

Salles sur Mer



LOTISSEMENT

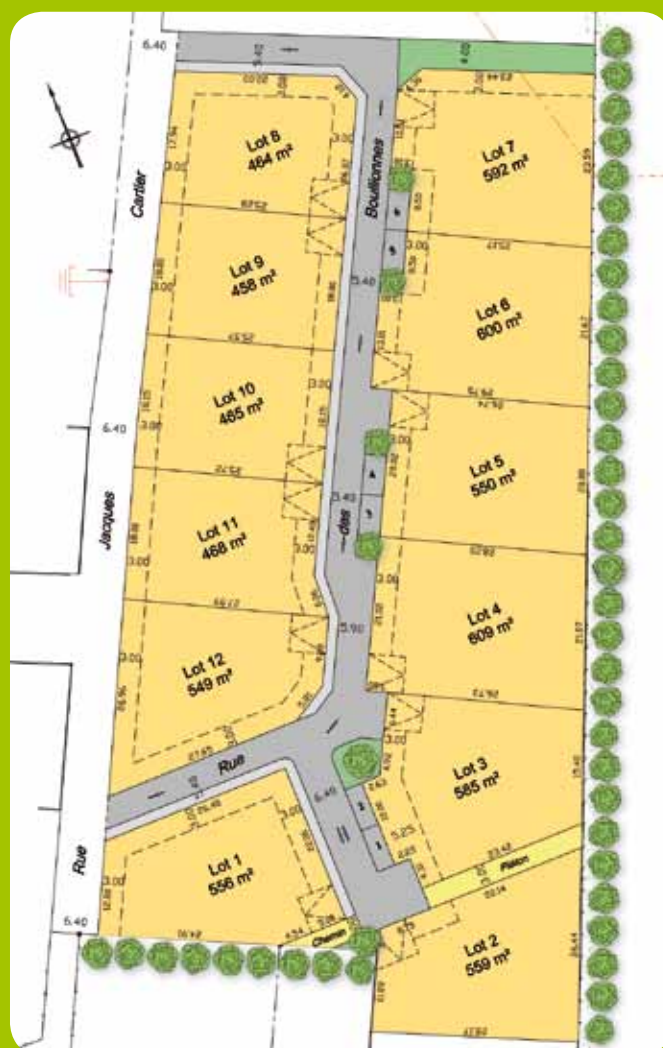
LES BOULLIONNES

12 terrains
à bâtir viabilisés
et libres de tous
constructeurs

CONTACT

S.A.R.L. GOBEILLE
60, Boulevard Emile Delmas
17000 La Rochelle

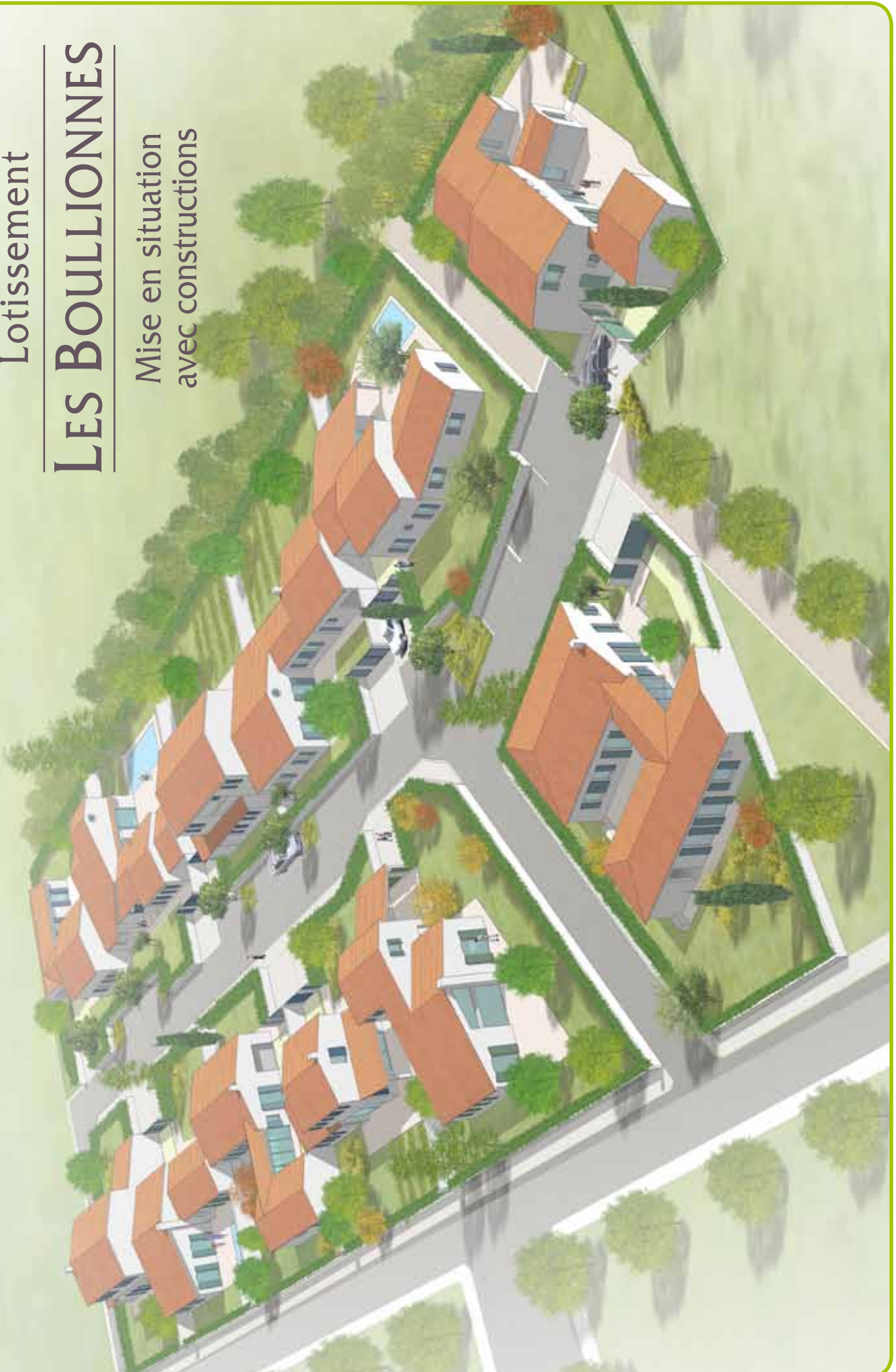
Mlle Stéphanie CAVAILLÉ
Tél : 06 89 03 91 13
