MAITRISE D'OUVRAGE

SIPO Philam
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER

6, Rue le Corbusier
ZI Les Plesses
85180 LE CHATEAU D'OLONNE
BP11850
85118 LES SABLES D'OLONNE

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

COMMUNE DU FENOUILLER

Rue de la Grande Vigne

MAIRIE LE FENOUILLER
27 OCT. 2017
COURRIER "ARRIVÉE"

Lotissement à usage principal d'habitation "Le Domaine des Marayons"

VU POUR ETRE ANNEXE A MON ARRETE
EN DATE DU .....

29 NOV. 2017

MAIRIE DE LE FENOUILLER (Vendée)

L'Adjoint délégué
Jean-Pierre MÉRIAU

PA10 - REGLEMENT

ARCHITECTE DPLG

Olivier DUGAST
Architecte DPLG
16, Place du Théâtre
85000 LA ROCHE SUR YON

GEOMETRE EXPERT

GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

www.geouest.fr

270, Av. François Mitterrand
85340 OLONNE SUR MER
Tél. 02 51 23 85 52 – donnesurmer@geouest.fr

Au Château d'Olonne,
Le 10/10/2017
L'aménageur

SIPO Philam
AMÉNAGEMENT IMMOBILIER
Av. du Commandant Belmont
85180 LE CHÂTEAU D'OLONNE
Tél. 02 51 21 09 89 - Fax : 02 51 21 09 69
RCS La Roche-sur-Yon 420 273 177 - APE 4299 Z

Sommaire

Sommaire ____ 2

1. OBJET DU REGLEMENT ____ 3

2. CHAMP D'APPLICATION ____ 3

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
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 ____ 6
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords ____ 7
11.1 – Expression architecturale ____ 7
11-2 – Aspect des constructions ____ 7
Architecture contemporaine ____ 7
Architecture traditionnelle ____ 7
Toitures terrasses ____ 7
Toitures en pente ____ 7
Percements ____ 8
11-3 – Dispositions particulières applicables aux annexes ____ 8
11.4. - Clôtures ____ 8
2.12. Stationnement des véhicules ____ 10
2.13. Espaces libres et plantations ____ 10
2.14. Superficie de plancher ____ 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 Domaine des Marayons" et est en lien avec le plan de composition PA4.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement 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.

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Seules les occupations décrites à l'article 2.2 sont autorisées.

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

Les lots 1 à 20 sont destinés à **l'usage principal d'habitat** ; ils ne pourront recevoir qu'un seul logement par lot.

Les lots V1, V2 et V3 sont destinés à la voirie de desserte du lotissement, les lots EV1 et EV2 sont destinés aux espaces verts du lotissement.

Le lot M1 est destiné à la conservation du mur existant rue de la Grande Vigne.

Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur électrique, point de collecte de tri sélectif...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La réunion de lots contigus pourra être autorisée. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparant ces lots.

La subdivision de lots est interdite pour les lots 1 à 20.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé, sous réserve d'acceptation préalable du Maire, si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines, que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle ; et à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit...).

2.3. Accès et voirie

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique.

La desserte automobile des lots 1 à 20 s'effectuera par des voiries intérieures (V1 à V3) réalisées dans le cadre de l'opération.

L'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos aux lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 indiqué au plan PA4, est imposé et devra être strictement respecté. Aucun accès automobile autre que le parking non clos sera autorisé.

Pour le reste des lots, l'emplacement de l'accès véhicules et du parking privatif non clos n'a qu'un caractère préférentiel. Malgré tout, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte

des coffrets, regards, mâts d'éclairage ou aires de stationnement public réalisés en bordure de lot.

La largeur de l'accès aux lots 1 à 20 devra être de 6m minimum.

Les lots devront respecter les accès automobiles et/ou piétons interdits, conformément aux indications mentionnées au plan PA4.

Deux accès sont prévus à la parcelle AH154 p2 (hors lotissement) pour une extension éventuelle future du lotissement à partir des voies du projet.

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 EU, EP, AEP, ELEC, TEL, GAZ si desserte, 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

Sans objet.

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).

Etant entendu que dans tous les cas, les garages devront se situer à 5,00 m minimum par rapport à l'alignement pour permettre la réalisation du parking privatif non clos (voir article 2.12).

Les acquéreurs de lot devront adapter leur construction aux équipements desservant leur lot. Une implantation différente pourra être autorisée pour les équipements d'infrastructure ou communs.

Les acquéreurs devront respecter les branchements d'assainissement et de réseaux posés par l'aménageur et adapter leurs constructions en fonction de la position planimétrique et altimétrique de ces branchements.

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit, avec un minimum de 3,00 mètres.

