

MAITRISE D'OUVRAGE



22, rue Benjamin Franklin  
Bâtiment Le Phoenix  
85000 LA ROCHE-SUR-YON

PAYSAGISTE CONCEPTEUR

Lorraine DONDAINAS

GEOMETRE EXPERT



**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](mailto:contact@geouest.fr)

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE D'AIZENAY

Route de Nantes

## Lotissement à usage principal d'habitation " Les Mimosas "

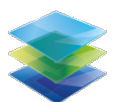
**PA10 - REGLEMENT**

L20935/221332 - Novembre 2022



# 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	3
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. Hauteur maximale des constructions	5
2.9. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	6
a) Dispositions générales	6
b) Toiture	6
c) Façade	6
d) Clôtures	7
2.10. Stationnement des véhicules	8
2.11. Emprise au sol, espaces libres et plantations	8
2.12. Possibilité maximale d'occupation des sols	9
<b>3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES</b>	<b>9</b>
3.1. Syndicat des acquéreurs	9
3.2. Servitudes diverses	9
Droit de tour d'échelle	9
3.3. Taxes	10
3.4. Adhésion aux présentes	10
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	10
3.6. Obligation du permis de construire	10



## **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 à usage principal d'habitation dénommé "Les Mimosas" situé Route de Nantes sur la ville d'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 des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

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**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 2.2 du présent règlement.

### **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 (garage, préau, local accessoire), ainsi que les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup>.

Un local accessoire sera autorisé sous réserve que son emprise au sol soit inférieur ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction principale.

### **2.3. Accès et voirie**

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

Les accès aux lots, matérialisés sur le plan de composition, ont un caractère obligatoire. Leurs emplacements et dimensions devront être respectés.

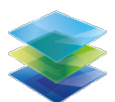
Tous les lots auront accès à la voie construite dans le cadre de la viabilité de cette opération.

### **2.4. Desserte par les réseaux**

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

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur 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 et de l'aménageur ;
- 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**

Un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte, de caractéristiques techniques et dimensions suffisantes, sera aménagé à l'entrée du lotissement.

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

- Les lots numérotés 1 à 6 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- L'ilot A est destiné à recevoir 2 logements ;
- Les lots V1 et EV1 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts, cheminements) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

Un seul logement est autorisé par lot.

La réunion de plusieurs lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

## **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).

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière de la construction principale.

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

Les constructions devront respecter les indications figurant au plan de composition (pièce PA4) et les indications du document d'urbanisme en vigueur.

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article U mixte 4 du PLUi, reprises ci-dessous :

Les constructions principales et leurs annexes doivent être édifiées soit :

- **sur les limites séparatives,**

- **en retrait**, dans ce cas le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

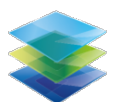
Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension, de surélévation ou de transformation d'un bâtiment existant ou en cas de construction d'une annexe, l'implantation pourra se faire :

- dans le prolongement du bâtiment existant afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier,
- ou en retrait, sans réduire celui existant ;

- pour les équipements d'intérêts collectif et services publics, l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages ;

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises ;



- le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives peut être réduit par la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur. Toutefois, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser chez un tiers ;
- pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait ;
- pour la pose de gouttière des abris de jardin, la façade pourra être en retrait sans dépasser 0,50 mètre.

## 2.8. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article U mixte 5 du PLUi, reprises ci-dessous :

Il n'est pas défini de hauteur maximale pour les constructions, toutefois le volume des constructions s'intégrera avec le volume des constructions voisines préexistantes. Une hauteur maximale pourra être exigée pour veiller à la bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

### **RÈGLE GÉNÉRALE**

Dans l'ensemble de la zone urbaine mixte, le gabarit des nouvelles constructions à destination d'habitation (principales, extensions et annexes), notamment dans le cas de constructions en second rideau, doit :

- s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes,
- respecter l'ensoleillement des terrains et des constructions voisines.

Le gabarit des constructions est limité en zone Uba à R+1+comble pour les logements individuels. En cas de terrain en pente, le niveau sera calculé au point le plus haut au droit de la construction.

