



**ACANTHE**  
terrains

93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES  
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52  
email : [contact@acanthe-web.fr](mailto:contact@acanthe-web.fr)

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
COMMUNE DE ROCHEFORT

# Lotissement " Les Jardins de Beligon "

---

**- PA9 bis – HYPOTHESES  
D'IMPLANTATION DU BATI -**

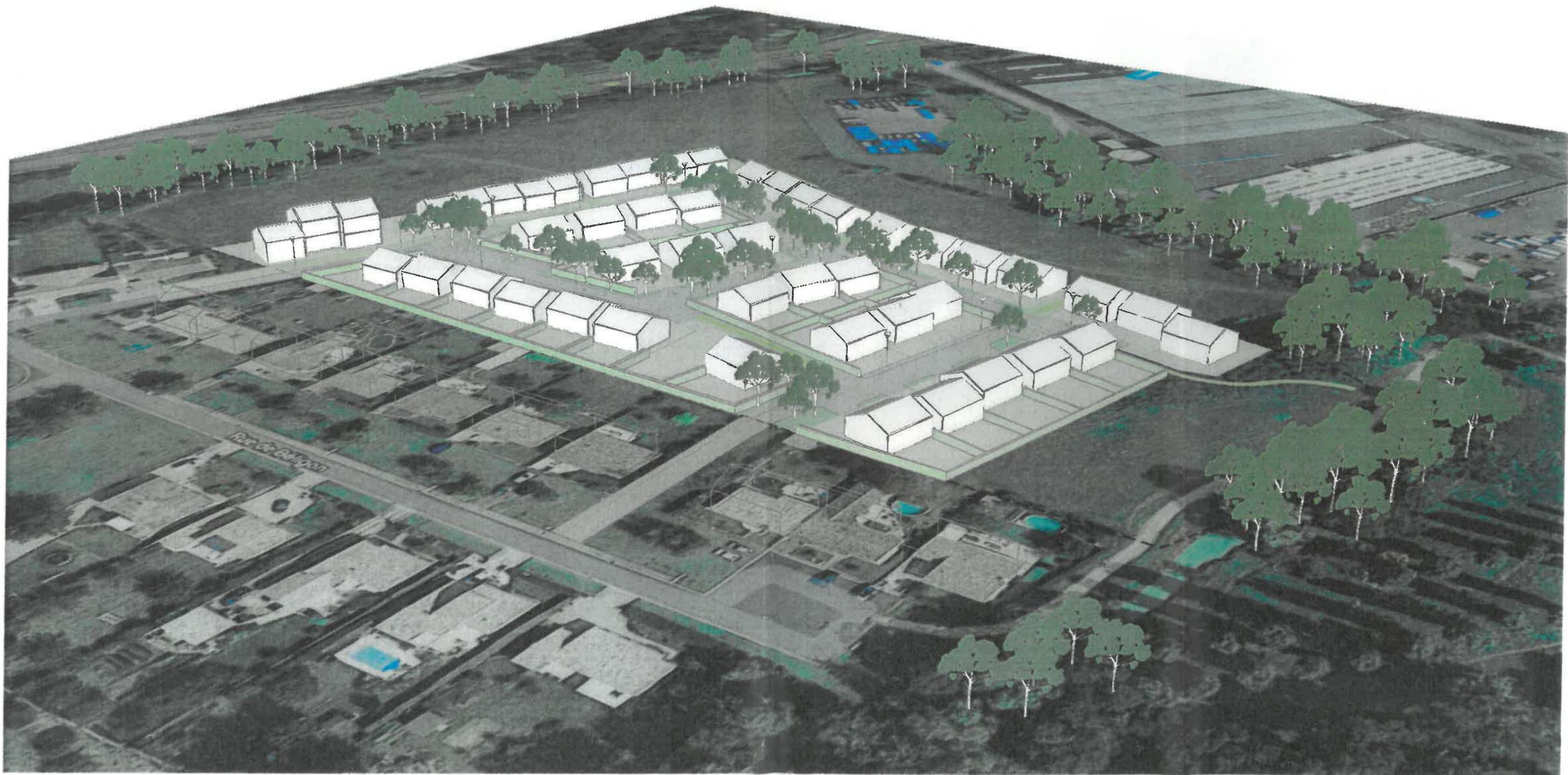
---

Dressé le 23/01//2019 à Rennes

**URBANE**  
AMÉNAGEMENT URBAIN

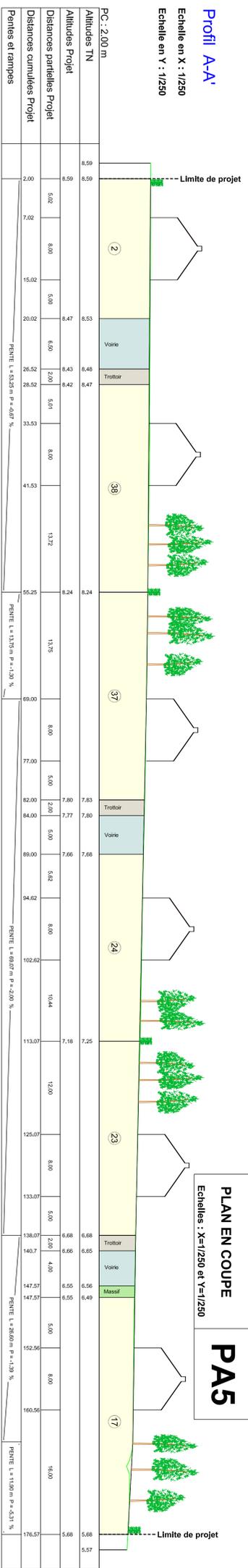
72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex  
02.90.75.35.38. - [contact@urbane-web.fr](mailto:contact@urbane-web.fr)





### Profil AA'

Echelle en X : 1/250  
Echelle en Y : 1/250





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 « Les Jardins de Beligon »

---

## - PA10 - REGLEMENT -

---

Dressé le 04/10/2018 à Rennes  
Modifié le 23/01/2019



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

**Urbane** Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup>  
CS 80711  
35207 RENNES Cedex  
02.90.75.35.38  
contact@urbane-web.fr

## PRÉAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme du Lotissement « Les Jardins de Beligon » 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.

