

**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 <sup>2</sup>
LOT 2	304 m <sup>2</sup>
LOT 3	304 m <sup>2</sup>
LOT 4	304 m <sup>2</sup>
LOT 5	304 m <sup>2</sup>
LOT 6	304 m <sup>2</sup>
LOT 7	296 m <sup>2</sup>
LOT 8	328 m <sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### 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, cet écran 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.

Cet écran opaque ne devra pas aller à l'encontre des dispositions de l'article 11-7. « Clôture » (structures légères à privilégier, bois brise vue...)

#### 1° - L'architecture

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité du volume,
- unité d'aspect,
- proportion et choix des matériaux compatibles avec la trame des maisons traditionnelles du faubourg.

Les volumes simples de surface réduite produisant un effet de « tour » sont interdits.

Les abris de jardin seront situés à l'arrière de la construction. Ils seront maçonnés ou en bois et couverts en tuiles (dimension limitée à 9 m<sup>2</sup>)

#### 2° - Toitures

A l'exception des projets de faible emprise tels que les garages, abris à outils, constructions annexes, petites pièces supplémentaires, etc., les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Toutes constructions de type abris de jardin devront être recouvertes de tuiles.

Les pentes de toiture seront de 35 % maximum.

Ces toitures doivent être réalisées en tuiles creuses de type tige de botte ou romane canal de tons mélangés (3 ou 4 tons type Castel ou Languedoc) ou similaires.

Les rives seront scellées à la saintongeaise.

Les souches de cheminées seront traditionnelles (mitres ou tuiles – pas de recouvrement béton).

#### 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,
- les briques creuses, les agglomérés ou tout autre matériau brut s'il n'est pas enduit,
- toutes les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire,
- les enduits écrasés, grésés et brut de lance à grosse granulométrie.

#### Seuls sont prescrits :

Les enduits lissés, grattés, talochés ou brut de lance à granulométrie très fine.

#### 4° - Couleurs

Les descriptifs, dans la notice explicative du permis de construire, devront comporter la nomenclature des couleurs envisagées.

Les bois de fenêtres, volets, portes d'entrée et garage ne devront pas être vernis ou peints ton bois.

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

Les couleurs retenues pour les volets seront de teinte pastel, les couleurs vives sont exclues ainsi que le blanc.

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

#### 5° - Ouvertures

Les portes d'entrée seront obligatoirement en bois et dessinées de façon traditionnelle.

Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie. Elles devront être peintes d'une couleur foncée (vert foncé, bordeaux, bleu nuit...). Les impostes seront rectangulaires (imposte en demie lune interdite)

En règle générale, les portes de garage devront être en bois, elles pourront être métalliques à condition d'avoir 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 percements seront nettement plus hauts que larges dans la proportion de 2 sur 3, y compris la fenêtre de la cuisine sur rue, et comporteront de grands carreaux charentais avec des petits bois.

Ces petits bois dessineront des carreaux plus hauts que larges. Les constructions visibles depuis la rue seront en saillies sur le vitrage et non compris dans l'épaisseur du vitrage.

Les petites ouvertures (Salle de Bain, WC...) sont interdites en façade. Elles devront reprendre les dimensions des ouvertures traditionnelles (1 m x 1,5 m).

Les bois des fenêtres et volets ne devront pas être vernis ou peints ton bois, mais d'une couleur claire.

Les volets roulants visibles de la voie sont strictement interdits.

Ils ne seront autorisés que sur la façade arrière de la construction.

Les volets seront en bois et sans « Z » (en écharpe).

## 6° - 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 interdits.

## 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 (voir le « plan des clôtures »)

### **- Clôture de façade sur la rue des Coquelicots et sur la rue des Bleuets (lot 1):**

En cas d'implantation de constructions en retrait par rapport à l'alignement, sur les rues des Coquelicots et des Bleuets.

La clôture sera obligatoirement composée d'un mur bahut de 0,60 m. avec banquette arrondie surmontée d'une grille à barreaudage traditionnelle (vert foncé, bleu foncé, etc.) d'une hauteur de 1,20 m.

Les banquettes arrondies auront 15 cm au point le plus haut et 12 cm au point le plus bas de manière à bien marquer l'arrondi.

