

PC ou PA	Dpt	Commune	Année	N° de dossier
----------	-----	---------	-------	---------------

Aménageur :

FONCIER AMENAGEMENT

51a chemin de la Brosse

49130 LES PONTS DE CE

Département du Maine et Loire

NOTRE-DAME-d'ALLENÇON

RUE DES LAVANDIERES

Lotissement
Le Bois Pineau III

**REGLEMENT
DU LOTISSEMENT**

N° Dossier : D10776-2

Septembre 2016

PA 10a

N	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION
1	06/09/2016	EDITION INITIALE
2	03/01/2017	MODIFICATION SELON LE COURRIER D'INCOMPLET DU 11/10/2016



Benoît ONILLON - Emmanuel DURET
Pierre MENEGUZZER - Romuald BÛCHER
Géomètres Experts Fonciers Associés

Le règles ci-après sont un complément au règlement d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de Notre Dame d'Allençon.

OBJET DU PRÉSENT RÉGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée dans la demande d'autorisation de lotissement.

OPPOSABILITÉ DU RÉGLEMENT

Le présent 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 tout acte successif de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'Autorité Administrative.

REGLEMENT

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur la Commune de Notre Dame d'Allençon, sous réserve des dispositions de l'article R 111-1 et leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux dispositions complémentaires ci-après :

Article 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Le lotissement est uniquement destiné à la construction de maisons d'habitation. Toutefois les activités libérales sont admises, sous réserve qu'elles ne créent pour le voisinage aucune nuisance particulière (bruit, odeurs, dépôts, augmentation notable de la circulation et du stationnement).

Dans le cas d'activité professionnelle, un nombre de place de stationnement en rapport avec la fréquentation devra obligatoirement être prévu en dehors des espaces publics.

Les sous-sols sont interdits.

Article 3 – ACCES

Les accès aux lots devront respecter les indications du règlement d'urbanisme graphique (pièce PA10b).

Sous réserve de la réalisation d'un aménagement sécuritaire sur la route départementale n°748, l'accès au lotissement depuis celle-ci est interdit.

Article 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Le programme des travaux prévoit la mise en place de réseaux assurant la desserte de l'ensemble du lotissement. Les travaux VRD seront réalisés en une seule tranche.

Toutes les constructions nouvelles édifiées sur le lotissement devront être raccordées en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, de télécommunications.

Eaux usées

Les eaux vannes et usées des logements seront acheminées dans une boîte de branchement mis en place sur le lot.

Eaux pluviales

Les eaux de toitures des constructions et éventuellement les surfaces rendues étanches par les divers aménagements (dalles terrasses, accès...) seront acheminées dans une boîte de branchement mis en place sur le lot.

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

L'implantation des maisons devra respecter les règles des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune et celles du règlement graphique (pièce PA10a).

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITE SEPARATIVE

L'implantation des maisons devra respecter les règles des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune et celles du règlement graphique (pièce PA10a).

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Dans la définition de leur projet, les acquéreurs prendront en compte la position des différents coffrets et/ou regards de viabilisation, candélabres et fosses d'arbre.

Article 11 - CLOTURES

Les clôtures composées de plaques de béton sont interdites sur l'ensemble du lotissement.

Les clôtures seront constituées soit :

- de murs de schistes ou murs enduits du même matériau que la construction limités à 60 cm de hauteur et surmontés de grillage ou grille vert foncé sur supports métalliques de même ton.
- d'un grillage vert foncé sur supports métalliques de même ton, édifié sur un soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm, doublé d'une haie vive

En façade, la hauteur des clôtures ne devra en aucun cas être supérieure à 1m50.

En limite séparative et en fond de lot, la hauteur des clôtures ne devra pas être supérieure à 2m00.

En fond de lot, elles seront constituées uniquement d'un grillage vert foncé et doublée d'une haie vive.

En règle générale, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Les projets de clôtures feront l'objet d'une déclaration préalable de travaux si elles ne sont pas prévues au permis de construire.

Article 12 - STATIONNEMENTS

Sur chaque lot, 2 places de stationnement minimum seront prévues en plus d'un éventuel garage.

Dans tous les cas, les propriétaires sont tenus d'appliquer l'article 1 du présent règlement.

Article 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **4 589 m²** et se répartit comme suit :

LOT	Superficie (en m²)	Surface de plancher (en m²)
1	407	407
2	410	410
3	402	402
4	403	403
5	403	403
6	404	404
7	520	520
8	395	395
9	405	405
10	416	416
11	424	424

La division d'un lot en deux parcelles est autorisée dans la limite du nombre de lot maximum autorisé qui est de 13.

La surface de plancher sera répartie selon les nouvelles superficies des parcelles.