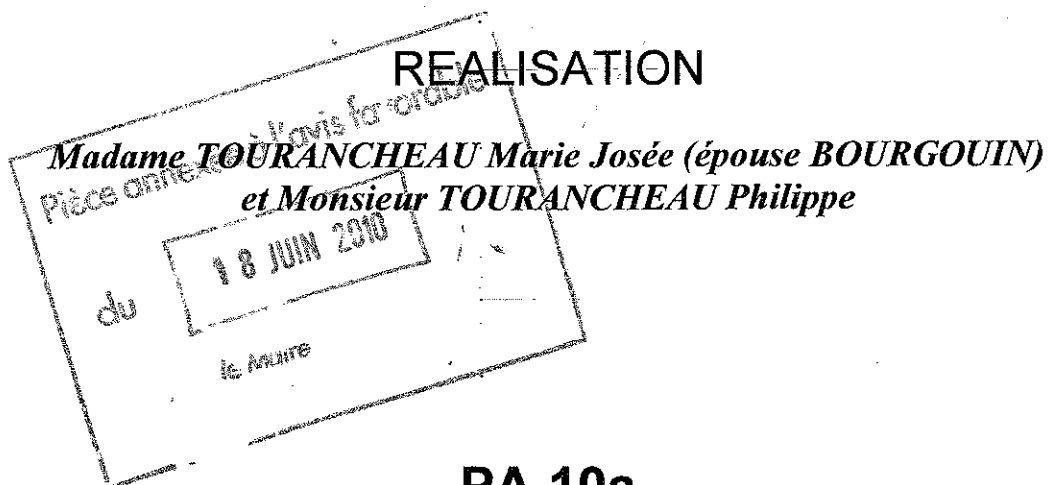


18 Juin 2010

COMMUNE DE ROCHEFORT/mer

LOTISSEMENT « LE QUEREUX DU PUIITS »



PA 10a

Règlement

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE ROCHEFORT

LOTISSEMENT " LE QUEREUX DU PUIITS "

REGLEMENT – PA10 a

DISPOSITIONS GENERALES

1 / Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de ROCHEFORT à savoir le PLU.

Le terrain se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

2 / Objet du règlement

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement " Le quereux du Puits ", situé sur la commune de ROCHEFORT, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrales suivantes :
Section BS n°18.107p.108p.109p.111p.137p

La superficie du terrain est de : **28a 87ca** environ.

4 / Division du terrain

Surface du terrain 2 887 m²

La surface à aménager se décompose de la manière suivante :

. Espaces collectifs, voirie	535 m ² (18.5 %)
. aires de stationnement	54 m ² (1.9%)
. Espaces verts	239 m ² (8.3 %)
. Terrains privatifs	2 059 m ² (71.3 %)

Ces surfaces sont données à titre indicatif, elles seront définitives après bornage par le géomètre expert.

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche de travaux.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Se référer à l'article UB1 du règlement du PLU.

Article 2 Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions particulières

Se référer à l'article UB2 du règlement du PLU

Il est créé des lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin, piscines, ...).

En ce qui concerne les piscines :

Les piscines non couvertes seront implantées au moins à quatre mètres (4 m) des limites séparatives. Toutefois, des implantations différentes seront acceptées dès lors qu'une clôture constituée d'un écran opaque d'une hauteur minimale de deux mètres (2 m) calculée au-dessus du niveau de la margelle aura été réalisée préalablement, empêchant ainsi toute création de vues directes et minimisant toute gêne pour le voisinage. Dans ce dernier cas, le mur doit être d'une longueur telle que la distance mesurée horizontalement de chaque extrémité du mur à tout point de la margelle soit au moins égale à quatre mètres (4 m).

La margelle respectera le niveau du terrain naturel afin d'éviter tout effet de taupinière.

Dans tous les cas, une attention particulière sera portée au traitement et à l'intégration des piscines durant la période d'hivernage.

L'exercice des professions libérales peut être autorisé à condition que les locaux affectés à ces activités ne représentent pas plus de la moitié de la surface hors œuvre nette du logement.

