

**AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT SEDEYRAC
A NAUCELLES**

LOGISENS



Règlement 05/12/2017
*Modifications : 25 avril 2018
17 octobre 2019*

REGLEMENT D'UN LOTISSEMENT

COMMUNE DE NAUCELLES

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Caractéristiques générales

La zone est destinée à recevoir des constructions à usage principale d'habitation.

Caractéristiques particulières

Ce règlement s'applique au quartier sur l'emprise des parcelles figurant au plan cadastral de la commune de Naucelles, section AB, sous les numéros 227p et 224p.

L'ensemble du quartier correspond à une superficie totale de **46553 m²**.

Ce terrain appartient à l'office public de l'habitat du Cantal, LOGISENS.

Le lotissement communal prendra la dénomination du lotissement « **SEDEYRAC** ».

Les dispositions du présent règlement se substituent lorsqu'elles en sont différentes au Règlement du PLU de Naucelles sur le périmètre de l'opération.

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être porté à la connaissance de tout acquéreur ou preneur dans les conditions fixées à l'article L.442-7 u Code de l'Urbanisme, qu'il s'agisse d'une première vente ou location de revente ou de locations successives.

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.

Portée des autres règlements à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent lorsqu'elles en sont différentes à celles du Règlement du PLU de Naucelles et du Règlement National d'Urbanisme.

Affectation et division en lots

Le présent lotissement comprend au maximum 36 lots numérotés de 1 à 34, des lots supplémentaires pouvant éventuellement être créés. La réalisation du lotissement se fera en une seule tranche.

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Le lotisseur et acquéreur ont la possibilité de réaliser plusieurs logements sur une même parcelle.

Adaptations du présent règlement

Des adaptations mineures quant à l'implantation des constructions, fixée au plan de composition 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.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AU HAMEAU

Les dispositions applicables au lotissement, à vocation principale d'habitat, sont celles du PLU de Naucelles ; elles sont complétées par les règles qui suivent.

1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article 2 sont interdites.

2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitation, pouvant comprendre quelques constructions à usage d'équipements ou d'activités. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement de la zone.

3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, personnes à mobilité réduite, etc...
- 3 - Les accès aux parcelles et aux garages tiendront compte des ouvrages existant sur le terrain : coffrets, candélabres, arbres, etc... et

seront adaptés en fonction de la topographie du lot par rapport aux voies, en respectant une pente maximale de 5%.

- 5 - Tout accès présentant un risque pour la sécurité des utilisateurs d'une voie peut être refusé.

II - Voirie

- 1 - Les caractéristiques des voies privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères etc... ; Lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour ;
- 2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés. Les compétences « eau potable » et « assainissement » sont assurées par la Communauté d'Agglomération d'Aurillac.

Aussi, les réseaux et les branchements dont la CABA assurera la gestion, doivent être réalisés conformément à ses règlements particuliers et avec son accord.

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, en respectant ses caractéristiques.

2 – Assainissement

• Eaux usées

Pour toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

• Eaux pluviales

Le raccordement au réseau et ouvrages d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire.

Néanmoins, chaque propriétaire devra limiter les débits évacués des eaux pluviales.

Il est **conseillé** que les eaux pluviales issues de surfaces imperméables (toitures, terrasses, ..) soient :

- soit recueillies et réutilisées pour les usages non alimentaires de type sanitaire du bâtiment, lavage véhicules, arrosage, ...,
- soit retenues par tout moyen enterré, masqué, ou noues de rétention, pour un recyclage des eaux pluviales.

La capacité minimum conseillée de la cuve enterrée de récupération des eaux pluviales est de 3 000L.

3- Electricité et Télécommunications

Le raccordement et la desserte des réseaux d'électricité ou de télécommunications doivent se faire en souterrain.

5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le découpage des lots respectera les divisions figurées au plan de composition et l'implantation des constructions s'inspirera de l'hypothèse d'implantation des bâtiments.



