

Cher client,

Vous venez de réserver un terrain auprès de notre société et nous tenons avant toute chose à vous en féliciter. Afin d'assurer le bon déroulement de votre projet, nous avons réalisé ce guide qui décrit de manière chronologique les étapes conduisant à l'acquisition de votre terrain.

Etape n° 1 :

La confirmation de la réservation de votre terrain.

Etape validée

Vous venez de procéder à la réservation d'un terrain. Cette option gratuite est valable un mois, le temps pour vous de procéder à différentes démarches préalables à la réalisation de votre projet de construction.

Toutefois, dans un premier temps, afin de rendre effective cette réservation, nous vous invitons à nous retourner **le questionnaire** qui vous a été remis lors du rendez-vous de présentation.

Soit par voie électronique à : pulliats@sonadev.fr

Soit par voie postale : SONADEV

Tour Météor Bât A1

6 Place Pierre Sépard

CS 60009

44601 SAINT-NAZAIRE Cedex

L'option posée est gratuite et sera valable pendant un mois (renouvelable sur demande), le temps pour vous de procéder à différentes démarches préalables à la réalisation de votre projet de construction.

Tour Météor Bât. A1
6, place Pierre Sépard
CS 60009
44601 Saint-Nazaire Cedex

Tél : 02 40 22 96 90
Fax : 02 40 11 16 05
E-mail : contact@sonadev.fr

Etape validée

Etape n° 2 :

Le financement et la définition de votre projet de construction.

En parallèle à la réservation de terrain effectuée auprès de la SONADEV, nous vous invitons à prendre contact rapidement avec les professionnels suivants :

- **Organisme bancaire ou de courtage de votre choix** pour fixer votre capacité d'emprunt et définir avec lui les conditions (taux, durée, mensualités,...) de votre prêt.
- **Professionnel de la construction de votre choix** (architecte, constructeur, maître d'œuvre) ; afin de déterminer ensemble votre projet de construction (coût global du projet, choix des matériaux,...). La décision finale de votre choix de professionnel sera guidée par plusieurs critères tels que la nature du projet, le coût de la mission, la méthodologie de travail et la disponibilité de ce dernier.

Etape validée

Etape n° 3 :

L'Accompagnement de la SONADEV sur la conformité de votre avant-projet de construction.

Avant de procéder à la vente de votre terrain, nous allons vous accompagner au cours de différentes étapes pour vérifier la conformité de votre projet vis-à-vis du règlement du lotissement (ou cahier des prescriptions/charges) (document créé à partir du PLU de la commune), des plans,... de l'opération. Cela a pour but d'éviter que, par la suite, votre permis de construire soit refusé.

Dans un premier temps, nous vous invitons à nous transmettre, pendant la durée de votre réservation un avant-projet de permis de construire (si nécessaire, sachez que nous pouvons prolonger cette période, n'hésitez pas à nous tenir informés afin que nous puissions définir ensemble la durée nécessaire à la remise de vos documents).

Cet avant-projet sera composé des pièces suivantes :

- Plans cotés du projet (perspectives, plan masse détaillé (implantation des stationnements, accès, espaces verts, aménagements sur le domaine privé au droit du terrain ...), plans des façades en élévation, plans de niveau), faisant apparaître les informations de la notice descriptive (couleur, matériaux,...),
- Notice technique/descriptive détaillée du projet reprenant notamment la nature et les caractéristiques des matériaux couleurs (notamment les RAL et références des produits), la typologie de traitement des façades et des clôtures, la nature des aménagements paysager, le détail des essences végétales plantées, les principes de rétention des eaux,...),
- L'étude thermique de votre projet,
- La surface de plancher de votre projet,
- Votre plan de financement.



Cet avant-projet sera remis à l'architecte-urbaniste une semaine avant la tenue d'une séance de travail à laquelle vous, le professionnel de la construction, l'architecte-conseil et la SONADEV sont conviés pour permettre une meilleure coordination.

Nous vous communiquerons alors, **sous 3 semaines**, leurs différentes observations sur les aspects architecturaux, thermiques, paysagers,... de votre projet. Ce retour se fera via une fiche observation.

A réception de ces remarques, nous nous tenons à votre entière disposition pour vous apporter tout éclaircissement ou complément d'information que vous jugerez utile :

SONADEV – Madame Adeline LOZAHIC
Tél : 02.40.22.96.91 / mail : lozahica@sonadev.fr

BARRE LAMBOT ARCHITECTES – Madame Agnès LAMBOT
Tél : 02.40.20.41.22 / mail : barrelambot@mac.com

DÈS OBTENTION DU VISA, LA SONADEV VOUS INFORMERA PAR VOIE ÉLECTRONIQUE OU POSTALE. TOUTEFOIS, CE DOCUMENT NE VOUS SERA TRANSMIS QU'APRÈS SIGNATURE DE VOTRE COMPROMIS DE VENTE ET REMISE DE VOTRE CHÈQUE D'ACOMPTE AUPRÈS DE NOTRE SOCIÉTÉ.

