



Règlement

L'accès des véhicules depuis la voie publique sur chaque parcelle sera réalisé dans les emprises autorisées figurant sur le plan de composition. La position de ces accès sera adaptée en fonction des bâtiments réalisés. Chaque acquéreur devra préciser la position de son accès dans sa demande de permis de construire.

Les accès sur les branchements sont interdits.

- ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1- Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans le lotissement qui requiert une alimentation en eau.

4-2- Alimentation en énergie électrique

La création des branchements à l'intérieur des parcelles seront obligatoirement enterrés.

4-3- Alimentation en téléphone

La création des branchements à l'intérieur des parcelles seront obligatoirement enterrés.

4-4- Assainissement

4-4-1-Eaux Usées

Toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Une demande d'assainissement autonome devra être faite par chaque acquéreur au moment de la demande de permis de construire auprès du Service d'Assainissement de la Commune.

Le terrain sera équipé par son acquéreur d'un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature du sous-sol. Ce dispositif devra permettre de recueillir les effluents des WC et des eaux ménagères.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

CONTRAINTES PARTICULIERES:

La F.S.T.E. doit être placée à l'écart de toute charge roulante ou statique.

Elle doit être implantée à une distance minimale de 35 m par rapport à un puits ou de tout captage en eau potable, et d'environ 5 m par rapport à l'habitation et de 3 m par rapport à toute clôture de voisinage et de tout arbre.

Les tampons de visites doivent être situés au niveau du sol afin de permettre leur accessibilité.

ENTRETIEN :

L'entretien de F.S.T.E. consiste à effectuer des vidanges périodiques des boues accumulées. La fréquence des vidanges varie de 2 à 5 ans selon l'intensité d'utilisation.

Filtre à Sable Vertical Non Drainé (F.S.V.N.D.)

ROLE et PRINCIPE:

Le filtre à sable vertical non drainé reçoit les effluents septiques.

Un matériau d'apport granulaire se substituant au sol est utilisé comme système purateur et le sol en place comme moyen dispersant.

Ce dispositif est utilisé lorsque le volume de sol disponible pour l'épuration des effluents est insuffisant.

DIMENSIONNEMENT -

Le dimensionnement du F.S.V.N.D. est basé sur la capacité d'accueil de l'habitation et de la capacité d'infiltration des eaux par le sol. En condition optimum, nous pouvons retenir les dimensionnements suivants.

Nombre de pièces principales *	nombre de chambres	longueur de tranchées en ml
4	2	20
5	3	25
6	4	30

* nombre de chambres + 2

+ 5 m² par pièce principale supplémentaire.

La largeur du filtre doit être de 5 m et la longueur minimale de 4 m

CONTRAINTES PARTICULIERES

Le F.S.V.N.D. doit être placé à l'écart de toute charge roulante ou statique. Il doit être implanté à une distance minimale de 35 m par rapport à un puits ou de tout captage en eau potable, et d'environ 5 m par rapport à l'habitation et de 3 m par rapport à toute clôture de voisinage et de tout arbre.

La surface du sol doit être uniquement engazonnée.

Les tampons de visites doivent être situés au niveau du sol afin de permettre leur accessibilité.

Dans le cas de la mise en place de cette filière dans un milieu souterrain vulnérable (sol calcaire très fissuré), l'installation d'une feuille anticontaminante imputrescible en fond de fouille est indispensable.

ENTRETIEN:

L'entretien régulier des dispositifs d'assainissement individuel garantit leur efficacité et augmente leur durée de vie. Il est nécessaire de réaliser au minimum les opérations suivantes :

- vérifier régulièrement le bon écoulement dans les regards:
- vidanger la F.S.T.E. -.

4-2-2- Eaux Pluviales :

L'Acquéreur assurera dans son lot la collecte des eaux pluviales en provenance des surfaces imperméabilisées par un système d'absorption construit en fonction de la nature du sous-sol. INTERDICTION D'Y ENVOYER LES EAUX USEES.

L'Acquéreur pourra également installer un réservoir pour le stockage et la réutilisation des eaux pluviales.

La surverse étant dirigée sur les tranchées drainantes décrites ci-après.

Principe : L'acquéreur devra installer sur sa parcelle un dispositif type tranchée drainante qui retiendra les eaux de pluie sur son terrain. Cette tranchée drainante de section 60 x 60 cm sera constituée d'une enveloppe en feutre géotextile à l'intérieur de laquelle sera mis en place un drain d'épandage de 80 mm de diamètre, enrobé de matériaux dioritiques 20/40 . Cette constitution drainante pourra être réalisée sous une couverture de terre végétale de 30cm . Elle aura une longueur qui sera fonction de la surface imperméabilisée sur la parcelle .