L'édification des clôtures est autorisée.

Article 2.1 Ablotissement

La réunion de deux ou plusieurs lots est autorisée.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Accès et voirie

Le lotissement est desservi par le chemin de Puyvineux.

L'ensemble des lots aura son accès à partir de la voie interne réalisée par le lotisseur depuis le Chemin de Puyvineux.

Article 4 Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le lotisseur.

2- Assainissement

2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement mis en place par le lotisseur.

Ce raccordement, parfaitement étanche, ne doit accepter aucune eau pluviale, eau de nappe ou d'infiltration.

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

2.1 Eaux Pluviales

Parcelles

- Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux excepté les eaux de refroidissement non polluées.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ainsi que celles des terrasses et de toutes surfaces imperméabilisées seront recueillies sur la parcelle et seront rejetées dans un dispositif adapté à l'opération et au terrain. Elles 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".

Voirie

- Les eaux pluviales de ruissellement de la voirie seront évacuées comme prévu au plan PA8b

3- Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés ainsi que leurs branchements aux constructions.

Article 5 Caractéristiques des terrains

Le nombre de lots est fixé à 4.

Les lots sont compris entre 408 m² et 628 m² suivant le plan annexe au règlement **PA10b**.

Ces surfaces sont données à titre indicatif, elles seront définitives après bornage par le géomètre expert.

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'ensemble de la construction sera édifié à l'alignement des voies à créer. Les porches et auvents en façades sont interdits.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20m mesurée à partir de l'alignement :

- a) En façade, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, en observant par rapport à l'alignement les dispositions des articles UB6 et UB10-2. Exceptionnellement, s'il s'agit d'une parcelle très large, la construction pourra être implantée sur une seule limite, la continuité du front bâti devra être assurée par la réalisation d'une clôture conformément aux dispositions de l'article UB 11 7.a
- b) Sur cette profondeur de 20m, les constructions devront être implantées soit d'une limite latérale à l'autre, soit sur une seule limite.

Au delà de cette profondeur de 20m

- a) Les constructions seront obligatoirement implantées sur une seule limite séparative.
- b) En fond de parcelle, les constructions pourront être implantées sur les 3 limites, sur une profondeur maximale de 7m.

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire devront être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'un immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Article 9 Emprise au sol des constructions

Aucune règle particulière n'est prescrite.

Article 10 Hauteur maximale des constructions

1/ hauteur absolue

Dans la bande des 20m mesurée à partir de l'alignement

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder six mètres cinquante (6.50m ou R+1) mesurés à l'égout des toitures ou à l'acrotère. Dans le cas de la réalisation d'un R+1, la hauteur de l'égout du toit pourra être imposée pour assurer la préservation du paysage urbain.

Au delà de la bande de 20m mesurée à partir de l'alignement

Les constructions ne peuvent excéder 4m au faitage

2/ hauteur relative

2.1 par rapport à l'alignement

La différence entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$)

2.1 par rapport aux limites séparatives

Pour les parties de constructions édifiées en retrait des limites séparatives, elles se situeront à une distance de cette limite telle que la marge d'isolement soit égale :

- A 3m s'il s'agit d'une construction à rez-de-chaussée Cette hauteur pourra être réduite à 2m, à condition qu'un mur soit déjà existant sur la limite séparative opposée et que sa hauteur soit au moins égale à celle de l'égout de la toiture de la construction projetée.
- A la demi-hauteur des bâtiments s'il s'agit d'une construction à étage ($d \geq H/2$)

3-Hauteur des seuils

Toute construction sera implantée de manière à ce que le niveau du seuil ne soit pas inférieur à 4.40 à la côte NGF à l'exception des garages qui pourront être implantés en dessous de cette cote sans pouvoir être inférieurs à 4.20 m. (lot 4)

Article 11 Aspect extérieur

1- l'architecture

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume,
- unités d'aspect,
- proportions et choix des matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les constructions d'architecture contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition) sont admises sous réserve qu'elles présentent une grande rigueur de conception, permettant de prendre en considération le contexte architectural, et de s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont également autorisés dans les mêmes conditions.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction : dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.

