

Objectifs recherchés :

La conception du lotissement Les Près Communs s'appuie sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Il s'agit d'intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques au sein du lotissement. Cette démarche passe par une utilisation raisonnée des ressources, une maîtrise des charges, une meilleure gestion des flux ainsi qu'une qualité et une richesse du cadre de vie, le tout en assurant un respect et une valorisation de l'identité locale et patrimoniale.

Proposée par l'Ademe et le SyDEV, l'Approche Environnementale d'Urbanisme est un outil qui a permis à la municipalité d'intégrer les préoccupations environnementales et énergétiques pour ce lotissement, dans un objectif de développement durable

Utilisation raisonnée des ressources, (terrain, eau, énergie) :

- Qualité du cadre de vie (environnement sonore et climatique, paysage, biodiversité)
- Gestion optimisée des flux (déplacements doux, déchets)
- Recherche d'efficacité économique pour les futurs acquéreurs (maîtrise du coût du foncier, économie de charges pour l'habitation)

L'AEU a permis d'identifier et d'évaluer les différents impacts environnementaux du projet, et de choisir les mesures et les actions concrètes à mettre en œuvre pour mieux maîtriser ces impacts. Ainsi, de la conception jusqu'à la réalisation des projets, les préoccupations environnementales ont constitué des facteurs décisifs de nature à orienter l'économie générale du lotissement pour une meilleure intégration dans le devenir du centre bourg.

A noter l'importance des échanges et ateliers de travail avec les professionnels et les acquéreurs : information et concertation ont permis de modeler le projet et de concilier la proximité du bourg de Saint Valérien et celle du lotissement.

Ainsi le règlement intègre des exigences environnementales et énergétiques dans le projet d'aménagement en cours, le but étant de contribuer à la qualité environnementale du projet et de définir les conditions favorables d'une harmonisation des constructions et du paysage urbain et d'une qualification et valorisation des espaces publics.

Article 1 - Objet du règlement

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement d'habitation "LES PRES COMMUNS" situé sur la commune de SAINT VALERIEN.

tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

La superficie totale du lotissement est de : 22 646 m².
La superficie sera définitive après bornage du lotissement.

Article 2 - Champ d'application

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SAINT VALERIEN,

À savoir : le règlement national de l'urbanisme

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

Article 3 - Division du terrain

Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs voirie et espaces libres.....	8 057 m ²
- terrains privatifs superficie totale des lots	14 589 m ²
Superficie totale du lotissement	22 646 m²

Le lotissement sera réalisé en une tranche qui pourra comporter deux phases de travaux (provisoire et définitive).

Article 4 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé

Sont autorisées dans ce lotissement les constructions à usage d'habitations et leurs annexes.
Un seul logement par parcelle est autorisé.

Les abris et les piscines sont autorisés à condition que ceux-ci soient peu visible de la voie publique et qu'ils soient bien intégré d'un point de vue paysager et architectural.

Article 5 - Type d'occupation d'utilisation du sol interdit :

Sont interdits :

- Les établissements 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 autorisation ;
- les activités professionnelles à domicile,
- Les dépôts prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les trottoirs ou les chaussées, et d'y déposer des matériaux. Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur

fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement, et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

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.

Article 6 - Accès et voirie

L'accès au lotissement se fera à partir de la rue de Beauregard.

Les accès automobiles sont strictement réglementés (cf. plan de masse), pour des raisons de sécurité. Toutes les parcelles sont desservies par la voirie intérieure.

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la bordure du trottoir et correspondant à une pente de 3 %.

Le niveau des seuils sera de l'ordre de 5 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

Article 7 - Desserte par les réseaux

7.1 - Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements (le branchement s'entend jusque et y compris le regard sur le terrain privé destiné à abriter le compteur) au réseau d'eau potable pour chaque lot. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement s'y raccorder ; la pose du compteur et l'ouverture du branchement seront à leur charge.

7.2 - Assainissement eaux usées

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées pour chaque lot jusqu'à 1,00 m environ au-delà de l'alignement et y compris le regard de branchement sur le domaine privé.

Toutes les constructions devront être obligatoirement raccordées gravitairement aux réseaux. Le Permis de Construire devra comporter un croquis en coupe faisant apparaître que ce raccordement est possible. Les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder.

7.3 - Assainissement eaux pluviales (cf. annexe III : recommandation AEU)

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux pluviales pour chaque lot jusqu'au regard de branchement.