Dans la zone UB et son sous-secteur UBa, un étage supplémentaire pourra être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère du projet avec son environnement.

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4,5 mètres ;
- aux abris de jardins, leur hauteur est limitée à 2,5 mètres ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU / EP.

Pour les lots 2 et 3, les constructions en étage sont interdites en limite Nord sur une largeur de 3 m de façon à assurer l'ensoleillement des lots adjacents. Sur cette bande de 3 m, les constructions devront être constituées d'un RDC uniquement (cf plan de composition).

Pour les lots 5 et 6, les constructions en étage sont interdites sur la totalité de ces lots de façon à assurer l'ensoleillement des lots adjacents. Les constructions devront être constituées d'un RDC uniquement (cf plan de composition).



## 2.9. 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 réalisés avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdits. Dans tous les cas, les volumes et matériaux (toitures ou façades) des annexes devront être réalisés 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) Toiture

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement sera globalement recherchée.

Pour les constructions principales, les toitures à deux pentes, traditionnelles du territoire, seront privilégiées avec :

- des pentes similaires comprises entre 30 et 35 %,
- le faitage parallèle au plus grand côté de la construction,
- l'utilisation de tuiles de couleurs traditionnelles.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Seront intégrées de manière harmonieuse :

- les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire. Ils devront être de teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface ;
- les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

Les débords de toits seront supprimés ou minimisés selon les contraintes techniques de la construction. Ils seront admis jusqu'à 30 cm maximum.

### c) Façade

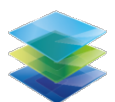
La cohérence dans la composition des façades sera recherchée entre les matériaux, les couleurs et les ouvertures mais aussi dans leur disposition et leur volume :

- sur une même construction ;
- avec les constructions environnantes et le paysage ;
- en cas de transformation, d'extension, de surélévation ou d'annexe avec la construction principale.

Afin de minimiser son impact dans le paysage environnant, le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction et à l'allègement des volumes.

Les matériaux (type parpaings ou briques de construction) devront être recouverts.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur celle-ci devra être soignée.



## d) Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

En cas de dégâts, lors de la construction des clôtures, sur les raccordements existants, 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....).

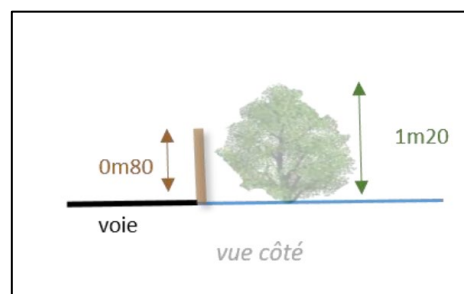
Afin de constituer une harmonie dans le lotissement, les clôtures devront respecter les dispositions ci-dessous :

### En façade sur la voie portant l'accès au lot et jusqu'au droit de la façade de la construction

Dans le but de se rapprocher d'un quartier ouvert, avec des espaces privés participant à l'espace public, il est conseillé de ne pas implanter de clôtures en front sur l'espace public. Ces espaces doivent néanmoins être aménagés de façon qualitative et accompagnés dans la mesure du possible de plantations.

La hauteur maximale admise de la clôture est 1,20 mètre.

Afin de créer une vision homogène et en priorité végétale vu de l'espace public, seules sont autorisées les clôtures constituées d'un mur plein maçonné recouvert des deux côtés en accord avec la construction principale, dont la hauteur maximale admise est de 0,80 mètre, possiblement doublé par une haie jusqu'à 1,20 mètre.



Les coffrets de branchements EDF devront être incorporés dans le mur de clôtures ou dans un muret technique à charge de l'acquéreur.

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 2-11 de ce règlement.

Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie, au droit du lot.