Les boîtes aux lettres en saillie sur l'espace public sont interdites.

2- Toitures

A l'exception des projets de faible emprise en surface et en profondeur tels que les garages, abris à outils, constructions annexes, petites pièces supplémentaires, etc... les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou trois pentes. A pente de toiture sera au maximum de 35%. Les lignes de faitage du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la Saintongeaise.

Les toitures **terrasses**, les toitures à un seul ou plusieurs versants peuvent être autorisés à l'intérieur de la parcelle. Elles peuvent également être acceptées dans le cas de volumes annexes de petites dimensions situés à l'avant de la construction principale dès lors qu'une harmonie de composition du volume annexe avec le bâtiment principal est assurée

Ces toitures doivent être réalisées en tuiles creuses de type tige de botte ou romanescales de tons mélangés (deux tons minimum)

Sont toutefois autorisés, les toitures en ardoise, zinc et verrières dès lors qu'elles respectent l'architecture du bâtiment et ne portent pas atteinte aux lieux environnants. Les tuiles plates peuvent également être autorisées.

La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée comportera des mitres en terre cuite ou des tuiles de recouvrement à l'exclusion du recouvrement béton.

Seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.

Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de

toiture sont autorisés dans la limite de 30cm et à condition d'être justifiés par la présence d'une corniche.

Les toitures dites terrasses ou plates sont admises sous réserve d'être végétalisées (pour le confort thermique de la construction et pour limite d'imperméabilisation du terrain) et d'une intégration satisfaisante dans le paysage, notamment depuis la rue sur laquelle la construction prend accès.

3- Procédés et matériaux de construction

Sont proscrits :

- tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau
- tous les matériaux de caractère précaire
- les constructions préfabriquées, lorsqu'elles présentent un caractère précaire, et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération,
- toutes les mises en oeuvres en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire
- les enduits écrasés, grezés et bruts de lance à granulométrie – sont uniquement prescrits : les enduits lissés, grattés ou talochés.

4- Couleurs

Les descriptifs seront **obligatoirement annexés aux demandes de permis de construire** et devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées. Les fenêtres, volets, portes d'entrée et de garage ne devront être ni vernis ou peints ton bois.

Les portes d'entrées et de garage devront être peintes d'une couleur foncée (vert wagon, bordeaux, bleu etc...) et les volets d'une couleur claire.

5- Détails architecturaux

Les éléments d'accompagnement des constructions (portails, grilles de protection, garde-corps, souches de cheminées, etc...) devront être traités simplement, avec des proportions et des formes en accord avec les volumes et les modénatures des façades. Les formes et motifs archaïques ou empruntés à une architecture étrangère sont déconseillés.

6- Ouvertures

Les portes d'entrée seront obligatoirement en bois, elles devront être peintes d'une couleur foncée (vert wagon, bordeaux, bleu, etc...). Elles ne devront pas être vernies ou peintes ton bois.

Les portes de garage devront également être en bois, elles pourront être également métalliques avec des lames verticales. Elles seront pleines et ne comporteront pas d'oculi. Elles ne devront pas être vernies ou peintes ton bois. Le linteau de la porte de garage sera aligné sur les linteaux des autres ouvertures.

Les fenêtres seront nettement plus hautes que larges (**dans la proportion de deux pour un**) et comporteront des carreaux traditionnels. Les petits bois **seront plus hauts que larges et** en applique et non compris dans l'épaisseur du double vitrage.

Les volets seront en bois, sans barre ni écharpe. Ils devront être peints à l'exclusion de toute teinte rappelant la couleur bois et de tout vernis. Les volets roulants pourront être exceptionnellement tolérés **sur les façades non visibles depuis l'espace public ou les constructions contemporaines**

Les ferrures seront peintes de la même couleur que les volets.

7- Clôtures

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie en harmonie avec le volume bâti.