Exemple de noues au cœur de lotissements

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions respecteront les zones constructibles figurant au plan de composition et seront implantées avec un recul minimum de :

- 4m par rapport à la limite d'emprise du domaine public côté voirie.
- 3m par rapport à la limite d'emprise du cheminement/venelle.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'ensemble des constructions principales, leur implantation respectera les zones constructibles figurant au plan de composition :

- Soit sur les limites séparatives de propriété,
- Soit à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3m (H/2, minimum 3m).

Les annexes, de type abris de jardin d'une superficie inférieure à 20m² et de hauteur maximale 3m hors tout, sont autorisées en limite séparative.

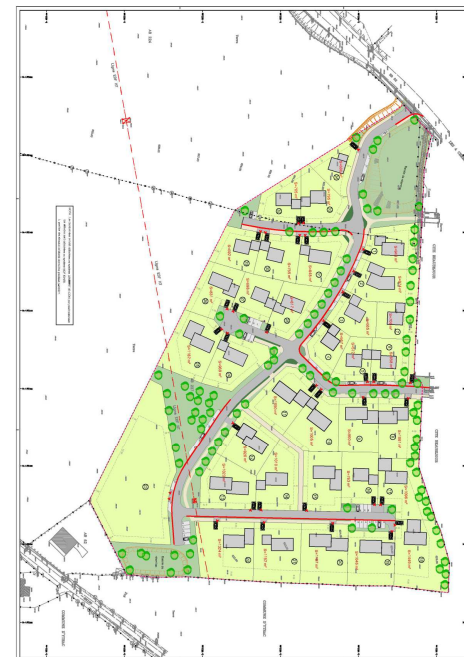
8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la partie constructible de l'unité foncière constructible.

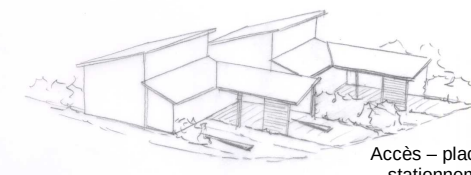
L'emprise au sol des constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.



Plan de composition



Exemple d'implantation de garage.



Accès – places de stationnement

Exemple de desserte de logements individuels

10. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez-de-chaussée plus combles aménageables, (R+1+C).
- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à un rez-de-chaussée (R).

11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

11.1. - Dispositions générales

L'importance des volumes des bâtiments impose de composer avec l'environnement et le bâti par l'architecture et les matériaux. Un équilibre devra apparaître entre les espaces bâtis et les espaces non-bâtis.

Les constructions édifiées sur le quartier, quelle qu'en soit la nature ou la destination, doivent constituer un ensemble présentant une simplicité de volume, une homogénéité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'architecture de type plus contemporain ou environnemental est autorisée dans la mesure où elle s'intègre au paysage environnant, dans le respect des volumes, des matériaux et des couleurs prescrites.

Le choix des matériaux et les techniques de leur mise en œuvre, ainsi que les couleurs de façades (enduits et peintures), des menuiseries et ferronneries extérieures devront être pris conformément au nuancier joint en annexe. **Tout style de constructions spécifique à une autre région est totalement proscrit.**

11 - 2 Adaptation au sol des constructions

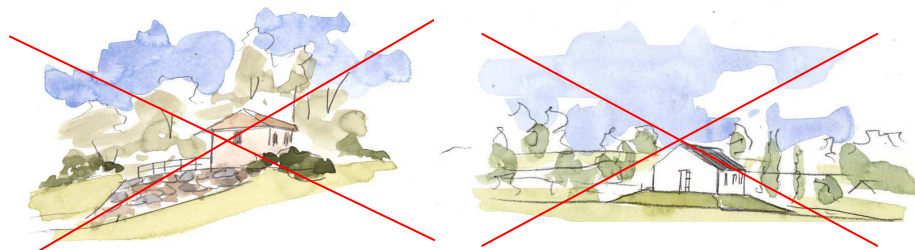
Est interdit l'établissement de plates-formes, d'affouillements ou de levées de terre qui auraient tendance à bouleverser la topographie initiale du site, hors ceux nécessaires à la construction.