L'installation de cuve récupératrice d'eau de pluie est autorisée, selon la réglementation en vigueur. Les cuves intégrées sont à privilégier. Il est cependant autorisé l'installation de cuves récupératrices d'eaux pluviales hors sol à condition que celles-ci soient intégrées d'un point de vu paysager et architectural. Les cuves de couleur vive sont à proscrire.

7.4 – Electricité (cf. annexe III : recommandation AEU)

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain basse tension.

Des coffrets de branchements de type S 2 000 seront installés sur domaine privé en limite de voirie aux frais du lotisseur.

Il incombe aux acquéreurs des lots de faire poser le compteur électrique, et de réaliser le réseau intérieur au-delà du coffret à partir du compteur.

Un coffret public électrique "fausse coupure" pourra être installé en limite de certains lots sans que l'acquéreur ne puisse s'y opposer, et sans qu'il ne puisse s'opposer aux servitudes qui en résulteront.

7.5 - Téléphone

Le lotisseur prendra en charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC.

Un regard de branchement sera posé sur chaque parcelle à proximité du coffret électrique.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des Services compétents par les acquéreurs de lots.

7.6 - Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la Municipalité,
- qu'après accord des Maître d'Ouvrage et Concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

Article 8 - Forme et caractéristiques des lots

Le lotissement est divisé en 27 lots.

- Les lots numérotés de 1 à 24 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 4 du présent règlement.
- Le lot numéroté V1 est destiné à la voirie.
- Les lots numérotés EV 1, EV 2 restent à la libre disposition de la commune.

Article 9 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les zones non constructibles figurant au plan de masse.

Les constructions devront respecter les lignes d'accrochage prévues au plan de masse soit :

- en accroche obligatoire d'une partie de la construction principale (façade ou pignon)
- en accroche obligatoire d'une partie de la construction principale ou du garage.

Les implantations des axes principaux des constructions indiqués au plan de masse devront être respectées.

Article 10 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée au faîtage des toitures devra être observé. Ce retrait devant en aucun cas être inférieur à 3 mètres ($L = H/2$ avec $L = 3$ mètres).

Les constructions devront par ailleurs respecter les zones non constructibles figurant au plan de masse.

Les abris de jardin devront respecter les implantations précisées sur le plan de masse.

Article 11 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance égale à 4 m peut être imposée entre deux constructions sur une même propriété.

D'une manière générale, trois constructions seront autorisées sur chaque lot :

- l'une à usage principal d'habitation conformément au paragraphe 4 du présent règlement,
- l'autre étant l'abri de jardin
- l'autre à usage d'annexe.

Ces constructions feront, quelle que soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration de travaux et devront respecter les zones non constructibles figurant au plan de masse.

Article 12 - Emprise au sol (cf. annexe III : recommandation AEU)

L'emprise au sol des constructions de toute nature (habitat, garages, abris de jardin...) et des aménagements extérieurs imperméabilisés devront respecter les règles suivantes :

- pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 600 m², la surface imperméable hors emprise de la construction principale et des annexes ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de la parcelle,
- pour les parcelles d'une superficie supérieure à 600 m², la surface imperméable hors emprise de la construction principale et des annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.

Article 13 - Hauteur des constructions (mesurée par rapport au sol naturel)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 10 m à l'axe de faitage principal de la construction.

La hauteur minimale des constructions à usage d'habitation est d'une hauteur d'au moins 3,25 m à l'égout du toit.

Pour les bâtiments annexes jouxtant ou non la construction à usage d'habitation, la hauteur maximale absolue est de 4 m et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 3,25 m au droit des limites.

Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Article 14 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

14.1 - Expression architecturale (cf. annexe III : recommandation AEU)

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 simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Seul un abri de jardin est autorisé par lot. La superficie des abris de jardin est limitée à 20 m².

Les constructions d'habitation de type Louisiane sont interdites.

14.2 - Aspect des constructions

14.2.1 - 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.

14.2.2 - Architecture traditionnelle :

. Maçonneries :

Elles s'harmonisent avec les couleurs des maçonneries anciennes existantes. Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, ...etc., ainsi que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses ...etc.).

Les murs séparatifs, et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront avoir un aspect s'harmonisant avec celui des façades.

