

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE ROCHEFORT

LOTISSEMENT « LE CLOS DES PEUPLIERS »

REGLEMENT MODIFIE

DISPOSITIONS GENERALES

I – 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 POS.

Le terrain est situé en zone UC. 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.

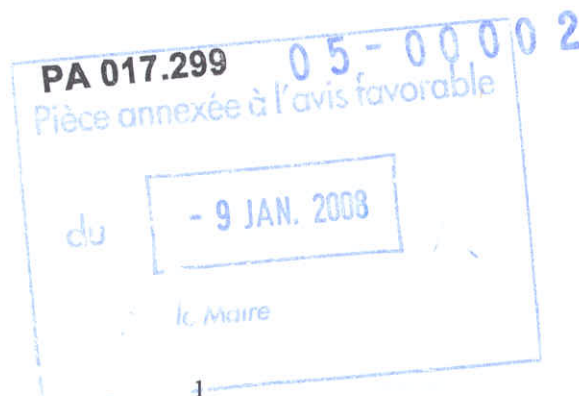
II – Objet du règlement

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 Clos des Peupliers**, 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 de lotir.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrales : section BX n° 12-218-219.

La superficie totale du terrain est de : **9 122 m²**



1

III – Division du terrain

Surface totale du terrain 9 122 m²

La surface à aménager se décompose de la manière suivante :

. Voirie et aires de stationnement communes en enrobé	1 555 m ²
. Espaces verts et stationnements communs en dalles gazon	882 m ²
. Terrains privatifs	6 685 m ²

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

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

Article 1 Occupations ou utilisations du sol admises

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.

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.

M2 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.

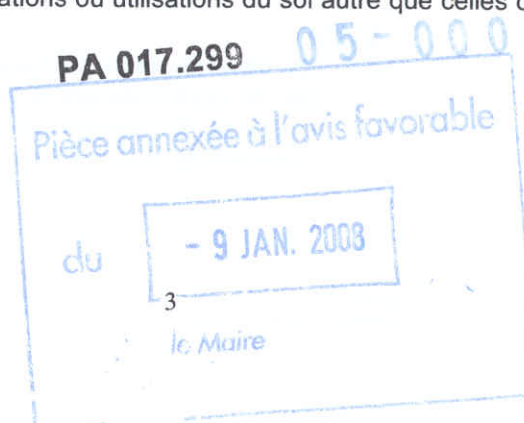
L'édification des clôtures est autorisée.

Article 1.1 Ablotissement

La réunion de deux ou plusieurs lots est interdite.

Article 2 Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autre que celles citées à l'article 1 ci-dessus.



SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 Accès et voirie

Le lotissement est desservi par la rue des quatre ânes.

L'ensemble des lots auront leur accès à partir de la voie interne réalisée par le lotisseur à l'exception du lot 1 qui pourra avoir son accès sur la rue des quatre ânes.

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

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.

3- Eaux pluviales

Parcelles

3.1 Il est interdit de rejeter des eaux ménagères dans les égouts pluviaux excepté les eaux de refroidissement non polluées.

3.2 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. Ce dispositif a été dimensionné par le bureau d'étude JOSENSI et repris par Eau-Méga dans le dossier de la loi sur l'eau. A titre indicatif, pour une surface de toiture de 150m² cette tranchée d'infiltration aura les dimensions suivantes : (long*Larg*profondeur : 14*1.3*1.5) et sera remplie par un matériau drainant de porosité n=0.3. Une copie du document se trouve en annexe.

3.3 Dans tous les cas, "les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales".

Voirie

3.4 Les eaux pluviales de ruissellement de la voirie seront évacuées comme prévu au plan et conformément à l'étude de Eau-Méga, elles seront recueillies dans deux structures de rétention d'un volume utile de 55 m³ et de 10 m³. Un extrait du document de la loi sur l'eau se trouve en annexe.

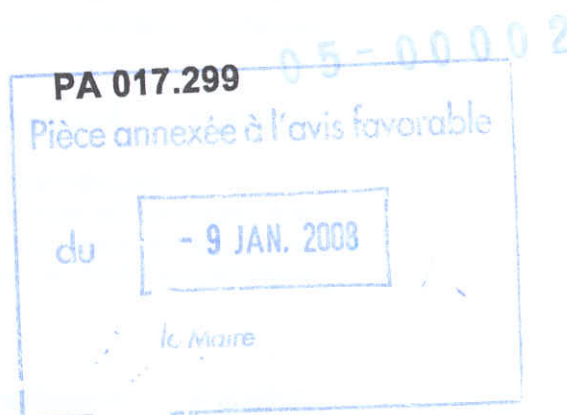
4- Autres réseaux

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

Article 5 Caractéristiques des terrains

Le nombre de lots est fixé à 14.

LOT 1	559 m ²
LOT 2	551 m ²
LOT 3	267 m ²
LOT 4	271 m ²
LOT 5	275 m ²
LOT 6	691 m ²
LOT 7	649 m ²
LOT 8	708 m ²
LOT 9	761 m ²
LOT 10	403 m ²
LOT 11	352 m ²
LOT 12	352 m ²
LOT 13	341 m ²
LOT 14	505 m ²



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

Les constructions nouvelles de toute nature doivent respecter les zones d'implantation conformément aux indications portées au plan de composition.

Les constructions seront implantées :

- avec une implantation obligatoire à l'angle (lot 1, 2 et 14)
- à l'alignement pour les lots 2 à 5 et 10 à 14
- à l'alignement ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement pour les lots 7 à 9.
- En retrait de 5 m (conformément au plan de composition n°4) pour le lot 6 avec un retour possible.

Pour les constructions implantées en alignement, les constructions seront prolongées par un mur avec grille.

Cette 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 (vert foncé, bleu