

« Ecolotissement Du Four à Pain » Faux-la-Montagne

Cahier des charges

ARTICLE A – OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation. Ce bâtiment devra être édifié en conformité aux dispositions du règlement de l'écolotissement du « Four à Pain » à Faux-la-Montagne.

ARTICLE B- MODALITE ET DELAIS D'EXECUTION

Pour répondre au mieux aux exigences du règlement intérieur, l'acquéreur rencontrera à trois moments stratégiques :

- lors de l'acquisition du terrain
- au stade de l'esquisse
- avant le dépôt du permis de construire,
 - l'Espace Info Energie (« Energies pour Demain », 19 290 PEYRELEVADE, 05 55 94 77 51) ;
 - l'architecte conseil et le paysagiste conseil du C.A.U.E de la Creuse (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, 11 rue Victor Hugo, BP 250 GUERET, 05 44 30 27 33)qui lui prodigueront, à titre gratuit, les conseils nécessaires en matière de maîtrise de l'énergie d'une part et d'architecture et d'urbanisme d'autre part. Les intervenants notifieront à l'acquéreur la réalité (dates) de ces rencontres qui figureront dans la demande de permis de construire.

L'acquéreur s'engage à :

- déposer dans un délai de deux ans à compter de la date de signature de l'acte de cession la demande de permis de construire ;
- avoir terminé les travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de cinq ans à compter de la date de délivrance du Permis de Construire.

ARTICLE C – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement peuvent être considérées comme constituant des cas de force majeure.

Seront également considérés comme constituant des cas de force majeure les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux habitations à loyer modéré (H.L.M.) ou par celle relative aux primes et prêts spéciaux à la construction.

ARTICLE D – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

La cession pourra être résolue par la commune de Faux la Montagne et notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation des délais fixés. L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, par l'expert désigné par la commune de Faux la Montagne et par celui de l'acquéreur. L'expert de l'acquéreur pourra, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal Civil sur la requête du maire de la commune de Faux la Montagne.

Tous les frais y compris les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions prévues par l'ordonnance 58-997 du 23 octobre 1958.

ARTICLE E – VENTE – LOCATION – MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la commune de Faux la Montagne. Celle-ci pourra exiger, soit que les terrains lui soient rétrocédés, soit qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de dix pour cent (10%).

En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la commune de Faux la Montagne, celui-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Tout morcellement des terrains cédés est interdit, quelle qu'en soit la cause, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse par la commune de Faux la Montagne et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article, seraient nuls et de nul effet en application de l'ordonnance n°58.997 du 23 octobre 1958.

ARTICLE F – CONDITIONS PARTICULIERES

Un des objectifs de cet éco-quartier est d'obtenir que les bâtiments soient à faible bilan énergétique, faible empreinte écologique, économiquement et socialement performants.

Les surfaces de plancher prises en compte (surface hors d'œuvre nette –SHON- déduite des surfaces de cloisons) des constructions ne dépasseront pas 140 m² pour l'habitation et 200 m² avec les annexes. Toute surface plus importante (projet d'accueil ou famille nombreuse) devra faire l'objet d'une dérogation spéciale accordée par la mairie.

1. Performance énergétique

Isolation de l'enveloppe : performance énergétique primaire attendue : 65kwh/m²/an

2. Principes constructifs et Matériaux de construction

D'une façon générale, c'est le bilan global qui est attendu sur les aspects environnementaux, économiques et sociaux. A qualité équivalente, on privilégiera ainsi une maison à plus petite surface. On acceptera d'autant plus des mélanges de matériaux et y compris des matériaux à performance très moyenne (en faible proportion) que le bilan global de la construction sera excellent.

Recommandations :

a) Principes constructifs :

- Technique de maisons paille
- Technique ossature bois ou poteau poutre
- Technique terre
- Technique pierre

b) Matériaux de constructions :

- utiliser des matériaux locaux : produits et transformés au plus loin à l'échelle de la région, d'où une faible énergie grise, un impact économique et social favorable
- utiliser des matériaux naturels : à faible énergie grise et à capacité de stockage de carbone importante
- utiliser des matériaux non-toxiques : en s'appuyant sur les recommandations et directives du Grenelle 2008 de l'environnement.
- utiliser des matériaux recyclables, de réemploi : faible énergie grise, économique

(à titre d'exemple : bois et ses dérivés, paille, lin, chanvre, laine, terre de pays, pierre et gravier de pays, plâtre, chaux aérienne, peintures saines, lino naturel, ouate de cellulose, matériaux recyclés et de réemplois...)

