



## COMMUNE DE LE FENOUILLER

# PERMIS D'AMÉNAGER

## PA10 - RÈGLEMENT

### Lotissement "LES CHARDONNETTES"

Rue du Petit Puits

#### Maître d'ouvrage



6 rue Le Corbusier  
85180 LES SABLES D'OLONNE  
**T** 02 51 21 62 16  
**M** nicolas.cantin@sipophilam.fr

#### Architecte



ALEXANDRE LANGLAIS  
25 rue du Château  
**T** 02 51 55 81 49  
**M** contact@ltarchi.fr

Dossier n° : 23.175

#### Géomètre et Maître d'œuvre



18 rue des Artisans  
85800 ST GILLES CROIX DE VIE  
**T** 02 53 65 80 90  
**M** geometre@milcent-petit.fr

Indice	Date	Désignation
0	09/04/2024	Demande de permis d'aménager
1	16/05/2024	Articles 5.2, 14 et 20
2	18/06/2025	Permis d'aménager modificatif n° 1
3	24/10/2025	Permis d'aménager modificatif n° 2

## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1</b>	<b>OBJET DU RÈGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION.....</b>	<b>3</b>
2.1 -	Occupations et utilisation du sol interdites.....	3
<b>ARTICLE 3</b>	<b>ACCÈS ET VOIRIE .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 4</b>	<b>DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....</b>	<b>4</b>
4.1 -	Branchements.....	4
4.2 -	Eau potable .....	4
4.3 -	Assainissement eaux usées .....	4
4.4 -	Assainissement eaux pluviales.....	4
4.5 -	Electricité - téléphone.....	4
4.6 -	Gaz .....	4
4.7 -	Déplacement des branchements.....	5
4.8 -	Télévision .....	5
<b>ARTICLE 5</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS .....</b>	<b>5</b>
5.1 -	Modalités de réalisation.....	5
5.2 -	Division du terrain .....	5
<b>ARTICLE 6</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 7</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 8</b>	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 9</b>	<b>EMPRISE AU SOL.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 10</b>	<b>HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 11</b>	<b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....</b>	<b>5</b>
11.1 -	Clôtures.....	5
<b>ARTICLE 12</b>	<b>STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 13</b>	<b>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 14</b>	<b>PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 15</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 16</b>	<b>TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 17</b>	<b>SERVITUDES DIVERSES .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 18</b>	<b>OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 19</b>	<b>PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 20</b>	<b>SYNDICAT DES ACQUEREURS.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 21</b>	<b>ETUDE DE SOL .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 22</b>	<b>ADHÉSION AUX PRÉSENTES.....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 23</b>	<b>DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES .....</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 24</b>	<b>PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS.....</b>	<b>8</b>
	<b>EXTRAIT DU PLU .....</b>	<b>9</b>

## **ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement dénommé "Les Chardonnettes", créé sur la Commune de LE FENOUILLER, entre la rue des Carrières et la rue du Petit Puits, à environ 500 m du centre au sud-est de la Mairie. Il est cadastré sous les numéros 4 – 125 et 276 de la section AK, pour une superficie de 12 597 m<sup>2</sup> après bornage, tel que le périmètre est défini sur les plans ci-annexés.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

## **ARTICLE 2 CHAMP D'APPLICATION**

L'ensemble de l'opération est situé dans la zone 1AU du P.L.U. de LE FENOUILLER et dans l'OAP de la rue du Petit Puits. Le présent règlement est applicable en sus de droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

Ses dispositions deviendront définitives dès l'obtention de l'autorisation d'aménagement.

Ce règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette du projet. Il devra être remis à chaque acquéreur de lot.

**Le présent règlement doit être communiqué à tout acquéreur de lot préalablement à la signature de la promesse de vente et en tous les cas avant la signature des actes qui devront mentionner l'exécution de ces formalités.**

### **2.1 - Occupations et utilisation du sol interdites**

Sont interdites les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à l'autorisation :

- Les établissements susceptibles de provoquer des difficultés pour la circulation et le stationnement.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les constructions à usage de poulailler, de clapier, de chenil, d'étable, de porcherie, ainsi que toutes constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.
- Les haies monospécifiques.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes et mobil'home soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- Le portail en limite de voirie au niveau de l'espace stationnement privé non couvert.
- Les commerces.
- Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier, de déposer des matériaux sur le cheminement piétonnier, stationnements, chaussée et espaces verts. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, à la chaussée, réseaux, plantations et tout équipements des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

## **ARTICLE 3 ACCÈS ET VOIRIE**

L'accès aux lots se fera par la rue du Petit Puits et à partir de la voirie interne (lot VI).

