



S.C.P. d'ARCHITECTURE
Eric ALLEGRE
Pierre ESCHALIER
Architectes D.P.L.G.
11 rue du Docteur Lionnet
15100 SAINT-FOUR
Tél. : 04.71.60.03.05
allegre-eschaliere@archis-15.fr

REGLEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL

COMMUNE DE RIOM-ES-MONTAGNES

Extension du lotissement de « Saussac »

Du 24 /10 / 2022

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

- 1.01 Le présent règlement s'applique à la parcelle figurant sur le plan cadastral de la Commune de RIOM-ES-MONTAGNES sous le numéro 91 de la section D et le numéro 273 de la section AK, pour une superficie totale de 25 497 m² environ.
- 1.02 Ces parcelles appartiennent à la Commune de RIOM-ES-MONTAGNES.
- 1.03 Le lotissement communal est une extension du lotissement de « Saussac ». Il prend alors la dénomination : « Saussac Sud ».

ARTICLE 2 OBJET DU REGLEMENT

- 2.01 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.
- 2.02 Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
- 2.03 Il doit être porté à la connaissance de tout acquéreur ou preneur, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.
- 2.04 Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement, sans préjudice des prescriptions résultant des législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

ARTICLE 3 PORTEE DES AUTRES REGLEMENTS A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 3.01 Les dispositions du présent règlement se substituent lorsqu'elles en sont différentes à celles du Règlement National d'Urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme reste applicable, toutefois dans le cas d'articles différents le règlement de lotissement s'appliquera en priorité.
- 3.02 Le lotissement n'est pas inclus dans le périmètre de protection d'un Monument Historique.

ARTICLE 4 AFFECTATION ET DIVISIONS EN LOTS

4.01 Le présent lotissement comprend 15 lots numérotés de 1 à 15.

4.02 Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation individuelle.

4.03 Les équipements communs resteront la propriété de la Commune de RIOM-ES-MONTAGNES en vue de leur intégration dans le Domaine Public.

ARTICLE 5 ADAPTATION DU PRESENT REGLEMENT

5.01 Des adaptations mineures quant à l'implantation des constructions, fixée au plan de composition annexé et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, pourront être autorisées par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

5.02 Toutes autres adaptations au présent règlement ne pourront être autorisées que dans les conditions prescrites dans le Code de l'Urbanisme et des textes subséquents.

ARTICLE 6 NUISANCES

Il est rappelé les règles de nuisances sonores, Article R1336-5 du code de la santé publique :
« Aucun bruit particuliers ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité. »

TITRE II- DISPOSITIONS PARTICULIERES

R 1- ACCES

Sens unique depuis RD 63.

Entrée au Sud côté Collandres.

Sortie à l'Est côté Riom-Es-Montagnes.

R 2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

R2-01 IMPLANTATION GENERALE

Une zone de non-constructibilité est établie sur chaque lot afin que chaque construction ait la possibilité de ne pas avoir de vis à vis direct sur la construction du voisin (voir plan d'orientation d'aménagement) et de bénéficier d'un ensoleillement optimal.

Les constructions principales devront respecter le sens des faîtages apparaissant sur le plan de composition. Des sens de faîtage secondaire seront possibles. Les sens de faîtage du plan de composition devront être respectés.

Les annexes doivent être accolées au bâtiment principal ou liées par du bâti. Dans le cas contraire une distance minimale de 4 mètres est imposée entre l'annexe et le bâtiment principal en restant dans la zone de constructibilité indiquée sur le plan d'orientation d'aménagement.

R2-02 IMPLANTATION TOPOGRAPHIQUE

Possibilité de garages en sous-sol lots 8 et 9.

Sont interdits :

- la réalisation de plate-formes, affouillements ou levées de terre autres que ceux nécessaires à la construction et qui auraient tendance à bouleverser la topographie initiale du site.
- les déblais et remblais de hauteur supérieure à 1,20m par rapport au terrain naturel.
- les soutènements en blocs de pierre ou gabions rapportés.

R2-03 IMPLANTATION D'ELEMENTS EXTERIEURS

L'aménagement de terrasse, escaliers extérieurs, piscine, murets, clôtures peut dépasser l'emprise de constructibilité telle que figurée au plan, en respectant l'aspect naturel du terrain et en proposant un accompagnement de la construction.