Interdictions :

a) Principes constructifs :

- technique d'aggloméré de béton (parpaing)
- technique béton banché
- technique acier

art. F.2.1 : Les techniques de béton banché ou d'agglomérés banchés sont tolérées pour les murs de soutènement et fondations.

art F.2.2 : Il est nécessaire d'habiller les murs de soutènement et toutes constructions en béton par des matériaux locaux, par exemple de type bois ou pierre.

art F.2.3 : Un représentant de l'ASLL doit être présent lors de la rencontre des porteurs de projet avec les organismes conseil (CAUE, EIE) aux trois temps clés d'élaboration de chaque projet, à savoir :

- pour l'avant-projet,
- avant le dépôt du permis de construire
- et avant le démarrage de la phase chantier. »

b) Matériaux de constructions :

- l'aggloméré de béton –parpaing- (l'usage en est toléré pour les fondations)
- le PVC (hors mis pour les canalisations, avec recommandation d'en diminuer le métrage)
- le béton (l'usage en est toléré pour les fondations, les cuves de récupération d'eau de pluie et fosses septiques)
- les bois exotiques
- les peintures, revêtement de sols de murs et de plafonds à forte teneur synthétiques (hydrocarbure)

Un document rédigé avec le soutien du PNR, du CAUE, de l'Espace Info Energie, et des associations locales concernées, présentera des recommandations et des informations sur les matériaux, leur performances et les techniques associées rentrant dans le champ de l'éco- construction. Ce document, régulièrement actualisé, sera donné à chaque acquéreur lors de la vente du lot (il sera aussi consultable en mairie pour tous les pétitionnaires potentiels).

3. Tenue des parcelles

En attendant qu'ils soient construits, tous les lots devront être tenus en bon état de propreté tant par le lotisseur que par les propriétaires. Ils devront être constamment débroussaillés. Aucun dépôt de boue ou d'immondices, vieux matériaux, objet de récupération de toute nature ne pourra y être établi.

Règlement de lotissement

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'urbanisme d'intérêt général imposées dans le lotissement « Le four à pain » de Faux-la-Montagne. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction en entier, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Par ailleurs, il est à noter que ce lotissement est également soumis à un cahier des charges par la commune de Faux-la-Montagne.

ARTICLE 2 – ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains figurant au plan annexé appartiennent à la commune de Faux-la-Montagne.

ARTICLE 3 – SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES

Le lotissement est situé au Nord du bourg de Faux-la-Montagne, au « Four à pain ». Il figure au plan cadastral sous les numéros AB 347a et b, 84 et 350, amputé du four à pain.

Les nouvelles références cadastrales sont : AB 383 à 400

TITRE II – ORGANISATION GÉNÉRALE DU LOTISSEMENT

ARTICLE 4 – DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est à usage principal d'habitation. Les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat peuvent être autorisées sous réserves qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Cette activité professionnelle est associée à l'habitation.

Il comporte :

- des espaces privés. Les terrains compris dans le périmètre du lotissement sont divisés en douze (12) lots constructibles à usage principal d'habitation, de forme et de dimension définies au plan de composition du lotissement.
- des espaces communs (vergers, potagers et espace de compostage, parking de l'entrée -cf. plan de composition du lotissement), qui seront gérés par l'ensemble des propriétaires, y compris la commune, dans le cadre d'une association syndicale libre de lotissement (ASLL) créée à l'initiative de la commune lors de la première mise en vente de lots.
- des espaces publics, propriété de la commune : voirie (route, stationnement et chemins, cf. plan d'aménagement du lotissement).

ARTICLE 5 – REALISATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

Les superficies indiquées sont approximatives. Les superficies exactes seront définies après bornage par un géomètre expert, membre de l'ordre.

Dans l'éventualité où la construction édifiée sur un des lots viendrait à être démolie, toute construction nouvelle ne pourra être établie que dans le respect des conditions fixées par le présent règlement.

La division des lots ultérieurement à leur vente initiale pour quelque cause que ce soit est formellement interdite à l'exception de la construction de logements locatifs en accession à la propriété (en référence au logement social).

