



ETAULES

**LOTISSEMENT COMMUNAL
« LES NIELS »**

Commercialisation de 31 lots

DOSSIER DE CANDIDATURE

A retourner ou déposer en Mairie

Conditions de commercialisation :

La municipalité d'Etaules a souhaité que la commercialisation du lotissement communal soit faite de façon transparente. C'est pour cette raison que les modalités de commercialisation ont été adoptées par une délibération du conseil municipal le 23 juin 2016. (Délibération disponible sur le site internet de la commune, rubrique urbanisme).

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, il convient donc de vérifier l'adhésion à ces règles qui ne pourront pas être contestées par la suite. Elles sont établies par :

- Le règlement et le plan de composition du lotissement pour ce qui concerne la réalisation des futures constructions.

La vente des lots est réservée exclusivement aux personnes physiques. Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilière, ne peuvent, pas candidater.

La municipalité se réserve la possibilité de céder un ou des lots pour les besoins d'un équipement ou d'un service à la population qui pourrait répondre aux besoins des habitants de la commune, en lien avec les objectifs évoqués ci-dessus. Le dépôt des dossiers de candidatures spécifiques aux projets d'équipement ou de service devra se faire dans le délai fixé pour la commercialisation du lotissement.

Prix de vente des terrains :

Le prix de vente des terrains a été fixé à 50 € TTC le m² pour l'ensemble des lots. Le prix des lots comprend :

- le terrain viabilisé et ses équipements,
- le bornage du terrain par un géomètre.

Ce lotissement est destiné à accueillir des jeunes ménages sous conditions d'âge et de ressources en primo accession en priorité.

Conditions de recevabilité des candidatures :

Situation de primo-accédant

Candidat(s) n'ayant jamais été propriétaire(s) de sa (leur) résidence principale.

Critères :

1) Etat civil

Couple : Marié ou pacsé.

Célibataire avec au moins un enfant à charge et en résidence et âgé de moins de 5 ans.

Age moyen des candidats à l'accession en couple : 65 ans maximum.

2) Résidence :

L'acquéreur s'engage à réaliser la construction de sa résidence principale dans les 2 ans suivant l'acquisition du terrain sinon annulation de la vente.

L'acquéreur s'engage à y résider pendant 10 ans pour s'exonérer des clauses anti spéculatives.

Clauses anti spéculatives :

- Si revente entre 0 et 5 ans (terrain nu ou bâti) remboursement à la commune de 50 €/m² correspondant au différentiel entre le prix d'achat au m² soit 50 € et le prix du marché soit 100 €.

- Si revente entre 5 et 10 ans (bâti) remboursement à la commune de 50 % du différentiel soit 25 €/m².

3) Ressources :

L'accès au programme du lotissement « Les Niels » est réservé aux familles ayant un impôt sur le revenu de l'année N-1 compris entre 0 et 1 800 € (ligne 14 de l'avis d'imposition relatif aux revenus)

Critères de Sélection des candidatures :

- Pas d'ordre de priorité dans les critères.

- La date de dépôt du dossier de demande, les demandes seront étudiées en fonction de leur date d'arrivée.

- Priorité sera donnée aux familles ayant au moins un enfant de moins de 5 ans, puis en priorité aux familles ayant le plus d'enfants.

- Priorité sera donnée aux familles ayant la plus faible distance à parcourir entre le lieu de travail et le lotissement.

Aussi, les informations demandées dans les pages suivantes doivent impérativement être complétées.

Tout dossier incomplet sera classé sans suite.

INFORMATION CONCERNANT LE OU LES CANDIDATS

* Situation familiale actuelle : Célibataire/union libre, mariés, pacsés, séparés, divorcés, veuf ou veuve. (Rayer les mentions inutiles)

* Identité du ou des candidats à l'accession :

CANDIDAT 1 :

Monsieur, Madame (rayer la mention inutile)

NOM :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Adresse actuelle :

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

E-mail :

CANDIDAT 2 :

Monsieur, Madame (rayer la mention inutile)

NOM :

Prénom :

Date et lieu de naissance :

Adresse actuelle :

Téléphone fixe :

Téléphone portable :

E-mail :

* Composition familiale :

Nombre d'enfant à charge fiscalement :

Nom, Prénom, date de naissance, âge :

1.
2.
3.
4.
5.