Surface imperméabilisée sur la parcelle	100 m ²	200 m ²	300 m ²
Longueur tranchée drainante section 60 x 60 cm	20 ml	40 ml	60 ml

La surface imperméabilisée à prendre en compte est le cumul des surfaces de toitures terrasses, accès garages, aires de manœuvre ou de stationnement et des allées.

Si les drains sont posés en parallèle, il est obligatoire de respecter une interdistance de 1m entre chaque drain.

L'épandage des eaux de pluie en surface ou à faible profondeur pour arroser les espaces verts ou le jardin est vivement conseillé.

Les propriétaires de planchers en partie enterrés devront prendre toutes dispositions pour assurer l'évacuation des eaux de ruissellement ou d'infiltration en provenance du sous-sol du terrain.

4-5- Protection incendie

La protection incendie sera assurée par le poteau incendie situé Route d'Ardin , devant le lot n°3.

- ARTICLE 5 - SERVITUDES

Une ligne aérienne haute tension surplombe les lots n°1,2,3.
Une déclaration d'intention de commencement de travaux devra obligatoirement être déposée auprès des services d'EDF.

- ARTICLE 6 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les cotes périmétriques et les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots.

- ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES & EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :
- En retrait avec un minimum de 6 mètres.

- ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe retenu quant aux obligations d'implantations, par rapport aux limites séparatives figure sur le plan de composition joint pour information. Ce principe sera adapté selon le découpage. Cependant ces dernières devront avoir été approuvées par le Maître de l'Ouvrage et le concepteur.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieur à H/2 (H étant la hauteur de la construction).

- ARTICLE 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il ne sera admis qu'une seule construction à usage d'habitation par lot.

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

ARTICLE 10 ALTITUDE MINIMUM DE PLANCHER DE CHAQUE CONSTRUCTION

Mention de cet article devra obligatoirement être faite dans tous les actes de vente et contrats de location.

- ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Documentation : Consulter le guide de plantations des arbres et des haies "Deux-Sèvres ENVIRONNEMENT " publié par le Conseil Général des Deux-Sèvres (fiches 1 et 2 ci-jointes.

FICHE N° 2 - VOUS DÉSIREZ PLANTER UNE HAIE LIBRE

1 - CHOISIR DES ESPÈCES VARIÉES, À FEUILLAGES, À FLEURS, À BAIES (de 5 à 10 espèces en général)

FEUILLÉS CADUCES		FEUILLÉS PERSISTANTS	
Espèces déjà retenues pour haies taillées, et recommandées aussi pour haies libres à cause de leurs feuillages, floraisons et fructifications décoratifs :			
<ul style="list-style-type: none"> • ABÉLIA • COGNASSIER du Japon • CORNOUILLER sanguin • FORSYTHIA 	<ul style="list-style-type: none"> • FUSAIN d'Europe • SPIRÉE vanhoutte • LAVATÈRES • LILAS • LILAS nain • MAGNOLIA caduc • NOISETIERS à fruits • PARROTIA • POMMIER à fleurs • ROSIERS arbustes • SAULE à feuilles de Romarin • HYDRANGÉA • KOLKOWITZIA 	<ul style="list-style-type: none"> • VIORNE lanlanc • VIORNE obier • SUREAU • SYMPHORINE • TAMARIS • VIORNES caducs • WEIGELA 	<p>Tous les persistants déjà mentionnés pour haies taillées conviennent aussi aux haies libres. Y ajouter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • COTONEASTER lacteus, salicifolius... • GENET d'Espagne • HYPERICUM hircote • PHOTINIA • RHODODENDRONS, AZALÉES, PIÈRES (plantes de terre de bruyère) • VIORNES persistants
Y ajouter les espèces suivantes particulièrement intéressantes en haies libres, et qui, elles, sont moins recommandées en haies taillées car supportant mal la taille stricte :			
<ul style="list-style-type: none"> • AMÉLANCHIER • ARGOUSIER • BAGUENAUDIER • BOULE DE NEIGE • BUDDLEIA • CARYOPTERIS • CASSISSIER fruits • CÉANOTHES caducs • CHRISMER à fleurs • CHEVREFEUILLE arbustif • CORETE ou KERRIA 	<ul style="list-style-type: none"> • CORNOUILLERS à bois colorés • CORNOUILLER mâle • DEUTZIA • ÉRABLE girardinia • GATTILIER ou Vitex • GROSEILLIER fleurs • GROSEILLIER fruits • HIBISCUS ou Althea • HYDRANGÉA • KOLKOWITZIA 	<ul style="list-style-type: none"> • SUREAU • SYMPHORINE • TAMARIS • VIORNES caducs • WEIGELA 	<p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arbustes qui, en l'absence de taille, pourraient prendre un grand développement. • Arbustes moyens. • Arbustes pouvant être maintenus petits par la taille, ou naturellement petits.