Sont autorisés : les talus végétalisés, engazonnés ou plantés de plantes rampantes ou d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les murets de soutènement édifiés à l'intérieur de chaque parcelle et de hauteur inférieure à 1,50m, réalisés en maçonnerie de pierre locale ou en maçonnerie enduite de teinte sombre comme indiquée ci-dessous ; les enduits de teinte claire sont interdits.

R 3-HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Celle-ci sera limitée à 2 niveaux construits : soit au maximum Rez de Chaussée + combles

De plus le niveau bas du toit en comble devra être le même que le niveau du plancher haut sans surélévation de façade principale.

Pour les lots 8 et 9, il sera possible d'avoir un sous-sol partiel en supplément.

La hauteur sera alors limitée à un sous-sol avec une façade à l'Est apparente pour le garage, en face arrière (Ouest) la hauteur sera limitée au rez-de-jardin + combles.

R 4- ASPECT EXTERIEUR

D'une manière générale, toute construction, quelle qu'en soit la nature ou la destination, devra répondre d'une volumétrie simple, d'un emploi de matériaux compatible avec un souci réel d'insertion au paysage naturel environnant.

Tout type d'architecture apparenté à une autre région est strictement interdit, en particulier les 'emprunts' au style méditerranéen : arcades, préau...

R4-01 TOITURES

Compte-tenu de l'environnement bâti immédiat, les toitures seront de teinte grise et pourront être prises dans les matériaux suivants : zinc, ardoises, lauzes ou matériaux de teinte et d'aspect similaire, plats ou en écaille.



Lauze en écailles traditionnelle, ardoise en écailles, terre cuite écaille, couleur ardoisée, zinc

Le bac acier est interdit.

La pente de toiture sera adaptée au matériau et dans tous les cas **supérieures ou égales à 85% (exception faite pour le zinc avec une pente supérieure ou égale à 70 % sur les volumes principaux)**

Concernant les toitures des annexes, elles seront dans le même matériau que la maison d'habitation ou bien en zinc avec une pente à 15% ou encore en toiture terrasse, jardin ou toiture végétalisée.

Les éléments de type châssis de toit ou panneaux solaires devront faire l'objet d'un soin d'intégration tout particulier.

Les toitures terrasses ne seront tolérées qu'en faible volume. Dans ce cas les toitures végétalisées ou en zinc à faible pente seront privilégiées.

R4-02 APPAREILS DE MURS ET ENDUITS

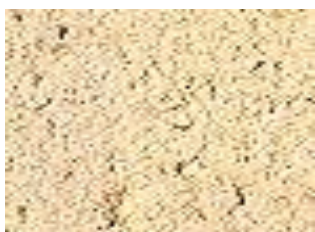
Sont interdites les imitations de matériaux tels que les faux pans de bois, fausses briques, pierres reconstituées ainsi que l'emploi, à nu, de matériaux devant être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Sont autorisés :

Les enduits exécutés avec un mortier de sable et de chaux traditionnel, ou avec un enduit prêt à l'emploi d'aspect équivalent. La couleur des enduits sera à prendre parmi les références ci-après :

SELECTION D'ENDUITS POUR FACADES

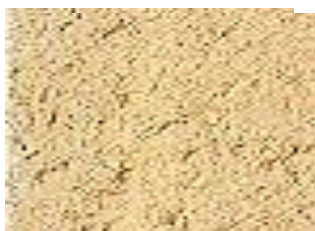
« WEBER ET BROUTIN » ou équivalent



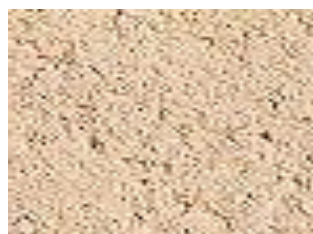
203 CENDRE BEIGE CLAIR



215 OCRE ROMPU



221 GREGE SOUTENU



212 CENDRE BEIGE CLAIR

Les appareillages de pierre traditionnelle locale, sèche ou à joints sont autorisés. La couleur des joints sera compatible avec la couleur des enduits prescrite.

Les maisons en bois sont autorisées, avec pose du bardage uniforme (vertical ou horizontal) ; celui-ci sera de teinte naturelle sans lasure ni vernis. Il pourra être appliqué un saturateur.

Les constructions à base de rondins sont strictement interdites.

R4-03 MENUISERIES ET FERRONNERIES EXTERIEURES

Les portes-fenêtres, les baies et volets roulants sont autorisés de préférence en bois et aluminium, mais également en PVC, tout en respectant les couleurs préconisées ci-dessous.