Le regroupement de lots est interdit à l'exception du regroupement de 2 lots destiné à la construction d'au moins 3 logements.

L'exercice de professions est autorisée sur tous les lots sous conditions d'habitation principale et d'agrément par la commune puis par l'association syndicale libre de lotissement une fois celle-ci créée, qui tiendra compte des nuisances olfactives, visuelles et sonores éventuelles.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

Tout projet d'intérêt général (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc ...) devra faire l'objet d'une concertation avec l'association syndicale libre de lotissement. Certains ouvrages seront à éviter (ligne moyennes tensions, relais pour téléphonie mobile...) en respect de la dimension écologique du lotissement.

Les propriétaires et leurs ayant droits ne pourront construire sur des canalisations souterraines et ils devront assurer le libre passage sur leur lot des personnes chargées de l'entretien et de la réparation de l'ensemble des réseaux susvisés.

ARTICLE 7 – CIRCULATION, STATIONNEMENT ET DEPOT

La circulation des engins à moteur est interdite sur les chemins piétonniers desservant le lotissement.

Une place de stationnement pour personne handicapée sera délimitée sur le parking communal à proximité du four à pain (parking situé en dehors du lotissement). Un espace sur le parking communal sera laissé disponible pour le stationnement des vélos et deux roues en général.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, au moins une place de stationnement devra être aménagée sur chaque lot. Une place de stationnement correspond à 25 m², circulation comprise.

Dans le cas où une activité sera exercée sur un lot, les besoins en stationnement correspondant devront également être satisfaits sur celui-ci.

Un parking collectif à l'entrée de l'écolotissement est disponible (cf. plan de composition du lotissement)

Les voiries lourdes sont évitées (3m50 de large maximum). Elles seront effectuées en « stabilisé renforcé » ou autre technique de revêtement du sol perméable et écologique. Le recours à l'enrobé n'est utilisé que pour les fortes pentes (ravinement). Chaque lot est desservi par une voirie de 3m50 de large.

Les terrains lotis étant destinés à l'habitation, il est interdit d'y installer tout dépôt, vieux véhicules, industrie et installation classée.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 – LES CONSTRUCTIONS

Afin d'assurer une transition architecturale dans l'espace, la forme urbaine générale du lotissement obéira aux préconisations suivantes :

En fonction de la pente générale :

* sur les lots situés en parties basse et intermédiaire du lotissement, l'architecture (formes, proportions) sera proche de l'architecture locale immédiate, avec comme objectif de s'intégrer aux maisons actuelles du bourg (ces contraintes formelles n'empêchant aucunement des innovations, une certaine variabilité existe déjà dans le bâti actuel). On conservera : toit à deux pans, volume principal parallélépipédique, pas de toiture végétalisée...

* sur les lots situés en partie haute du lotissement, tout projet architectural plus original, expérimental, innovant en matière d'économies d'énergies pourra être accepté mais respectera toujours un principe de discrétion et d'intégration (toit végétalisé accepté par exemple). Pour ce faire, la hauteur des bâtiments sera limitée (voir plus bas).

D'une façon générale et impérativement pour les constructions des lots situés en parties basse et intermédiaire, le faitage du volume principal de la construction devra être parallèle aux courbes de niveau et ainsi suivre l'axe de la voirie pour des motifs d'intégration paysagère.

Toutefois, on admettra un léger désaxement des faitages pour être cohérent avec le principe d'orientation bioclimatique le plus souhaitable : façades orientées plein sud.

La mitoyenneté permettant des économies d'énergie conséquentes, elle sera demandée pour les logements locatifs réalisés en un même ensemble. Plus généralement, le regroupement des constructions est encouragé.

D'une façon générale l'implantation des constructions sur la parcelle ne devra pas empêcher les apports solaires passifs et directs aux constructions voisines. En particulier, les baies éclairant les pièces principales des constructions ne devront être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 30° au dessus du plan horizontal. A titre technique, les organismes à consulter (Cf cahiers des charges) tiennent à dispositions des constructeurs les documents adéquats.

Les rez de chaussée doivent coller au terrain, pas de tertre, de terre plein ou de plate forme sur lesquels la maison serait juchée. Un décaissement est autorisé compte tenu de la déclivité du terrain, pour que les constructions s'intègrent le plus possible à la pente. Le remblai est réutilisé sur place (pas de dépôt en décharge).

