

LE LOTISSEMENT « LE YOUL ». SUR LA COMMUNE DE BERNEUIL (17)

À Acheter Terrains viabilisés de 400 à 670 m²

Le village de BERNEUIL



Le centre ville de SAINTES
avec ses commerces et monuments



La campagne environnante



La Campagne aux portes de la ville ...

M. Vincent PETIT
Tél. 06.84.01.28.37

SARL GOBEILLE
60 Boulevard Émile Delmas
17 000 La Rochelle
EMAIL : gobeille@orange.fr

Mme Stéphanie CAVAILLÉ
Tél. 06.89.03.91.13

LOTISSEMENT « LE YOUL »

Commune de BERNEUIL.

Lotissement

Libre de constructeurs.

A 10 Minutes :

De SAINTES
(Centre ville et TGV)

De PONS

A 30 Minutes :

De LA CÔTE ATLANTIQUE

De ROYAN

De JONZAC



Les éléments descriptifs, plans, illustrations, surfaces et côtes sont tels que connus en l'état actuel du projet et non contractuels.

*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.
Les éléments, descriptifs, plans, illustrations, surfaces et côtes sont tels que connus en l'état actuel du projet et non contractuels.*

LOTISSEMENT « LE YOUL »
Commune de BERNEUIL.

N° DE LOT	SURFACE (M2)	PRIX EN €	ASS CO EN €	TOTAL €	RESERVATION
1	601	30 000,00	5000,00	35 000,00	ACTÉ
2	600	30 000,00	5000,00	35 000,00	ACTÉ
3	664	33 500,00	5000,00	38 500,00	A VENDRE
4	664	33 500,00	5000,00	38 500,00	ACTÉ
5	667	33 500,00	5000,00	38 500,00	ACTÉ
6	670	33 500,00	5000,00	38 500,00	ACTÉ
7	475	22 000,00	5000,00	27 000,00	ACTÉ
9	421	20 000,00	5000,00	25 000,00	ACTÉ
10	325	20 000,00	5000,00	25 000,00	ACTÉ
11	419	20 000,00	5000,00	25 000,00	ACTÉ
12	418	20 000,00	5000,00	25 000,00	ACTÉ
13	426	22 000,00	5000,00	27 000,00	ACTÉ
14	426	22 000,00	5000,00	27 000,00	ACTÉ
15	453	22 000,00	5000,00	27 000,00	ACTÉ
16	452	22 000,00	5000,00	27 000,00	ACTÉ
17	400	20 000,00	5000,00	25 000,00	ACTÉ
18	467	22 000,00	5000,00	27 000,00	ACTÉ

État au 18/06/08

Permis de Lotir numéro: LT 170 4405 G 0005

Les dimensions et superficies des lots sont approximatives, elle ne seront précisées qu'après le bornage des lots.

Date prévisionnelle de livraison des terrains: 1er trimestre 2007

Prévoir à la signature de l'acte authentique:

Droit d'enregistrement: 5,09%

Frais d'acte : 5% environ

LOTISSEMENT

« Le Youl »

REGLEMENT

Maîtres d’Ouvrage :

SARL GOBEILLE
40 Rue Montréal
17000 La Rochelle

Maître d’œuvre Architecte:

ANGLE DROIT
SARL D’ARCHITECTURE
404 Chemin du Casino
17590 ST Clément des Baleines

Maître d’œuvre VRD :

Géomètre Topographe CSNGT
M. COUTANT Thierry
10 Chemin de la Cave
17220 CLAVETTE

SOMMAIRE

1. **CHAMP D'APPLICATION**
2. **OBJET DU REGLEMENT**
3. **AFFECTATION ET DESTINATION DU TERRAIN**
4. **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**
 - 4.1 Occupations et utilisations du sol interdites
 - 4.2 Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions
5. **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**
 - 5.1 Accès et voirie
 - 5.2 Desserte par les réseaux
 - 5.2.1 Eau
 - 5.2.2 Assainissement
 - 5.2.3 Eaux pluviales
 - 5.2.4 Déchets
 - 5.2.5 Autres réseaux
 - 5.3 Caractéristiques des terrains
 - 5.4 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - 5.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - 5.6 Implantation des constructions sur une même propriété
 - 5.7 Emprise au sol des constructions
 - 5.8 Hauteur des constructions
 - 5.9 Aspect extérieur des constructions
 - 5.10 Stationnement
 - 5.11 Espaces libres, plantations

6. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

6.1 Coefficient d'occupation des sols

6.2 Dépassement du coefficient d'occupation du sol

LOTISSEMENT

« Le Youl »

REGLEMENT

1. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à un terrain situé Rue de Conis, cadastré dans la section ZB sous le numéro 59 pour une superficie de 13 137 m_ environ.

Le terrain est compris dans le périmètre de la zone U du plan Local d'Urbanisme de la commune de BERNEUIL.

Le lotissement comportera 18 lots.

2. 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.

3. AFFECTATION ET DESTINATION DU TERRAIN

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

- Parcelles destinées aux constructions de diverses natures,
- 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.

En outre, les plans définissent :

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

Les terrains, objet du lotissement, sont essentiellement affectés à la construction horizontale continue, à caractère individuel.

4. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

4.1. - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre le risque d'incendie ainsi que le risque :
 - d'altération de la nappe,
 - de nuisances sonores,
 - de nuisances olfactives,
 - de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toutes sortes.
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les pistes consacrées à la pratique des sports motorisés.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les hébergements légers de loisir.

- Les carrières, affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R.442.2. C du code de l'urbanisme.
- Les nouveaux bâtiments et installations liés à l'exploitation agricole.

4.2. – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 4.1. du présent règlement est autorisée sans conditions.

5. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

5.1. – Accès et voirie

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

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

5.2. – Desserte par les réseaux

5.2.1 – Eau

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable.

5.2.2 – Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Un assainissement autonome collectif sera réalisé conformément au plan d'assainissement joint au dossier, aux règlements en vigueur, et en accord avec le syndicat d'assainissement de la Charente-Maritime. En cas d'impossibilité de réaliser cet assainissement collectif, un assainissement autonome individuel sera réalisé sur chaque lot à la charge de l'acquéreur du lot.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, s'il existe.

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

5.2.3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales des lots devront être conservées sur la propriété.

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

Les eaux pluviales de ruissellement de la chaussée seront évacuées comme prévu au plan d'assainissement.

5.2.4 – Déchets

Le dépôt des déchets, en vue de leur collecte, s'effectuera sur la voie nouvelle.

5.2.5 – Autres réseaux

Les réseaux électriques et téléphoniques seront posés en souterrain.

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera également souterrain.

5.3. – Caractéristiques des terrains

La superficie des lots est définie au plan réglementaire. Le nombre des lots est fixé à 18.

5.4. – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles de toute nature devront être implantées conformément aux dispositions du plan réglementaire du lotissement (respect du trait d'implantation).

Par rapport à l'alignement des voies internes à une opération d'ensemble, les constructions peuvent être implantées :

- soit avec un recul minimum de **5 m**,
- soit à l'alignement.

5.5. – Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Dans le cas où le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, sa longueur sur cette limite ne devra pas excéder **15 mètres**. Au-delà, la construction respectera un retrait par rapport à la limite calculé comme dit au 1^{er} alinéa du présent article. Cette prescription ne s'applique pas aux petites annexes dont la hauteur maximale est fixée à l'article 5.8.

A défaut d'application de la règle générale ci-dessus, les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 6 m² seront implantés en limite séparative sur au moins une limite latérale ; des adaptations à la règle générale étant autorisées sur la limite de fond de parcelle.

5.6. – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante.

5.7. – Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

5.8. – Hauteur des constructions

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser **6,75 mètres au faîtage ou 5,50 mètres à l'égout**.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderie, etc..., ne peut dépasser **4 mètres au faîtage**.

5.9. – Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une expression contemporaine est possible mais devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, mais ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels ; leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain. Les tumulus et les rez-de-Chaussée fortement surélevés sont interdits, ainsi que les talutages rapportés et les soubassements d'aspects différents de celui des murs en général.

