québriac, Saint-Brieuc-des-Iffs, Saint-Domineuc, Saint-Léger-des-Près, Mesnil-Roc'h, Saint-Thual, Tinténiac, Trémeheuc, Trévérien, Trimer) et les communes de Bazouges-la-Pérouse, Broualan, Baguer-Morvan, Dol-de-Bretagne, Epiniac, Feins, Guipel, Noyal sous Bazouges, Montreuil-sur-Ille, Saint Remy du Plain, Trans-La-Forêt , Le Tronchet et Marcillé-Raoul.*

#### **4. Classement des candidats et attribution des lots**

A l'issue de la procédure, tous les candidats se verront attribuer un **numéro de classement**, sur la base des critères ci-dessus. Les 11 premiers au classement seront invités à se présenter par ordre de classement en commission municipale afin de choisir leur lot. Le premier choisira son lot, et ainsi de suite jusqu'au 11<sup>ème</sup>.

Les candidats ayant obtenu le même nombre de points seront **tirés au sort** par un **Commissaire de justice** afin de déterminer leur classement.

Un **engagement** devra être signé le jour-même : (ce dernier sera transmis à l'étude notariale pour établissement d'un compromis). A défaut d'engagement le jour de sa convocation, le candidat perdra son classement et sera prioritaire sur la session suivante.

Les rendez-vous d'attribution auront lieu **les mardi 3 février et jeudi 5 février 2026** à partir de 18 heures en mairie : l'entretien individuel sera d'une durée de 10 minutes maximum.

Dans le cas où des candidats se rétracteraient au cours de la procédure, la commission fera appel, par ordre de classement, aux membres de la **liste d'attente**. Ces derniers seraient convoqués le **lundi 9 février 2026 à 18 heures**.

# Prix de vente

Le prix de vente des terrains a été fixé à **140 € T.T.C. le m<sup>2</sup>** pour l'ensemble des 11 lots dans le lotissement.

| N° du lot | Superficie estimée en m <sup>2</sup> | € TTC / m <sup>2</sup> | Prix total TTC |
|-----------|--------------------------------------|------------------------|----------------|
| 1         | 336                                  | 140                    | 47 040 €       |
| 2         | 340                                  | 140                    | 47 600 €       |
| 3         | 300                                  | 140                    | 42 000 €       |
| 4         | 295                                  | 140                    | 41 300 €       |
| 5         | 299                                  | 140                    | 41 860 €       |
| 6         | 363                                  | 140                    | 50 820 €       |
| 7         | 397                                  | 140                    | 55 580 €       |
| 8         | 304                                  | 140                    | 42 560 €       |
| 9         | 307                                  | 140                    | 42 980 €       |
| 10        | 321                                  | 140                    | 44 940 €       |
| 11        | 320                                  | 140                    | 44 800 €       |

Le prix de vente des lots a été décidé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2025.

## Les prix comprennent :

- Le bornage et le plan de vente du lot,
- Les branchements suivants, en limite de propriété :
  - o Eau potable,
  - o Eaux pluviales,
  - o Eaux usées,
  - o Gaz sauf lots 1 et 2
  - o Electricité,
  - o Réseau télécommunication, fibre optique

## Les prix ne comprennent pas :

- Le raccordement des réseaux de la limite de propriété à la maison,
- Les différents abonnements (eau, électricité...),
- Les frais d'actes notariés,
- La TA (Taxe d'Aménagement) qui est liée au permis de construire au taux de 2.5 % de la surface taxable pour la part communale et au taux de 1,85% pour la part départementale, ainsi que de la redevance archéologie préventive

## ➡ Vente des lots

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire mandaté par la Commune :

**Office notarial du Mail**  
13 impasse Gautier Père et Fils  
35270 COMBOURG

Le délai de validité de la candidature retenue est fixée à 3 mois maximum à partir de

la signature de l'engagement/réservation du lot en mairie.  
(La signature de la promesse de vente doit être signée dans un délai de 3 mois maxi)

En application de l'article L442-8 du Code de l'Urbanisme, la commune consentira à une promesse de vente d'une durée de validité de 8 mois maximum à compter de sa signature en indiquant la consistance du lot réservé, sa délimitation, son prix et son délai de livraison. La promesse de vente ne sera définitive qu'au terme d'un délai de 10 jours pendant lequel l'acquéreur a la faculté de se rétracter.

Une indemnité d'immobilisation de 5 % sera demandée lors de la signature de la promesse de vente.

Pour le cas où à la date prévue pour la réitération par acte authentique de la présente promesse, le notaire n'aurait pas reçu l'ensemble des pièces administratives permettant de lever les conditions suspensives, il mettra en demeure dans un délai de huit jours par lettre recommandée avec accusé de réception, la partie défaillante de lui fournir ces pièces.

Un délai supplémentaire de trois semaines sera alors accordé à la partie défaillante pour régulariser l'acte de vente.

A l'issue de ce délai, la promesse de vente sera considérée comme caduque sans autres formalités et la partie défaillante devra indemniser l'autre partie selon les modalités prévues à la promesse de vente.

En aucun cas, ce délai ne doit être considéré comme octroyant un droit supplémentaire en autorisant les parties à proroger le délai de réitération par acte authentique.

Les candidats attributaires seront tenus de respecter les délais d'exécution prévus au Cahier des charges. Le paiement des terrains s'effectuera de la manière suivante :

- versement du prix à la signature de l'acte de vente authentique.