Imperméabilisation des sols :

La surface totale imperméabilisée ne pourra excéder 200m² augmentée des surfaces de cloisons. Cette surface correspond aux surfaces d'habitations, d'annexes, de terrasses ou de stationnement non couvertes rendues étanches.

Marges de recul :

▪ Bâtiment principal :

Les constructions seront édifiées à l'intérieur des zones constructibles délimitées, pour chaque lot, sur le plan de composition et de voirie.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire du voisin (mitoyenneté), la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

▪ Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes ne peuvent excéder, cumulés avec le bâtiment d'habitation une superficie de 200m² (non comprises la surface des cloisons). Ils doivent être harmonisés avec l'habitation principale.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire du voisin (mitoyenneté), la distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Aspect extérieur :

▪ Bâtiment principal :

➤ Obligations :

* les menuiseries seront en bois, ainsi que volets s'il y en a ;

* les maisons auront au maximum une hauteur correspondant à un rez-de-chaussée plus un étage. Les combles pourront être aménageables. Dans tous les cas, la hauteur absolue de tout point du faitage de la construction mesurée par rapport au sol naturel ne devra pas dépasser neuf mètres (9 m) ; Pour les constructions édifiées sur la bande la plus haute du lotissement, un seul niveau est autorisé, les combles étant aménageables.

* la hauteur à l'égout des couvertures calculée comme ci-dessus ne pourra pas dépasser six mètres (6 m), sauf pour les constructions édifiées sur la bande la plus haute du lotissement où la hauteur à l'égout sera de quatre mètres maximum (4m).

- * pour chaque corps de bâtiment, la toiture présentera obligatoirement des débords sur les pignons (débords minimum de 0m20), sauf pour les toits plats de type végétalisé ou terrasses bois ;
- * les couleurs des bâtiments et de menuiseries seront celles autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- * les balcons, galeries ou terrasses seront désolidarisés du bâtiment auquel ils sont attenants pour éviter tout pont thermique ;

➤ **Recommandations :**

- * les parements en bois (bardage), en granite ou en ardoise, les enduits à base de chaux,
- * l'accolement des bâtiments,
- * un angle minimal de toiture de 35°, sauf dans le cas de toiture végétalisée (au maximum 10°).

➤ **Ne sont pas autorisés en parement et en couverture :**

- * le béton-
- * les bois exotiques
- * le PVC
- * l'aluminium, l'acier
- * la tôle ondulée
- * le bac acier de couverture s'il est nu et de façade
- * le fibrociment.

■ **Bâtiments annexes :**

Les bâtiments annexes auront une hauteur correspondant à un rez de chaussée. Dans tous les cas, la hauteur absolue de tout point du faîtage de la construction mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le sol naturel avant travaux ne devra pas dépasser six mètres (6 ml).

La hauteur à l'égout de la couverture calculée comme ci-dessus ne pourra pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 ml).

Hormis la hauteur, les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles que les bâtiments principaux telles que décrites dans le paragraphe précédent mais est tolérée une couverture différente de celle du bâtiment principal quand il n'y a pas continuité de toiture (et dans ce cas, une couverture de type « bac acier » est acceptée), sous réserve de toujours correspondre aux couleurs imposées par les services de l'ABF.

ARTICLE 9 – ENSEIGNES ET ECLAIRAGE PUBLIC

L'autorisation d'installer une enseigne est délivrée par le maire.

L'éclairage public est à la charge de la commune. Il est réalisé de façon la plus économe possible d'une part et évite la pollution lumineuse d'autre part. Cinq candélabres pour l'ensemble, équipés d'un panneau ou d'un abat jour dirigent le flux lumineux vers le sol. Le réseau électrique d'éclairage est enterré dans la même tranchée que les autres réseaux. La tranchée est réalisée en bordure de route.

ARTICLE 10 – CLOTURES ET HAIES

L'aménagement sans clôture est encouragé.

Les clôtures entre les lots et en fond de lot ne pourront être constituées que d'une haie vive composée majoritairement de feuillus d'essences locales traditionnelles (cf. liste figurant en annexe du présent règlement) ou faites de piquets de châtaignier ou de mélèze non traités. Dans ce cas, les piquets seront reliés par du fil galvanisé (clôture type ganivelle) ou du grillage pour animaux.

