

« Lotissement Plein Soleil » (*règlement définitif*)

mis à jour le 20/07/2012 suite à accord avec l'A.B.F.

1^{ère} modification le 03/10/2013

2^{ème} modification le 24/02/2014

3^{ème} modification du 04/01/2016

Préambule : le lotissement « Plein soleil » s'inscrit dans un contexte historique et environnemental d'exception :

- Situé au pied du « Puits des Combes », inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, il surplombe également le site du Brûlé où 14 ricamandois ont été abattus le 16 juin 1869.
- Sur le plan environnemental, à proximité immédiate du complexe sportif paysager de Caintin dominant la ville de La Ricamarie et faisant face au parc naturel du Pilat, il s'incline vers le Sud bénéficiant d'un ensoleillement maximum.

Il s'inscrit également dans la démarche de développement durable de la commune de La Ricamarie.

Pour ce faire il visera les 14 cibles de la qualité environnementale des bâtiments en matière d'Eco-construction, d'Eco-gestion des ressources, de Confort et de Santé.

Évidemment, les notions ci-dessus ont été prises en compte en amont, au niveau de la conception du lotissement (équilibre déblais remblais, tranchée commune à tous les réseaux, plantation des espaces communs, éclairage public économe en énergie...)

Au niveau symbolique le « Puits des Combes » constitue un signal symbolisant « *l'ère du développement industriel dans son aspect énergétique* » ; le lotissement s'attachera, pour sa part, à symboliser « *l'ère du développement durable et des énergies renouvelables* ».

Objet du cahier des charges

Le présent cahier des charges de cession des terrains a pour objet :

- de fixer les règles de constructibilité du lotissement « Plein soleil » à La Ricamarie(Loire)
- d'organiser le fonctionnement à l'intérieur du dit lotissement.

Ce règlement primera sur le POS en cas de contradiction

Un architecte conseil est à disposition des constructeurs en Mairie de La Ricamarie pour aider et veiller au respect de ce règlement. Il est vivement conseillé de le consulter en cours de projet, avant sa finalisation sans attendre l'instruction du permis de construire.

Dans le cadre d'un projet ayant une architecture innovante, certaines prescriptions ou préconisations de ce règlement, concernant l'aspect extérieur de la construction, peuvent être dérogées afin de permettre la réalisation de ces projets. Ce choix est laissé à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Force obligatoire du cahier des charges :

Les règles s'imposeront :

- dans les rapports du lotisseur (en l'occurrence la commune de La Ricamarie) et des propriétaires des lots ;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives. Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages intérêts.

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais, et sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

Périmètre-Désignation :

Le terrain compris dans le périmètre du lotissement est constitué par les parcelles figurant au cadastre de la commune de La Ricamarie suivantes :

Parcelles n°: AO 26, 27, 28, 29, 30 (lieu dit La Beaurie) et n° AO 588 lieudit(Les Maures) pour une surface totale de l'ordre de : 41 126m²

Parcelles n° : AO 350, AN 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 81, 137, 138, 139, 148, 149, 154, 155, 156 (lieu dit Les Maures et Les Maures Sud)

Pour répondre aux objectifs fixés en préambule seront applicables les dispositions suivantes :

Destination du lotissement :

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation uni familiale, de l'habitat individuel groupé et un bâtiment collectif.

Topographie :

Les constructions devront s'adapter à la topographie spécifique de chaque lot et non l'inverse, pour ce faire il sera interdit l'établissement de plateformes fortement terrassées pour l'implantation d'une maison non adaptée au terrain.

Les talus plantés, les gabions ou à défaut les blocs empilables et végétalisables, voire les enrochements seront préférés aux murs de soutènement de grande hauteur.

