

**COMMUNE DE NAUCELLES**  
-----  
**LOTISSEMENT DE ST EXUPERY**  
-----  
**REGLEMENT**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement s'applique au périmètre du lotissement St Exupery figurant au cadastre de NAUCELLES section AB n°340 pour une superficie totale de 2 ha 38 a 25 ca.

**OBJET**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées dans le lotissement.

Il reprend en l'adaptant le règlement de la zone 1AUh du PLU de NAUCELLES dans laquelle se trouve le lotissement. Ces dispositions s'ajoutent aux prescriptions de la zone 1AUh et sont compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme,
- L'installation de caravane lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée à l'article R421-23-d du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire et qui auraient tendance à bouleverser la topographie du site.
- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier
- Les constructions ou opérations qui ne sont pas compatibles avec les orientations d'aménagement

## **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises :

1/ Les constructions, à usage principal d'habitation, sous réserve de respecter les principes définis par les orientations d'aménagement et les dispositions du présent règlement.

2/ Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics, les équipements ou infrastructures d'intérêt public, y compris les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à leur réalisation, sous réserve du respect de l'environnement et de leur intégration au site.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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, etc.

Les accès des parcelles se feront par les voies internes de l'opération.

### **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux publics et les branchements doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des gestionnaires concernés.

La compétence « eau potable » et « assainissement » est assurée par la Communauté d'Agglomération du Bassin 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.

Les travaux d'établissement de nouveaux branchements neufs sont gérés exclusivement par la CABA. Dans tous les cas, des contrôles sont réalisés par la CABA, des seules installations dont elle assurera la gestion.

#### **2- Assainissement des eaux usées**

Toute construction qui requiert un assainissement des eaux usées sera raccordée à la boîte de branchement située en limite de propriété.

Seuls les rejets domestiques sont autorisés. Le rejet d'effluents non domestiques, dans le réseau collectif des eaux usées domestiques, doit être préalablement autorisé par la collectivité compétente conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique.

Des contrôles seront réalisés par la CABA qui en assure la gestion.

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

### **3- Assainissement des eaux pluviales**

3.1. Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques.

Toutefois, chaque lot dispose d'un raccordement au réseau d'assainissement des eaux pluviales du lotissement dont la régulation vers l'exutoire s'effectue par les bassins de rétention de l'opération.

3.2. Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs (code civil art 640 et 641).

### **4- Electricité – Téléphone**

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain.

### **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum :

- de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des Routes Départementales,
- de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux opérations d'aménagement d'ensemble, si le principe d'implantation est de nature à améliorer l'insertion urbaine de l'opération.

### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées :

- 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 3 m (H/2, minimum 3 m).
- soit dans l'emprise constructible du plan de composition du lotissement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de toutes les constructions de l'unité foncière ne pourra excéder 30% de la partie de l'unité foncière constructible.  
Elle fait l'objet d'une répartition entre les lots suivant le tableau joint.

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM 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 à usage d'habitation est limitée à un étage sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+C).
- La hauteur totale des autres constructions est limitée à 8 m.

## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions ou des matériaux différents de ceux prévus ci après, pourront être autorisés pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisés ou retenant les eaux pluviales.

### **1- Volumétrie du bâti**

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

### **2- Implantation**

L'implantation tiendra compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules sur la parcelle se feront au plus proche de la voie publique.