Il ne sera attribué qu'un seul lot par candidat.

Le(s) signataire(s) de l'acte d'acquisition devront être le(s) même(s) que celui (ceux) mentionné(s) sur le dossier de candidature. Ainsi, le dossier de candidature et l'offre de prêt devront être constitués en référence uniquement à cette (ces) personne(s).

Les candidats s'engageront à prendre connaissance et à accepter les principes d'aménagement du lotissement, ainsi que le règlement du lotissement (conditions non modifiables).

PIECES JUSTIFICATIVES A JOINDRE A VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE

Les pièces fournies seront utilisées pour l'instruction des dossiers par les services et pourront être examinées si besoin par la commission d'attribution des lots mais ne seront pas communiquées à un tiers.

Les dossiers incomplets ne seront pas traités.

- Copie des pièces d'identité de chaque candidat ;
- Copie des pièces d'identité du (des) enfant(s) ou copie du livret de famille ;
- Copie de l'avis d'imposition 2017 sur les revenus 2016 pour chaque candidat et/ou foyer ;
- Copie du ou des contrats de bail justifiant d'une location sur les 24 derniers mois ou attestation d'hébergement (attestation sur l'honneur de la personne qui héberge).

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné (candidat 1)

Je soussigné (candidat 2).....

Certifie et atteste que les informations déclarées ci-dessus sont exactes.

