

COMMUNE D'AIZENAY

PA 10

Route de Martinet  
Lieu-dit : « l'Augizière »

Dossier :  
L 22 8818 JG

Date :  
Septembre 2023

Modifications :  
Février 2024

Réalisation :  
SAS LOTIPROMO  
M. PAJOT Philippe

Lotissement  
« l'Augizière »

SELARL  
**Frédéric  
GUILBAUDEAU**



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
LES SABLES D'OLONNE  
B.P. 10145  
85104 Les Sables d'Olonne  
Cedex  
T 02.51.95.16.86  
[contact@guilbaudeau.fr](mailto:contact@guilbaudeau.fr)

**ATLAM**  
**Environnement**  
ETUDES EXPERTISES CONSEILS

**BESLIER  
& SIMON**  
AGENCE  
D'ARCHITECTURE



**1 - 1 - OBJET DU RÈGLEMENT :**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement « l'Augizière » situé sur la commune d'Aizenay, cadastré section BL n°93, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

**1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION :**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat en vigueur sur le territoire de la commune d'Aizenay à la date de délivrance des permis de construire.

Le terrain est situé en zone UBa au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat.

Les lots 1 à 6 appliqueront les règles de la zone UBa du PLUi-H complétées par le présent règlement au lotissement.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

**Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur**

**1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN :**

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

Lots 1 à 6	3154m <sup>2</sup>
Voirie	441m <sup>2</sup>
Espace vert	75m <sup>2</sup>

**Superficie totale du lotissement**

**3670 m<sup>2</sup>**

**2 - 1 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS :**

Voir article U mixte 1 du PLUi-H.

**2 - 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISÉS :**

Voir article U mixte 1 du PLUi-H, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 6 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

## **2 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE :**

Voir article U mixte 2 du PLUi-H complété par :

Tous les lots auront un accès direct sur la voie du projet.

Les dispositions de la pièce PA4 seront prises en compte pour les accès automobile interdit.

Les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires télécom, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé sauf suivant les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

## **2 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :**

Voir article U mixte 2 du PLUi-H complété par :

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, plantations, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

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

Les eaux pluviales en provenance des parcelles riveraines situées en amont du projet et celles venant du chemin d'accès (parcelle 92) seront captées par des noues et fossés disposés en périphérie du projet puis dirigées vers leur exutoire actuel, la route de Martinet. La situation actuelle ne sera donc pas aggravée.

Afin de valider la gestion intégrée des eaux pluviales, un visa hydraulique devra être mis en place au moment des dépôts d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable). Un contrôle de mise en œuvre des dispositifs devra être effectué pour s'assurer de la bonne gestion du pluvial. Ces obligations seront à la charge des acquéreurs des lots.

Les eaux pluviales en provenance de la voie du projet seront captées et régulées dans une noue de rétention pour être ensuite rejetées vers la route de Martinet. La régulation permettra de ne pas aggraver la situation actuelle.

Il n'y aura pas de branchements individuels eaux pluviales pour les parcelles. Les acquéreurs des lots devront justifier lors du dépôt de leur permis de construire la méthode de gestion et de raccordement des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation de leur parcelle. Ces eaux devront être infiltrées ou régulées avant d'être rejetées dans les noues et fossés situées dans les fonds de parcelles. Ces régulations ne devront pas aggraver la situation actuelle.

## **2 - 5 - FORME ET CARACTÉRISTIQUE DES LOTS :**

Voir article U mixte 2 du PLUi-H complété par :

Les lots numérotés de 1 à 6 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article U mixte 1.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Le regroupement de deux lots (ou plus) pour la construction d'une seule habitation est interdit.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

**2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES :**

Voir article U mixte 3 du PLUi-H.

**2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Voir article U mixte 4 du PLUi-H.

**2 - 8 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Voir article U mixte 5 du PLUi-H.

Le sol fini des habitations devra être à l'altitude minimale de 59.15m N.G.F.

**2 - 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORD**

Voir article U mixte 6 du PLUi-H.

**2 - 10 - EMPRISE AU SOL.**

Voir article U mixte 7 du PLUi-H.

**2 - 11 - STATIONNEMENT.**

Voir article U mixte 8 du PLUi-H complété par :

Les acquéreurs des lots devront réaliser un parking privé non clos de 5,00 m. par 5.00m. Les emplacements des stationnements sur les pièces graphiques sont indicatifs. Les acquéreurs auront la possibilité de modifier leurs emplacements en tenant compte des divers aménagements réalisés par l'aménageur (coffrets, candélabres, ...). Ces aménagements pourront être déplacés sous les conditions précisées à l'article 2-4 du présent règlement.