Toutefois, une implantation en limites séparatives est autorisée dans les cas suivants :

- *Si la longueur totale des constructions (continues ou discontinues) édifiées sur cette limite n'excède pas 15,00 mètres et que*

- *La hauteur de la construction n'excède pas, au droit de la limite, 3,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Toutefois, dans le cas du faîtage d'un mur pignon, ce faitage pourra s'élever jusqu'à 5,00 mètres,*
- *La hauteur de l'annexe désolidarisée de la construction principale au droit de la limite n'excède pas 2,00 mètres, à l'égout du toit ou à l'acrotère, et la longueur édifiée en limite n'excède pas 5,00 mètres,*

- *Ou si la construction s'adosse à un bâtiment existant édifié en limite sur la propriété voisine, et n'excède pas les dimensions de celui-ci, sous réserve du respect des autres règles par rapport aux autres limites.*

Les équipements d'infrastructures et les équipements publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul d'au moins 1,50 mètres lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

Les piscines non couvertes devront respecter un retrait minimum de 3,00 mètres des limites séparatives.

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

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

Sans objet.

2.9. Emprise au sol

Les lots 1 à 20 devront respecter l'emprise au sol maximale suivante :

Numéro de lot	Superficie (m²)	Emprise au sol maximum autorisée (m²)
1	454	136
2	391	117
3	391	117
4	392	117
5	392	117
6	392	117
7	392	117
8	398	119
9	538	161
10	569	170
11	428	128
12	382	114
13	402	120
14	569	170
15	524	157

Numéro de lot	Superficie (m²)	Emprise au sol maximum autorisée (m²)
16	421	126
17	339	101
18	374	112
19	395	118
20	465	139

2.10. Hauteur maximale des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ne peuvent être construites que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Hauteur absolue

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures. La Hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15,00 mètres d'une voie et en contre haut de celle-ci est mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble éventuellement) et 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée dans le cas de rénovation ou extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure, sans dépassement de la hauteur du bâtiment existant.

Hauteur relative

Les constructions doivent s'intégrer dans le bâti existant.

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

Les lots 1 à 6 devront respecter la cote minimale d'implantation de la dalle de construction pour un raccordement gravitaire aux réseaux d'assainissement suivante :

Numéro	Cote de seuil minimale (NGF)
1	7.00m
2	7.00m
3	7.20m
4	7.20m
5	7.40m
6	7.40m

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation des énergies renouvelables sont admis, sous réserve de respecter les dispositions des articles UB1 et UB2.

11.1 – Expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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. Elles doivent présenter une unité d'aspect.

Les constructions bois sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine.

11-2 – Aspect des constructions

Architecture contemporaine

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

Les dispositifs recourant à des énergies renouvelables devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

Architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée et une proportion réduite des percements par rapport à la surface des façades.

Le choix des couleurs doit s'orienter vers des teintes naturelles claires et sobres.

Toitures terrasses

Elles sont autorisées.

Toitures en pente

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté.

Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue.

On s'efforcera de supprimer les débordements de toiture en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0.20 m en moyenne).

Les cheminées seront de préférence axées sur le faîtage.

Les couvertures seront en tuiles canal ou romane ou tuiles d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées.

La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 37 %. Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle pour les constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes de toits différentes.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie, la pente de la toiture sera dans ce cas située entre 50 % et 100 %.

Quel que soit le matériau utilisé en couverture, il ne sera pas exigé de pente spécifique pour les vérandas.

Pour les panneaux solaires installés sur les toitures, ils devront être intégrés de manière harmonieuse dans la toiture.

Percements

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges. Les baies vitrées plus larges que hautes sont autorisées mais doivent comporter des éléments verticaux de division rappelant les proportions traditionnelles.

11-3 – Dispositions particulières applicables aux annexes

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc., à l'exception des abris de jardin décrits ci-dessous, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher pourront être construits en bois ou avec tout autre matériau préfabriqué, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée ...). Leur couverture sera réalisée en tuiles ou en bardeau bitumeux.

11.4. - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées avec le bâti environnant.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

A l'alignement, ainsi que sur les limites séparatives latérales sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction et sur les limites bordant les espaces publics ou collectifs autres que des voies – exception faite des fonds de lots 1 à 8 tel que décrit au paragraphe ci-après et conformément à la légende du plan PA4 - , les clôtures éventuelles seront constituées par un mur de hauteur maximum 1,20 mètre enduit comme les constructions, éventuellement surmonté par un dispositif à claire-voie (grille), l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre de hauteur.

Le couronnement des murs sera de forme simple, et traité avec des éléments non débordants.

Un complément végétal pourra être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

Sur les limites séparatives, autres que les fonds des lots 1 à 8, 11 à 13, et 16 à 20, au-delà de la marge de recul, les clôtures seront constituées :

- *soit par un mur ou muret enduit comme les constructions, surmonté ou non d'un ensemble à claire-voie,*
- *soit par un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive.*

La hauteur maximale, quel que soit le dispositif, est fixée à 2,00 mètres. Une hauteur supérieure pourra être exceptionnellement admise pour harmonisation avec des murs de clôtures anciens et de qualité existants.