. Revêtement de façades :

Les parements d'enduits réalisés au mortier de chaux grasse naturelle, grattés ou lissés, sont recommandés. Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés. Les enduits projetés, talochés, de fantaisie sont interdits.

Les façades des constructions principales doivent être :
 enduites de teinte se rapprochant de la couleur naturelle de la pierre locale et/ou de la couleur naturelle des enduits à la chaux,
 ou constituées de parements en bois. Leurs couleurs vives sont à prescrire.

Dans tous les cas, les teintes choisies par les propriétaires devront être soumises, au plus tôt et avant dépôt du permis de construire, à l'Architecte Conseiller du C.A.U.E.

. Toitures :

Les toitures de la construction principale sont :

- soit une toiture traditionnelle à un ou deux pans. Le matériau utilisé devra être de la tuile de couleur naturelle.
- soit une toiture type terrasse, végétalisée ou non.

La pente des couvertures en tuiles se calera entre 17,5 à 20,5° (30 à 35% de pente).

Les couvertures seront en tuiles de pays ou en tuiles mécaniques d'aspect similaire ; elles seront de teinte rouge ou de préférence mélangées. Les tuiles brunes sont déconseillées.

. Percements (cf. annexe III : recommandation AEU) :

Ils seront de préférence de proportions nettement plus hautes que larges.

. Menuiseries :

Tous types de menuiseries sont autorisés. Les menuiseries en bois et en aluminium sont à privilégier.

Dans tous les cas, les teintes choisies par les propriétaires devront être soumises, au plus tôt et avant dépôt du permis de construire, à l'avis des architectes conseils du lotissement.

. Sous-sols :

Les niveaux des sous-sols seront à une cote supérieure à celle des réseaux eaux pluviales desservant la parcelle.

Les acquéreurs devront joindre en complément à leur demande de permis de construire une coupe montrant le raccordement aux branchements eaux usées et eaux pluviales, ceux-ci devant se faire obligatoirement en gravitaire.

Les constructions sur buttes rapportées ne seront pas admises.

Les remblais ne devront pas dépasser une hauteur de 60 cm.

. Annexes :

Tous les locaux annexes, tels que garages, buanderies, devront être construits avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. Une harmonie de l'ensemble devra être recherchée. Leur superficie n'excédera pas les 20 m².

Les abris en plaques bétons sont interdits.

Les chalets en bois d'architecture non locale (type chalet suisse) sont interdits.

. Capteurs solaires :

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques et tout dispositif répondant à des contraintes environnementales devront être intégrés au bâtiment et à l'architecture au risque d'être refusés.

. Ordures :

Pour les lots 13 à 1, les conteneurs pour les ordures ménagères seront déposés dans des lieux réservés à cet effet.

. Clôtures :

Une demande d'édification de clôture devra être formulée selon la réglementation en vigueur.

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures et portails en PVC sont proscrits.

Seules les clôtures minérales ou végétales sont autorisées.

Les clôtures végétales devront présenter une certaine homogénéité en se référant à la liste établie au cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Les thuyas et similaires sont interdits.

Sauf dispositions réglementaires particulières, les clôtures végétales en charmille mono-spécifique d'une hauteur maximale de 2 mètres et les haies composées de mélanges de végétaux pourront être doublées par un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,50 mètre situé du côté intérieur de la parcelle.

En limites des voies et emprises publiques :

Si les terrains sont clos, la clôture est constituée d'un muret bahut maçonné et enduit de teinte blanche ou sable, identique à celle de l'enduit de la construction principale, d'une hauteur de 0,70 mètre, surmonté d'une grille métallique de type traditionnel. Le tout ne devra pas excéder 2 mètres.

Le type de clôture est défini au plan et correspond à des ambiances spécifiques aux différents lieux du lotissement, suivant leur densité, taille des parcelles, organisation en place, rue ou pavillonnaire.

Les murets seront traités comme la construction principale et pourront être relevés au droit des portails d'entrée et pour intégrer les éléments tels que coffrets EDF, boîtes aux lettres, ...etc

Ces clôtures devront se poursuivre avec les mêmes caractéristiques et hauteur jusqu'au droit de la façade principale.

Les propriétaires prendront à leur charge les raccordements de trottoirs après la construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

En limites séparatives latérales et en fond de parcelles :

Au-delà de l'alignement de la façade de la maison d'habitation, les clôtures végétales ou minérales pourront avoir une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures végétales pourront être doublées ou non d'un grillage vert.