Les gabions ou enrochement seront de couleur ocre, du type de ceux extraits des carrières de Périgneux ou de Bas en Basset

La pente des talus n'excédera pas le rapport 3/2 (3 de longueur pour 2 de hauteur)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux voies publiques :

Chaque construction devra être située au maximum dans la zone d'implantation délimitée (en pointillé) du plan d'aménagement. Pour permettre cette implantation, les constructions pourront s'implanter :

- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres

- Soit le long des limites séparatives :

- Si leur hauteur n'excède pas 3,50 m
- S'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser la hauteur existante
- A l'intérieur d'un groupe d'habitations de maison individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.

L'implantation des maisons par rapport aux voies publiques ne sera jamais inférieure à 3 mètres, cette distance pourra être portée à 4,50 m en fonction de l'implantation délimitée en pointillé sur chaque lot.

Accès aux parcelles:

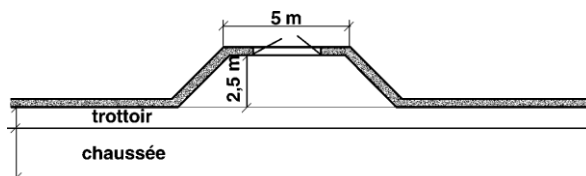
Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les portails de garages sur les voies ayant une plateforme inférieure à 8 m seront munis de dispositifs d'automatisme pour réduire le temps de stationnement sur la voirie.

Les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance du portail à l'alignement doit être au minimum de 2,50 m.

En outre, pour les maisons individuelles, il est souhaitable que le portail puisse être disposé dans une échancrure dont la longueur sera au minimum de 5 m suivant le croquis ci-dessous :



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10% de pente doit être placé à une distance la plus éloignée de la limite de la voie publique.

Desserte par les réseaux :

Les réseaux divers : eau potable, assainissement, électricité, gaz, téléphone seront disponibles en limite de propriété.

Les acquéreurs des lots devront raccorder leur construction à leurs frais, sur les réseaux du lotissement aux points prévus au plan de masse et des réseaux. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Chaque lot est livré avec une cuve de récupération fournie mais non posée (avec un trop plein à raccorder au réseau d'eaux pluviales du lotissement) permettant la réutilisation des eaux de pluie pour des usages autres que la consommation (arrosage, lavage de véhicules, chasse d'eau...)

Le raccordement aux descentes d'eau pluviale et la mise en service relèvent du projet de construction.

Les surfaces non construites, imperméabilisées (béton, enrobé...) devront être réduites au strict nécessaire au profit de surfaces perméables aux eaux de pluie (terre engazonnée, stabilisé, gravillon, dalles non jointées sur lit de sable, caillebotis, etc..).

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes telles que garages, buanderies, ... ne peut pas dépasser 4 m, sauf dans les terrains où la pente est supérieure à 15% où elle pourra atteindre 5 m.

Architecture, matériaux et couleurs:

Il est recommandé aux acquéreurs de faire établir leur projet par un professionnel inscrit à l'ordre des architectes ou à défaut de consulter l'avis de l'architecte conseil de la Commune.

L'utilisation de matériaux d'imitation est prohibée (fausse pierre, faux bois, etc...) de même que les pastiches d'architectures dites régionales.

Le recours aux matériaux naturels et particulièrement le bois, matériau renouvelable, est fortement recommandé.

Toitures

- Les toitures doivent avoir deux ou quatre pans par volume dans le sens convexe ; leur pente devant être comprise entre 35 et 45 %.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.
- Les couvertures des maisons du lotissement les plus proches du puits des Combes (tranches 2 et 3) devront être, de façon uniforme et sur l'ensemble de ces deux tranches : en tuiles en terre cuite, de ton gris ardoisé et de l'ordre de 13 à 25 unités/m².
- Il sera préféré aux tuiles à rabats des planches de rives en bois, le coloris blanc est exclu.
- Pour la tranche n° 1, mieux reliée au contexte urbain, les tuiles seront de ton rouge ou rouge nuancé de l'ordre de 13 unités/m².
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les descentes d'eaux pluviales et les chéneaux seront métalliques (zinc, inox, acier laqué...)
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobine...)

