

**Aménageur :**

FONCIER AMENAGEMENT

51a chemin de la Brosse

49130 LES PONTS DE CE

Département du Maine et Loire

**SAINT MELAINE SUR AUBANCE**

ROUTE DU PLESSIS

Lotissement  
de la Justicion

**REGLEMENT  
DU LOTISSEMENT**

**N° Dossier : D15088-ED**

Mars 2016

**PA 10a**

N	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION
1	03/03/2016	EDITION INITIALE



Le règles ci-après sont un complément au règlement d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de Saint Melaine sur Aubance.

## 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 Saint Melaine sur Aubance, 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

L'accès aux lots devra obligatoirement se faire depuis la voie nouvelle de l'opération.

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

## 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 domaine public en limite avec le lot.

### Eaux pluviales

L'acquéreur à l'obligation de gérer au maximum ses eaux pluviales sur sa parcelle. Seuls les excédents d'eaux pluviales pourront être évacués vers la boîte de branchement mis en place sur le domaine public en limite avec le lot.

## Article 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des maisons devra respecter les zones non-constructibles et les zones d'accroches du règlement graphique (pièce PA10b).

Dans la définition de leur projet, les acquéreurs prendront en compte la position des différents coffrets et regards de viabilisation.

## Article 11 – CLOTURES

Les clôtures pourront être constituées :

### En limite séparative :

- D'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage d'une hauteur de 2.00 mètres maximum tendu sur des poteaux. L'ensemble des éléments devra être en acier galvanisé plastifié de couleur vert, gris soutenu ou noir (les poteaux en plastique ou en béton sont interdits). L'emploi de plaques en béton en soubassement est toléré jusqu'à 20 cm de hauteur.
- D'un mur réalisé en pierre locale ou recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief. Les enduits respecteront la teinte du volume principale de l'habitation. Le mur pourra être surmonté de grille. L'ensemble ne devra pas dépasser 2.00 mètre de hauteur. Il pourra éventuellement être doublé d'une haie bocagère

### En limite avec la voie interne :

- D'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage d'une hauteur de 1.80 mètre maximum tendu sur des poteaux. L'ensemble des éléments devra être en acier galvanisé plastifié de couleur vert, gris soutenu ou noir (les poteaux en plastique ou en béton sont interdits). L'emploi de plaques en béton en soubassement est toléré jusqu'à 20 cm de hauteur. L'emploi de grillage en panneau rigide est interdit.
- D'un mur réalisé en pierre locale ou recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief. Les enduits respecteront la teinte du volume principale de l'habitation. Le mur pourra être surmonté de grille. L'ensemble ne devra pas dépasser 1.80 mètre de hauteur. Il pourra éventuellement être doublé d'une haie bocagère.

### En limite avec la route du Plessis, du chemin de la Justicion et chemin du Pontu :

- D'une haie bocagère doublée ou non d'un grillage d'une hauteur de 1.80 mètres maximum tendu sur des poteaux. L'ensemble des éléments devra être en acier galvanisé plastifié de couleur vert, gris soutenu ou noir (les poteaux en plastique ou en béton sont interdits). L'emploi de plaques en béton en soubassement est toléré jusqu'à 20 cm de hauteur. L'emploi de grillage en panneau rigide est interdit.  
*Nota : la haie existante chemin du Pontu doit être préservée.*
- Exceptions : Les acquéreurs des lots n°3 et 5 ont l'obligation de réaliser un muret en pierre locale sur les limites définies sur le plan réglementaire (PA 10a) jusqu'à leur construction. Ce muret pourra être surmonté d'une grille et/ou doublé d'une haie bocagère.

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

## Article 13 – PLANTATIONS

Les acquéreurs des lots n°5 à 12 ont l'obligation de planter au Nord de leur parcelle (limite avec le chemin de la Justicion) de planter une haie bocagère composée d'essences mixtes comportant au minimum 50 % de feuilles caduques. La haie pourra être interrompue par quelques accroches bâties.

Les acquéreurs des lots n°12 à 18 ont l'obligation de préserver la haie existante à l'Est de leur parcelle (limite avec le chemin du Pontu).

## Article 9 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **8700 m<sup>2</sup>** et se répartit comme suit :

<b>LOT</b>	<b>Superficie (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher (en m<sup>2</sup>)</b>
1	470	300
2	449	300
3	445	300
4	431	300
5	420	300
6	464	300
7	440	300
8	425	300
9	429	300
10	420	300
11	440	300
12	589	350
13	412	300
14	439	300
15	451	300
16	445	300
17	459	300
18	456	300
19	428	300
20	634	350
21	430	300
22	444	300
23	412	300
24	412	300
25	408	300
26	458	300
ILOT 1	528	400
ILOT 2	504	400

Les ilots pourront faire l'objet de division selon les logements construits.

La division d'un lot en deux parcelles est autorisée. La surface de plancher sera répartie selon les nouvelles superficies des parcelles.