L'emplacement obligatoire et conseillé des accès véhicules aux lots est porté au plan de composition (PA4).

Les accès automobiles privatifs seront interdits au niveau des stationnements et espaces verts, (voir plan de composition PA4) et de la rue du Petit Puits pour le lot 1.

Chaque acquéreur de lot est tenu d'établir les seuils des constructions à l'alignement de la voie publique, à un niveau supérieur à la bordure de voirie finie.

Le niveau des seuils des constructions sera au minimum 5 cm au-dessus du niveau du trottoir ou de la chaussée finie, déterminé par une côte NGF et non par le repère à titre indicatif présent sur le coffret électrique.

Les accès aux lots devront respecter la côte NGF au niveau de la voirie finis au droit de la limite.

En cas d'extension du lotissement ou de la réalisation d'un lotissement voisin, les lots ne peuvent pas s'opposer à son raccordement ou prétendre au versement d'une redevance.

Toutes modifications des accès mis en place par l'aménageur ne pourront être réalisées qu'après accord express de l'aménageur, du Maître d'œuvre et de la Commune et ce, aux frais et risques du demandeur.

## **ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1 - Branchements**

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur. Afin d'éviter le reflux des égouts dans les caves, sous-sols, cours, et vers le réseau public de tout à l'égout lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau, les canalisations nouvelles seront prescrites de manière à résister à la pression correspondante.

Tous les ouvrages ou branchements privés (regards, bacs de décantation...) situés plus bas que le niveau des réseaux, seront obturés par un tampon étanche afin d'éviter tout refoulement. Il en va de même pour le raccordement d'équipements privés se situant plus bas que le niveau des réseaux (siphons de sols, WC...).

Les acquéreurs privés devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements EU – EP – AEP – coffrets électriques – téléphone – gaz – candélabres et plantations), sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou l'espace commun, qu'après accord de l'aménageur, du Maître d'œuvre, de la Commune, des Sociétés gestionnaires des réseaux, et ce aux frais du demandeur.

Les branchements internes aux lots seront réalisés en souterrain à la charge des acquéreurs des lots.

### **4.2 - Eau potable**

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eau potable, mise en place par l'aménageur dans chaque lot.

La pose du compteur, le raccordement et l'ouverture des branchements, seront à la charge des acquéreurs des lots.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

### **4.3 - Assainissement eaux usées**

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eaux usées, mise en place dans chaque lot par l'aménageur.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie en amont de la boîte de branchement, au droit de la parcelle, sur le domaine public. Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le domaine public.

La pente minimum préconisée avant la boîte de branchement est de 2 %. Si les fils d'eau de sortie sont réalisés de manière délibérée sous le niveau de la boîte de branchement, les acquéreurs s'acquitteront à leur charge de la réalisation d'un système de relevage.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

### **4.4 - Assainissement eaux pluviales**

Les acquéreurs de lots pourront se raccorder à l'antenne de branchement eaux pluviales, mise en place dans les lots par l'aménageur.

Le raccordement se fera au niveau de la sortie en amont de la boîte de branchement, au droit de la parcelle, à l'arrière de la propriété. Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement et du réseau ne sera admise.

Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EP est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place dans la servitude EP.

### **4.5 - Electricité - téléphone**

Des coffrets de branchement électrique basse tension seront installés à l'alignement de chaque lot, par l'aménageur. La pose des compteurs électriques et l'établissement du réseau intérieur à partir du compteur, incomberont aux acquéreurs des lots.

Un regard pour le branchement téléphonique, sera mis en place sur chacun des lots par l'aménageur. Les acquéreurs des lots pourront s'en servir pour raccorder leur lot au réseau téléphonique. Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

Les coffrets électriques "fausse coupure, grand volume" seront posés à l'intérieur des propriétés (en limite de voirie), de façon à pouvoir être encastrés dans les murs de clôture.

Les propriétaires intéressés devront supporter ces servitudes, sans possibilité de modifier leur emplacement et sans pouvoir prétendre à une quelconque contrepartie.

Ils devront se conformer aux prescriptions décrites à l'article 4.1.

### **4.6 - Gaz**

Le lotissement ne sera pas raccordé au gaz.

#### **4.7 - Déplacement des branchements**

Chaque acquéreur de lot fera son affaire du déplacement éventuel des antennes de branchements, prévues sur son lot par l'aménageur.

#### **4.8 - Télévision**

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de toute installation, raccordement ou abonnement éventuels.