Fait à

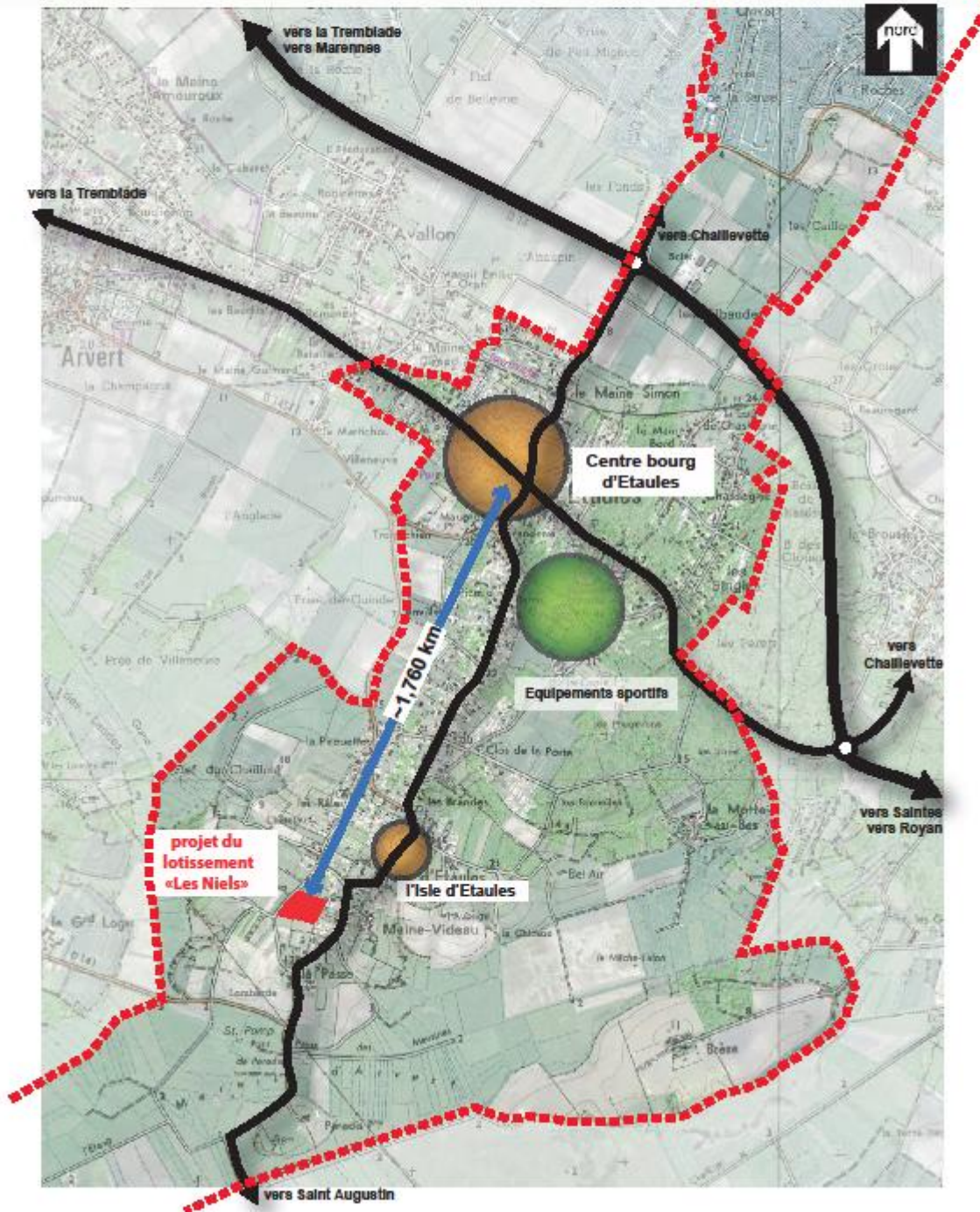
Le

Signatures

candidat 1

candidat 2

Lotissement «LES NIELS» PLAN DE SITUATION



Département de la Charente-Maritime

Commune d'ETAULES

Lotissement "Les Niels"

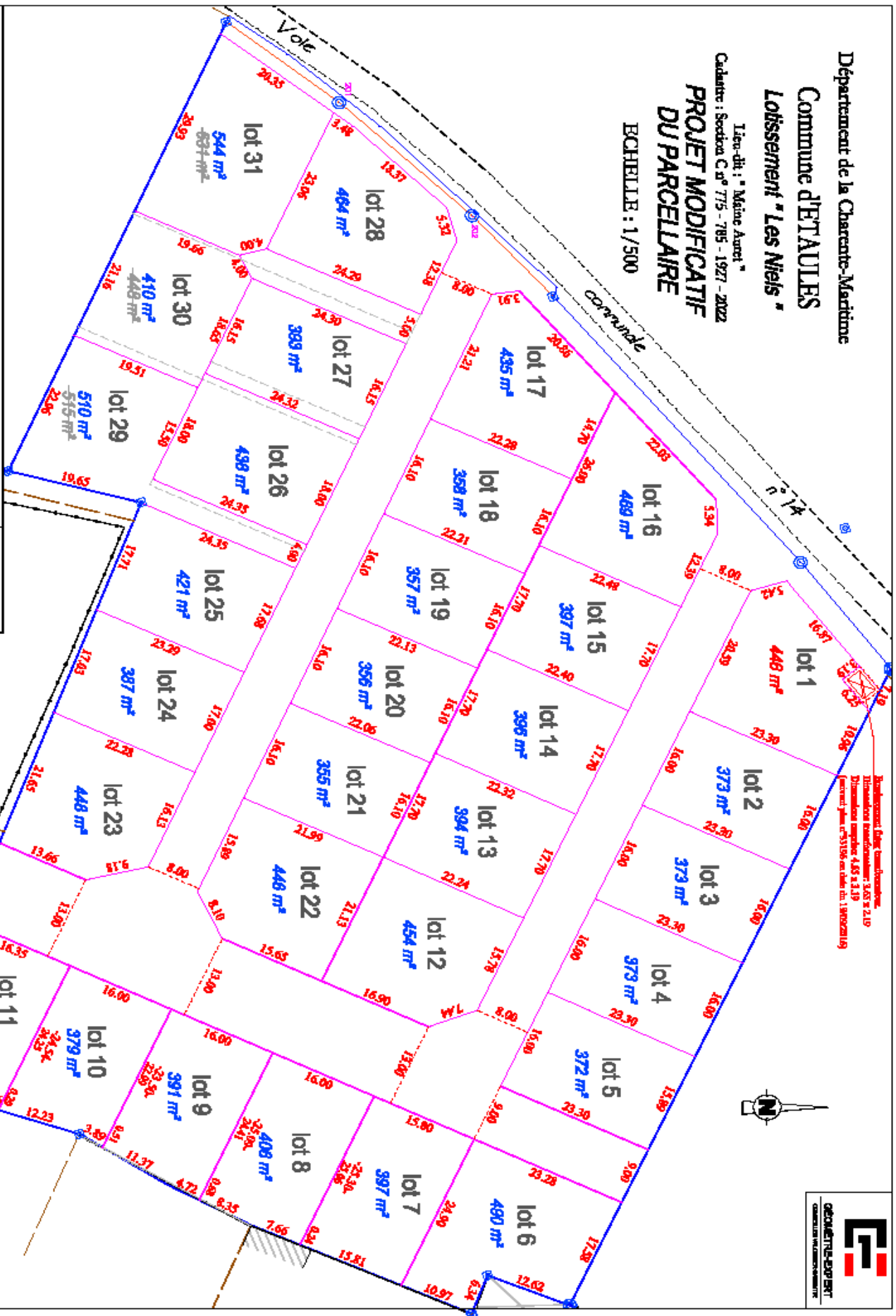
Lieu-dit : "Mairie Ancrè"

