

Mme PERRAUDEAU Pascale
10 route de Nantes
85190 AIZENAY

Aizenay, le mercredi 15 juillet 2026

Service : Aménagement et Urbanisme
Dossier suivi par : Simon ROUILLÉ
Tél. : 02 51 94 84 02
Mail : urbanisme@mairie-aizenay.fr

Objet : Demande de raccordement d'un bâtiment d'habitation depuis la Route de Nantes
Réf. : 2026- 1218

Madame,

Vous nous avez exposé, lors d'une rencontre en mairie d'Aizenay le 8 juillet dernier, votre volonté de diviser votre propriété sise 10 Route de Nantes et 1 rue des Champs et de solliciter ainsi la commune pour obtenir une double viabilisation complète de celle-ci ; votre projet impliquerait la création d'un accès automobile depuis la route de Nantes.

Pour reprendre l'historique de ce projet, celui-ci a déjà fait l'objet d'échanges entre vous et le service urbanisme de la commune notamment lors du dépôt, en 2025, d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel n°CU 085 003 25 00241 ayant justement pour objet la création d'un accès automobile sur la route de Nantes. A ce sujet, je vous rappelle que la commune a répondu à celle-ci par la délivrance d'un certificat d'urbanisme non-réalisable, en date du 3 décembre 2025, aux motifs suivants :

- L'article R 111-2 du Code de l'urbanisme dispose que le projet peut être refusé s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- Le projet de création d'accès entraînerait un empiètement sur la piste cyclable existante située Route de Nantes, compromettant ainsi la sécurité des usagers ;
- L'article U MIXTE 2 du PLUiH dispose que pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité ;
- Le terrain objet de la demande dispose déjà d'un accès existant depuis la Rue des Champs ;

La réponse à cette demande avait l'objet d'échanges oraux avec le service urbanisme vous expliquant le positionnement de la commune.

Par la suite, et sans prise en compte des éléments susmentionnés, vous nous avez précisé avoir sollicité les services d'un géomètre expert pour procéder au découpage de votre foncier en deux entités distinctes. La commune n'ayant pas été informée préalablement à ce découpage, nous avons sollicité, à la suite de notre rencontre, le cabinet Bretaudeau pour avoir un échange notamment sur l'impossibilité de créer un accès voiture sur la Route de Nantes sans retour complet à ce jour.



Parallèlement, vous avez sollicité les concessionnaires de réseaux pour obtenir l'installation de compteurs (eau et électricité) permettant de desservir de façon indépendante les deux bâtis présents sur votre propriété. A ce jour, nous avons répondu défavorablement à ces demandes (auprès de STGS et prochainement à l'entreprise en charge des travaux électriques) au motif qu'aucune demande d'urbanisme ne justifie ces demandes.

En effet, concernant la réglementation en matière d'urbanisme, à ce jour, et sauf erreur de notre part, ont été déclarées sur votre parcelle :

- La construction d'une maison d'habitation autorisée via le Permis de Construire n° PC 085 003 03 LB 106 ;
- La construction d'un garage autorisée via le Permis de Construire n° PC 085 003 06 R0125 comprenant un préau de 15,77 m² et une partie stationnement de 81 m² ;
- L'installation de panneaux solaires autorisée via la Déclaration Préalable n° DP 085 003 14 R 0034 ;

Aussi, compte-tenu des bâtis déclarés à ce jour et de leur destination aucun élément ne permet de justifier une nécessité de création des compteurs supplémentaires pour desservir votre foncier. Si les éléments précités sont incomplets et/ou si d'autres demandes d'urbanisme ont été déposées sans que celles-ci n'aient été citées de notre part, je vous remercie de bien vouloir nous en porter connaissance.

Enfin, si la création potentielle (par transformation de surfaces existantes) à l'avenir, d'un logement supplémentaire sur votre foncier semble possible compte-tenu du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal actuellement en vigueur, celle-ci ne pourra se faire que si l'intégralité des accès automobiles depuis la voirie publique soient issus de la rue des Champs.

Effectivement, aucun accès automobile ne pourra être créé depuis la Route de Nantes pour deux motifs :

- L'article L.111-13 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment des (...) pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.* ».
- Le règlement du PLUiH qui précise que les accès aux voiries publiques dont le nombre est limité doivent être aménagés de façon à :
 - « *sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies* » ;
 - « *être mutualisés, sauf impossibilité technique* »

Aussi, dans l'hypothèse d'une sollicitation de la commune en amont de la création d'un accès automobile depuis la route de Nantes via une permission de voirie (préalable obligatoire avant réalisation des travaux), compte-tenu des éléments susmentionnés et de la configuration de votre foncier et des lieux (présence d'une piste cyclable, desserte originelle et actuelle de votre propriété depuis la rue des Champs, etc.), seule une réponse négative pourra vous être apportée dans le respect et la continuité des échanges que nous avons depuis plusieurs mois.



Je vous invite donc à étudier les aménagements possibles à votre projet de division (création d'un accès partagé depuis la rue des Champs, d'un accès pour chaque bâti depuis la rue des Champs, etc.) permettant de répondre à la réglementation en vigueur notamment l'obligation de réalisation d'une place de stationnement minimum par logement accessible depuis le domaine public en dehors des voies et emprises publiques directement sur votre foncier ou dans son environnement immédiat (≤ 300 mètres à tout point de l'unité foncière du projet).

Je reste, ainsi que le service urbanisme de la commune, à votre disposition si vous souhaitez échanger à ce sujet ou apportez des éléments dont nous n'aurions pas la connaissance à ce jour.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Christophe GUILLET

Adjoint au Maire d'Aizenay

En charge de l'urbanisme et de l'aménagement



Envoyé en préfecture le 16/07/2026

Reçu en préfecture le 16/07/2026

Publié le



ID : 085-218500031-20260710-202607AG_064-AR