En cas de dégâts, lors de la construction des clôtures, sur les raccordements existants, les propriétaires prendront à leur charge, les raccordements de chaussées ou trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

### En limites latérales et fonds de lots donnant sur les espaces publics (à l'exception de la limite Est de l'ilot A)

Les clôtures seront réalisées sous forme d'un grillage rigide de couleur verte ou gris anthracite et poteaux de même couleur (soubassement de 30cm maximum autorisé) d'une hauteur

maximale de 1,80 mètre doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les pare-vues sous forme de lames de couleur bois ou assortie au grillage qui s'insèrent dans le grillage sont autorisés.

La réalisation d'un portillon sera autorisée à l'arrière de la construction du lot 4. Les portillons devront être en accord avec les clôtures : homogénéité de couleur et hauteur, avec possibilité d'intégration de lames occultantes.

#### **En limites Est de l'ilot A donnant sur l'EV1**

Les clôtures seront constituées d'une clôture en grillage à mouton sur piquets de châtaignier d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublée ou non d'une haie vive composée d'essences locales d'une hauteur maximale de 2,00 mètres. Les éléments maçonnés et les fondations seront interdits.

La réalisation d'un portillon est interdite.

#### **En limites séparatives et fonds de lots ne donnant pas sur les espaces publics (entre lots uniquement)**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

En fonds des lots 1, 2 et 6 et en limite Ouest de l'ilot A, dans les zones de protection des haies existantes, les éléments maçonnés et les fondations seront interdits. Les clôtures seront réalisées de préférence avec des clôtures bois d'une hauteur maximale de 1,80m, doublées ou non de plantations dont la hauteur maximale n'excédera pas 2,00 mètres. La pose des clôtures devra se faire dans le respect de la végétation existante.

En cas de maison implantée en limite séparative, les clôtures pourront comprendre un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m enduit des deux faces de manière identique à la maison, sur une longueur de 5,00 m maximum à partir de la façade arrière de la construction, de façon à assurer l'intimité des espaces de vie extérieurs adjacents à l'habitation.

### **2.10. Stationnement des véhicules**

Il devra être réalisé pour chaque lot, à l'exception des lots 2 et 6, au moins deux places de stationnement dans l'emplacement de dimensions minimales 5m x 5m matérialisé au plan de composition (PA4).

Un stationnement complémentaire pourra être réalisé sur la parcelle ou moyen d'un garage ou d'un carport.

Les lots 2 et 6 devront permettre le stationnement de deux véhicules et les espaces de manœuvre nécessaires à l'intérieur de leurs terrains, en dehors de l'emprise de l'accès en drapeau.

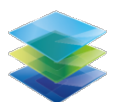
### **2.11. Emprise au sol, espaces libres et plantations**

Conformément au PLUi, les espaces perméables doivent représenter plus de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

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 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.





Les constructions sont interdites dans les zones de préservation de la végétation définies au plan de composition pour les lots 1, 2, 6 et l'ilot A. Seules les annexes sans fondations y sont autorisées, sous réserve de préserver la végétation en place.

Les arbres de haut jet présents dans les zones de préservation de la végétation doivent être préservés et ne peuvent faire l'objet d'abattage sans un accord préalable de l'aménageur et de la commune.

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

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 1840 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- 240 m<sup>2</sup> par lot libre ;
- 400 m<sup>2</sup> pour l'ilot A (200 m<sup>2</sup> par logement).

## **3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

### **3.1. Syndicat des acquéreurs**

La création d'une association syndicale des propriétaires n'est pas prévue pour ce lotissement. Les réseaux et les espaces libres du lotissement seront immédiatement transférés au domaine public communal à l'aide d'une convention de transfert.

Les lotisseurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera aux lotisseurs jusqu'à la prise en charge de la commune.

### **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.

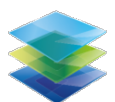
Les acquéreurs des lots n° 1, 2, 6 et de l'ilot A devront supporter la présence du surplomb végétal des arbres existants à l'extérieur de leurs lots et n'auront pas le droit d'intervenir sur cette végétation sans autorisation préalable du propriétaire riverain.

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.

Ceux-ci seront aussi astreints à la participation pour le raccordement à l'assainissement collectif.

### 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 l'aménageur 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.