2 - QUATRE DISPOSITIONS ET QUATRE EXEMPLES POUR HAIES LIBRES

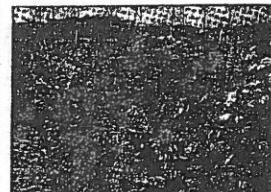
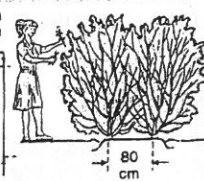
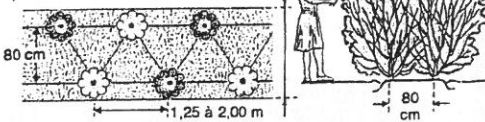
et les quantités de jeunes plants à commander pour 12,5 m, 15 m ou 20 m de haie libre, selon que les écarts sont de 1,25, 1,50 ou 2 m entre plants

<p>3 compositions symétriques semi-persistantes</p> <p>Une composition asymétrique : grands arbustes au fond, petits arbustes devant</p>		<p>CADUCS</p> <p>1 3,5 Groseilliers fleurs</p> <p>2 3,5 Forsythias</p> <p>3 3,5 Seringats</p>	<p>PERSISTANTS</p> <p>A 3,5 Lauriers du Portugal</p> <p>B 3,5 Lauriers tins</p> <p>C 3,5 Berberis darwin.</p>
		<p>CADUCS</p> <p>1 3 Abélias</p> <p>2 3 Boules de neige</p> <p>3 3 Weigelas</p>	<p>PERSISTANTS</p> <p>A 4 Troènes champêtres</p> <p>B 4 Choysias</p> <p>C 4 Cotoneasters de franchet</p>
		<p>CADUCS</p> <p>1 3 Groseilliers fleurs</p> <p>2 3 Forsythias</p> <p>3 3 Seringats</p>	<p>PERSISTANTS</p> <p>A 3,5 Lauriers du Portugal</p> <p>B 3,5 Lauriers tins</p> <p>C 3,5 Berberis darwin.</p>
		<p>GRANDS ARBUSTES</p> <p>CADUCS</p> <p>I 2 Pommiers fl.</p> <p>II 2 Magnolias</p> <p>III 2 Tamaris</p>	<p>PERSISTANTS</p> <p>A 4 Houx</p> <p>B 4 Arbousiers</p> <p>C 4 Lauriers du Portugal</p>

3 - QUELLE DENSITÉ pour une haie LIBRE ?

Adopter une densité plus faible, donc de plus grands écarts entre lignes et sur la ligne. Le garnissage sera plus lent, mais chaque arbuste prendra son port particulier sans être trop gêné par les autres.

Bande de plantation : de 150 à 180 cm de large (film plastique, feutre de plantation, ou bande paillée).



4 - COMMENT BIEN CONDUIRE UNE HAIE LIBRE ?

Deux principes :

- 1 - Taille sévère pour étouffer la base, les trois 1^{ères} années.
- 2 - Une taille en courbes, donnant à chaque arbuste sa forme.

A LA PLANTATION JANVIER 96	JANVIER 97	LES ANNÉES SUIVANTES
<p>Caducs : Ne pas tailler (sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir de 1/3 à 1/2)</p> <p>Persistants : Ne pas tailler (sauf Troènes : toujours les raccourcir de 1/2 à 2/3)</p>	<p>Caducs : raccourcir à 10 cm</p> <p>Persistants : raccourcir 1/3 à 1/2 selon croissance</p>	<p>Espèces à floraison printanière (février-mai) : après floraison, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues qu'à l'hiver suivant.</p> <p>Espèces à floraison estivale (juin-septembre) : seront rabattues en fin d'hiver avant le départ en végétation (fin février-début mars) pour garder les tiges et fruits d'automne. Un rabattage sévère pour que la haie reste dense et laisse au printemps de fortes pousses florifères.</p>

ARTICLE 16 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le lotisseur fixe la SHON applicable à chaque lot suivant le tableau de répartition ci-après :

Lot n°	Contenance en m2	Surface hors œuvre nette en m2
1	843	337
2	869	347
3	756	302
4	971	388
5	994	397
TOTAL	4433	1771

60 %

- ARTICLE 17 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

- ARTICLE 18 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

- ARTICLE 19 - DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Aucune construction, à quelque usage qu'elle soit, ne pourra être entreprise avant la délivrance du permis de construire, conformément à l'article L-421-1 du Code de l'Urbanisme.