scsimoussi@orange.fr



Lotissement

LES BOULLIONNES

Mise en situation
avec constructions

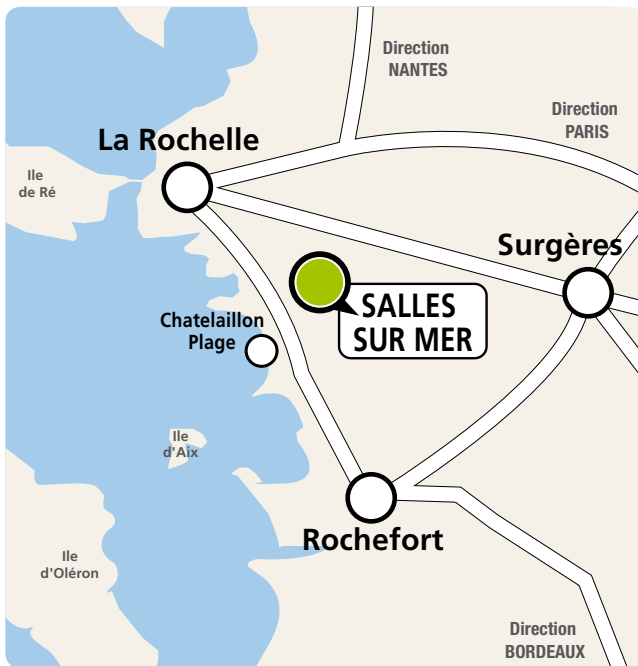


Les éléments descriptifs et plans sont tels que connus en l'état actuel du projet et susceptibles de subir des évolutions mineurs tout en respectant la qualité des matériaux initialement sélectionnés.