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 - 12 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Voir article U mixte 7 du PLUi-H.

**2 - 13 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL.**

N° du Lot	Surface Totale	Superficie de plancher	Surface perméable minimale à conserver
1	492m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	148m <sup>2</sup>
2	464m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	139m <sup>2</sup>
3	662m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	199m <sup>2</sup>
4	389m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	116m <sup>2</sup>
5	606m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	182m <sup>2</sup>
6	541m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	162m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3154m<sup>2</sup></b>	<b>1440m<sup>2</sup></b>	<b>946m<sup>2</sup></b>

## 2 - 14 - SERVITUDES DIVERSES.

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...).

Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, 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.

Les acquéreurs des lots 1 à 6 devront supporter la présence de noues, de fossés et de canalisations eaux pluviales comme indiqué sur le plan des travaux. Ils auront la charge de l'entretien de ces équipements qui devront être maintenus. Une zone non aedificandi de 4.00m de largeur empêchera toute construction sur ces équipements.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction de la voirie, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de leur lot, et effectuer à l'identique le raccordement de la voirie après la construction des murs de clôture.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (article C.C.640 du code civil).

Les acquéreurs de l'ensemble 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.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot, 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 (suivant les prescriptions de l'article 2-9). Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné à bloquer le revêtement.

Pour tous les lots, les containers d'ordures ménagères devront être déposés sur l'aire de présentation située à l'entrée du lotissement et ce, uniquement le jour de la collecte.

Les résidents ne pourront à aucun moment se prévaloir d'un quelconque droit à exonération de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères au motif que le ramassage de leurs déchets n'a pas lieu au porte à porte.

### 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.

## **2 - 15 - TAXES**

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

## **2 - 16 - SYNDICAT DES ACQUÉREURS**

L'Association syndicale des acquéreurs sera constituée conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

## **2 - 17 - ADHÉSION AUX PRESENTES**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien et la protection de son lot ainsi que de tous ses équipements.

## **2 - 18 - DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT.**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des 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 L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 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 de l'autorisation de lotir.

## **2 - 19 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.**

Avant tout démarrage de construction, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie d'Aizenay.

## ANNEXE 1

### PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
<b>A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement de la chaussée en enrobé.</li> <li>- Bordures.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation en bon état</li> <li>- Remise en état après exécution des clôtures ou autres</li> </ul>
<b>B – ASSAINISSEMENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseaux EU et EP                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pose d'un regard tabouret EU agréé.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raccordement du regard à la construction</li> <li>- Fourniture et pose d'un siphon sur branchement EU</li> <li>- Rejet des eaux pluviales dans les fossés après régulation</li> </ul>
<b>C – ÉLECTRICITÉ</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Amené d'un câble électrique basse tension.</li> <li>- Pose d'un coffret de branchement en limite de propriété.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pose du compteur et raccordement à la construction</li> <li>- Déplacement éventuel du coffret</li> </ul>
<b>D – TÉLÉPHONE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pose de fourreaux sous chaussées.</li> <li>- Pose d'un regard de branchement à l'intérieur de chaque lot.</li> <li>- Amené d'un fourreau aiguillé jusqu'au regard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'installation auprès des services des télécommunications.</li> <li>- Renforcement et déplacement éventuel du regard</li> <li>- Mise à niveau définitif du regard de branchement</li> </ul>
<b>E - EAU POTABLE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Branchement individuel dans le regard situé à 1.00m. env. de l'alignement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pose du compteur, ouverture du branchement.</li> <li>- Raccordement du compteur au réseau intérieur.</li> <li>- Renforcement et déplacement éventuel du regard.</li> <li>- Mise à niveau définitif du regard de branchement.</li> </ul>
<b>F - BORNAGE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Figuration de la limite de propriété</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation en état du bornage</li> <li>- Toute remise en place de bornes sera à la charge de l'acquéreur</li> </ul>
<b>G - BOITE À LETTRES</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fourniture et pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Postes et Télécommunications</li> </ul>

Le gâchage du mortier, béton, etc.... ainsi que le dépôt de matériaux à des fins privées sur les espaces communs sont interdits.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou celui de leurs entreprises, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des espaces communs du lotissement ; dans ce cas, la remise en état correspondante sera à leurs frais.