

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE ROCHEFORT

QUARTIER DU PETIT MARSEILLE

Cadastre section AN numéros 380, 381, 400, 401 pp, 402, 405 et 373 pp.

LOTISSEMENT « LES COQUELICOTS »

REGLEMENT

Les lots créés seront soumis au Règlement de la zone UB du PLU en application sur la commune de Rochefort, ce qui correspond à la forme traditionnelle du faubourg.

DEMANDE D'ARRETE

La présente demande d'arrêté municipal concerne les parcelles cadastrales AN n° 380, AN 381, AN 400, AN 401 pp, AN 402, AN 405 et AN 373 pp sachant que les dispositions du présent règlement ne prendront effet qu'après approbation par l'autorité administrative.

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

Article 1 - Occupations et utilisation des sols admises

Les lots sont destinés à recevoir prioritairement des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (garages, abris de jardin, piscines ...).

Dans ce cas chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.

Les professions libérales seront autorisées dans une limite de 50% de la Surface Hors Œuvre Nette d'une construction à usage d'habitation.

Les lots 1, 2 et 3 peuvent recevoir des activités libérales, tertiaires, commerciales ou de services à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'entretien d'un quartier d'habitation.

Les caves et sous-sols sont autorisées à la condition expresse qu'ils soient suffisamment étanchéifiés (cuvelage) dans le respect des règles de construction et sous la responsabilité du constructeur.

Article 1.1 - Allotissement

La réunion de deux ou plusieurs lots est interdite en cas d'habitation.

La réunion des lots 1 et 2 ou 1, 2 et 3 est autorisée en cas d'activité.

Article 2 - Type d'occupation ou d'utilisations des sols interdites

Les logements sont interdits dans un immeuble affecté à l'activité sauf celui rendu nécessaire par cette activité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Le lotissement est desservi par la rue des Coquelicots.

Les lots accéderont directement sur la rue des Coquelicots conformément au plan de composition (accès imposés). Compte tenu des contraintes d'altimétrie, seul le lot 1 aura un accès véhicule, en fond de parcelle, depuis la rue des Bleuets.

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.

3.2 - Les eaux pluviales provenant des toitures ainsi que celles des terrasses et de toutes surfaces imperméabilisées seront traitées de la façon suivante :

- **les eaux pluviales issues des toitures de la construction principale** seront prises en charge par le réseau de collecte des eaux pluviales du lotissement,

- **les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées complémentaires** et situées à l'arrière de la construction seront infiltrées à la parcelle. Les tranchées d'infiltration seront dimensionnées en conséquence en vérifiant que la surface disponible sur la parcelle est suffisante pour contenir la totalité des eaux provenant des surfaces imperméabilisées.

Voirie

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

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 huit.

LOT 1	304 m ²
LOT 2	304 m ²
LOT 3	304 m ²
LOT 4	304 m ²
LOT 5	304 m ²
LOT 6	304 m ²
LOT 7	296 m ²
LOT 8	328 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 ou privées

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

L'implantation de l'ensemble de la façade se fera à l'alignement, ou l'ensemble de la façade pourra observer un retrait de 0 à 5 m sous réserve du respect des prescriptions de l'article « 11.7 - clôtures » du règlement.

Pour le lot 1, le garage, ou le local annexe devant être accessible aux véhicules, sera implanté en fond de parcelle, en limite séparative et à l'alignement, avec un accès depuis la rue des Bleuets.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront être implantées d'une limite séparative à l'autre. Les étages sont autorisés s'ils représentent plus de 60% du linéaire de façade sur la rue.

Les annexes ou locaux indépendants du bâtiment principal devront obligatoirement être implantés en limite séparative.

Les abris de jardin seront maçonnés et couverts en tuiles. Exceptionnellement, pour les abris d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et qui ne sont pas visibles depuis l'espace public, des constructions en bois couvertes en tuiles ou similaires, pourront être tolérées. Pour les abris non visibles de la voie, d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,50 m, une implantation en retrait de moins de 3 m par rapport aux limites séparatives pourra être tolérée pour permettre le maintien et l'entretien des haies séparatives.

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° au-dessus du plan horizontal.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35% du terrain d'assiette, y compris les annexes qui, lorsqu'elles seront séparées du bâtiment principal n'excéderont pas 40 m² de surface hors œuvre brute et seront comprises dans un seul volume.

La construction de piscine ne sera pas prise en compte dans cette emprise au sol.

Article 10 - Hauteur des constructions

Les lots étant concernés par la surélévation de la dalle à 4,40 m NGF, la hauteur des constructions est calculée à partir de la dalle finie.

1-Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,50 m, mesurés à l'égout des toitures. La hauteur minimum des constructions à rez-de-chaussée, sera de 3 m à l'égout des toitures.

2-Hauteur relative

- *Par rapport à l'alignement :*

La différence de niveau 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 ($H \leq l$)

- *Par rapport aux limites séparatives :*

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de la limite séparative ne doit pas excéder la demie hauteur comptée horizontalement entre ces deux points ($H/2 \leq d$)

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. A l'exception des édifices et installations pour lesquels l'implantation au niveau du sol est strictement indispensable comme les garages uniquement affectés au stationnement des véhicules. Dans cette hypothèse, ils pourront être inférieur de 25 cm maximum à la cote de référence.

Article 11 - Aspect extérieur

Les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent s'inscrire dans le programme de renouvellement urbain en cours, qui vise « à faire rentrer le tissu traditionnel du faubourg dans le quartier d'habitat collectif ». Les constructions devront reprendre la trame traditionnelle des maisons rochefortaises.