### **ARTICLE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

#### **5.1 - Modalités de réalisation**

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

#### **5.2 - Division du terrain**

Le projet de division prévoit la création de 24 lots :

- **lots 1 à 8 – 10 à 22** : lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- **lot 9** : lot destiné à recevoir 9 logements à usage locatif social,
- **lot VI** : lot voirie permettant l'accès aux lots constructibles, avec aussi création d'aires de stationnements et espaces verts,
- **lot EVI** : lot espaces verts, permettant essentiellement la gestion des eaux pluviales de l'ensemble du lotissement,

### **ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Voir PLU.

Favoriser autant que faire se peut la valorisation des apports solaires à travers l'orientation des constructions en privilégiant des expositions sud-ouest à sud-est. Admettre des orientations est-ouest (profitant de la course du soleil).

Les constructions devront respecter un recul minimal de 5,00 m au droit du garage par rapport à la chaussée créée sur le (lot VI) et la rue du Petit Puits.

Le reste de la construction pourra être implanté en recul d'au moins 3,00 m par rapport à l'alignement (lot VI).

### **ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Voir PLU.

### **ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Voir PLU.

### **ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol applicable à chaque lot sera de 70 %.

Voir tableau article 16.

### **ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Voir PLU.

### **ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Voir PLU. Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Les aménagements paysagers en façade de voirie devront respecter les pentes de la voirie.

#### **11.1 - Clôtures**

L'absence de clôture est autorisée, seul un muret technique peut être réalisé dans les mêmes matériaux que la construction principale. Dans ce cas l'espace créé devra être paysagé.

Les clôtures doivent faire l'objet d'une « déclaration d'édition de clôture », selon les dispositions prévues par la législation en vigueur (voir P.L.U.).

## **ARTICLE 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

En bordure du domaine public, chaque logement possédera une enclave de stationnement privée non close, pouvant accueillir deux véhicules légers. Cette enclave mesurera à minima 6,00 m de large sur 5,00 m de profondeur.

L'accès à la parcelle se fera par le biais des enclaves de stationnement. L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation des places de stationnement privatif non clos est à la charge des acquéreurs. On préférera pour le revêtement de ces espaces un matériau perméable (stabilisé, béton poreux, pavés avec des joints enherbés...).

Dans le cas d'une activité professionnelle, l'acquéreur devra réaliser à ses frais et sur l'assiette foncière de sa parcelle, les places de stationnement nécessaires à son activité.

Cet espace devra être décrit au permis de construire.

Des places de stationnement seront réalisées sur le lot VI.

## **ARTICLE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot.

Ils représenteront au moins 30 % de la surface du terrain.

La plantation de végétaux, hôte du "feu bactérien" est interdite, notamment Malus et Pyrus (pommiers et poiriers) ornementaux, Cydonia et Sorbus (cognassier et sorbiers) ornementaux, Crataegus (aubépines), Cotonéaster, Pyracantha (buisson ardent) cités en annexe de l'arrêté du 12 août 1994 du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être végétalisées et maintenues en état de propreté.

Les haies monospécifiques sont interdites ainsi que les thuyas et lauriers.

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue, doit être plantée de gazon et de fleurs ou être organisée en jardin d'agrément.

Les espaces de stockage et les dépôts à l'air libre sont interdits dans la marge de recul de la construction définie par rapport à la voie.

## **ARTICLE 14 PRESCRIPTIONS LIÉES AU RAMASSAGE DES ORDURES**

Les jours du ramassage des ordures ménagères ou du tri sélectif, les propriétaires ou locataires ont l'obligation de positionner leurs poubelles à l'alignement de l'îlot central (lots 12 à 16), sur la droite du sens de circulation de la voie à sens unique de façon à ce que le camion de ramassage n'ait pas de difficulté à les collecter et à circuler. Dans la mesure du possible, les bacs poubelles seront disposés en bordure des espaces verts.

Les poubelles ou les bacs devront être rentrés le jour même après ce ramassage, afin de les soustraire du domaine public.

## **ARTICLE 15 SURFACE DE PLANCHER**

La superficie de plancher applicable à chaque lot est fixée à 250 m<sup>2</sup> par terrain cessible, sauf pour le lot 9 qui sera fixé à 800 m<sup>2</sup> pour accueillir les logements usage locatif social.

Voir tableau article 16.

