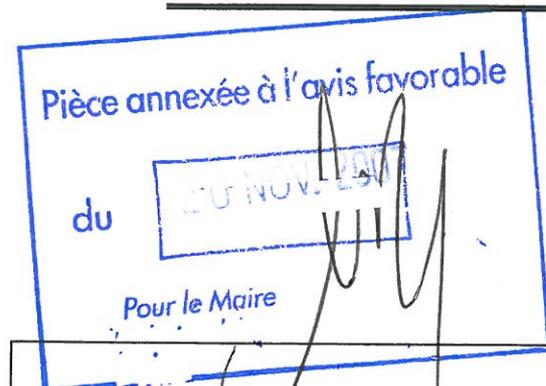




COMMUNE DE ROCHEFORT



LOTISSEMENT « LES BOUTONS D'OR »

9 – Note explicative – Règlement – Programme de travaux

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

Commune de ROCHEFORT

Lieudit : Petit Marseille

Cadastre section AN numéro 376

Lotissement « Les Boutons d'Or »

NOTICE EXPLICATIVE

La présente demande a pour objet d'obtenir de l'autorité compétente l'autorisation de créer **QUATRE** lots de terrain à bâtir suivant la procédure de lotissement, conformément à l'article R 315.1 du Code de l'Urbanisme.

SITUATION JURIDIQUE

La parcelle faisant l'objet de la présente demande est située sur la commune de ROCHEFORT au lieudit Petit Marseille, face à la rue des boutons d'or.

Elle est confrontée :

- au Nord, par un immeuble de 20 logements
- à l'Ouest, par un immeuble de 20 logements,
- à l'Est, par la rue des Boutons d'Or,
- au Sud, par des propriétés privées.

SITUATION FONCIERE

Le terrain objet du lotissement est cadastré section AN n° 376.
Le projet de lotissement représente une surface de 1 296 m².

La ville de Rochefort souhaite réaliser un lotissement de **quatre** lots, objet de la présente demande.
Cette opération sera dénommée « **Les Boutons d'Or** ».

Elle se décomposera de la manière suivante :

LOT 1 : 327 m²
LOT 2 : 323 m²
LOT 3 : 323 m²
LOT 4 : 323 m²

URBANISME

Le terrain est situé en zone UE du Plan d'Occupation des Sols de la commune de ROCHEFORT.
Il s'agit d'une zone de grands quartiers récents réservée principalement à l'habitat collectif.
Le quartier du petit Marseille fait l'objet d'un programme de renouvellement urbain soutenu par l'Agence Nationale pour la rénovation Urbaine et qui vise à faire de ce quartier une composante à part entière du grand quartier Ouest de la Ville.

Sont en cours, des opérations successives de démolitions, de réhabilitations des immeubles conservés et de constructions neuves, accompagnées par une recomposition des espaces publics, de la remise à niveau des voiries et réseaux. Le quartier se trouve réorganisé sous forme d'îlots, bâtis ou à bâtir.

Le but de l'opération d'urbanisme est de favoriser la construction de maisons de ville « afin de faire rentrer la trame du faubourg dans le quartier » (forme d'habitat plus basse que les collectifs existants, tout en recherchant une certaine densité) et diversifier l'offre d'habitat en développant le locatif libre, l'accession à la propriété et privilégier l'habitat individuel. L'objectif, à long terme, est de modifier la forme urbaine de ce quartier et de la banaliser.

REGLEMENT

Les lots créés seront soumis au Règlement de la zone UE du POS en application sur la commune de ROCHEFORT. La destination de cette zone est appelée à muter, dans le cadre de la révision du P.L.U., en zone UB correspondant à la forme traditionnelle du faubourg.

Les quatre lots accéderont directement sur la rue des boutons d'or.

DEMANDE D'ARRETE

La présente demande d'arrêté municipal concerne la parcelle cadastrale AN n° 376, 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

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

Chaque lot ne pourra recevoir qu'un seul logement.

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
- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables supérieur à celles couramment admises en quartier d'habitations.

L'édification des clôtures est autorisée.

Article 1.1 Ablotissement

La réunion de deux ou plusieurs lots est interdite.

Article 2 Type d'occupation ou d'utilisations des sols 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 Boutons d'OR**.

Les lots accéderont directement sur la rue des Boutons d'Or conformément au plan.

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 traitées de la façon suivante :

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

- **les eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées complémentaires** 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 (une étude de sol est fournie par le lotisseur).

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 4.

LOT 1	327m ²
LOT 2	323m ²
LOT 3	323m ²
LOT 4	323m 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 5m sous réserve du respect des prescriptions de l'article « 11.7 – clôtures » du règlement.