La haie ne devra pas dépasser 1m 20 de hauteur.

Sont interdites les haies mono-spécifiques composées d'espèces persistantes type thuyas ou laurier.

TITRE IV – AMENAGEMENT DES LOTS

ARTICLE 11 – MODELAGE DES TERRAINS

Le modelage des terrains par terrassement ne devra pas altérer l'aspect du terrain naturel. Les déblais sont réutilisés sur le terrain. Les remblais sont limités à 1m50 par rapport au terrain naturel afin d'insérer au maximum les maisons dans la pente.

Considérant la forte déclivité du terrain, des aménagements répondants à des critères bioclimatiques (parties nord des habitations enterrées) ou des jardins en terrasses de taille raisonnée avec mur de soutènement en pierre de pays ou en bois pourront être réalisés.

ARTICLE 12 – SOLS ET PLANTATIONS

Le sol naturel sera respecté en évitant les bouleversements et le passage en tous sens des engins de chantier. On travaillera avec le potentiel de germination du sol en place. Les jeunes pousses seront particulièrement soignées.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être régulièrement et correctement entretenus. L'usage de pesticides ou engrais de synthèse est totalement interdit. Il en est de même pour le désherbage de la voirie et des fossés qui incombe à la commune. Les espaces verts doivent couvrir au moins 60 % de la superficie de la parcelle.

Les arbres d'ornement et ceux composant les haies devront appartenir aux espèces figurant sur la liste annexée.

Les arbres du verger collectif seront choisis au cours de la première année d'existence de l'association syndicale libre de lotissement.

Sont totalement proscrites les plantes exotiques invasives (i.e. les plantes non-indigènes colonisant spontanément et perturbant les écosystèmes environnants) telles que : Erable negundo, Herbe de la Pampa, Buddleia, Renouées du Japon et de Sacchaline, Faux-Vernis du Japon, Rhododendron pontique, *Phytolacca americana* (liste non exhaustive).

Il est fortement recommandé de limiter l'usage d'espèces introduites à fort potentiel allergène (Cupressacées, ambroisie, graminées exotiques comme *Pennisetum...*).

Toute plantation d'arbres de haute tige (plus de 7 mètres) ne devra pas porter préjudice au besoin en éclairage des habitations voisines.

Les arbustes seront laissés en port naturel sauf projet de taille taupière (taille de buisson avec formes géométriques possibles). Ils devront appartenir aux espèces figurant sur la liste annexée au présent règlement.

L'entretien des espaces verts et des plantations collectifs défini par l'ASLL qui en précisera les modalités de fonctionnement (rotation d'entretien, répartitions des frais...et autres sujétions).

TITRE V – SERVICES PUBLICS GENERAUX

ARTICLE 13 – ELECTRICITE

Le réseau d'alimentation principal (viabilisation) est souterrain. Une tranchée est réalisée dans le bas côté de la voirie pour alimenter chaque lot en limite de propriété.

Les branchements depuis le réseau principal sont à la charge des acquéreurs et seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les capteurs d'énergie solaire photovoltaïques et thermiques sont autorisés. Ils devront être intégrés à l'environnement : toitures, façades ou jardin.

ARTICLE 14 – TELEPHONE (ET HAUT DEBIT)

Le réseau d'alimentation principal est souterrain (viabilisation). Une tranchée est réalisée dans le bas côté de la voirie pour alimenter chaque lot en limite de propriété.

Les branchements pour le téléphone (et le haut débit) depuis le réseau principal, sont à la charge des acquéreurs et seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 15 – DEFENSE INCENDIE

La défense incendie sera réalisée par une borne centrale installée par la commune suivant la réglementation en vigueur en bordure de parcelle et de façon à être à une distance de 200m au plus de chaque construction.

ARTICLE 16 – GESTION DES EAUX

1. Eau potable

Le réseau d'alimentation principal est souterrain (viabilisation). Une tranchée est réalisée dans le bas côté de la voirie pour alimenter chaque lot en limite de propriété. Le raccordement depuis le réseau principal est à la charge de l'acquéreur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'utilisation d'eaux pluviales dans la maison (lavage des sols, WC...) ou pour l'arrosage est encouragée mais devra se faire par l'intermédiaire d'un réseau de distribution bien séparé du réseau d'eau potable.