#### ARTICLE 16 TABLEAU DE CONSTRUCTIBILITÉ SUR CHAQUE LOT

Lots	Surface	Emprise au sol	Surface plancher
1	493 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
2	369 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
3	369 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
4	368 m <sup>2</sup>	258 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
5	389 m <sup>2</sup>	272 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
6	494 m <sup>2</sup>	346 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
7	360 m <sup>2</sup>	252 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
8	346 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
9	1209 m <sup>2</sup>	829 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
10	363 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
11	358 m <sup>2</sup>	251 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
12	366 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
13	366 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
14	397 m <sup>2</sup>	278 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
15	447 m <sup>2</sup>	313 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
16	363 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
17	363 m <sup>2</sup>	254 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
18	376 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
19	405 m <sup>2</sup>	284 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
20	402 m <sup>2</sup>	281 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
21	413 m <sup>2</sup>	289 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
22	472 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Totaux</b>	<b>9 488 m<sup>2</sup></b>	<b>6 623 m<sup>2</sup></b>	<b>6 050 m<sup>2</sup></b>

#### ARTICLE 17 SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (coffrets électrique, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits 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.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

Le propriétaire du fond inférieur ne peut pas élever de digue qui empêche l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Le propriétaire du fond supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur conformément à l'article 640 du Code Civil.

Les lots 1 à 8 seront grevés d'une servitude de tréfonds de 3 mètres de largeur pour le passage de la canalisation d'eaux pluviales. Cette servitude imposera aux l'acquéreurs des lots, en cas de construction partielle sur l'emprise de la canalisation, de valider le mode constructif de fondations par la maîtrise d'œuvre et pourra comprendre la création d'un regard intermédiaire de part et d'autre de l'ouvrage, si nécessaire, pour assurer un écoulement permanent du fond dominant.

L'acquéreur devra mettre en place avec son constructeur des dispositifs de protection appropriés des ouvrages réalisés par le lotisseur au droit de son lot.

Après l'achèvement des travaux de finition du lotissement et avant le début des opérations de construction, l'acquéreur s'oblige à demander un état des lieux contradictoire des équipements communs, avec éventuellement un constat d'huissier, une fois les travaux de finition achevés.

#### ARTICLE 18 OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DÉCLARATION PRÉALABLE

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration à la Mairie de LE FENOUILLER, conformément à la réglementation en vigueur, tant pour la construction principale, la construction annexe que pour les clôtures.

## ARTICLE 19 PARTICIPATIONS RELATIVES A LA VENTE DU TERRAIN

Les acquéreurs s'acquitteront :

- de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif),
- des taxes d'aménagements.

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

## ARTICLE 20 SYNDICAT DES ACQUEREURS

Dans l'attente éventuelle d'une prise en charge par la Commune de LE FENOUILLER, la voie, les réseaux et espaces libres du lotissement seront cédés à une association syndicale des propriétaires qui sera constituée dans l'année de l'attribution d'un premier lot.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs pourront faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages à la Commune et le gestionnaire des réseaux sans qu'aucun des acquéreurs ne puisse 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 de celles-ci et les réseaux correspondants incomberont au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale ; le classement dans le domaine public ne pouvant intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité.

## ARTICLE 21 ETUDE DE SOL

Il appartiendra aux acquéreurs de faire réaliser éventuellement des sondages de sols et sous-sol avant le démarrage des travaux des immeubles pour déterminer en fonction des contraintes de la construction et des résistances des sols, le type de fondation à étudier. Les acquéreurs des lots ne pourront élire aucune contestation envers le lotisseur, en cas de surcoût de la construction, dû en particulier, à la réalisation de fondations spéciales.

## ARTICLE 22 ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète et entière aux dispositions du présent règlement, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot préalablement à la signature des actes.

## ARTICLE 23 DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DE RÈGLES

Le présent 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 L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 24 PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS

Tout dégât provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supporté exclusivement par lui-même.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et de l'aménageur de réparer tous désordres causés aux voies, clôtures et autres équipements communs.

Dans le cas où l'acquéreur n'aurait pas satisfait à l'obligation de réparer les dégâts dans le mois suivant la mise en demeure délivrée par l'aménageur, celui sera de plein droit habilité à pourvoir et à réclamer les sommes correspondantes au coût des règlement.

Ces dispositions sont notamment applicables aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements communs lors des opérations de construction par des colotis. Chaque propriétaire sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires sans préjudice le cas échéant, de recours contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.

Il est précisé après réception des travaux que l'aménageur dégage sa responsabilité, sur toutes dégradations éventuelles du fait du ou des constructeurs.

Sans observation écrite particulière de la part de l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique, le bon état des parties communes, réseaux et voiries au droit de sa parcelle est tacitement reconnu par ce dernier.

Fait à SAINT GILLES CROIX DE VIE, le 09 avril 2024.  
Complété et modifié le 16/05/2024.  
Modifié le 18 juin 2025.  
Modifié le 24 octobre 2025.