Si la construction mitoyenne est implantée en retrait, une clôture de même nature que celle réalisée en façade se retournera, en limite séparative, jusqu'à la construction.

Les autres formes de clôture sont interdites.

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.

### **- Clôtures sur la rue du Petit Marseille (lots 7 et 8) :**

Les clôtures pourront être composées :

- soit à l'identique des clôtures de façade sur les rues des Coquelicots et des Bleuets (ci-dessus),
- soit d'un grillage vert, soutenu par des poteaux fer en T, également de couleur verte (poteaux ciment proscrits).

### **- Clôtures en limite séparative :**

Les clôtures pourront être composées :

- soit d'un grillage vert, soutenu par des poteaux fer en T, également de couleur verte (poteaux ciment proscrits),
- soit d'un mur enduit, surmonté d'un chaperon ou d'une tuile de type canal, d'une hauteur maximum de 2 m sur une longueur maximum de 5 m par rapport à la construction et prolongé d'une clôture en grillage vert, soutenu par des poteaux fer en T, également de couleur verte (poteaux ciment proscrits). Au delà, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

## **- Clôtures sur domaine public, le long des rives Nord-Est des lots 6 et 8 :**

Les clôtures pourront être composées :

- soit d'un grillage vert, soutenu par des poteaux fer en T, également de couleur verte (poteaux ciment proscrits),
- soit d'un mur enduit, surmonté d'un chaperon ou d'une tuile de type canal, d'une hauteur maximum de 2 m.
- soit d'un mur enduit, surmonté d'un chaperon ou d'une tuile de type canal, d'une hauteur maximum de 2 m sur une longueur maximum de 5 m par rapport à la construction et prolongé d'une clôture en grillage vert, soutenu par des poteaux fer en T, également de couleur verte (poteaux ciment proscrits). Au delà, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie végétale constituée de plusieurs essences locales.

### 8° - Développement durable

Dans un objectif de développement durable, il est particulièrement préconisé de mettre en œuvre des mesures et d'utiliser des matériaux permettant de réaliser des économies d'énergies et de protéger l'environnement. De telles dispositions seront étudiées avec la plus grande attention, de façon à ce qu'elles s'intègrent bien dans le site.

#### **Article 12 - Stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement sera réservée sur chaque parcelle, dans le bâti ou sur le terrain.

Dans le cadre du réaménagement du quartier, des places de stationnement, notamment pour handicapés, sont créées rue des Coquelicots.

Pour les constructions à usage d'activité, un nombre de places suffisant pour répondre aux besoins devra être réservé sur le terrain d'assiette conformément au Plan Local d'Urbanisme.

#### **Article 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et convenablement entretenues.

Les compositions visant à constituer des haies en « béton vert » (type thuyas, cupressus, lauriers palme...) sont interdits sur le lotissement.

Les haies champêtres plantées auront des essences locales, elles seront de type : forsythia, tamaris, abélia, cornus...

Les haies seront constituées de plusieurs essences.