Lotissement

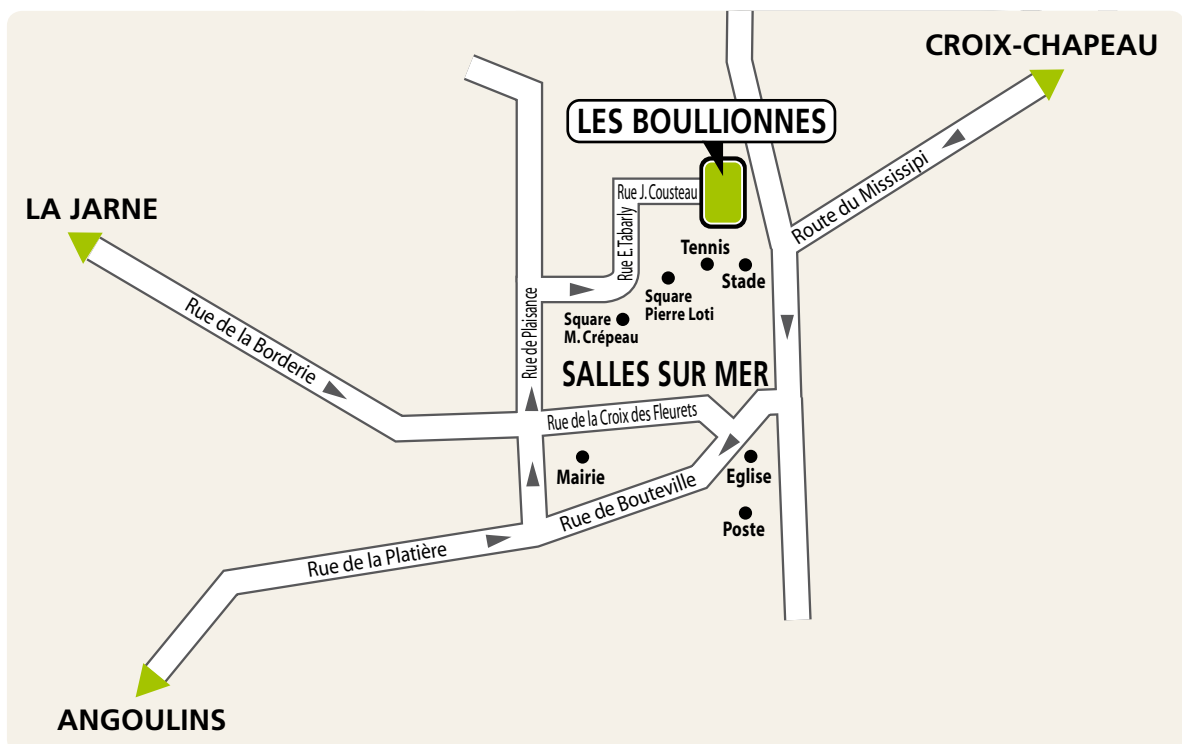
LES BOULLIONNES

SITUATION



Situé à environ :

- 10 km du centre ville de La Rochelle
- 25 km de Rochefort et de Surgères
- 60 km de Niort
- 5 km des plages et du Casino de Châtelailon
- 5 minutes du Centre Commercial d'Angoulins



LES BOULLIONNES - Plan réglementaire



Les éléments descriptifs et plans sont tels que connus en l'état actuel du projet et susceptibles de subir des évolutions mineures tout en respectant la qualité des matériaux initialement sélectionnés.

**PRIX EN BAISSSE
JUSQU'À -12%**

Lotissement

LES BOULLIONNES

N° LOT	SURFACE EN M ²	PRIX DE VENTE EN €	
LOT 1	556	155 000 145 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 2	559	155 000 145 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 3	585	165 000 145 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 4	609	165 000 145 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 5	550	155 000 145 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 6	600	165 000 145 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 7	592	165 000 145 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 8	464	135 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 9	458	135 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 10	465	135 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 11	468	135 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ
LOT 12	549	155 000 135 000	ⓓ Ⓜ Ⓥ

ⓓ : DISPONIBLE
Ⓜ : RÉSERVÉ
Ⓥ : VENDU

Permis de lotir accordé : Accordé LT 017 420 07*003.
Les dimensions et superficies des lots sont approximatives,
elle ne seront précisées qu'après le bornage des lots.