Les aires de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

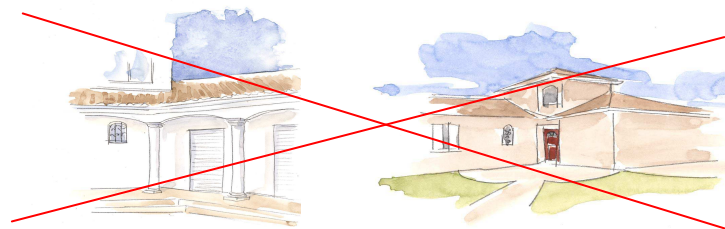
- Sur terrains plats, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.
- Pour les terrains pentus, les terrassements en déblais seront à privilégier par rapport aux remblais, pour une meilleure intégration au paysage. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant **au niveau de l'accès voirie.**
- Pour les terrains à faible pente, les talus en remblais seront délimités par un petit muret, d'une hauteur maximale de 1m.
- Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes, ou enrochements, sont interdits.

11 - 3 Volumétrie et annexes

La volumétrie du bâti devra se rapprocher par ses proportions, sa forme et son implantation topographique de l'architecture traditionnelle. Les volumes seront simples.



Implantation irrespectueuse du terrain naturel, A proscrire.
Quand le terrain s'adapte à la maison, cela impacte le paysage avec une forte artificialisation du sol.



Styles de construction interdits

11 - 4 Toitures

- Les couvertures seront réalisées :
 - o en **tuiles plates à faiblement galbées de grand format et de finition ardoisée ou Sérac** (de chez Imérys ou similaire).
 - o En **matériaux métallique (acier, zinc)** de teinte ardoisée ou se rapprochant de la teinte Sérac des tuiles de chez Imérys (ou similaire).
 - o En **toiture terrasse végétalisée ou de teinte ardoisée ou se rapprochant de la teinte Sérac** des tuiles de chez Imérys (ou similaire).
- Les pentes seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés, **avec un minimum de 35% et un maximum de 55%.**

Les équipements et aménagements liés au développement durable, de type capteurs, etc... devront faire l'objet d'un soin tout particulier quand à leur intégration au bâtiment. Les dispositifs devront faire partie intégrante de l'architecture.



Tuile H 10 de teinte Ardoisée (Imérys ou similaire)



Tuile Alpha 10 de teinte Sérac (Imérys ou similaire)



11 - 5 Murs et façades

Tous les murs d'un bâtiment auront un aspect qui s'harmonise avec les murs de façade et seront conforme au référentiel couleur. Les arrêtes d'angle doivent être non visibles ou inexistantes.

En ce qui concerne les constructions principales, sont seulement autorisés :

- Les enduits exécutés avec un mortier de sable et de chaux traditionnelle, ou avec un enduit prêt à l'emploi d'aspect équivalent (finition brossée ou talochée fin). La couleur des enduits sera obligatoirement choisie parmi les teintes du référentiel couleur annexé.
- Les bardages bois-traditionnel sont autorisés, (Mélèze, Red Cedar, Douglas). Ils seront posés verticalement et seront de teinte grisée naturellement ou de teinte identique à celle proposées au référentiel annexé.



Contre-exemple de chalets bois, de teinte trop vive dans le paysage environnant.

- Les murs appareillés en pierre de pays sur **maximum ¼ de la surface totale des murs.**

Sont interdits en parement de façade :

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux plans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
- Les éléments préfabriqués légers en béton apparents, qu'ils soient provisoires ou définitifs,
- Les imitations de matériaux,
- Les matériaux plastiques ;
- Les revêtements de ciment gris et la chaux grise.
- Les maisons en rondins
- Le blanc pur, le rose, le jaune et toutes couleurs trop claires et trop « criardes » dans le paysage.
- Les lasures claires de teinte miel, jaune,

REFERENCES TEINTES FACADES

Enduits

(Weber et Broutin ou similaire)



202 Cendre beige foncé

221 Grège soutenu

276 Gris vert



203 Cendre beige clair

207 Beige clair

215 Ocre rompu

Bardages bois



ARGILE

Bardage en Mélèze brossé, traité classe IV incolore avec lasure pénétrante non-filmogène 'Argile' mâte. (Lalliard Industries ou similaire)



Bardage mélèze gris cérusé (PLF ou similaire)

11 – 6 Les ouvertures et menuiseries extérieures

Les menuiseries seront réalisées avec une unité d'aspect sur l'ensemble de la construction (matériaux identiques, modénature, typologie, ...).