A l'alignement comme en limite séparative, les plaques préfabriquées sont interdites. De même, la brande est interdite à l'alignement

En fond des lots 1 à 8

Toute construction de muret est interdite dans les fonds des lots 1 à 8. Les clôtures en panneaux bois sont également interdites en fond de ces lots, seules des clôtures végétalisées doublées ou non d'un grillage sans fondation, sans soubassement, (transparence hydraulique) y sont autorisées afin de garantir l'écoulement naturel des eaux vers la zone humide.

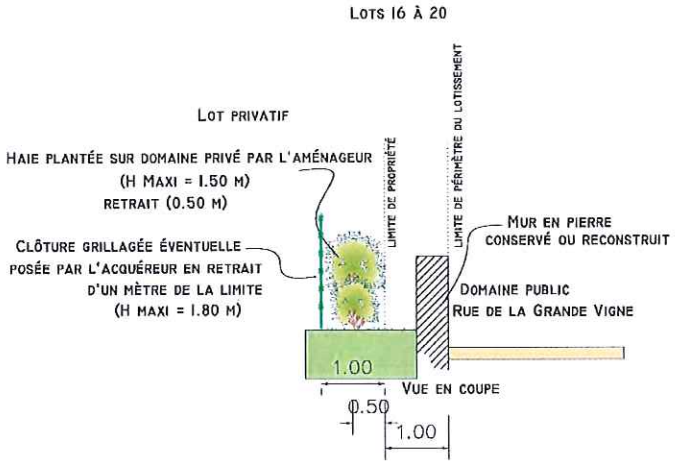
La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

En fond des lots 11 à 13

La haie existante au fond des lots 11 à 13 pourra être conservée. En cas de volonté de clore le fond de lot, il sera autorisé la pose éventuelle d'un grillage en retrait de la haie ou de la végétation, le tout n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur.

En fond des lots 16 à 20

Une haie sera plantée par l'aménageur à environ 0,50 mètres en retrait de la limite de propriété en fond de ces lots. Il sera autorisé la pose éventuelle d'un grillage en retrait de 1,00m par rapport à la limite de propriété (cf schéma ci-joint), le tout n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur.



Les essences composant les arbustes de cette haie seront à prendre parmi :

- Troène commun – Ligustrum vulgare
- Troène du Japon – Ligustrum japonicum
- Noisetier commun – Corylus avellana
- Viorne tin – Viburnum tinus
- Viorne obier – Viburnum opulus
- Saule pourpre – Salix purpurea
- Genêt à balais – Cytisus scorparius

Cas de clôtures en limite des parkings privatifs non clos

Les clôtures devront contourner le parking privatif non clos - dont les dimensions minimales de 5m de profondeur par 6m de largeur devront être respectées - celui-ci devant obligatoirement rester ouvert sur la voie du lotissement.

Lorsque deux parkings privatifs non clos se trouveront accolés, ils ne comporteront, en limite séparative ou en mitoyenneté, aucune séparation en élévation (cas des lots 1 et 2, 12 et 13).

Les propriétaires prendront à leur charge les raccordements sur voirie après la construction des clôtures. Ces raccordements seront réalisés à l'identique.

2.12. Stationnement des véhicules

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

- d'un garage incorporé, ou non, à l'habitation ou d'une aire de stationnement à l'intérieur du lot (le tout comptant pour 1 place de stationnement) ;
- d'un emplacement privatif de 6,00 x 5,00 m comprenant deux places de stationnement non clos ouvert sur la voie publique. Le portail éventuel devra donc être réalisé en retrait de la voie.

L'implantation du parking non clos devra respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. Les acquéreurs auront, malgré tout, la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2.3 du présent règlement, sauf pour les lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 et 20 qui devront respecter impérativement l'emplacement défini au plan PA4.

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.

Les acquéreurs des lots 1 à 20 devront impérativement planter 2 arbres de haute tige par lot.

Les acquéreurs des lots 9, 15, 16, 17 et 20 devront conservés l'arbre existant sur leur lot (non abattu aux travaux)

Les essences de ces sujets (en tiges ou en cépées) seront à prendre parmi la liste suivante :

- Tamaris de printemps – Tamarix tetrandra
- Olivier de Bohème – Eleagnus angustifolia
- Amélanchier du Canada – Amelanchier canadensis
- Ceriser myrobolan – Prunus cerasifera 'Pissardii'
- Néflier – Mespilus germanica
- Poirier (variétés anciennes) – Pyrus communis
- Pommier (variétés anciennes) – Malus domestica

Les lots 1 à 8 étant situés en amont d'une zone de protection du milieu naturel (zone humide) et afin de conserver la fonction épuratoire de cette zone, les acquéreurs des lots 1 à 8 s'obligent tant pour eux-mêmes que pour leur locataires éventuels, à :

- laisser le libre écoulement des eaux de ruissellement sur leur fond de lot,
- ne pas changer la topographie des lieux (pente naturelle du terrain inchangée)
- ne pas traiter chimiquement les espaces de pleine terre (étant précisé que ces portions de terrains pourront être aménagées en pelouse et que des plantations y seront autorisées)

2.14. Superficie de plancher

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement une superficie de plancher de 5000 m² répartie comme suit :

- Lots 1 à 20 : 250 m² par lot