Prévoir à la signature de l'Acte Authentique :
Droit d'enregistrement : 5,09%
Frais d'acte : Environ 5%

Taxe selon permis de construire.

Lotissement

LES BOULLIONNES



Commune de Salles sur Mer
Charente Maritime

Réglement

Maître d'Ouvrage
GOBEILLE SARL
60 Bd Émile Delmas
17 000 La Rochelle

Architecte
ANGLE DROIT SARL
404 Chemin du Casino
17 590 Saint Clément des Baleines

Bureau d'étude VRD
BETOM - ZAC de Belle Aire Nord
Rue des Corbusiers
17 440 Aytré

Topographe
ATLANTIQUE AMENAGEMENT
10 Chemin de la Cave
17 220 Clavette

SOMMAIRE

A - GENERALITES

CHAMP D'APPLICATION

OBJET DU REGLEMENT

AFFECTATION ET DESTINATION DU TERRAIN

B - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS.

4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.

6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES et EMPRISES PUBLIQUES.

7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

8 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE.

9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
et AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION.

14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Commune de Salles sur Mer

Lotissement

LES BOULLIONNES

REGLEMENT

A - GÉNÉRALITÉS

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à un terrain situé Rue Jean-Jacques Cousteau, cadastré dans la section AB sous les numéros 7, 62, 63 pour une contenance cadastrale de 8 196 m² environ.

Le terrain est compris dans le périmètre de la zone UE et UEc du plan local d'urbanisme de la commune de SALLES SUR MER.

Le lotissement comportera 12 lots destinés à la construction.

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement définit les règles de droit public régissant l'utilisation du terrain présenté ci-dessus. Ces règles s'imposent tant aux particuliers qu'aux personnes morales de droit privé et de droit public sans préjudice des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières.

Il définit les règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect, leurs caractéristiques principales et l'aménagement des abords.

Le plan réglementaire participant au dossier d'autorisation de lotir, traduit graphiquement et complète les prescriptions et dispositions du présent règlement.

AFFECTATION ET DESTINATION DU TERRAIN

Les plans constituant le dossier de demande d'autorisation de lotir délimitent les affectations du terrain.

- Parcelles privatives destinées à la construction de logements, 12 lots pour une superficie de 6 417 m².
- Emprises destinées aux voies et ouvrages de viabilité, aux espaces verts, aux implantations d'intérêt public, dont l'incorporation dans le domaine public communal sera envisagée.

Voirie interne :	1 532 m ²
Aires de stationnement communes :	96 m ²
Espaces Verts :	78 m ²

	1 706 m ²

En outre, les plans définissent :

- Les dispositions impératives ou préférentielles en matière d'implantation de bâtiment.
- Les aires de stationnement.

B- DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1-1. Occupations et utilisations du sol interdites

1-1-1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées par le PLU et notamment à l'article 2 ci-dessous :

1-1-2. Il ne sera pas autorisé de sous-sols sur les lots 1, 2 et 3.

2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1. Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle, de stationnement et de bâtiments annexes.
- Les clôtures.

2-2. Les activités libérales sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50% de la SHON totale de la construction.

2-3. Il ne sera construit qu'un seul logement par lot.

2-4. La réunion de deux lots est autorisée.

3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Accès et voirie

La desserte des constructions et installations devra être réalisée conformément au plan réglementaire.

Il ne pourra être autorisé qu'un maximum de 2 accès véhicule par lot. L'accès principal sera défini au plan réglementaire par l'intermédiaire d'une place non close.

Aucun accès aux lots par le chemin rural, autre qu'un accès piéton n'est autorisé.

4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

4-2. Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant dans le lotissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4-3. Eaux pluviales

Les acquéreurs des lots devront respecter les prescriptions de la note de calcul hydraulique et dimensionnement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales établie par le bureau d'études Eau-Méga à Rochefort (17), en particulier les lots 1, 2 et 3.

Les eaux pluviales seront conservées sur le lot dans un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toutes résurgences sur les fonds voisins.