Les clôtures en claustras en bois sont interdites.

Quand la clôture des limites séparatives est une clôture végétale, elle doit être constituée d'une haie établie à partir de la liste de végétaux.

Ces plantations devront présenter une homogénéité et une simplicité d'aspect.

Les clôtures minérales seront obligatoirement enduites avec un revêtement identique à celui de la construction.

En bordure des cheminements piétonniers et de la piste cyclable, les clôtures seront :

Des clôtures végétales doublées ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2 mètres maximum.

L'article 16 précise les plantations souhaitées dans le lotissement.

Article 15 - Stationnement

Tout acquéreur de lot individuel prévoira sur sa parcelle :

- 2 places au moins de stationnement dont l'une pourra être couverte (garage, abri) pour les parcelles inférieures à 600m²,
- 3 places au moins de stationnement dont l'une pourra être couverte (garage, abri) pour les parcelles supérieures à 600m²,

En tout état de cause, il devra aménager une aire suffisante pour y stationner le ou les véhicules lui appartenant, de même que ceux des personnes logées de façon permanente à son domicile.

Le positionnement de cette (ou ces) place(s) de stationnement, devra obligatoirement figurer sur le plan de masse du Permis de Construire.

Article 16 - Plantations

Dans un délai maximum d'un an après l'achèvement de la construction, chaque acquéreur de lot sera autorisé à planter des arbres de haute tige sur son terrain.

La partie de terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue, devra en outre, être plantée, engazonnée ou sablée.

Chaque propriétaire devra entretenir son lot et procéder, en temps voulu, aux élagages des haies.

Ci-après des listes d'arbres, d'arbrisseaux et cépées, et d'arbustes recommandés dans la plaine:

Réalisée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Vendée.

Alignement

Objectifs : créer un événement fort, souligner une direction, ombrager un axe, mettre en scène une entrée, marquer le relief.

Arbres rencontrés et à privilégier :

En campagne : Chêne pédoncule, Chêne pubescent, Chêne sessile (à privilégier), Erable sycomore, Frêne commun

Aux abords des bourgs : Erable plane, Erable sycomore, Noyer commun, Platane, Tilleul, Marronnier, Robinier.

Arbre isolé

Objectifs : marquer un lieu, créer un élément de repère.

Arbres rencontrés et à privilégier :

En campagne : Chêne pédoncule, Chêne pubescent, Chêne sessile (à privilégier), Erable sycomore, Cormier, Erable plat, Frêne commun.

Aux abords des bourgs : fruitiers (noyers, poirier, pommier...), Platane, Tilleul, Marronnier.

Bosquets

Objectifs : accompagner une ou plusieurs constructions, protéger du vent, faire de l'ombrage.

Arbres rencontrés et à privilégier :

Arbres : Alisier terminal, Cerisier Sainte Lucie, Cerisier à grappes, Charme, Chêne sessile, Erable sycomore, Cormier, Erable champêtre, Frêne commun, Merisier, Néflier, Orme champêtre, Prunier myrobolan, Robinier, sureau noir.

Arbustes : Amélanchier commun, Cornouiller mâle, Fusain d'Europe, Noisetier, Troène commun, Prunellier, Viorne lantane.

Haie champêtre

Objectifs : abriter du vent, reconstituer un maillage de haies, affirmer une direction, estomper un élément négatif, accompagner les bâtiments.

Arbres rencontrés et à privilégier :

Arbres : Alisier torminal, Cerisier Sainte Lucie, Charme, Chêne pédoncule, Chêne pubescent, Chêne sessile (à privilégier), Cormier, Erable champêtre, Merisier, Frêne commun, Néflier, Orme champêtre, Prunier myrobolan, Robinier, poiriers, pommiers, Sureau noir.

Arbustes : Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Troène commun, Noisetier, Prunellier, Viorne lantane.

A proximité du bâti

Objectifs : accompagner et agrémenter les bâtiments, atténuer l'impact des constructions, favoriser l'intimité des espaces

Arbres rencontrés et à privilégier :

Amélanchier, buis, troène persistant, viorne tin.

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution des haies vives, plantations d'arbres...) la plantation de végétaux, hôte du "feu bactérien" est interdite et en particulier les végétaux indiqués par arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

En ce qui concerne les lots 1 à 4 et 13 à 16, une haie de type charmille (ou monospécifique) doublé ou non d'un mur bahut permettra de donner un caractère plus urbain.