Les portes d'entrée et les portes de garage seront en harmonie avec les menuiseries donnant un aspect plus sombre mais en conservant la même gamme.

Le blanc est interdit, sauf pour les fenêtres uniquement.

Les menuiseries et ferronneries seront d'une couleur à prendre dans la même gamme.

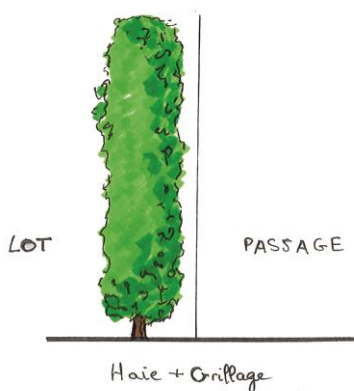
Les garde-corps sur les terrasses de garage seront réalisés par des acrotères surmontés de deux lisses horizontales en fer peint ou en bois peint.

MENUISERIES EXTERIEURES : Sélection choisie dans le nuancier Sikkens
Couleurs équivalentes dans d'autres marques
JO 10.70, 10.60, TO 20.40
F6 15.55, C8 20.50, TO 20.50
Ou teintes RAL 7035, 7012 ou 7016

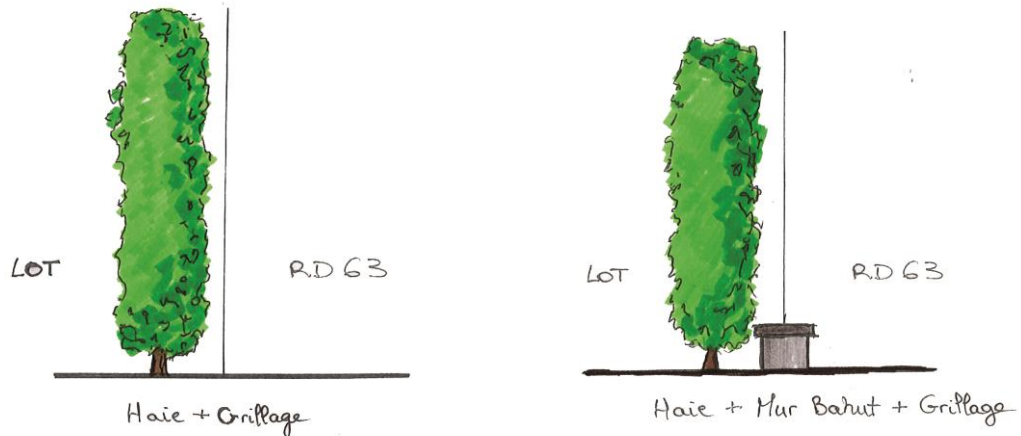
R4-04 CLOTURES

Leur conception devra apparaitre dans la demande de permis de construire.

- Le long de la limite Nord, les clôtures seront réalisées dans l'emprise des lots au moyen d'une haie végétale taillée, plantée à 0,50m de la limite de propriété et dont la hauteur sera limitée à 1,50m. Cette haie, composée d'essences locales, sera éventuellement doublée d'un grillage de même hauteur, de couleur grise à maillage vertical rigide.



- Le long de la RD63, les clôtures seront réalisées dans l'emprise des lots au moyen d'une haie végétale taillée, plantée à 0,50m de la limite de propriété et dont la hauteur sera limitée à 1,50m. Cette haie, composée d'essences locales, sera éventuellement doublée d'un grillage de même hauteur, de couleur grise à maillage vertical rigide. Il sera possible de réaliser un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m pour fixer le grillage, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 m.



- Le long de voies d'accès du lotissement, les clôtures seront réalisées dans l'emprise des lots au moyen d'un mur bahut d'une hauteur minimum de 0,50 m. Ce mur sera surmonté soit d'un grillage soit d'une barrière métallique ou bois. Cette clôture sera limitée à 1,50m de hauteur totale. Elle pourra éventuellement être doublée par une haie végétale d'essences locales.



- Sur les autres limites entre les lots, il sera conseillé de réaliser des clôtures végétales, éventuellement doublées d'un grillage de hauteur maximale de 1,50m et de teinte conforme au référentiel. L'absence de clôture est également possible entre les lots.