Les escaliers seront intégrés au volume de la construction.

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Couverture

La couverture sera généralement à deux pentes. Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.

La pente du toit sera de l'ordre de 28% sans dépasser 33%.

La couverture sera réalisée en tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane). Les tuiles seront de tons unis ou mélangés (roses clairs) posées sans ordre.

La couverture pourra être en plaques ondulées avec tuiles creuses en chapeau à condition que les plaques soient invisibles en égout ou en rive.

Sur les murs pignons, les rives seront réalisées à la saintongaise, la tuile de courant formant la rive.

Des dispositions différentes pourront être prises suivant le matériau d'origine, le contexte architectural ou pour raison techniques ou sur avis motivé lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles « canal ».

Enduits

Les enduits seront de finitions « talochés lissé » ou « gratté fin ».

Les enduits rustiques, écrasés, jetés à la truelle seront proscrits.

Les enduits seront de couleur pierre ou sable de pays.

Le bardage bois pourra être mis en œuvre en petite surface et sous réserve de sa bonne insertion dans le projet.

L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placages sont interdits.

Ouvertures

Les percements seront de dimensions verticales (de l'ordre de 1 x 1,5 en proportion).

Les menuiseries seront placés à au moins 20 cm par rapport au nu de la façade. Les appuis de fenêtres débordant exagérément du même nu (au delà de 3 cm de débord et d'épaisseur), est interdite.

Lorsqu'ils sont en bois, les volets, les portes d'entrée et portes pleines seront peints de teinte claire ; les ferrures seront de la même couleur, ils respecteront la palette de couleur usuelle de la région : gris, blanc, bleu, vert.

Les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs et seront peints d'une couleur sombre.

Le Contemporain

D'autres dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les vérandas

Sur les constructions traditionnelles, elles ne seront pas positionnées sur la façade principale.
Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

Les locaux de surfaces inférieures à 20 m², les garages et les abris de jardin

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois teinte naturelle ou en bois peint couleur sombre.

La couverture sera de tuiles canal, ou mécanique plate de couleur unie, rose clair, ou en zinc ou en plaque de fibre ciment.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les abris de jardin pourront être en tôle laquée sous réserve de leur intégration.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont en bois.

Les clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec le bâti. Les portails seront de forme simples. Les espaces libres devant les entrées de garages en retrait pourront ne pas être clos.

Les palplanches de béton, les panneaux de brandes, les filets plastique, les canisses sont interdits.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux seront proscrites.

Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit pierre de pays apparentes, soit enduites. Le couronnement sera réalisé soit par une pierre plate, soit par un arrondi dans le cas d'un enduit.

Lorsque la clôture est couverte par un enduit, celui-ci doit revêtir le même aspect que celui de la façade principale si celle-ci est enduite.

En cas de maçonnerie basse, celle-ci pourra être surmontée d'une grille ou d'un grillage.

La hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public. Elle sera limitée à 2 mètres y compris en façade sur l'espace public ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si elle est justifiée par un mode particulier d'occupation du sol, des raisons de sécurité

publique ou des raisons de composition architecturale. À l'inverse, une hauteur inférieure, pourra être imposé dans le cas où la hauteur de la clôture constituerait une gêne pour la visibilité à un carrefour et un risque pour la sécurité routière.

Clôtures végétales

L'élément dominant constitué par une haie vive pourra être complété en avant par un grillage ou par un mur bahut répondant aux caractéristiques du paragraphe ci-dessus.

Des poteaux un peu plus hauts que la clôture générale pourront être autorisés au droit des portails d'entrée.

Les clôtures exclusivement végétales, voire l'absence de clôture, seront privilégiées en limite de zone naturelle ou agricole afin de préserver le caractère ouvert du paysage rural.

5.10. – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public (rues, voies, etc...) et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Seize places de stationnement banalisées seront aménagées sur les espaces communs.

5.11. – 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 entretenus.

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

6. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

6.1. – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.