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

Exceptionnellement, pour les abris de jardin en bois non visible depuis l'espace public, non maçonnés, d'une superficie Hors Œuvre Brute inférieure à 5m² et d'une hauteur au faîtage inférieur à 2.30m, une implantation en retrait de moins de 4m pourra être tolérée, notamment pour le masquer contre une haie.

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 voisin 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 % de la surface parcellaire, 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.

La construction de cave et de sous-sol est interdite.

Article 10 Hauteur des constructions

Les lots étant concernés par la surélévation de la dalle à 4,40 m NGF, la hauteur des constructions sera 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 3,30 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 distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < l$)

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 réellement affectés au stationnement des véhicules.

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 les quartiers d'habitats collectifs ». 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 m²)

Les caves, les sous-sols et les tertres sont interdits.

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, grézés et brut de lance à grosse granulométrie.

Seuls sont prescrits

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

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 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.

4° - Couleurs

Les descriptifs devront comporter la nomenclature des couleurs envisagée.

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...), 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 (100x150m).

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

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 archaïque ou empruntés à une architecture étrangère sont déconseillés.

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.

- Clôture de façade sur rue :

• Dans le cas d'implantation de constructions en retrait par rapport à l'alignement,

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.

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.

- En limite séparative :

- En limite séparative, les clôtures pourront être composées
 - soit d'un grillage vert, soutenues par des poteaux fer en T, également de couleur verte (poteaux ciment proscrits) sur toute la longueur,
 - soit d'un mur enduit, surmonté d'un chaperon ou d'une tuile de type canal, d'une hauteur maximum de 1.80 sur une longueur de 5m (maximum) par rapport à la construction et prolongée d'une clôture en grillage vert, soutenues par des poteaux fer en T, également de couleur verte (poteaux ciment proscrits). Au delà, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Ces clôtures pourront être doublées par une haie végétale.

Article 12 Stationnement

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 seront créées rue du Petit Marseille. Rue des Boutons d'Or, une place pour handicapé est en projet.

Article 13 Espaces libres, Plantations, Espaces boisés classés

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.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la surface du terrain loti est fixé à **0.80**
La surface hors œuvre nette constructible maximum est de **1 296m² x 0,80 = 1 036 m²**

LOT	SURFACE (m ²)	SHON maximum (m ²)
1	327m ²	262
2	323m ²	258
3	323m ²	258
4	323m ²	258

Article 15 Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

CAHIER DES CHARGES

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

ASSOCIATION SYNDICALE

Le nombre de lots n'étant pas supérieur à 5 et le lotissement n'ayant pas d'équipements propres, il ne sera pas constitué d'association syndicale pour ce lotissement.

PROGRAMME DES TRAVAUX

INTRODUCTION

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les règles de l'art les travaux décrits ci-après et figurant aux plans annexés pour assurer la parfaite viabilité des quatre lots du lotissement.

Il sera responsable de la bonne exécution des travaux et des branchements des réseaux divers jusqu'à la prise en charge par le propriétaire.

Les travaux comprendront :

les raccordements aux réseaux d'eau potable, France Telecom, EDF-GDF
le raccordement au réseau d'Eaux Usées
le raccordement au réseau d'Eaux Pluviales
l'éclairage public

VOIRIE

Les lots sortiront directement sur la rue des Boutons d'Or.

Sur la partie existante de la rue des Boutons d'Or, les travaux à réaliser seront ceux nécessités par les branchements aux différents réseaux et à la réalisation des trottoirs et accès de lot.

Des accès aux lots 1 à 4 seront réalisés en béton balayé.

L'ensemble de la chaussée sera ceinturé par des bordures de différents types conformément au plan de voirie.

Constitution des accès aux lots et des trottoirs en béton balayé

- . géotextile
- . couche de fondation dioritique 0/31.5 – épaisseur : 15 cm
- . grave ciment – épaisseur : 15 cm
- . dalle béton balayé – épaisseur : 15 cm

ASSAINISSEMENT

Eaux Pluviales :

- Les eaux pluviales de la voirie seront dirigées vers la bordure CC1 face à l'opération, puis seront dirigées vers le réseau pluvial.
- Les eaux pluviales provenant des toitures ainsi que celles des terrasses et de toutes surfaces imperméabilisées seront traitées de la façon suivante :
 - Toutes les eaux pluviales issues des toitures** seront prises en charge par le réseau de collecte des eaux pluviales du lotissement, rue des Boutons d'Or,
 - les eaux pluviales issues des terrasses et de toutes surfaces imperméabilisées** seront infiltrées à la parcelle.
- Les lots seront desservis par un tabouret PVC classe SN8 de diamètre Ø315, avec fermeture hydraulique fonte à cadre carré et tampon articulé rond de classe C250.
- Les tabourets auront une sortie Ø160 et une amorce Ø125 bouchonnée.