Dans tous les cas, « les aménagements réalisés sur le lot ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales » (article 641 du Code Civil).

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées.

Les eaux de vidange de la piscine seront évacuées de la même façon que les eaux pluviales.

Piscine dont la filtration est asservie par un système autre que le filtre à cartouches:
- Si l'habitation est raccordée au réseau public, les eaux de lavage des filtres, considérées comme « eaux usées » devront s'y rejeter.

- Dans le cas contraire, elles seront recueillies dans une fosse septique de 1000 litres, suivie d'un épandage souterrain d'une longueur minimale de 20 mètres. Le niveau de sortie des effluents sera situé à la cote de -0,40 mètre par rapport à l'entrée. A cet effet, il est recommandé de positionner la fosse septique le plus haut possible, de manière à ce que l'épandage puisse être réalisé très superficiellement.

4-4. Autres réseaux

Le raccordement de tous les réseaux aux habitations sera réalisé en souterrain.

Le lot n° 7 est greffé d'une servitude concernant le passage d'une ligne électrique au dessus de ce lot.

5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie des lots est définie dans l'état parcellaire annexé au dossier et indiquée dans le plan réglementaire.

Le nombre des lots est fixé à 12.

6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan réglementaire du lotissement, c'est-à-dire en observant, par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, un retrait d'au moins 3 mètres, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.

7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 3 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie d'une unité foncière.

10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage et ne doit pas excéder la hauteur maximale définie ci-dessous

Modalité d'application.

Cette hauteur maximale est mesurée de manière différente pour les constructions, ou partie de construction, établies dans, ou au-delà, d'une bande de 20 mètres de profondeur. Cette bande est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile,
- des limites séparatives avec les voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou avec les emprises privées d'usage public ouvertes à la circulation automobile.
- Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction : ne doit excéder 8 mètres.
- Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction ne doit excéder 4.5 mètres.

11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1. Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

11-2. Clôture

Se référer aux plans des clôtures annexé ci-après.

Les clôtures sont classées en 4 types :

- Type A Clôture en alignement de la voirie
- Type B Clôture en bordure du chemin rural et chemin piéton
- Type C Clôture en limite séparative
- Type D Autres clôtures

Les différents murs de clôture devront être enduits sur les deux faces et auront un aspect identique à celui de la construction principale.

La construction et finition des clôtures devra être réalisée dans un délai maximum de 18 mois après acquisition du lot.

12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux activités libérales autorisées dans le lotissement il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à cette activité.