## EXTRAIT DU PLU

**COMMUNE DU FENOUILLER** (85)

# Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU prescrite le 14 novembre 2016, arrêtée le 29 avril 2019



## REGLEMENT



### DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,  
Monsieur le Maire

**atelierurbanova**  
urbanisme & architecture



 **Eric ENON**  
Paysagiste concepteur

**SOMMAIRE**

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE I: LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>14</b>
<b>ZONE U.....</b>	<b>15</b>
<b>ZONE UE.....</b>	<b>20</b>
<b>ZONE UT.....</b>	<b>23</b>
<b>ZONE UL .....</b>	<b>26</b>
<b>CHAPITRE II: LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>29</b>
<b>ZONE 1AU .....</b>	<b>30</b>
<b>ZONE 1AUE.....</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE III: LES ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>38</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE IV: LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>43</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>44</b>
<b>TITRE IV : ANNEXES AU REGLEMENT .....</b>	<b>48</b>
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE .....</b>	<b>49</b>
<b>L151-41 DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>49</b>

## PRÉAMBULE

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

### CONTENU DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques du règlement délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

des emplacements réservés,  
des éléments de paysage et de patrimoine identifiés en vertu du code de l'urbanisme  
les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Le présent document écrit est constitué :

- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I),
- de dispositions communes (Titre II)
- de dispositions spécifiques applicables à chaque zone (Titre III) :  
    zones urbaines (Chapitre I)  
    zones à urbaniser (Chapitre II)  
    zones agricoles (Chapitre III)  
    zones naturelles et forestières (Titre IV)

d'annexes (titre IV) constituées :

de la liste des principaux éléments de paysage et de patrimoine identifiés au titre du code de l'urbanisme.  
de la liste des emplacements réservés identifiés au titre du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le présent document peut contenir des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. A contrario des dispositions écrites ou graphiques, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Il est rappelé que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État en date du 26 novembre 2010, MEEDDM n° 320871, « le fait que la construction ne nécessite ni permis de construire, ni déclaration de travaux est sans incidence sur l'opposabilité des dispositions réglementaires contenues dans le PLU ».

### ELEMENTS EXPLICATIFS A PORTEE REGLEMENTAIRE

L'emploi de certains mots doit être explicité afin d'assurer la lisibilité du document, la sécurité juridique des actes administratifs unilatéraux et permettre l'information éclairée des pétitionnaires.

La fiche technique n°13 en date du 27 juin 2017, éditée par la DHUP et dénommée « lexique national d'urbanisme » est le document de référence pour la définition des termes employés dans le présent règlement. Les définitions seront automatiquement mises à jour à chaque subrogation du document.

**Définition de la hauteur :**

Toutes les hauteurs sont exprimées à l’égout de toiture (ou à la partie haute de l’acrotère, s’il en existe un) : La hauteur maximale correspond à la différence altimétrique entre l’égout de toiture ou le haut de l’acrotère (s’il en existe un) et le sol naturel à l’aplomb de l’égout de toiture (ou de l’acrotère) considéré.

Toutefois, en ce qui concerne les toboggans, la hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

**Définition de stationnement :**

La dimension nécessaire pour une place de stationnement est de 2.5 mètres X 5 mètres.

**Définition d’opération d’aménagement d’ensemble :**

Une opération d’aménagement d’ensemble permet la réalisation d’une urbanisation globale et cohérente, par le biais d’une autorisation d’urbanisme de type permis d’aménager, ZAC, permis de construire valant division, permis de construire visant à construire plusieurs logements sans division ultérieure.... Dans ce dernier cas, le régime de la copropriété permet de gérer les espaces privés et les espaces communs.

**Définition « siège d’exploitation agricole » :**

Le siège d’exploitation agricole accueille la structure juridique de l’exploitation agricole. Il s’agit d’une construction relevant de la sous destination exploitation agricole ne pouvant pas être l’habitation de l’exploitant agricole. Il s’agit d’une construction fonctionnelle liée à l’activité de l’exploitation (élevage, céréale....) Ce terme peut également recouvrir les exploitations de cultures marines sur les communes soumises à la loi littoral.

# **Titre I : Dispositions générales**

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 1. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L' ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR.

1. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
2. Conformément à l'article R151-41 du code de l'urbanisme, la suppression d'un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les éléments identifiés au titre de l'article de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité architecturale. Le permis de démolir ne pourra être accepté seulement lorsque l'état de ruine de l'élément est caractérisé et que la destruction est le seul moyen de faire cesser cet état de ruine.
3. Les **éléments de paysage remarquables** (puits, lavoirs, fontaines, fours, portails, murs, murets, portails, calvaires, oratoires, croix, statues....) identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.
4. Les **immeubles remarquables** identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Les restaurations ou réhabilitations des immeubles remarquables devront respecter les spécificités architecturales d'origine (volumes, ordonnancement, rythme des niveaux, dimensions des ouvertures, matériaux d'origine, couleurs...). Les extensions et annexes de ces immeubles devront présenter une volumétrie simple qui s'intègrera harmonieusement à la construction existante. Les volets roulants sont interdits sur les immeubles remarquables. Les dispositifs d'énergie renouvelable tels éoliennes domestiques, panneaux solaires et photovoltaïques.... ne devront pas porter atteinte, par leurs implantations, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'architecture des immeubles remarquables, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives sur ces immeubles. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement.
5. Les **propriétés remarquables** identifiées sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégées. Elles doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Les règles relatives aux immeubles remarquables s'appliquent aux propriétés remarquables. De surcroît, les constructions nouvelles doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines (hauteur, volumes, matériaux, ordonnancement des niveaux). Les cours fermées ou partiellement fermées (en L ou en U) de ces propriétés sont inconstructibles.
6. Les **espaces publics ou communs** (voies, venelles, placettes, querreux...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Ils sont inconstructibles. Lors de travaux de voiries, les profils, niveaux ne doivent pas être dénaturés et les matériaux existants améliorés. Les constructions nouvelles édifiées et les travaux effectués sur les unités foncières situées de part et d'autres de ces espaces publics ou communs ne doivent pas porter atteinte au front bâti caractérisé par l'homogénéité de la forme urbaine (alignement ou retrait, mitoyenneté, volumes, hauteur, aspect (matériaux et couleurs), ordonnancement des niveaux des constructions bordant l'espace public ou commun....) ni aux caractéristiques historiques, architecturales et paysagères de l'espace public ou commun concerné par la protection. Les **murs en pierres** situés de part et d'autres de ces espaces publics ou communs sont protégés. Ils doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre). Les chapeaux en pierre devront être conservés.

La surélévation des murs en pierre en matériaux plein (parpaings, claustra...) pour donner plus de hauteur aux clôtures est interdite. Les dispositifs ajourés (grille en fer forgée...) sont à privilégier.

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si, l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur.

La **modification des portails et portillons en pierres existants** n'est autorisée que pour retrouver les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....) qui auraient été détruit ou partiellement détruit.

7. Les **secteurs remarquables** (écarts, hameaux remarquables...) identifiés sur les documents graphiques, en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration de haute qualité. Dans ces secteurs, les dispositions relatives aux éléments de paysage remarquables, aux immeubles remarquables, aux espaces publics et communs remarquables s'appliquent.

## 2. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L' ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR.

Hormis les exceptions mentionnées à l'article L421-4 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R151-43 du code de l'urbanisme, les travaux portant sur un élément identifié au titre de l'article de l'article L151-23 du code de l'urbanisme non soumis à permis de construire sont précédés d'une **déclaration préalable**.

1. Les **arbres remarquables, les alignements d'arbres remarquables** identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage justifié, un arbre d'essence identique ou similaire (pour les alignements) ou choisi dans la palette d'essence définie dans les OAP devra être replanté au même emplacement (pour les alignements) ou à proximité immédiate.
2. Les **haies remarquables** (pour leur intérêt hydraulique, écologique et/ou paysager) identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Ainsi, la réalisation des voies et cheminements indiqués sur les orientations d'aménagement et de programmation, et traversant une haie à préserver, sont possibles. En dehors de ces cas particuliers :
  - toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire ou choisi dans la palette d'essence définie dans les OAP
  - si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
3. Les **espaces boisés** existants et identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Les espaces boisés sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de développer le boisement. En cas d'abattage justifié pour des raisons sanitaires ou de sécurité, des arbres choisis dans la palette d'essence définie dans l'OAP franges bâties seront replantés au même emplacement. Toutefois, les coupes d'entretien sont autorisées.
4. Les **zones humides** identifiées sur les documents graphiques en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Y sont interdits tous les affouillements et exhaussements du sol hormis ceux liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée, ainsi que ceux nécessaires à la lutte contre les inondations.

### 3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L' ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR.

1. Les **espaces boisés** existants et identifiés sur les documents graphiques au titre des EBC sont protégés. Les espaces boisés sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de développer le boisement. En cas d'abattage justifié pour des raisons sanitaires ou de sécurité, des arbres choisis dans la palette d'essence définie dans l'OAP Franges Bâties seront replantés au même emplacement. Toutefois, les coupes d'entretien sont autorisées.