2. Eaux usées

L'acquéreur devra mettre en place un système d'assainissement individuel des ses eaux usées. Un système semi-collectif partagé entre plusieurs lots pourra être mis en place à l'initiative des propriétaires. Tout système devra être dimensionné de façon à répondre aux obligations de résultat liées au rejet des eaux usées. Les systèmes de type phyto-épuration sont encouragés.

3. Eaux pluviales

Sur chaque lot, les eaux pluviales des toitures devront obligatoirement être captées pour être stockées dans une citerne dont la mise en place et le raccordement sont laissés au soin du propriétaire. Le trop plein sera prioritairement infiltré sur le lot, le surplus étant évacué au fossé en bordure de la voie d'accès, soit directement, soit par raccordement à une boîte de branchement eaux pluviales mise en place par le lotisseur au droit du lot. L'utilisation de cette eau pour les toilettes, le lavage des sols ou l'arrosage est vivement recommandé.

ARTICLE 17 – GESTION DES DECHETS

- gestion des déchets du chantier en références aux nouveaux engagements « chantiers propres » : le propriétaire veille à l'application de la réglementation par son entreprise ou s'y conforme à titre personnel en tant qu'auto-constructeur.
- gestion des déchets quotidiens non compostables des ménages : les propriétaires suivent la politique de tri sélectif de la communauté de communes (containers en plein bourg et accès à une déchèterie intercommunale réglementée qui trie par nature de produit), des poubelles collectives pour le tout venant, à l'identique de celles qui existent déjà, seront mises à disposition par la communauté de commune. Son implantation sera en bord de route contre le mur du cimetière avant la rampe d'accès à l'écoquartier. Pas de circulation du camion poubelle sur la voirie de l'écoquartier.
- Gestion des déchets compostables des ménages : les propriétaires mettent au compost collectif (voir plan) les déchets verts. La gestion de ce compost est donnée à l'ASLL. Les composts familiaux sont autorisés.

ARTICLE 18 – BRANCHEMENT TELEVISION

Les antennes et les paraboles extérieures devront être implantées de façon à être le moins visibles possible et seront teintées pour se rapprocher du support.

TITRE VI – CONDITIONS D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

ARTICLE 19

Conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur, un exemplaire du projet approuvé du lotissement comportant un exemplaire du présent règlement sera déposé et mis à la disposition du public en mairie de Faux-la-Montagne.

ANNEXE I

LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES D'ESSENCES ADAPTEES RECOMMANDÉES

Type	Nom commun	Nom latin	Hauteur
Arbres de grand développement	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	30 à 40 m
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	20 à 30 m
	Sapin pectiné	<i>Abies alba</i>	45 à 50 m
	Mélèze d'Europe	<i>Larix decidua</i>	30 à 35 m
	If commun	<i>Taxus baccata</i>	25 m
	Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40 m
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20 à 40 m
	Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	20 à 30 m
	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	20 à 30 m
	Orme de montagne	<i>Ulmus glabra</i>	25 à 35 m
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	25 à 35 m
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	10 à 25 m
	Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	20 à 25 m
	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	20 à 25 m
	Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	20 à 30 m
	Erable Champêtre	<i>Acer campestre</i>	12-18m
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	15 à 30m	
Arbres de petit développement	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2 à 10 m
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	4 à 10 m
	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	1 à 3 m
	Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>	1 à 5 m
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	1 à 4 m
	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	1 à 15 m
	Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>	3 à 20 m
	Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	3 à 6 m
	Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>	3 à 18 m
	Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	1 à 6 m
	Saule à trois épines	<i>Salix triandra</i>	2 à 10 m
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	5 à 20 m
Arbustes	Groseillier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5 m
	Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	1 à 2 m
	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	1 à 5 m
	Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2 à 10 m
	Sureau à grappes	<i>Sambucus racemosa</i>	1 à 4 m
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2 à 4 m
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	2 à 10 m
	Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	1 à 4 m
	Noisetier commun	<i>Coryllus avelana</i>	1 à 6m
Vivaces plantes grimpantes	Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	
	Genêt poilu	<i>Genista pilosa</i>	50 cm max
	Bruyère commune	<i>Calluna vulgaris</i>	50 à 100 cm
	Bruyère quaternée	<i>Erica tetralix</i>	30 à 80 cm
	Gentiane jaune	<i>Gentiana lutea</i>	50 à 200 cm