Les acquéreurs des lots et îlots, devront se conformer au suivi architectural. Celui-ci sera assuré par l'agence KABANE. Elle apposera son visa pour toutes demandes de permis de construire ou déclarations préalables. Pour ne pas engager des études qui pourraient être remise en cause, les acquéreurs devront soumettre leur projet à l'agence KABANE dès les premières esquisses :



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

## **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 terme 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 libres se font via le dégagement non clos.

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.

Les accès à l'îlot A se feront directement sur la voie de déserte créée 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 et ilot doivent être canalisées vers un réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

**Tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Dans le cas d'une construction avec demi-niveau enterré, il y a obligation de raccordement gravitaire des eaux usées et des eaux pluviales.**

## • 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 diviser un lot. Chaque lot ne pourra recevoir qu'une seule habitation.

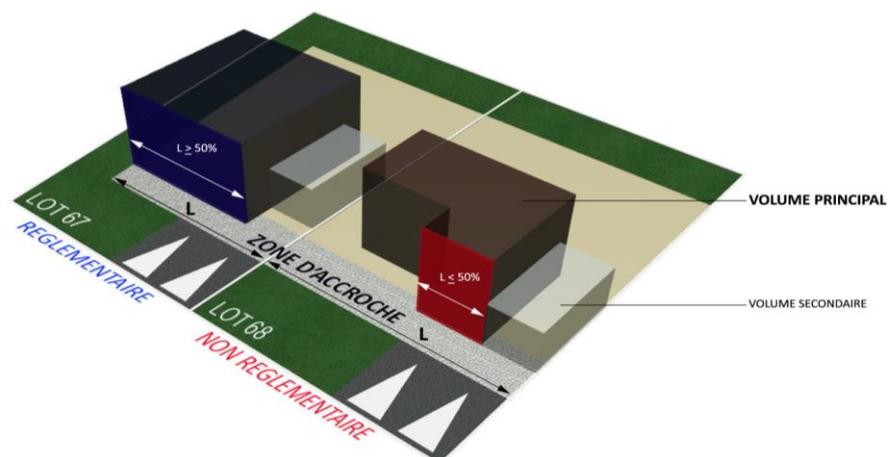
Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" et sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot ou ilot (plan de bornage).