### 4. CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME DANS SES DISPOSITIONS ACTUELLES OU A VENIR

Le changement de destination des constructions existantes ; repérées au document graphique au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme ; est autorisé, à condition :

- que la nouvelle destination ou sous-destination (logement) soit compatible avec le milieu environnant.
- et qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, dans le respect des règles de réciprocité et ne compromette pas la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme sont également soumis aux dispositions relatives aux immeubles remarquables, conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

### 5. LINEAIRES COMMERCIAUX

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- Le changement de destination des surfaces existantes d'artisanat, commerce de détail et de restauration en une destination ou sous destination autre est interdite.
- Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles ne pourront pas avoir une destination ou sous destination autre que celles citées à l'alinéa précédent.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Enfin, en cas d'impossibilité de reprise du fonds de commerce ou de location par le biais d'un bail commercial du local situé en rez-de-chaussée, la destination équipements d'intérêt collectif et services publics pourra être autorisée.

### 6. CLÔTURES

L'édition des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du conseil municipal, prise conformément à l'alinéa d) l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure dans la chemise 1a du présent dossier de PLU.

#### 1.1. Généralités

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

## 1.2. Composition et hauteurs

La hauteur d'une clôture doit être cohérente avec la hauteur des clôtures existantes au voisinage.

**A l'alignement des voies et emprises publiques** et en limites séparatives avec les voies privées ou avec les emprises privées d'usage public, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- ou d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille ouvragée ou grillage, d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m,

**En limites séparatives**, au-delà de la marge de recul, les clôtures doivent être constituées :

- d'un mur plein ou d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité ne dépassant pas 2 m,

En cas de clôture en limite avec les zones naturelle (N) ou agricole (A), celle-ci devra être constituée d'un grillage doublé de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP « franges bâties ».

### Les murs en pierre existants

Les murs en pierre existants (moellons,...) doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès. Les finitions du percement créé devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (piliers en pierre, chainage en pierre).

La surélévation des murs en pierre devra se faire en harmonie avec le mur existant (moellons, grilles en fer forgé, etc...) et devra respecter les hauteurs réglementées précédemment.

Les enduits sur murs en pierre, seront d'une couleur ton pierre de pays, l'enduit sera affleurant et sans surépaisseur. La modification des portails et portillons existants doit respecter les caractéristiques d'origine de ces éléments (matériaux, hauteur, piliers....).

La reconstruction de murs de clôtures en pierre existants devra respecter les caractéristiques esthétiques du mur d'origine (hauteur, aspect...). Un mur en parpaings ou équivalent doublé d'un parement en pierre pourra être autorisé si, l'insertion dans le paysage environnant du mur reconstruit est identique à celui du mur en pierre antérieur.

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants en pierre, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

## 7. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il est rappelé aux pétitionnaires que le territoire communal est couvert par la réglementation des servitudes d'utilité publique. Tout projet devra respecter la réglementation de ces SUP s'il y est soumis, au premier rang desquelles le Plan de Prévention des Risques Littoraux. Ces SUP sont portées en annexes du PLU.

## 8. ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du code de l'urbanisme indique : « ....l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du présent PLU s'oppose à cette règle.

RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

ARTICLE 1AU 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		ARTICLE 1AU 2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS INTERDITES AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES	ARTICLE 1AU 3 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ACTIVITES, CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITION SPECIALE AU SEIN DES DESTINATIONS ET/OU SOUS DESTINATION SUSVISEES
DESTINATIONS AUTORISEES	SOUS DESTINATIONS AUTORISEES		
Zone 1AU	Habitation	Logement, hébergement	Seules les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises.
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma	Sur les zones 1AU concernées par des OAP portant sur des unités foncières de moins de 4000 m <sup>2</sup> , les opérations d'aménagements d'ensemble ne peuvent pas être aménagées en plusieurs phases.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public	Sur les zones 1AU concernées par des OAP portant sur des unités foncières de plus de 4000 m <sup>2</sup> , les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent être aménagées en plusieurs phases si elles ne compromettent pas le projet d'ensemble compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme.
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éoliennes soumises au seuil du permis de construire</li> <li>• Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol</li> <li>• Les habitations légères de loisirs</li> <li>• Les terrains de camping</li> <li>• Les parcs résidentiels de loisirs</li> <li>• Les résidences démontables</li> <li>• Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</li> <li>• Les aires d'accueil des gens du voyage</li> <li>• Les activités susceptibles de provoquer des nuisances (odeur, pollution, bruit,...)</li> <li>• Les nouveaux commerces de détail alimentaires et les nouveaux établissements artisanaux avec activités commerciales de vente de biens alimentaires.</li> <li>• Les affouillements et exhaussement de sol sauf ceux liés et nécessaires aux constructions et travaux autorisés dans la zone ou le secteur.</li> </ul>	

