



Mairie d'Aizenay  
8, Avenue de Verdun  
85190 Aizenay

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

# COMMUNE DE AIZENAY

Route de Maché

## Lotissement communal à usage principal d'habitation "Les Haies Plessées"

Lucas GEVERS

Paysagiste Concepteur DPLG

GEOUEST



**GÉOUEST**

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ■ BP 50352  
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX  
Tél. 02 51 37 27 30 ■ contact@geouest.fr

### PA10 - REGLEMENT

A AIZENAY,  
Le 30/07/2020  
Le Maire



# Sommaire

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DU REGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>2. CHAMP D'APPLICATION</b>	<b>3</b>
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3. Accès et voirie	3
2.4. Desserte par les réseaux	4
Ordures ménagères	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	4
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
2.12. Stationnement des véhicules	6
2.13. Espaces libres et plantations	6
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	6
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>7</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	7
3.2. Servitudes diverses	7
Droit de tour d'échelle	7
3.3. Taxes	7
3.4. Adhésion aux présentes	7
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	8
3.6. Obligation du permis de construire	8



## **1. OBJET DU REGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement communal à usage principal d'habitation dénommé "Les Haies Plessées" situé Route de Maché sur la commune de AIZENAY tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

## **2. CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du document d'urbanisme en vigueur à la date de la délivrance du permis de construire.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

### **2.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sans objet.

### **2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

L'établissement d'un local accessoire est autorisé. Il devra être localisé sur une même unité foncière et indissociable du fonctionnement de la construction principale, le local accessoire a un usage différent de la vocation principale du bâtiment (exemple : atelier d'un artisan situé dans son habitation).

Il peut :

- faire partie intégrante de la construction principale,
- constituer une annexe ou une extension.

Son emprise au sol maximale est de l'ordre de 20 % par rapport à l'emprise au sol de la construction principale.

Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la route de Maché.



L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour l'ensemble des lots.

Les accès aux îlots A et B seront libres

Tous les lots auront accès à la voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération ou à la voie construite dans le cadre du lotissement du « Plessis » à l'Ouest.

#### **2.4. Desserte par les réseaux**

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par la commune.

Toutes modifications des équipements mis en place par la commune dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de la commune d'AIZENAY ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par la commune seront à la charge exclusive des demandeurs.

#### **Ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Un circuit de collecte des ordures sera établi. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

#### **2.5. Forme et caractéristique des lots**

- Les lots numérotés 1 à 12 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'îlot A est destiné à recevoir 4 logements locatifs sociaux maximum ;
- L'îlot B est destiné à recevoir 4 logements locatifs sociaux maximum ;
- Les lots V1, EV1, EV2 et EV3 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

#### **2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront respecter les zones non constructibles définies au plan de composition (PA4).

#### **2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu ou discontinu.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m<sup>2</sup> maximum, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation



différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.

- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.

Les constructions devront respecter les indications figurant au plan de composition (pièce PA4) et un retrait minimum de 3,00 m des limites devra être observé dans le cas d'implantation de piscines.

## **2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **2.9. Emprise au sol**

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques.

Des abris de jardins avec une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> maximum seront autorisés sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante. Les abris de jardins seront autorisés dans les zones non-constructibles au fonds des lots 1 à 5.

## **2.10. Hauteur maximale des constructions**

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP. Ces côtes de seuil sont représentées sur le Plan de Composition (PA4).

## **2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **a) Dispositions générales**

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Tous les locaux annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisées en harmonie avec l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet. Cette notion d'harmonie n'implique pas nécessairement le recours à des matériaux de façades ou de couverture identiques.

### **b) Clôtures**

Les clôtures devront être conforme au document d'urbanisme en vigueur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en éléments de béton moulé, en planche, en tôles, en branches sont interdites.

Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans les clôtures.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans le respect de l'article 2-12 de ce règlement.



Les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

Les acquéreurs devront souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, de l'apposition éventuelle de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéros, nom de rue, etc...).

## **2.12. Stationnement des véhicules**

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnement constituées :

- d'un emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

La réalisation d'un garage incorporé ou non à l'habitation est également possible afin d'ajouter un stationnement supplémentaire.

Sur les îlots A et B, il devra être réalisé un stationnement par logement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autres que celles à usage d'habitation devra être assuré en dehors des espaces communs.

## **2.13. Espaces libres et plantations**

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les haies de thuyas, cupressus et lauriers palmes sont à proscrire.

## **2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols**

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 3680 m<sup>2</sup> répartie équitablement entre chaque lot soit 240 m<sup>2</sup> par lots et 400 m<sup>2</sup> pour chacun des îlots.



### **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

#### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

En application du décret n°77.860 du 26 juillet 1977, il n'est pas prévu la création d'une Association Syndicale des acquéreurs, le lotisseur étant la Commune d'AIZENAY.

#### **3.2. Servitudes diverses**

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par la commune sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs des lots devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

#### **Droit de tour d'échelle**

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

#### **3.3. Taxes**

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune de AIZENAY à la date de dépôt du permis de construire.

#### **3.4. Adhésion aux présentes**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par la commune pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.



### 3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

### 3.6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de AIZENAY tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

