93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
contact@acanthe-web.fr

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
COMMUNE DE ROCHEFORT

Lotissement «Le Domaine de Bel Air»

- PA10 - REGLEMENT -

Dressé le 16/04/2020
Modifié le 23/09/2025
Modifié le 31/03/2026

KABANE
LES BUREAUX DU SILLON
26ème Etage - Aile B
8, avenue des Thébaudières
44800 Saint-Herblain
Téléphone : 02 85 52 84 93
contact@kabane-architecture.fr

PRÉAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme du Lotissement **« Le Domaine de Bel Air** » et s'applique en sus du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.
Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

Il vient compléter les dispositions du P.L.U. qui reste applicable.

ARTICLE 1 : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites toutes constructions à l'exception des constructions à usage principal d'habitation.

Les garages en sous sols et les caves sont également interdits

ARTICLE 2 : types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

L'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est admise ; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement et si cette activité n'engendre de gêne pour le voisinage notamment en termes de stationnement.

ARTICLE 3 : accès et voirie

La desserte du lotissement est assurée à partir des voies nouvelles construites dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément aux plans et programme des travaux du présent dossier de demande de permis d'aménager.
Les voies seront conçues pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.
L'accès à l'Ilot A se fera directement sur la voie de déserte crée dans le cadre du projet. Leurs positionnements sont laissés libres et seront fonction des projets de constructions pressentis.

ARTICLE 4 : desserte par les réseaux

● Assainissement

- Eaux usées

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot et ilot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot seront gérées suivant les préconisations figurant à **l'Annexe 1 (Gestion des Eaux Pluviales du domaine privé)** du présent document.

Afin de limiter l'emprise des ouvrages des gestions « centralisée », il est proposé une gestion « à la source » des eaux de ruissellement issues des lots à bâtir.

Cette stratégie de gestion des eaux pluviales à la parcelle consiste à créer des aménagements chez les particuliers permettant l'infiltration sur place de l'eau de pluie. Les eaux seront stockées et infiltrées sur site pour une période de retour 100 ans.

Les systèmes devront être conçus et dimensionnés suivant la note figurant en annexe de ce présent document.

Ces techniques d'infiltration devront être décrites, qualifiées et quantifiées et figureront au permis de construire. Le dispositif d'infiltration devra apparaître sur le plan masse du permis de construire sous peine, en cas de manquement, de rejet de celui-ci.

● Réseaux divers, Electricité, Téléphone, Eau potable et N.T.I.C.

Pour l'ensemble des lots et ilot, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de communications électroniques ou mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain.

Chaque lot ou ilot est doté d'un branchement d'alimentation en eau potable (comprenant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

ARTICLE 5 : caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition.

Il n'est pas possible de réunir deux lots en vue d'y édifier une seule construction, ni de diviser un lot.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" et sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot ou ilot (plan de bornage).

ARTICLE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

Il n'est pas fixé de règle particulière. Se référer au PLU.

ARTICLE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle particulière. Se référer au PLU.

ARTICLE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle particulière. Se référer au PLU.

ARTICLE 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **12 m²** par lots.

ARTICLE 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions devra être inférieure ou égale à **7m (R+1+attique)**

ARTICLE 11 : aspect extérieur et clôtures

● GENERALITE

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les projets de construction devront dans tous les cas respecter les règles architecturales définies au PLU (zone 1AUm).

● TOITURES

Les toitures doivent être réalisées en tuiles creuses de type tige de botte de tons mélangés (deux tons minimums).
Les constructions à deux versants devront respecter le sens de faitage indiqué au plan de composition.
Le sens de faitage sera parallèle à la rue y compris pour les îlots collectifs.

● CLOTURES

- **Les clôtures donnant sur rue** (limite comportant l'accès à la parcelle) seront composées d'un mur bahut d'environ 0,6 m en pierre de taille surmontée d'une grille à barreaudage traditionnel (vert foncé ou bleu foncé) d'une hauteur d'environ 1,2 m.

- **Les clôtures entre espaces privés** pourront être composé d'un grillage vert, soutenu par des poteaux fer en T, également de couleur verte. Ce grillage pourra être soutenu par une ou deux rangée(s) de parpaings et doublé d'une haie paysagère.
  La clôture pourra également être composée de panneaux de bois, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Nota : Des prescriptions spéciales concernant les matériaux et les dimensions des clôtures pourront être imposées dans le but d'améliorer la cohérence de traitement du front bâti.

• EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les coffrets compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à en réduire l'impact. Les pompes à chaleur en extérieur des constructions ainsi que tout appareil destiné aux fonctionnements ou à la production d'énergie (éolienne, panneaux solaires photovoltaïques, ...) devront être mentionnées lors de la demande de permis de construire, une attention toute particulière sera portée de manière à s'assurer d'une bonne intégration.

ARTICLE 12 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les habitations, à l'exception de l'îlot A (réservé à des logements locatifs sociaux), deux places de stationnement seront aménagées sur la propriété.

ARTICLE 13 : espaces libres – plantations

Il n'est pas fixé de règle particulière. Se référer au PLU (Article 13).

Dans tous les cas, les haies seront constituées d'espèces décrites dans l'annexe du présent document. Sont proscrites, les haies de conifères (notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès) et Lauriers Palme, ainsi que tous les épineux (ex : Pyrakanta).

Les haies repérées au document graphique par la mention « HAIES A PROTEGER » doivent être conservées. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable et conforme à l'esprit des lieux.

ARTICLE 14 : possibilité maximale d'occupation du sol

« La surface de plancher de la construction est définie comme étant égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- *des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».*

La surface de plancher maximale par lot est fixée par le tableau ci-dessous :

Lots	Surface de plancher maximale des constructions par lot	Lots	Surface de plancher maximale des constructions par lot
1	150	27	150
2	150	28	150
3	150	29	150
4	150	30	150
5	150	31	150
6	150	32	150
7	150	33	150
8	150	34	150
9	150	35	150
10	150	36	150
11	150	37	150
12	150	38	150
13	150	39	150
14	150	40	150
15	150	41	150
16	150	42	150
17	150	43	150
18	150	44	150
19	150	45	150
20	150	46	150
21	150	47	150
22	150	48	150
23	150	48	150
24	150	49	150
25	150	50	150
26	150	A	1700
TOTAL	**9200**		

ANNEXE 1

Fiche Gestion des Eaux Pluviales à la parcelle