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

A l'exception des annexes, les constructions sur rue doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation définie sur le plan de composition (PA4).

Le recul minimum par rapport aux voies, aux cheminements piétons et aux espaces verts est celui porté au plan de composition.

Comme figuré sous le schéma ci-dessous et pour l'ensemble des lots, 50 % de la façade sur rue du volume sur rue de la construction devra être implantée dans la zone d'accroche matérialisée au plan de composition (PA 4).



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

### **• Construction Principale**

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones d'implantation indiquées au plan de composition (PA 4).

### **• Construction Annexe**

Les constructions annexes seront implantées :

- à 1m de la limite du fond de terrain.
- en limite séparative latérale.

Leur surface sera limitée à 12 m<sup>2</sup> si la construction est réalisée en « dur » (parpaings tuiles) sinon elles devront respecter les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme (article 12).

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

Se référer et respecter les dispositions de l'article IIIAU 8 du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE 9 : emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les zones d'implantation portées au plan de composition et au maximum 50% de la surface totale du lot.

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à **12 m<sup>2</sup>** par lots.

## **ARTICLE 10 : hauteur des constructions**

### Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions sera de :

- **6,5 mètres à l'égout ou a l'acrotère.**

### Hauteur relative

- Par rapport à l'alignement

Respect des dispositions de l'article IIIAU 10 2 a) du PLU

Cette règle ne s'applique pas aux lots 1-5-8-9-12-13-16-21-26-27 et 28 ni à la limite Est de l'ilôt A.

- Par rapport aux limites séparatives

Respect des dispositions de l'article IIIAU 10 2 b) du PLU

La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,00 m au faîtage.

## 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 3AU).**

### ● TOITURES

Les constructions à deux versants devront respecter le sens de faitage indiqué au plan de composition.

### ● OUVERTURES

Afin d'éviter les pignons aveugles, les constructions implantées en limite séparatives privée/publique devront respecter la règle décrite ci-dessous :



Ces percements ne devront pas concerner des ouvertures « techniques » (SDB, WC) mais devront présenter une réelle composition en pignon

**Les lots concernés sont les lots 16, 23, 37 et 38.**

## ● CLOTURES

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).

**La mise d'une place clôture grillagée est autorisée uniquement lorsqu'elle est doublée d'une haie ornementale ou champêtre.**

### - Clôtures en limite de voie ou d'emprise :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage vert ou gris fixé sur des potelets de fer verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,20 m implantés à 0,70 m de la limite séparative et doublées d'une haie ornementale (décrite en annexe) entre le grillage et la limite du domaine public.
- soit d'une haie ornementale.

### - Clôtures séparatives

Les clôtures seront constituées :

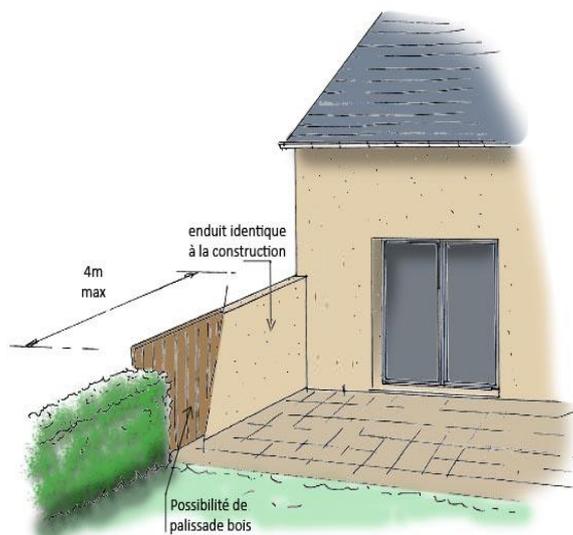
- soit d'un grillage vert ou gris fixé sur des potelets de fer verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,50 m, doublées d'une haie champêtre (décrite en annexe).
- soit d'une haie champêtre (décrite en annexe).