**ARTICLE 1AU 4 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Hormis les dispositions spécifiques des OAP, les opérations d'ensemble à partir de 10 logements devront comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux. La règle de l'arrondi au supérieur s'applique pour le calcul.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU 5 : REGLES VOLUMETRIQUES ET D'IMPLANTATION

#### 1. HAUTEUR

##### Pour les maisons individuelles :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6.50 m.

La hauteur maximale des constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » et implantées en limite séparatives est fixée à 3.50 m à l'égout ou l'acrotère et 5.50 m au faitage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » à usage d'annexes non mitoyennes de la construction principale ne devra pas dépasser 4,50 m.

La hauteur maximale des constructions nouvelles relevant de la destination « habitation » à usage d'annexes non mitoyennes de la construction principale et implantées en limite séparatives est fixée à 3 mètres à l'égout ou l'acrotère et 5 mètres au faitage.

##### Pour les petits collectifs :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6.50 m.

##### Pour les collectifs :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

Des conditions de hauteurs différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

#### 2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les constructions nouvelles à usage de garage doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les constructions nouvelles à usage de piscine doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être imposées ou autorisées :

- lorsque des impératifs techniques (déclivité, accessibilité, desserte, ...) le justifient,  
- pour des raisons de sécurité et de visibilité (notamment au niveau des carrefours),  
- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

#### 3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles qui ne sont pas édifiées en limites séparatives doivent respecter un retrait par rapport à ces limites au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle à l'égout de toit avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

Les constructions nouvelles à usage de piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics" lorsque des impératifs techniques le justifient ;

#### 4. DISTANCES ENTRE LES CONSTRUCTIONS

Néant.

#### 5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS/ SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles, à usage d'abri de jardin ne pourront pas dépasser 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### ARTICLE 1AU 6: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les constructions nouvelles, de style traditionnel ou contemporain, doivent s'intégrer harmonieusement aux constructions voisines ou mitoyennes, à la forme urbaine de la rue ou de l'ilot, aux paysages environnants : implantation, volumes, matériaux, ordonnancement des façades, proportion des ouvertures, menuiseries.

La volumétrie des constructions, notamment la hauteur, le rythme des niveaux devra être en cohérence avec les bâtiments adjacents.

La qualité des matériaux, leur pérennité, leur coloration, leur intégration à l'environnement devra faire l'objet d'un soin particulier pour que la construction s'insère qualitativement dans une perception rapprochée et lointaine.

Les annexes et extensions devront présenter une volumétrie simple qui s'intégrera harmonieusement à la construction existante.

Toute architecture traditionnelle étrangère au paysage littoral et rétro-littoral vendéen est interdite.

Les couvertures de piscines pourront être traitées dans des matériaux différents du bâtiment principal.

Une construction d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment ancien auquel elle se rattache.

La pose de châssis de toiture et de baies vitrées est autorisée sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte aux paysages naturels et urbains avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (par exemple carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment, parpaings) est interdit.

Les enduits sur murs autres que moellons auront un aspect lisse.

Hors toiture des constructions nouvelles de style contemporain et toiture des vérandas, les toitures des constructions nouvelles, de style traditionnel devront avoir une pente comprise entre 25 et 37%.

Les abris de jardins devront être construits en bois, PVC ou tout autre matériau préfabriqué équivalent, à l'exception de tout élément métallique (tôle laquée). Leur couverture pourra être réalisée en bardage bitumeux.

### ARTICLE 1AU 7 : OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins du projet pour toutes les destinations admises dans la zone, excepté pour la sous-destination "Logement", pour laquelle il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

Pour les constructions nouvelles de logements sociaux, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

Il est exigé également un minimum de 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements créés.

Les stationnements ne sont admis que pour les constructions autorisées ou déjà existantes dans la zone. Les constructions implantées dans une zone (en particulier dans les zones U ou AU) ne peuvent reporter ces aménagements dans une autre zone (en particulier en zone agricole ou naturelle).

Le nombre minimal de places pour les vélos est :

- 1 emplacement pour 2 logements individuels,
- 1 emplacement par logement pour habitat collectif,
- 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée pour les autres destinations admises dans la zone.

**ZONE 1AUE****RAPPEL REGLEMENTAIRE**

Pour les éléments qui la concernent, la zone 1AUE est également soumise aux dispositions générales et aux dispositions communes du règlement.