En ce qui concerne les lots 8 et 9, le long du chemin piéton, une haie taillée (type charmille) sera à privilégier.

La haie de type champêtre est à privilégier en limite des espaces verts publics et du bassin de rétention.

Les listes des végétaux étant continuellement mises à jour, il conviendra à chaque acquéreur de se renseigner auprès du service des végétaux à la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt.

Article 17 - Possibilité maximale d'occupation du sol

La SHOB totale est de 4 995 m² pour l'ensemble du lotissement.

Cf. tableau de répartition de la SHOB par lot en annexe 2.

Article 18 - Servitudes diverses

Les acquéreurs doivent souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (coffret fausses-coupures électriques, borne France Telecom, coffret d'éclairage...). Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

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

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

Article 19 - Taxes

La Taxe Locale d'Équipement et la participation pour raccordement au réseau d'assainissement prévues à l'article L 35-4 de la Santé Publique, ainsi que les Taxes Départementales d'Espaces Naturels Sensibles (T.D.E.N.S.) et pour le financement des dépenses en Conseil d'Architecte d'Urbanisme et d'Environnement (T.C.A.U.E.) seront payées individuellement par chaque loti.

Article 20 - Syndicat des acquéreurs

En application du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, il n'est pas prévu d'association syndicale, le lotisseur étant la collectivité locale.

Article 21 - 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 dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

Article 22 - Dispositions afférentes aux modifications des 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.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

Article 23 - Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration de travaux pour les clôtures, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de SAINT VALERIEN.

Il est par ailleurs recommandé aux acquéreurs des lots, de prendre contact auprès de l'Architecte Conseiller du C.A.U.E., les conseils de celui-ci étant gratuits.

Fait à

le

Le lotisseur :

ANNEXE I

**PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR
ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

Prestations dues par l'aménageur	Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur
VOIRIE	
Chaussée, bordure, trottoir	Conservation en bon état Remise en état après exécution de clôtures ou autres
ASSAINISSEMENT	
Réseau EU : branchements à l'intérieur de chaque lot (à 1 m environ de l'alignement) + tabouret siphonoïde sur domaine public (MOE) Branchement EP à l'intérieur de chaque lot à 1 m environ de l'alignement + regard de branchement	Fourniture et pose d'un siphon Raccordement du regard à la construction Mise à niveau définitive du regard de branchement, si nécessaire déplacement à ses frais
ELECTRICITÉ	
Amenée d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété	Pose d'un compteur et raccordement à la construction (déplacement éventuel du coffret à ses frais)
TÉLÉPHONE	
Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot	Demande de raccordement et d'installation auprès des services des télécommunications Renforcement et déplacement éventuel du regard à ses frais
EAU POTABLE	
Branchement individuel dans un citerneau	Pose du compteur, ouverture du branchement Raccordement du compteur au réseau intérieur Mise à niveau définitif du regard de branchement Renforcement et déplacement éventuel du regard à ses frais
ÉCLAIRAGE PUBLIC	
Pose de candélabres et des lignes électriques souterraines d'alimentation	Conservation en bon état, déplacement éventuel à ses frais
BORNAGE	
Figuration de la limite de la propriété	Conservation en état
ESPACES VERTS	
Réalisation des plantations d'alignement	Conservation en état
BOITE AUX LETTRES	
	Pose d'une boîte aux lettres suivant les normes de la Poste.

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

Les acquéreurs des lots sont 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 est à leurs frais.

ANNEXE II

SUPERFICIE DES LOTS

		Surface en m ²	SHOB autorisée en m ²
Lot	1	440	200
Lot	2	476	200
Lot	3	462	200
Lot	4	444	200
Lot	5	614	215
Lot	6	666	215
Lot	7	702	215
Lot	8	652	215
Lot	9	653	215
Lot	10	702	215
Lot	11	703	215
Lot	12	720	215
Lot	13	619	205
Lot	14	619	205
Lot	15	512	200
Lot	16	512	200
Lot	17	523	200
Lot	18	511	200
Lot	19	512	200
Lot	20	519	200
Lot	21	629	230
Lot	22	925	215
Lot	23	870	215
Lot	24	604	205
Total		14 589	4 995
	V1	3 161 m ²	
	EV1	3 697 m ²	
	EV2	984 m ²	