### - Joues de terrasse :

Compte tenu de la taille des terrains, bon nombre de constructions s'implanteront en limite séparative avec bien souvent des terrasses sur ces mêmes limites conduisant à la construction de séparations opaques.

Il est possible de réaliser la séparation par des panneaux de bois ou de préférence par des murs en prolongement de la construction de même matériau que celle-ci.

La hauteur ne pourra excéder 2 m.



## ● ENCLAVE PRIVATIVE

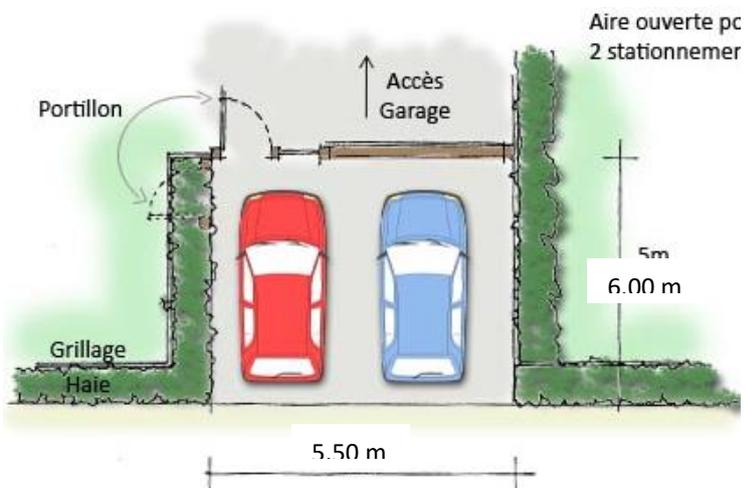
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement, hors garages et tout abris-voiture, seront aménagées sur la propriété sur l'aire privative non close de 5.50m x 6m indiquée au plan de composition.

Les revêtements de surface autorisés sur les enclaves privatives seront le bicouche ou tricouche, l'enrobé, le béton désactivé, les pavés et les pavés engazonnés. Le gravier ne sera autorisé qu'avec des dalles stabilisatrices ou des nids de gravelles.

Le traitement des surfaces sera de couleur claire.

Une bordure béton viendra marquer la limite domaine public/domaine privé.



## **• 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, deux places de stationnement hors garage et abri-voiture, seront aménagées sur la propriété sur l'aire privative indiquée au plan de composition.

### **ARTICLE 13 : espaces libres – plantations**

Sur les parcelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 25% minimum de la surface de la parcelle.

Les surfaces libres de construction seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain avec un minimum d'un arbre tige d'ornement ou fruitier par lot.

**Les aménagements extérieurs devront figurer au volet paysager qui sera composé d'une notice et documents graphiques qui seront annexés au permis de construire.**

## 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 d'occupation maximale des constructions par lot	Lots	Surface d'occupation maximale des constructions par lot
1	120	22	150
2	120	23	150
3	120	24	150
4	120	25	150
5	150	26	150
6	150	27	150
7	150	28	150
8	150	29	150
9	150	30	150
10	150	31	150
11	150	32	150
12	150	33	150
13	150	34	150
14	150	35	150
15	150	36	150
16	150	37	150
17	150	38	150
18	150	39	150
19	150	40	150
20	150	41	150
21	150	A	2000

## **ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES**

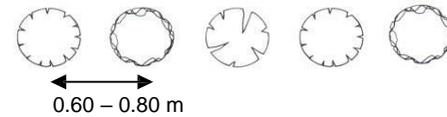
## HAIE DE CLOTURE CHAMPETRE

Essences d'arbustes utilisées :