Les percements et les occultations devront être de forme simple :

- Les menuiseries et ferronneries seront peintes ou teintées en respectant un camaïeu des couleurs traditionnelles : beige, gris, gris anthracite, gris-bleu ancien, brun vandock, bordeaux et suivant le référentiel couleur.
- Les dessous de toit seront en cohérence avec la teinte de la façade en excluant le blanc et les teintes trop claires.
- **Les volets roulants seront intégrés dans la façade.**

Sont interdits :

Le blanc pur sur les grandes surfaces de type volets roulants et portes de garages.

Les teintes vives et contrastées.

Pour les bois, les teintes vernies lazurées.

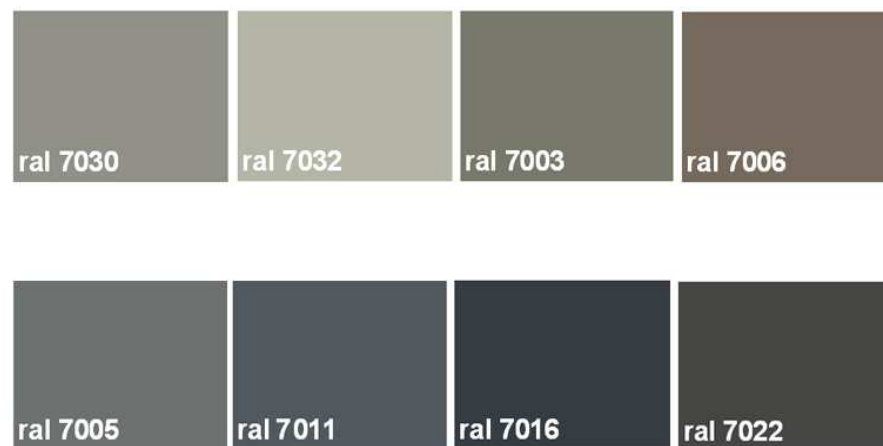
.11 - 6.1 Vérandas et surfaces vitrées

Elles seront, de préférence, prévues dès le permis de construire ou feront l'objet d'une déclaration. Elles seront traitées en harmonie avec les façades sur lesquelles elles se greffent : respect du rythme, des proportions, des teintes du bâtiment. Les matériaux utilisés seront non brillants et reprendront les teintes du référentiel.

Les toitures des vérandas seront constituées soit en verre transparent, soit d'une couverture identique à celle de la maison d'habitation (ardoise naturelle ou fibro), soit en métal de couleur sombre (gris anthracite) posé à joints debouts.

REFERENCE COULEURS MENUISERIES

Sélection de teintes Nuancier RAL, ou équivalent



11 - 7 Clôtures et portails

11 – 7.1 Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent elles ne devront pas réduire la visibilité pour la circulation publique, être d'une hauteur **maximale de 1,40 m** et seront :

- **Côté rue**, pour créer une harmonie générale à l'ensemble du hameau, les haies seront champêtres, elles seront plantées côté voirie en limite intérieure de chaque lot.
Les clôtures, si elles existent, seront obligatoirement disposées à l'arrière des haies et seront grillagées de teinte sombre ou en clôture bois de teinte sombre ou grisée naturellement.

En limite séparative, les clôtures seront soit grillagées de teinte sombre ou en clôture bois de teinte sombre ou grisée naturellement.

Les clôtures seront doublées d'une haie végétale d'essences locales à feuilles caduques, soit simplement végétales.

- **En limite de zone naturelle ou agricole**, les clôtures seront constituées de piquets bois et fils de fer ou grillage de teinte sombre, ou d'une haie végétale d'essences variée d'essences locales avec des arbres de haut jet, respectant le caractère champêtre environnant.