Les essences constituant les haies seront variées, mélangées de manière à proposer un écran qui s'harmonise avec le contexte végétal : Thuya, Cupressus ou autres conifères sont interdits.

Charmille, Noisetier, Eglantier, Houx... ou essences locales seront préconisés (essences référencées dans l'article R7) ; le choix des essences retenu sera également précisé lors du dépôt de permis de construire.



R4-05 PORTAILS, ACCES PAVILLONS ET GARAGES

Les portails pourront être métalliques ou en bois peint. Leur hauteur sera limitée à 1 mètre 30. Leur teinte sombre sera à choisir dans la même gamme que les menuiseries extérieures. Les portails en PVC sont interdits.

Les portillons piétons auront une largeur maximale de 1.40m. Ils seront encadrés d'un muret de pierres locales d'une longueur maximale de 2,00 m et d'une hauteur de 1.50 m qui intègreront les éléments tels que boîte aux lettres, éclairage, coffret EDF, de manière encastrée.

R 5-STATIONNEMENT

Chaque acquéreur est tenu de réaliser sur son terrain au devant du garage, un emplacement de stationnement non couvert.

Cet emplacement tiendra compte des ouvrages existants sur la voirie (arbres, candélabres, coffrets, etc....). Sa position apparaîtra sur le plan annexé à la demande de permis de construire.

Le stationnement sur les espaces publics ne pourra être que occasionnel.

R6-PARTICULARITEES DES SOLS ET GESTION DES EAUX

R6-01 ETUDES GEOTECHNIQUES

Une étude géotechnique générale a été réalisée sur le terrain.

Lors des terrassements toutes dispositions devront être prises pour garantir la stabilité des talus provisoires.

Des études géotechniques de type G2 devront être réalisées pour chaque construction afin de définir les modalités d'exécution des travaux et de vérifier la stabilité des talus.

R6-02 GESTION DES EAUX DE PLUVIALES

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle en réalisant des aménagements aptes à permettre l'infiltration. La récupération des eaux et leur stockage est vivement conseillé pour s'assurer la rétention de celles-ci et pour le réemploi.

R6-03 GESTION DES EAUX USEES

Les eaux usées seront raccordées au réseau d'égout communal

R7-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'intérieur des lots

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone, à savoir la prédominance des jardins et des espaces-verts. Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les espaces vides de toute construction doivent être traités avec un matériau naturel perméable (gazon, sable, gravillon, massif planté).

Les plantations seront réalisées en choisissant des essences locales. Les essences indiquées ci-dessous sont à titre d'exemple pour haies libres :



Charmille, aubépine, cornouiller, prunellier, viorne, houx, sureau...



Les arbres feuillus pour situation isolée, haie ou alignement : arbre de Judée, alisier blanc, bouleau, charme, érable, savonnier, sorbier des oiseleurs, salix matsudana ...

Les arbres fruitiers : pommier, poirier ...

Le stockage de matériaux et matériels divers est strictement interdit sur les espaces libres.

R8-POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale de la construction est limitée à 20% de la surface des lots.

La surface de stationnement fermée et couverte est limitée à 5% de la surface du lot.

Les contenances, telles qu'elles sont indiquées ci-dessous, sont des contenances calculées à partir du plan de composition dressé en vue de l'approbation administrative du lotissement.

Après obtention de l'autorisation de lotir, le Géomètre-Expert désigné par la commune procédera au piquetage-bornage de chaque lot. La contenance définitive à retenir pour chacun résultera du plan de bornage qui sera établi après ces opérations de piquetage-bornage. Les bornes devront rester en place et visibles.

N° DE LOT	SURFACE DU LOT	SURFACE
	non contractuelle	AUTORISEE (m²)
	avant bornage définitif (m²)	(Habitation + garage et annexes)
1	873	175 + 44
2	856	172 + 43
3	866	173 + 44
4	933	187 + 47
5	1095	219 + 55
6	942	189 + 48
7	905	181 + 46
8	878	176 + 44
9	907	182 + 46
10	921	185 + 47
11	887	178 + 45
12	887	178 + 45
13	900	180 + 45
14	897	180 + 45
15	881	177 + 44
TOTAL	13628	2 732 + 688

R9-DELAIS DE CONSTRUCTION

Un acheteur de lot à 2 ans pour commencer sa construction et 5 ans pour la terminer, faute de quoi la commune de RIOM- ES-MONTAGNES pourra récupérer le lot.