- Ils seront reliés au réseau principal existant par des canalisations Ø160 (longueur 3m de classe SN8), sans coude après la culotte de branchement.
- Tous les éléments PVC assureront par des joints l'étanchéité parfaite du réseau.
- L'ensemble des fournitures fontes sera de classe D400 sous voirie et C250 sous trottoir.
- Le réseau sera hydrocuré avant essai d'étanchéité (air pour les canalisations, eau pour les regards). Les résultats de ces essais seront validés par le concessionnaire.
- Deux contrôles vidéo seront réalisés, le premier après travaux de chaussée provisoire, et le deuxième avant réception des travaux définitifs, le tout aux frais du lotisseur et réalisé par une entreprise spécialisée.
- Le réseau sera conforme aux prescriptions du cahier des charges du service Municipal d'Assainissement.

Eaux usées :

Les lots se raccorderont sur le réseau existant **rue des Bouton d'Or** (Ø200).

Les caractéristiques de ce réseau sont les suivantes :

Les lots seront raccordés par un tabouret individuel en PVC classe SN 8 de diamètre Ø315 mm, avec tampon fonte articulés ronds de classe C250.

Les tabourets auront une sortie 125 et une amorce Ø100 bouchonnée

Ils seront reliés au réseau principal par des tuyaux Ø125 – longueur : 3 m – classe SN 8.

Tous les éléments PVC, assureront par des joints, l'étanchéité parfaite du réseau.

L'ensemble des fournitures fonte sera de classe D 400 sous voirie et C 250 sous trottoir.

Le réseau sera hydrocuré avant essais d'étanchéité (air pour les canalisations, eau pour les regards). Ces essais seront validés par le concessionnaire.

Deux contrôles vidéos seront réalisés, le premier après travaux de chaussée provisoire et le deuxième avant réception aux frais du lotisseur par une entreprise spécialisée.

Le réseau sera conforme aux prescriptions du cahier des charges du Service Municipal d'Assainissement.

Eau potable

Les lots seront alimentés en eau potable à partir du réseau existant rue des Boutons d'Or. Les branchements aux lots seront réalisés en Ø19²/25.

Des purges seront installées aux extrémités.

Le réseau sera soumis aux épreuves de choc et désinfecté.

Une analyse de l'eau sera réalisée avant tout raccordement sur le réseau public.

Les branchements aux lots seront réalisés en Ø19²/25.

Tous les lots seront raccordés par des branchements réalisés par le lotisseur. En limite de lot, une niche pour compteur sera posée sous trottoir.

Ces travaux seront réalisés conformément aux prescriptions du Service Municipal des Eaux. La niche, la pose du compteur et dispositifs restent à la charge des acquéreurs.

TELEPHONE

A partir du réseau existant, le lotisseur desservira l'ensemble des lots de la manière suivante par :

- la pose de fourreaux Ø 28
- la mise en place de regards individuels 30 x 30 x 60 en béton avec rehausse tampon fonte sous trottoir.
- les essais et aiguillages du réseau y compris la fourniture du filin et des bouchons
- fourniture d'un plan de récolement des travaux FRANCE TELECOM
- la pose de chambre de tirage à chaque changement de direction et à chaque croisement de plus de trois départs.

L'exécution de ces travaux se fera en conformité avec les plans fournis par le Centre de Construction des Lignes de LA ROCHELLE et dans les règles de l'art.

ELECTRICITE

A partir du réseau existant en souterrain **rue des Boutons d'Or**, la desserte de l'opération sera réalisée par des câbles basse tension et des câbles de branchements.

Les travaux consistent en :

- pose des câbles basse tension alimentant des coffrets implantés en limite de propriété et incorporés aux clôtures des lots
- pose de coffrets compteurs S 2000 ou similaire sur socles
- branchements individuels

Le réseau sera conforme aux prescriptions d'EDF.

ECLAIRAGE PUBLIC

Le lotisseur posera deux lampadaires du même type que ceux existants rue des Boutons d'Or. Ils seront raccordés sur les lampadaires existants après accord de la commune ou au transformateur.

ESPACES VERTS

Le long des lots 1 à 4 une bande de 2.60 m sera plantée d'arbuste couvre sol de type : *Lonicera acuminata*



DEFENSE INCENDIE

La défense incendie du lotissement sera assurée par la borne incendie existante à moins de 200m.

TRANCHES DE TRAVAUX

Les travaux seront réalisés en une seule tranche.

BRANCHEMENTS

Le candidat constructeur fera son affaire personnelle des branchements de la construction aux réseaux mis en limite de propriété par le lotisseur.

Fait à Rochefort, le