Les poteaux des clôtures seront métalliques, de teinte identique à la clôture ou en bois naturellement grisé ou de teinte sombre. **Teintes sombres : Ral 7030, 7003, 7009.**

Les murets de clôture sont autorisés en maçonnerie enduite de ton naturel, surmonté ou pas d'un grillage en métal ou en bois. La hauteur des murets est limitée à 80cm.

En Sont interdits :

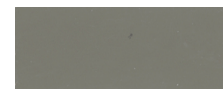
- Le blanc pur, les teintes claires.
- Les soubassements de clôtures.
- Les clôtures entièrement maçonnées.
- Les clôtures avec lamelles d'occultation.
- Les haies mono spécifiques persistantes, de type thuyas ou lauriers...

Les haies devront être composées essentiellement d'essences locales mariant feuillages persistants, marcescents et caducs, avec au maximum 10% de persistant.

REFERENCE COULEURS MOBILIER PORTAIL



RAL 7030 Gris pierre



RAL 7003 Gris mousse



RAL 7009 Gris vert

Enduits pour piles de portail

(Weber et Broutin ou similaire)



202 Cendre beige
foncé



268 Cendre vert



270 Cendre chaud



276 Gris vert

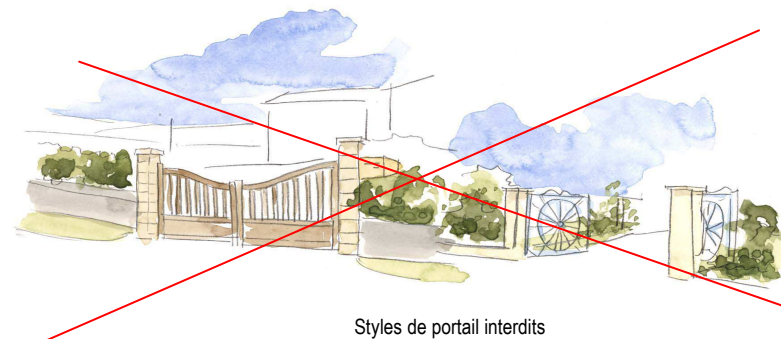
11 – 7.2 Portails et piles de portails :

- Les portails seront édifiés en retrait de la limite d'emprise afin de préserver 1 place de stationnement hors voie publique d'un minimum de 12m².

- **Les portails**, s'ils sont nécessaires, seront en bois (bois naturellement grisé ou de teinte sombre), ou en métal avec possibilité de l'associer à du bois, de forme simple et de teinte sombre. **Ils seront de hauteur maximale 1,40m et de teinte sombre : Ral 7030, 7003, 7009.**

- **Les piles devront être :**

- Maçonnées et enduites suivant les teintes du référentiel,
- En poteaux simples de la teinte du portail et de la clôture si elle existe.



11 - 8 Annexes et installations diverses

Les piscines (enterrées ou hors sol), sont autorisées. Elles doivent s'intégrer dans le paysage environnant pour qu'elles soient le moins visible possible depuis les voiries. Cette intégration se fera par la plantation de filtre végétal, par un habillage bois ou en reprenant les teintes des enduits présentées au référentiel couleur. Les piscines enterrées sont toutefois à privilégier.

L'adaptation au terrain naturel sera réalisée exclusivement en déblai pour que la margelle soit située au niveau du terrain naturel à 0,25m près.

Elles seront de forme simple, le liner de teinte gris ou beige, la bâche d'hiver ou de protection, seront de teinte gris-vert.

Sont interdits les structures en élévation de couverture de piscine de plus de 1m de hauteur.