Façades

- Les enduits des façades seront exécutés soit au mortier de chaux calcique CL et de chaux hydraulique NHL dans la proportion 2/3 - 1/3 avec incorporation de gore (sable de provenance locale) non tamisé, coupé à la truelle, gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sable et teinté pour obtenir un ton soutenu, soit avec un enduit prêt à l'emploi taloché ou lissé dont l'aspect sera similaire. Le ciment gris, le ton blanc, la tyrolienne, les finitions projetée et écrasée ainsi que les arêtes de finition en PVC ou métallique sont exclus.

Pour la tranche n° 1 la couleur des enduits sera conforme au nuancier déposé en mairie.

Pour les tranches n° 2 et 3 la couleur des enduits sera limitée aux références suivantes, ou leur équivalent chez d'autres fabricants :

Ocre rompu (réf 215 de chez WEBER), Terre d'argile (réf T30 de chez PAREX), Gibraltar (réf 757 de chez PRB)
Cendre beige Foncé (réf 202 de chez WEBER), Gris fumé (réf G40 de chez PAREX), Islande (réf 383 de chez PRB)

- Les façades en bardage bois sont autorisées, elles devront être réalisées en douglas non traité, en mélèze ou en bois rétifé.

Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portes-fenêtres, persiennes et portail de garage) seront traitées soit en bois apparent foncé ou peint, soit en aluminium, soit en PVC non blanc, les tons vifs et le blanc étant exclus. Elles seront plus hautes que larges.
- Les volets, s'ils sont à battant ne seront pas renforcés à l'aide de Z en bois. Dans le cas de volets roulants les coffres devront être intégrés aux linteaux pour ne pas être visibles de l'extérieur. Les volets roulants pourront être traités en bois, en PVC non blanc ou en aluminium dans un ton s'harmonisant avec celui des menuiseries, le blanc étant exclu.
- Pour les portails de garage les tons vifs et le blanc seront exclus et ils ne comporteront pas de hublots.

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain. Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,35.

Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,45.

Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du présent cahier des charges et du règlement du Plan d'Occupation des Sols dispositions applicables à la zone NAa (obligation d'obtention de permis de construire). En cas de contradiction, les dispositions du présent cahier des charges primeront sur celle du POS.

Il construit à ses frais et risques, et ce sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière de clôtures et de plantations.

Chantiers propres :

Le 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.

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

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction.

Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique.

Chauffage :

Il est rappelé l'obligation de satisfaire aux obligations du Décret n° 2010-1269 du 26 octobre 2010 *relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions* connu sous l'appellation RT 2012.

Par leur orientation les constructions chercheront à capter le soleil d'hiver, se protéger du soleil d'été, pouvoir être efficacement ventilées la nuit par fortes chaleurs (principes simples de la maison bioclimatique).

Le recours aux énergies renouvelables est fortement recommandé: géothermie, énergie solaire, chauffage au bois, etc....) Le choix reste à la discrétion de l'acquéreur. Le recours à ces énergies renouvelables doit être envisagé pour une alimentation partielle ou totale des équipements nécessitant une consommation d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire...)

Pour l'appoint il sera prévu des générateurs à haut rendement : pompe à chaleur, chaudière à condensation, etc...

Les constructions devront également être conçues pour un confort d'été peu consommateur d'énergie : possibilités de ventilation nocturne, isolation thermique, inertie thermique, puits canadiens, etc. .

Déchets

Il devra être prévu, à l'intérieur de chaque lot, une surface réservée permettant le stockage de conteneurs à déchets et la mise en œuvre du tri sélectif.

Le compostage des déchets fermentescibles est vivement recommandé : un composteur sera fourni avec chaque lot.

Les acquéreurs devront se conformer à la réglementation intercommunale de St-Etienne Métropole concernant le ramassage des ordures ménagères.

Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

Il est enfin rappelé que la Ville de La Ricamarie dispose d'une déchetterie, ouverte au public dans la zone industrielle « Montrambert-Pigeot ».

Clôtures

Les clôtures séparatives entre les différents lots ne sont pas obligatoires. Si elles sont édifiées elles ne seront constituées que de grillage et piquets tous deux de couleur verte surmontant éventuellement un mur bahut de 0m80 de hauteur – hauteur totale 2m00 maximum. Elles pourront être doublées d'une haie.

Le portail devra être d'une grande sobriété. L'installation, sur le muret de clôture sur rue, d'un grillage simple torsion de couleur verte jusqu'à une hauteur totale – muret + grillage-de 1m60 devra obligatoirement être complétée par la plantation d'une haie vive.

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Haies

Il est recommandé un mélange de haies vives arbustives naturelles adaptées à la région. Les haies de résineux seront également admises.

Conformément au Code Civil leur hauteur devra être limitée à 2 m00 et elles devront être implantées à 50 cm au moins des limites du lot. Les haies devront être entretenues et régulièrement taillées pour respecter les règles de voisinage.

Les pare vues en matériaux synthétiques sont proscrits.

Talus

La pente des talus n'excédera pas le rapport 3 / 2 (3 de longueur pour 2 de hauteur).

Plantations

Les arbres à haute tige seront, conformément au Code Civil, plantés à une distance d'au moins 2 m00 en retrait des limites du lot.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige par lot.

Bruit

La conception des habitations devra répondre à une exigence de silence et en cas d'installations motorisées (filtration de piscine par exemple) s'assurer de l'absence de nuisances sonores pour le voisinage.

Au delà, lorsque les constructions seront habitées, il conviendra de limiter au maximum l'usage d'engins à moteur tant sur la voirie qu'à l'intérieur des lots :

- Sur la voirie la circulation des véhicules se fera à vitesse limitée à 30 km/h avec des véhicules équipés de silencieux conformes au Code de la route.
- A l'intérieur des lots l'usage des bétonnières, tondeuses, tronçonneuses, etc..sera limité au strict nécessaire et interdit le samedi matin avant 10 h00 et la journée du dimanche.

Les travaux de bricolage ou de jardinage à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que tondeuse à gazon à moteur thermique, tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques ne peuvent être effectués que :

- Les jours ouvrables de 8H30 à 12H et de 14H30 à 19H30
- Les samedis de 9H à 12H et de 15H à 19H
- Les dimanches et jours fériés de 10H à 12H.

Plus généralement, dans une volonté de « bien vivre ensemble », chaque résident s'engage à limiter les sources sonores telles que : aboiements, musique, cris etc..

Stationnement

Des places de stationnement sont prévues dans l'aménagement du lotissement. Il est strictement interdit de stationner sur les raquettes de retournement destinées aux camions de déneigement, de ramassage des ordures ménagères et des services de secours.

Antennes

Une seule antenne extérieure est autorisée par lot, elle devra être la plus discrète possible.

Il devra être examiné la possibilité de cacher cette antenne en combles.

Affichage

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre ;
- pour les panneaux dits de chantiers ;
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage.

Tenue des parcelles

Les parties des lots individuels non construites seront aménagées dans leur plus grande partie en jardins d'agrément, aires de jeux ou potager.

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

En outre, les parties de trottoirs, bien que n'étant pas parties privatives, devront être entretenues et maintenues en état de la même manière par chaque propriétaire de terrain au droit de son lot privatif.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, ainsi que sur toutes les parties communes. L'étendage devra se faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

Les décharges sont interdites (ordures, déchets, matériaux).

Animaux

La divagation des chiens est interdite.

Canalisations

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les water-closets quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement de canalisations; il est, de même, interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

Obligation d'assurance

Chaque propriétaire est tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les ouvrages construits sur son lot.

Servitudes

Certains lots pourront être grevés d'une servitude de passage des réseaux.