ANNEXE III

RECOMMANDATIONS AU REGARD DE LA DEMARCHE AEU

Au regard de la démarche AEU mis en place dans le lotissement Les Près Communs, il vous est conseillé, lors de la construction de votre habitation de :

• Modes constructifs :

- Veiller au choix des matériaux pour les terrasses orientées plein sud afin d'éviter la réverbération sur les baies vitrées
- Prévoir une protection solaire intégrée au bâti pour les baies vitrées de la façade sud.
- Libérer le plus possible d'espace privatif en positionnant judicieusement la maison sur la parcelle
- Optimiser l'utilisation de la lumière du jour par des fenêtres ou puits de lumière judicieusement placés.

• Choix énergétiques :

- Utiliser un système de ventilation performant :
 - Ventilation hygroréglable : économie d'énergie par ajustement des débits d'air aux besoins
 - Ventilation double flux : économie d'énergie par échange de chaleur entre l'air extrait et l'air entrant
- Positionner la production d'eau chaude sanitaire à proximité de la cuisine et de la salle de bain afin de limiter les pertes en ligne.
- Mettre en place une émission de chaleur par plancher chauffant à eau, solution à la fois efficace et confortable permettant de changer de source d'énergie.
- Installer un système de régulation et de programmation
- Concernant l'éclairage et les autres équipements ménagers : s'équiper de lampe basse consommation et d'appareils électroménagers de classe A voir A+

• Gestion des déchets :

- Suivre les règles de tri, ramassage mis en place sur la commune.
- Utiliser un système de compostage.

• Gestion de l'eau :

- Equiper les robinets de mousseurs autorégulés et préférer une robinetterie économe (mitigeur / robinet thermostatique)

• Gestion des déplacements :

- Emprunter les cheminements doux (piétons et vélos) pour les petits trajets.

• Gestion du bruit :

- Utiliser des matériaux plus ou moins absorbants sur tout ou partie du plafond, du sol voire des parois pour améliorer l'acoustique interne des locaux, c'est à dire leur réverbération.
- Maîtriser la performance acoustique aux bruits de chocs : pas, objets tombants...

• L'approche paysagère :

- Préserver et mettre en évidence les sujets les plus intéressants.

ANNEXE IV

RECOMMANDATIONS AU REGARD DE LA DEMARCHE AEU ET DU PROJET DU LOTISSEMENT LES PRES COMMUNS

Article 7.3 - Assainissement eaux pluviales

Afin de limiter le rejet direct des eaux pluviales vers le réseau public, les acquéreurs pourront installer une citerne individuelle enterrée permettant la récupération des eaux pluviales (eaux de toitures et revêtements de sols imperméables). Le trop plein de cette citerne sera évacué vers le réseau public.

Article 7.4 – Electricité

Recommandations AEU : Afin de privilégier la mise en œuvre d'énergies renouvelables, les acquéreurs pourront installer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en respectant les recommandations suivantes :

- leur mise en œuvre ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale,
- leur intégration au bâti doit se faire dès la conception d'origine et ne peut pas venir en ajout sur la toiture par exemple,
- leur implantation sera d'autant plus discrète qu'elle privilégiera les bâtiments les plus bas voir l'adossement à des murs de clôture ou de façade.

Article 12 - Emprise au sol

L'utilisation de matériaux à faible coefficient de ruissellement est à privilégier afin de respecter les contraintes précédentes qui contribuent à limiter les apports hydrauliques dans les réseaux publics d'assainissement. (Exemples : allées sablées, sables ciment, pavages non jointifs, stationnement « éco-green », dallages bois ajouré...).

Article 14.1 - Expression architecturale

Afin de limiter les déperditions thermiques, une forme compacte de la construction est recommandée. L'utilisation de matériaux de construction favorisant une bonne inertie thermique sera à privilégier (exemples: maçonnerie isolante en terre cuite ou béton cellulaire, isolation extérieure...), de même qu'une isolation extérieure ou répartie des parois du bâtiment.

Article 14.2.2 - Architecture traditionnelle :

. Percements :

L'utilisation de vitrage à haute performance environnementale est à privilégier (exemples : double vitrage, triple vitrage...).

Les ouvertures au nord seront à éviter au maximum, les baies vitrées seront de préférence implantées au sud et la disposition intérieure tiendra compte du cheminement solaire.