De manière général, les haies végétales seront d'essences locales et variées.

a) sur rue :

- Dans le cas d'implantation de constructions en retrait par rapport à l'alignement (ou non), la clôture sera obligatoirement composée d'un mur bahut de 0,60 m. avec banquette

arrondie en pierre de taille surmontée d'une grille à barreaudage traditionnel peinte (vert foncé, bleu foncé, etc.) d'une hauteur de 1,20 m. Cette obligation vaut pour toutes les clôtures donnant sur la rue et en retour de l'habitation sur la rue.

Ces banquettes arrondie en pierre auront 15 cm au point le plus haut et 12 cm au point le plus bas de manière à bien marquer l'arrondi.

Le niveau des seuils des clôtures sera déterminé par le trait figurant sur le coffret électrique et devra tenir compte de la pente longitudinale de la voie.

b) En limite séparative :

- la clôture aura une hauteur maximum de 2m et pourra être constituée :
 - par un mur plein enduit sur les deux faces
 - par des panneaux de bois
 - par un grillage vert soutenu par des poteaux en fer T, également vert, ce grillage pourra être soutenu par une ou deux rangée(s) de parpaing et pourra être doublé d'une haie végétale.

Le lot 4 : ce lot ayant une altimétrie inférieure à la cote de référence des plus hautes eaux marines (4.40 m NGF), la clôture sera obligatoirement constituée d'un grillage vert soutenu par des poteaux fer en T, également de couleur verte de manière à assurer une transparence hydraulique.

Article 12 Stationnement

Une place de stationnement sera réservée sur chaque parcelle.

Le lotisseur aménagera en dehors de la chaussée, 4 places de stationnement communes.

Article 13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Se référer à l'article UB13 du règlement du PLU

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Un coefficient d'occupation du sol de **0.60** est fixé pour le terrain loti.

La surface hors œuvre nette constructible maximum est de $2\,887\text{m}^2 \times 0,60 = 1\,732\text{m}^2$

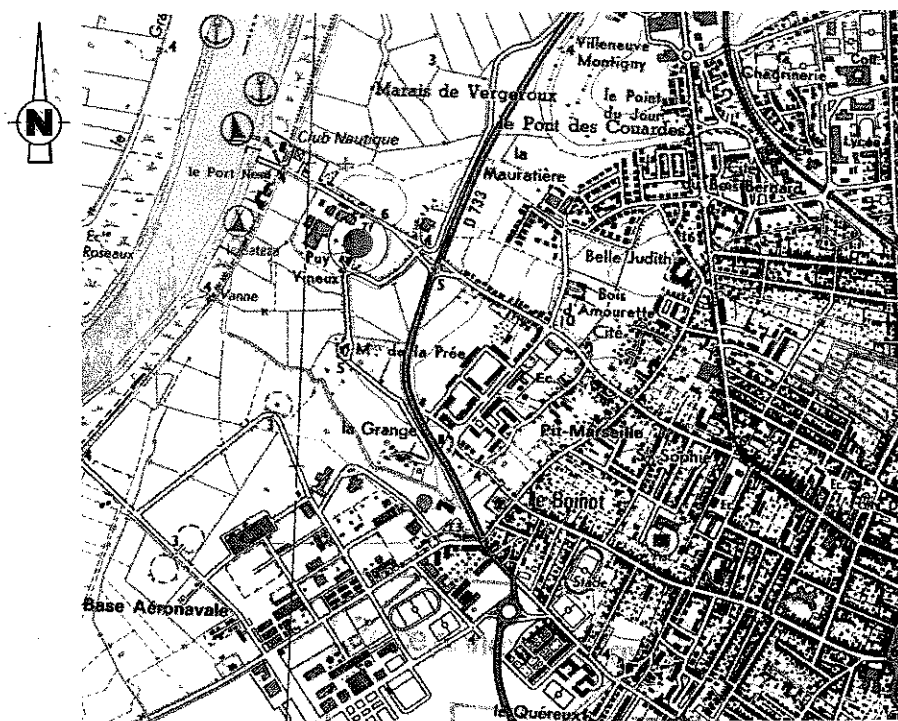
LOT	SURFACE (m2)	SHON maximum (m2)
1	408m2	346m2
2	479m2	402m2
3	544m2	457m2
4	628m2	527m2