Cadastre : Section C. n° 775 - 785 - 1927 - 2022

**PROJET MODIFICATIF
DU PARCELLAIRE**

Echelle : 1/500

Indication des superficies:
Superficie cadastrale: 5,05 x 21,0
Superficie totale: 4,55 x 21,0
Surface plan: 97,105 m² (sur une de 1,0000000)



SYNERGEO
Thierry GUILLOUYS - Stéphane MARCERYLLE - Erick MARCHAIN - Géraldine Espyria
Sandrine BAULAND - Urbainiste
12 Rue des écoliers - 17320 MARIENNES
Tel : 05 46 99 00 36 - Fax : 05 46 99 74 51
email : ts@synerg-geo.fr

Duquet : M1003
RUE : T10003 - Implantation
Date : 10/05/2017



Maître d'Ouvrage
Commune d'Etaules

27 rue Charles Harvé
 17750 ETAULES
 Tél : 05 46 80 41 23
 Fax : 05 46 36 92 42
 mail : etaules@mairie17.com

Mairie d'ETAULES
AVIS FAVORABLE
 Sous les réserves stipulées à l'arrêté
 acceptant le permis de construire

MAIRIE D'ETAULES
 Service Urbanisme
 Pièce annexée à
 l'arrêté du Maire délivré
 le : **31 OCT. 2016**
 PP-1715516-N-0002
 Le Maire, L'Adjoint délégué
Vincent BARBAUD
Sylvie TURPIN

LOTISSEMENT " Les Niels "

MAIRIE D'ETAULES
 COURRIER ARRIVE
 LE **02 AOÛT 2016**

DGS Académie de la Région SCAS
 MAIRIE Comptes/Prise PCPT
 Police Déchèterie

Permis d'Aménager

Projet de règlement

N° de Dossier 12 - 18		N° de Pièce PA10		Echelle ...	Date juillet 2016	
Indice	Date	Modifications		Etabli	Vérfié	Approuvé
AMO - Maîtrise d'Oeuvre urbaine et paysage  202, Rue d'Ornano 33000 BORDEAUX Tél. 05 56 44 00 25 - Fax. 05 56 52 65 88 e-mail : contact@creham.com web : http://www.creham.com		Maîtrise d'Oeuvre infrastructure Services Techniques Ville d'Etaules		Géomètre  Bureau de MARENNES 12 rue des Six Moulins 17320 MARENNES T : 05 46 86 05 10 F : 05 46 99 74 51 marennes@synergieo.fr		