Etape validée

Etape n° 4 :

La signature du compromis de vente de votre terrain.

Un compromis de vente sous seing privé, proposé par la SONADEV, devra être signé après la transmission de votre dossier avant-projet auprès de nos services.

- Deux exemplaires originaux vous seront transmis pour signature avant retour auprès de la SONADEV.
- Après signature par notre direction, un exemplaire du compromis de vente vous sera notifié par courrier recommandé.
- Le versement d'un acompte de 5% du prix de vente du terrain s'effectuera alors, au plus tôt 10 jours et au plus tard 17 jours après la réception dudit compromis.



Etape validée

Etape n° 5 :

L'Accompagnement de la SONADEV sur la conformité de votre dossier de pré-permis de construire.

Les observations portées sur la fiche observation transmise à l'étape n° 3 devront être prises en compte par le professionnel de la construction qui vous accompagne sur votre projet.

Ce dernier devra modifier les documents impactés en conséquence après avoir validé avec vous l'ensemble des points soulevés.

Une fois l'ensemble des observations intégrées, un dossier de permis de construire complet devra être transmis auprès de nos services.

Ce dernier sera constitué des pièces suivantes :

- PCMI1 : le plan de situation du terrain,
- PCMI 2 : le plan masse des constructions à édifier,
- PCMI 3 : le plan en coupe du terrain et de la construction,
- PCMI 4 : notice descriptive du projet,
- PCMI 5 : les plans des façades et des toitures,
- PCMI 6 : l'insertion du projet de construction dans son environnement,
- PCMI 7 : une photographie situant le terrain dans l'environnement proche,
- PCMI 8 : une photographie situant le terrain dans le paysage lointain,
- Les plans intérieurs de votre projet,
- La simulation de l'étude thermique réglementaire et l'attestation Bbio de votre projet,
- Une copie du formulaire CERFA 13406*02 (formulaire de dépôt de permis de construire).

Là encore, à réception de ce pré-dossier de permis de construire complet auprès de nos services, le responsable de l'opération et l'architecte-conseil procéderont à une vérification complète de ces pièces, **sous 3 semaines**.

Si l'ensemble des remarques figurant sur la fiche observations ont bien été prises en compte, l'architecte-conseil délivrera alors **le visa du projet**. Dans le cas contraire, le professionnel vous accompagnant devra retravailler les pièces du dossier tant que celles-ci ne seront pas déclarées conformes aux observations émises).



Etape validée

Etape n° 6 :

La signature de l'acte de vente de votre terrain.

L'acte de vente sera réitéré à l'obtention de votre permis de construire. La signature s'effectuera auprès du notaire qui déblocuera alors le solde restant dû.

Pour toute question d'ordre administrative sur ce sujet, nous vous invitons à contacter l'assistante en charge du dossier :

SONADEV – Madame Jessica BOUYER
Tél : 02.40.22.96.91 / Mail : bouyerj@sonadev.fr

Etape validée

Etape n° 7 :

Votre permis de construire et votre chantier.

Dès l'obtention du permis de construire, vous devrez procéder à l'affichage de l'arrêté sur votre terrain de manière à purger la phase de recours. Nous vous remercions de bien vouloir prévenir nos services de la date d'affichage à partir de laquelle un délai de deux mois sera nécessaire pour signer l'acte définitif de vente et engager les travaux.

La SONADEV a confié une **mission de coordination générale des travaux de construction à la maîtrise d'œuvre du lotissement** et ce afin de gérer les interfaces et prévenir les différends.

Dans le cadre de cette mission confiée à l'agence Guillaume Sevin Paysages, nous vous demandons de prendre rendez-vous avec M. Sevin au 02 41 87 07 14 au moment de la signature de votre acte de vente. Ce premier rendez-vous, auquel le conducteur de chantier de votre constructeur devra assister, visera à établir un état des lieux de votre terrain et de ses abords et à coordonner le démarrage de votre chantier.

A cette occasion, nous vous demanderons de nous transmettre :

- Une liste des entrepreneurs intervenant sur votre chantier,
- Un plan de vos installations de chantier,
- Un planning prévisionnel de vos travaux.

En cours de chantier, l'agence Guillaume Sevin Paysages effectuera des visites pour s'assurer du bon déroulement des travaux et organisera une réunion intermédiaire de coordination entre la fin des travaux de gros œuvre et l'arrivée des autres corps d'état.

Une réunion sera programmée à la fin de vos travaux afin d'établir avec vous l'état des lieux de fin de chantier.



Malgré le caractère technique de ces dispositions, ce document a pour objet de faciliter le bon déroulement de votre acquisition.

Par ailleurs, nous espérons que votre terrain ainsi que votre future construction, situés sur le quartier des Jardins du Bois de la Cour vous procureront grande satisfaction.

En parallèle, nous restons à votre disposition pour de plus amples renseignements si nécessaire.

L'équipe de la SONADEV