Commune de ROCHEFORT (17)

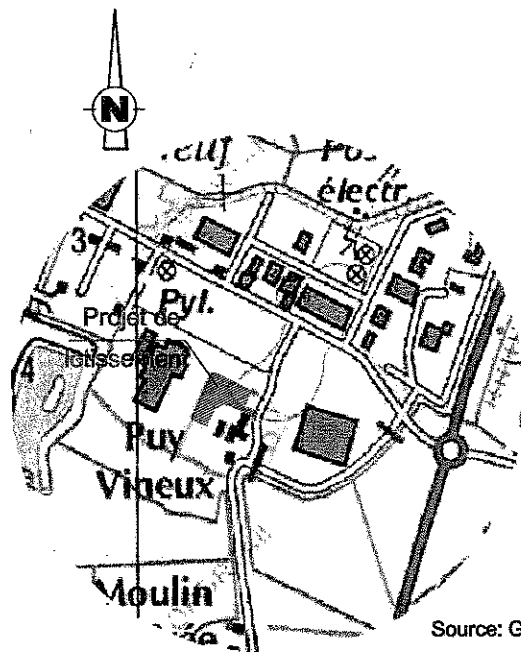
Lieudit: Puyvineux

CADASTRE Section BS

Numéros (avant division) : 18.107p.108p.109p.111p.137p



Source: IGN

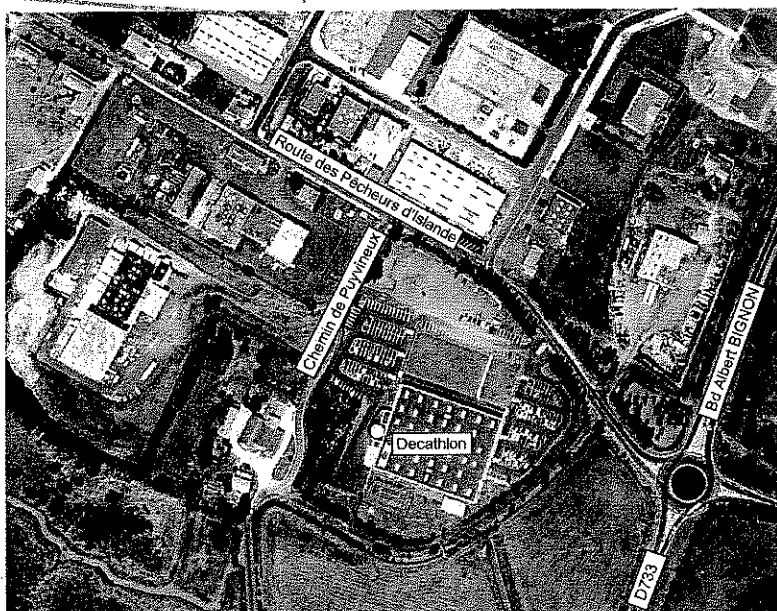


Source: GEOPC

Echelle 1 / 10000

Plans de situation

Echelle 1 / 25000



SARL TOURNIER GILLOOTS et Associés

Géomètres-Experts

28, Rue Lesson

17300 ROCHEFORT

tél 05.46.99.00.36 fax 05.46.99.74.51

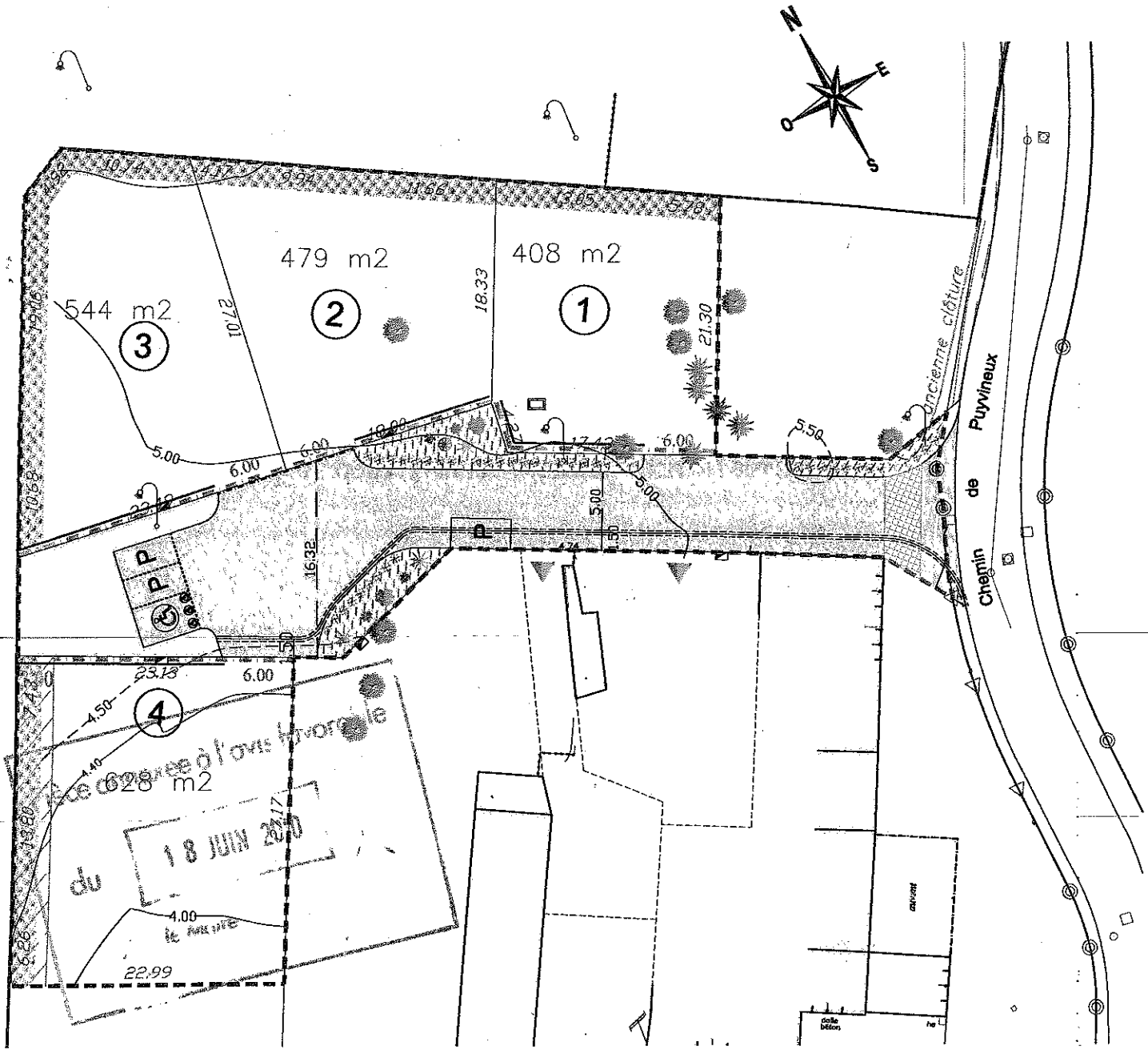
E-mail : bet@tournier-giloots.fr



Vue aérienne












Source: Photoexplor.eu
Echelle 1 / 5000

PA1



échelle : 1/500

LEGENDE

-  ligne d'accrochage de la façade
-  Accès véhicule interdit (piéton soumis à autorisation spéciale)
-  accès habitation hors périmètre
-  voie et parkings en enrobé noir
-  Empreinte sur enrobé
-  Bosquet d'arbustes
-  Plantations basses à dominante florale sur toile tissée
-  espace enherbé
-  végétation existante
-  4.40 courbe de niveau 4.4
-  niveau du seuil minimum des habitations

Nota :

Les cotes et surfaces des lots ne seront définitives qu'après bornage par le Géomètre Expert
 Les plantations ne sont données qu'à titre indicatif