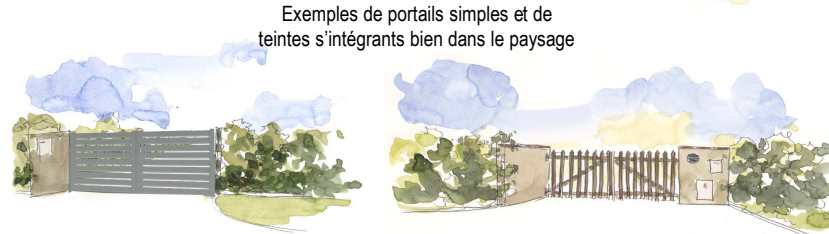
Les capteurs solaires, les serres solaires passives, ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique. Ils seront prévus dès la conception du projet.

Les panneaux photovoltaïque, ne peuvent être autorisés que dans le cadre d'une conception architecturale spécifique. Ils seront prévus dès la conception du projet.

Les pompes à chaleur devront être le moins visible possible depuis le domaine public. Elles seront habillées et camouflées (bardage bois, masse végétale, ...), ou intégrées à la construction et devront être prévues dès la conception du projet.



Exemples de portails simples et sobres associés à des murets de pierres.



11 - 9 Espaces libres / plantations / espaces extérieurs

L'espace libre doit être aménagé en jardin d'agrément, potager ou en espace vert.

Les aménagements, tels que terrasse, escaliers extérieurs, clôtures, devront être intégrés dans le parti architectural et d'aménagement de l'ensemble du projet. Ces aménagements devront présenter un réel caractère de jardin et d'accompagnement de la construction dans le cadre du respect du terrain naturel.

Sont interdits :

- Les enrochements,
- Les blocs béton préfabriqués,
- Les bâches plastiques laissées à nu.

11 – 10 Architecture contemporaine

L'ensemble des règles établies ci-dessus vise à favoriser la réalisation de création contemporaine novatrices associant architecture et développement durable.

12. – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60m² de surface plancher, avec au minimum 1 place par logement sur la parcelle.

Pour les opérations groupées, il sera demandé 1 place de stationnement par logement sur la parcelle.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement est interdit sur la voie publique en dehors des parkings prévus à cet effet.

L'usage des matériaux drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier.

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre.

Toutefois les eaux de ruissellement des zones imperméabilisées seront de préférence soit collectées, stockées et réutilisées, soit recueillies dans des noues d'infiltration dont le trop plein sera raccordé au réseau d'assainissement pluvial du quartier.



Exemples de stationnements perméables.

Les échantillons fournis en exemple et photographies ci-après, le sont à titre d'exemple et de référence précise de forme ou de couleur. Le pétitionnaire a le choix de toute marque ou fournisseur de son choix.

A Naucelles, le

ANNEXES

COMMUNE DE NAUCELLES

LOTISSEMENT LOGISENS - Sedeyrac

TABLEAU DE REPARTITION DE L'EMPRISE AU SOL

SURFACE TOTALE DU LOTISSEMENT

46 553 m²

SURFACE ZONE CONSTRUCTIBLE

23 166m²

A confirmer à chaque vente

EMPRISE AU SOL

max

30%

6 950 m²

N° DE LOT	SURFACE TERRAIN m ²	SURFACE ZONE CONSTRUCTIBLE m ²	EMPRISE AU SOL m ²
1	943	534	160
2	974	709	213
3	665	574	172
4	567	389	117
5	572	469	141
6	658	471	141
7	706	413	124
8	1 067	676	203
9	894	794	238
10	1 005	880	264
11	1 050	734	220
12	926	716	215
13	1 023	726	218
14	1 010	762	229
15	943	722	217
16	777	683	205
17	1 100	673	202
18	1 448	710	213
19	1 046	684	205
20	1 167	775	233
21	1 152	790	237
22	1 324	490	147
23	3 680	2 474	742
24	969	598	179
25	1 182	778	233
26	831	605	182
27	698	596	179
28	817	600	180
29	692	508	152
30	755	653	196
31	848	605	182
32	705	431	129
33	795	610	183
34	600	334	100
TOTAUX	33 589	23 166	6 950

Les surfaces sont indicatives et ne seront garanties qu'après bornage.



92 rue de Marmiesse – 15000 AURILLAC - Tél. 04.71.48.78.20 - Fax. 04.71.48.41.48 - hostier@architecte-cantal.com