LE LOTISSEUR,

M. Texier

LOTISSEMENT
Du « PETIT LOGIS »
COMMUNE DE FAYE SUR ARDIN

CAHIER DES CHARGES

- ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent cahier des charges régit les conditions de vente et les obligations réciproques du Lotisseur et des Acquéreurs. Il devra être reproduit dans tous les actes de vente des lots.

- ARTICLE 2 - BORNAGE & PLANS DE VENTE

A chaque acte de vente devra être annexé un plan dressé et signé par un Géomètre-Expert, garantissant sous la responsabilité de ce dernier, la superficie et les limites du lot cédé.

- ARTICLE 3 - PIQUETAGE DES CONSTRUCTIONS

Afin de garantir l'Acquéreur contre un refus du certificat de conformité pour implantation non conforme au permis de construire, celle-ci devra être réalisée sur le terrain avant travaux de bâtiment par un Géomètre-Expert, qui sera responsable du piquetage qu'il aura effectué.

Le certificat délivré par le Géomètre-Expert sera joint à la déclaration d'ouverture de chantier.

- ARTICLE 4 - PRIX DE VENTE

Le prix de vente des lots devra comprendre la totalité des frais mis à la charge du Lotisseur, qui ne pourra ensuite demander aucune participation supplémentaire à l'acquéreur.

L'entretien de ces haies sera effectué de la façon suivante :
Côté domaine privé, par les propriétaires des lots concernés.
Côté espace public, par la commune.

Les haies nouvelles plantées sur les lots privés et en limite de l'espace public ou de propriété riveraine, seront entretenues en totalité par les propriétaires des lots sur lesquelles elles sont respectivement implantées.

- ARTICLE 9 - CONSERVATION DU BORNAGE

Les lots seront vendus bornés.

En cas d'absence ou de déplacement accidentel de borne constaté le jour de la signature de la vente, le Lotisseur aura quinze jours pour faire rétablir le bornage par un Géomètre Expert.

L'acquéreur, s'il n'a rien signalé dans ce délai, demeure ensuite responsable de la conservation des bornes.

- ARTICLE 10 - RESPONSABILITE DES DEGATS

L'Acquéreur d'un lot est tenu d'exiger de son Promoteur ou de ses Entrepreneurs toutes précautions pour qu'aucun dommage ne soit causé aux ouvrages ou terrains publics ou privés.

S'il en survenait, l'acquéreur responsable devra sans délai faire effectuer les réparations nécessaires.

Les dégâts anonymes seront pris en charge, à parts égales, par les Acquéreurs dont les constructions étaient alors en cours.

- ARTICLE 11 - VICES DU SOL

Le lotisseur ne sera pas tenu responsable de vices du sol ou du sous-sol d'un lot dont la construction serait de ce fait rendue plus onéreuse ou entraînerait des inconvénients tel que l'inondation d'un sous-sol de bâtiment.

L'Acquéreur devra adapter sa construction au terrain et faire exécuter auparavant toutes études géophysiques nécessaires.

Il devra veiller au bon fonctionnement de l'installation et à ce que les plantations effectuées par lui se trouvent aux distances réglementaires de ces ouvrages.

- ARTICLE 16 - SUJETIONS RELATIVES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION SUR LES PARCELLES

Chaque propriétaire est tenu, par lui-même et par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Les matériaux de construction en cours d'utilisation, et seulement pendant cette période, peuvent être déposés sur le terrain du lot intéressé.

En revanche, il est expressément interdit au propriétaire de ce lot de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravats sur les voies intérieures ou les voies hors du lotissement ainsi que sur les lots voisins. En cas de non respect de ces dispositions, le lotisseur serait amené à faire procéder à une remise en état aux frais de l'acquéreur. Il doit, en outre procéder dans les meilleurs délais à l'enlèvement des gravats existants sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Enfin, il est en particulier interdit de gâcher du mortier sur les emprises publiques du lotissement.

Chaque propriétaire est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres créés par ses travaux soit aux autres lots, soit aux voies, caniveaux, trottoirs accès, fossés, espaces verts, et autres équipements communs.

Les acquéreurs de 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 mise en état à leurs frais exclusifs.

ARTICLE -19- STATIONNEMENT VEHICULES DANS LES PARCELLES

Pour chaque lot, l'aménagement de l'entrée et la position des places de stationnement dans la parcelle devront figurer sur la demande de permis de construire et seront soumis à conformité.

LE LOTISSEUR

M. Texeran et.