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

Mairie D'ETAULES
AVIS FAVORABLE
sous les réserves stipulées à l'arrêté
acceptant le permis de construire

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMIS

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

Mairie D'ETAULES
Service Urbanisme
Pièce annexée à
l'arrêté du Maire délivré
le : **31 OCT. 2016**
D01715516 N 0002

Le Maire, L'Adjoint délégué

Vincent BARBRAUD
Sylvie TURPIN

ARTICLE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

2 – Assainissement collectif des eaux usées

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

3 – Assainissement non collectif des eaux usées

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

4 – Evacuation des eaux pluviales

Les eaux pluviales de toiture seront traitées sur la parcelle (puisard de stockage et d'infiltration)

5 - Réseaux divers

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

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

1. Règle générale

Toute construction ou installation, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer ; ce retrait doit être alors au minimum :

- . de 5 m de l'alignement de l'emprise des voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation,
- . de 10 m de l'alignement de l'emprise des voies départementales,
- . de 10 m par rapport à l'axe de la voie ferrée.

2. Zones 1AUb

Toute construction doit être édifiée dans une bande comprise entre 5 et 35 m à partir de l'alignement de l'emprise publique.

3. Cas particuliers

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise aux abords des voies communales et privées :

- a) aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme,
- b) pour respecter la végétation existante,
- c) dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement,
- d) pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- e) pour les constructions sur les parcelles à l'angle de 2 voies ou plus.

4. Lotissement « Les Niels »

La construction principale devra se situer dans la zone d'implantation des constructions telle qu'indiquée au plan de la pièce PA9 du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Aucune annexe, même s'il elle n'excède pas 20m² ne pourra être implantée dans une bande de 5 mètres à compter de la limite d'emprise publique.

01715516 N 0002

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

- a) Les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives. Dans le cas où il s'agit d'annexes, leur hauteur mesurée à la limite séparative ne doit pas excéder 3 m ou 4m50 s'il s'agit du faitage.
- b) Dans les autres cas, les murs de construction doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite.
- c) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- d) Les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites ou 4m50 s'il s'agit du faitage.

Zone 1AUb

Dans les zones 1AUb l'ordre discontinu est la règle générale. Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 3 m par rapport à la limite séparative.

Toutefois, dans la bande de constructibilité définie à l'article 6, les annexes dont la surface n'excède pas 20 m² pourront être implantées en limite séparative latérale, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 m au droit de ces limites et 4,50 m au faitage et que ces limites séparatives ne soient pas en contact avec des zones agricoles (classées en zone A)

Implantation par rapport aux limites postérieures en contact direct avec les zones A : les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 m du fond de parcelle.

Lotissement « Les Niels »

La construction principale devra se situer dans la zone d'implantation des constructions telle qu'indiquée au plan de la pièce PA9 du présent dossier de demande de permis d'aménager.

ARTICLE 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Lotissement « Les Niels » :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% (hors piscines éventuelles)

ARTICLE 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

ARTICLE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

ARTICLE 12 – LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction neuve,
- à toute modification et à tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 20 m² par véhicule. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour chaque construction, 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

Lotissement « Les Niels » :

Au moins 2 places de stationnement doivent être prévues sur la parcelle pour chaque logement.

Ces places seront obligatoirement hors garage. Elles devront être à l'air libre ou sous abri. L'une de ces 2 places sera aménagée en parking du midi, c'est-à-dire directement accessible depuis la voie avec le portail en recul d'au moins 5 mètres.

Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales :

- 1 place par 40 m² de SHON avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égale à 40 m² de SHON

Pour les activités du type artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 80 m² de SHON, avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
 - Le nombre de place automobile requis peut-être diminué de 20% au maximum s'il est compensé par la réalisation en nombre équivalent d'un stationnement sécurisé pour les deux-roues.
-

ARTICLE 13 – LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Cf règlement de la zone 1AU du PLU applicable à la zone

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la Loi ALUR