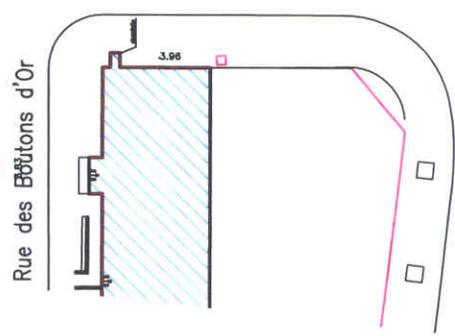
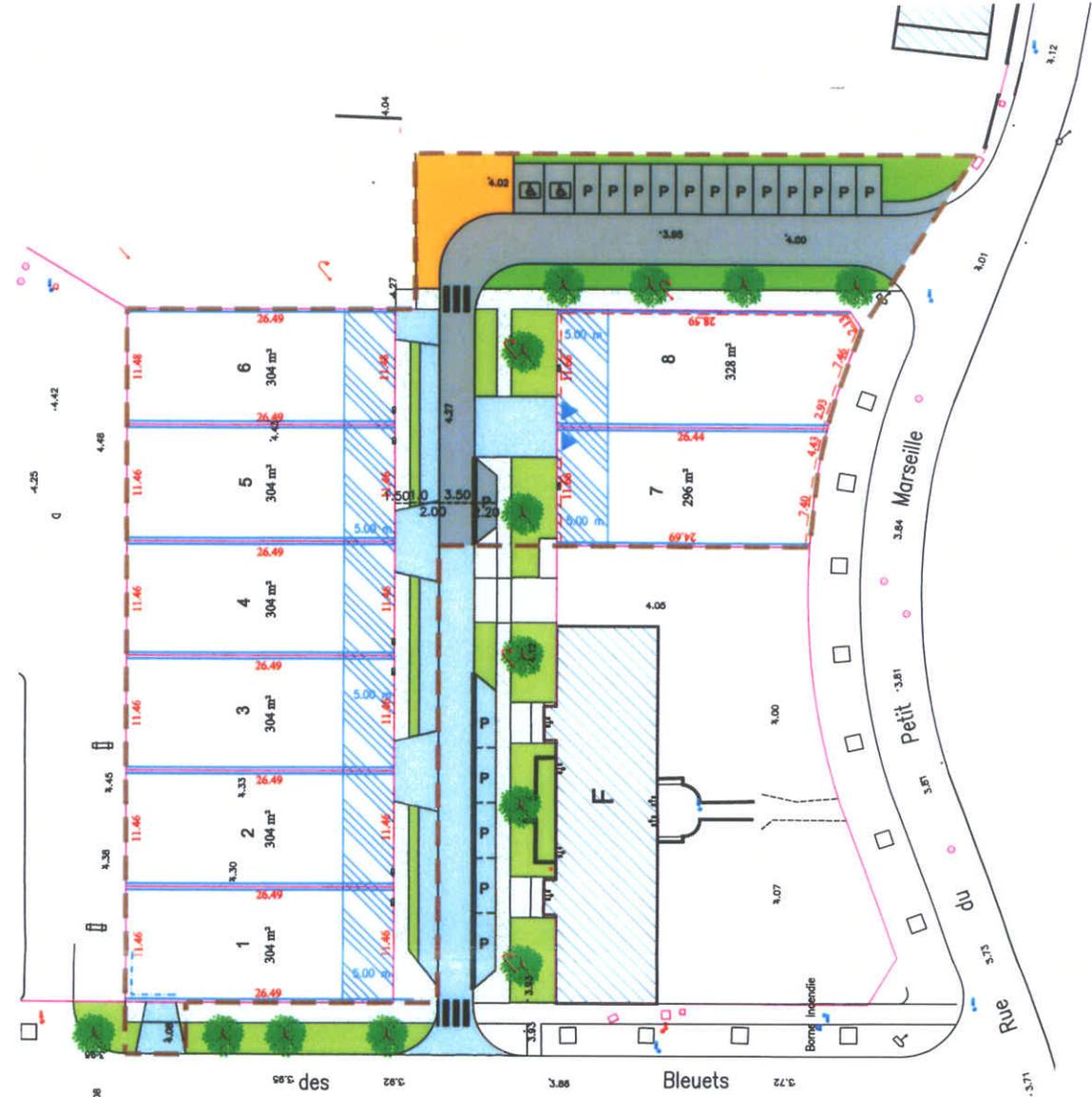
### **CAHIER DES CHARGES**

Ce lotissement fait l'objet d'un cahier des charges.

## ASSOCIATION SYNDICALE

Il ne sera pas constitué d'association syndicale pour ce lotissement. Les équipements propres de ce lotissement seront rétrocédés au domaine public communal, au parfait achèvement des voiries et réseaux.

Fait à Rochefort, le 19 décembre 2008



Pièce annexée à l'avis fon  
du  
19 FEV. 2009  
le Maire

**Légende**

- Chaussée et parkings en enrobé
- Trottoir en béton balayé
- Placette en stabilisé
- Canive sur trottoir
- zone d'implantation de toute la façade
- accès au lot imposé
- implantation des constructions d'une limite séparative à l'autre (voir article 7 et 8 du règlement p4)
- accès véhicules interdit (piétons soumis à autorisation spéciale)
- Possibilité d'implantation d'annexes (garage) avec accès sur la rue des Bleuets
- Périmètre du Lotissement