

**LotiPromo**

Lotisseur - Aménageur foncier

LotiPromo  
4 Square John Bardeen  
85300 Challans  
Tel : 02 5149 2835

**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

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

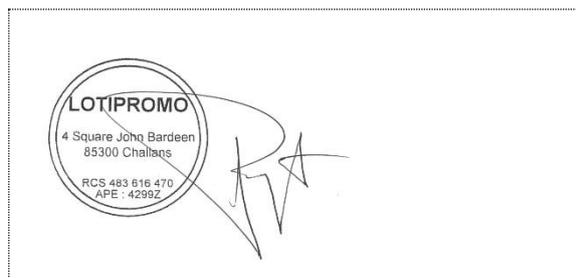
VILLE D'AIZENAY

Route de Saint Gilles

## Lotissement à usage principal d'habitation "La Fuy"

### PA10 - REGLEMENT

A AIZENAY,  
Le 15/10/2020  
L'aménageur



# 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
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	4
2.9. Emprise au sol	4
2.10. Hauteur maximale des constructions	4
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	5
a) Dispositions générales	5
b) Clôtures	5
Ordures ménagères	5
2.12. Stationnement des véhicules	5
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	8
3.4. Adhésion aux présentes	8
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 à usage principal d'habitation dénommé "La Fuy" situé route de Saint Gilles sur la commune 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 du document d'urbanisme en vigueur à la date de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

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, leurs annexes et un local accessoire.

### **2.3. Accès et voirie**

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir du giratoire situé route de Saint Gilles.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Toutefois, en cas de modification (pour les entrées facultatives), celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie et ce, après accord de la commune d'AIZENAY.

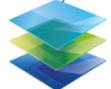
Les accès automobiles privatifs seront interdits en limite des espaces verts, des stationnements communs et des limites périphériques au projet et selon les indications du PA4 pour certains lots.

Tous les lots auront accès à une voie tertiaire en impasse 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 l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

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

- Les lots numérotés 1 à 19 ainsi que l'îlot A, B et C sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement ;
- Les espaces V1 et EV1-EV2-EV3-EV4 et EV5 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces végétalisés) ; ils pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

La réunion de deux lots pour la réalisation d'une seule construction est interdite.

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

Conformément au plan de composition (PA4), les constructions devront respecter :

- Les zones non-constructibles et les zones de protection ;
- les zones d'implantations des bâtiments (lots 8, 9, 15 et 19) ;
- les lignes d'accroches obligatoires pour l'ensemble des autres lots libres.

En ce qui concerne les îlots A et B voués à recevoir des logements collectifs et l'îlot C destiné à recevoir 2 logements, l'implantation à l'alignement n'est pas obligatoire pour rester dans le même esprit que les lots libres afin de laisser de l'aisance et des surfaces végétalisés en contact avec la rue. Le recul est autorisé afin de proposer une cohérence architecturale de ce quartier.

## **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.

## **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 non constructibles définies aux documents graphiques.

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

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



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

### a) Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En ce sens, préalablement au dépôt de permis de construire, un entretien entre les acquéreurs et l'architecte du projet M. Olivier DUGAST sera organisé. Lors de cet entretien, l'architecte donnera avis et conseils sur les projets de constructions des lots libres et l'îlot C afin de garantir l'unité architecturale et paysagère de ce quartier.

### b) Clôtures

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires. 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.

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

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...).

### Ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères sera réalisé en porte à porte pour la partie en bouclage du lotissement. Pour les lots 15 à 19 et l'îlot C, une aire destinée à recevoir les ordures ménagères de ces habitations sera prévu au niveau de l'espace EV3.

## 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.



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 de 9920 m<sup>2</sup> répartie comme suit :

- Ilot A : 4500 m<sup>2</sup> (minimum 48 logements)
- Ilot B : 1500 m<sup>2</sup> (18 logements sociaux)
- Ilot C : 400 m<sup>2</sup> (2 logements)
- Lots 2 à 7 : 175 m<sup>2</sup>/lot soit 1050 m<sup>2</sup>
- Lot 1 et les Lots 8 à 19 : 190m<sup>2</sup>/lot soit 2470 m<sup>2</sup>



### **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 l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

L'ilot B et C est grevé d'une servitude d'aqueduc pour eaux pluviales sur une largeur de 3.00m (canalisation de 1600 mm).

L'arbre existant présent sur le lot n°2 sera replanté par l'acquéreur du lot 2 sur son lot si celui-ci est amené à disparaître pour la construction de la maison, conformément à l'article 1AU13 qui stipule « Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes ».

Les acquéreurs des lots 1 à 19 devront accepter 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 accepter 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 ville d'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 le lotisseur 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 d'AIZENAY tant pour la construction principale, la construction annexe ainsi que pour les clôtures.