13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

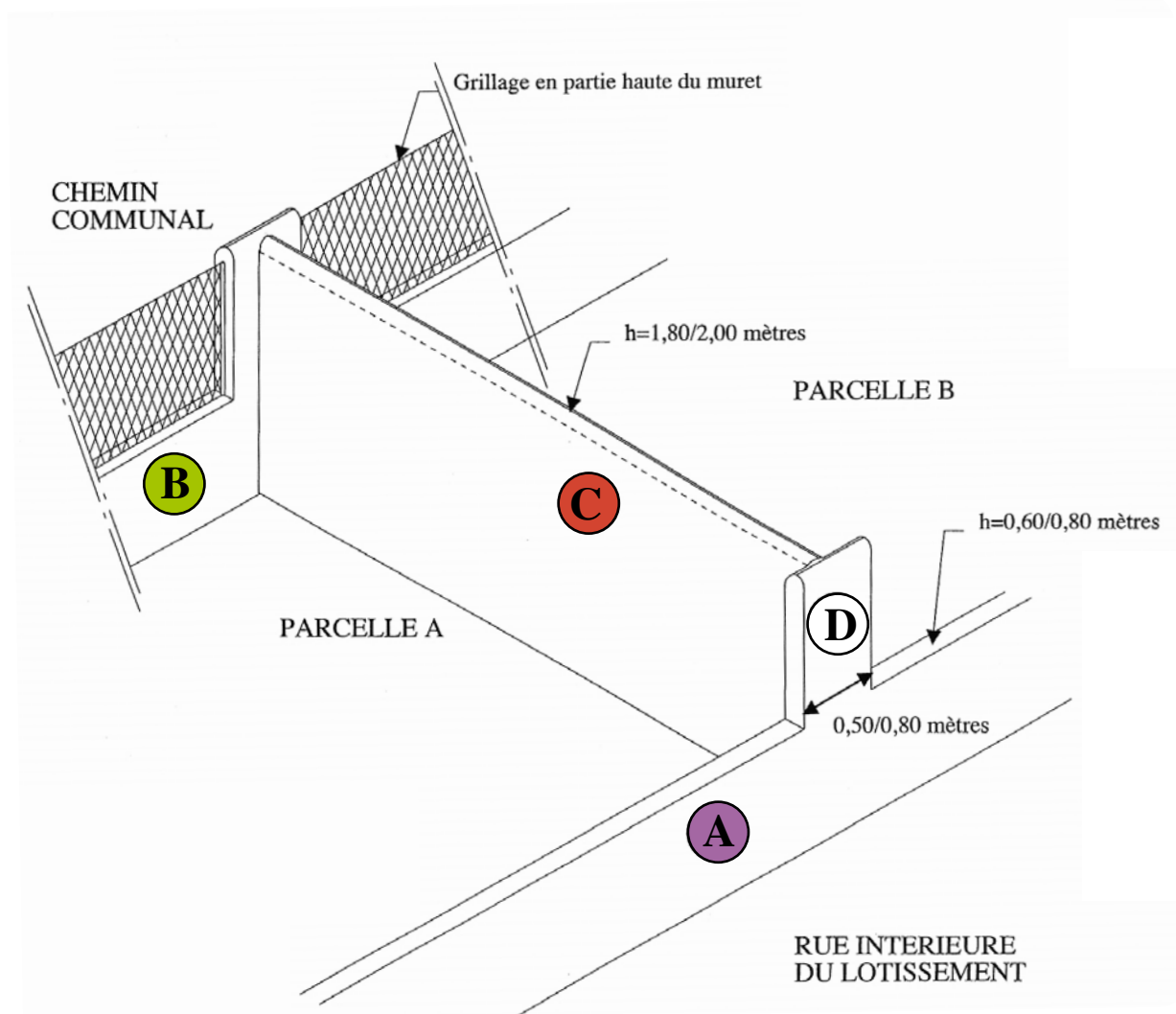
Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou stationnement des véhicules devront être traités en espaces paysagés qui seront entretenus.

Les arbres et les haies plantés par l'aménageur, indiqués au plan réglementaire, seront strictement conservés et entretenus.

14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Prescriptions sur les clôtures



A - Les murs sur la rue seront édifiés en parpaing de 15 cm d'épaisseur sur une hauteur comprise entre 60 et 80 cm.
- Ils seront enduits, avec une finition taloché (teinte conforme au PLU)

B - Les murs sur le chemin seront édifiés en parpaing de 15 cm d'épaisseur sur une hauteur comprise entre 60 et 80 cm.
- En partie supérieure, ils seront clôturés par un grillage de teinte blanche, verte ou galvanisé, de maille croisée, sur des poteaux métalliques de même couleur.
- La partie "mur" sera enduite, finition talochée de teinte conforme au PLU

C - Les murs situés en limites séparatives seront édifiés en parpaing de 15 cm d'épaisseur sur une hauteur maximale de 2 mètres.
- Le dessus sera arrondi;
- Ils seront enduits, avec une finition taloché (teinte conforme au PLU)

D - Détail de liaison entre un mur séparatif et des murs soit sur rue principale soit sur chemin. La partie haute ne pourra excéder 50/80 cm de large.
- Le dessus sera arrondi;
- Ils seront enduits, avec une finition taloché (teinte conforme au PLU)

ADRESSAGE

Lotissement LES BOULLIONNES

N° LOT	SURFACE EN M ²	ADRESSAGE
LOT 1	556	2, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 2	559	4, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 3	585	6, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 4	609	8, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 5	550	10, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 6	600	12, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 7	592	14, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 8	464	9, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 9	458	7, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 10	465	5, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 11	468	3, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer
LOT 12	549	1, rue des Boullionnes - 17 220 Salles Sur Mer