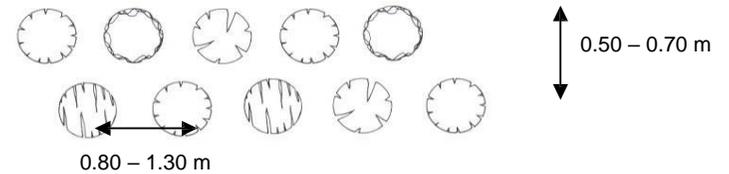
- *Ulmus résista* (1)
- *Corylus avellana* (2)
- *Carpinus betulus* (3)
- *Salix caprea* (4)
- *Buxus sempervirens* (5)
- *Ligustrum vulgare* (6)
- *Cornus mas* (7)
- *Laurus nobilis* (8)
- *Ilex aquifolium* (9)
- *Acer campestre* (10)
- *Euonymus europaeus* (11)
- *Sambucus nigra* (12)

*Disposition sur une rangée :*

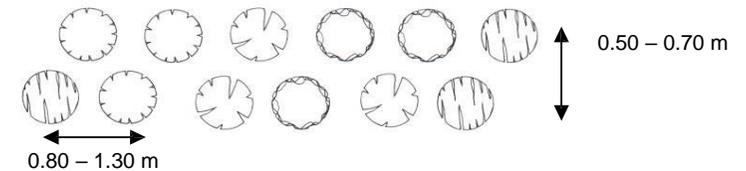
Exemples de séquences de plantations



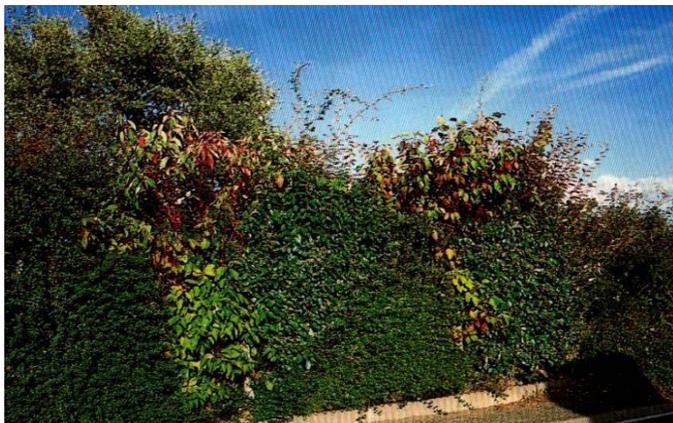
*Disposition sur deux rangées :*



*Disposition par taches :*



*Les haies de thuyas, cyprès ou tout autre conifère sont strictement interdites.*



# HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

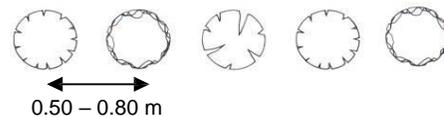
Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cotoneaster franchetti (3)
- Cotoneaster lacteus (4)
- Eleagnus x ebbingei (5)
- Eleagnus pungens maculata (6)
- Euonymus japonicus (7)
- Ilex aquifolium (8)
- Laurus Nobilis (9)
- Ligustrum vulgare (10)
- Photinia x fraseri red robin (11)
- Prunus laurocerasus (12)
- Prunus lusitanica (13)
- Viburnum tinus (14)
- Acer negundo flamingo (15)
- Berberis Thunbergii (16)
- Cornus alba (17)
- Cornus mas (18)
- Cornus sanguinea (19)
- Coryllus avellana (20)
- Euonymus europaeus (21)
- Lonicera tatarica (22)
- Potentilla fruticosa (23)
- Prunus cerasifera (24)
- Salix caprea (25)
- Spirea thunbergii (26)
- Viburnum opulus (27)

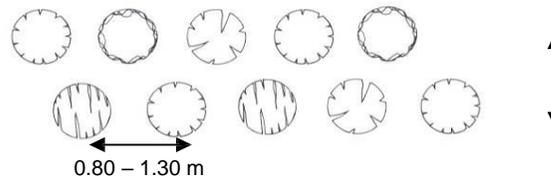


Exemples de séquences de plantations :

*Disposition sur une ligne :*



*Disposition sur deux lignes :*



*Disposition par taches :*