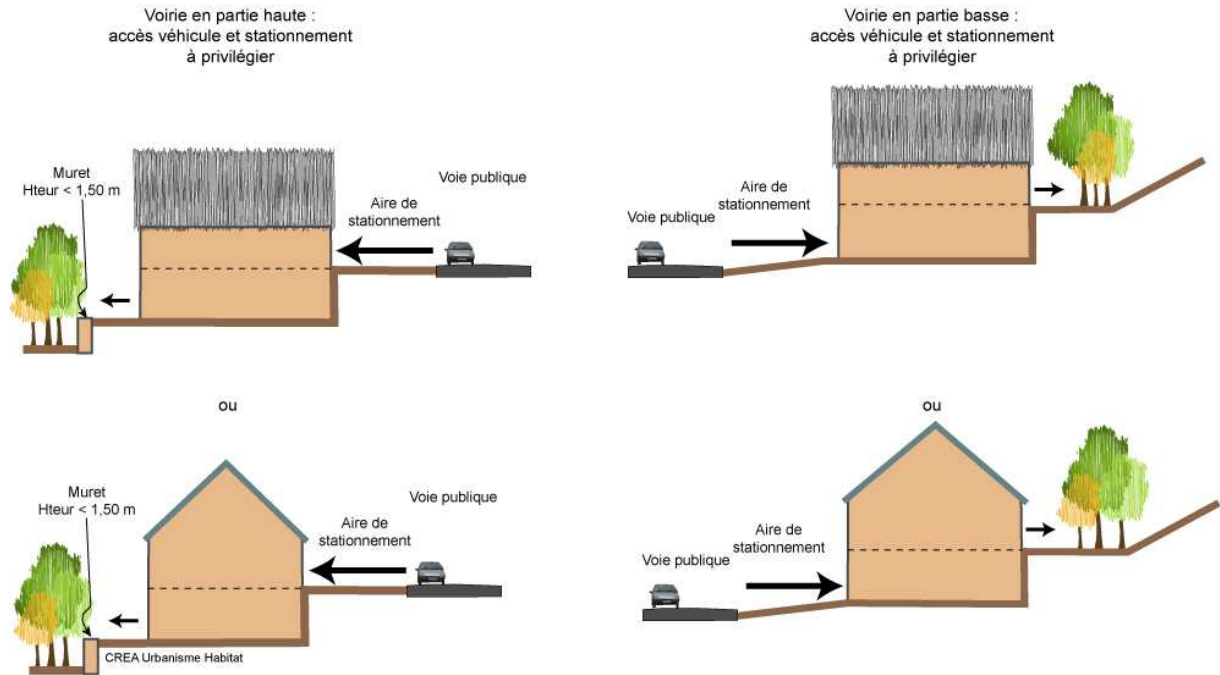
Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

En cas d'implantation sur un terrain en pente, les terrassements en déblais seront à privilégier aux remblais, pour l'impact paysager. Le talus sera positionné en arrière du bâtiment, avec le niveau 0 de la construction correspondant au terrain naturel existant.

Pour les terrains de faible pente, les talus en remblais seront délimités par un petit muret, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres. Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes sont interdits.

L'implantation des constructions en déblai-remblai, modifiant la topographie du terrain naturel, pourra être autorisée, à condition de respecter les schémas suivants.

## PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR TERRAIN EN PENTE



### 3- Toitures

Les couvertures seront réalisées :

- en matériau plat, de teinte ardoisée ou lauze,
- en matériau ondulé ou plat de teinte rouge brique ou rouge vieilli.
- en matériau métallique (acier, zinc, cuivre...),
- en bardeaux de bois
- en toiture terrasse avec protection d'étanchéité en graviers, briques concassées, ou végétale.

Les pentes des couvertures seront adaptées à la nature et aux exigences de mise en œuvre des matériaux utilisés.

Les extensions de couverture devront utiliser un matériau en harmonie avec l'existant.

### 4- Façades

Les façades seront constituées :

- de murs appareillés en pierre de pays,
- d'enduits de ton en harmonie avec les pierres locales,
- en bois ou panneaux de bois d'aspect naturel ou peint, à l'exclusion des bois vernis rouges ou blonds.

Les matériaux non destinés à rester apparents doivent être enduits. Les couleurs blanche, rose ou jaune et les matériaux réfléchissants ne sont pas autorisés.

Les teintes seront choisies parmi celles du référentiel ci-joint.

### 5- Menuiseries extérieures

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

Les teintes seront choisies parmi celles du référentiel ci-joint.

## **6- Constructions annexes**

L'aspect extérieur des constructions annexes (façades, toitures, menuiseries) devra être en harmonie avec la construction principale.

## **7- Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable pourront être admis, en fonction des caractéristiques du bâtiment et de son contexte urbain et paysager, sous réserve de ne pas nuire à la préservation des paysages naturels et urbains et de faire partie intégrante du projet.

## **8- Clôtures**

La réalisation de clôture ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. La hauteur maximale des clôtures, ne devra pas excéder 1,40 m, par rapport au niveau du domaine public.

Les portails devront être édifiés en retrait de la limite d'emprise afin de préserver une place de stationnement, hors voie publique d'un minimum de 12 m<sup>2</sup>

En limite du domaine public, les clôtures, si il y a lieu, seront constituées de :

- haie vive, composée de plusieurs essences locales, éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre partant du sol.

En limite de zone naturelle ou agricole, les clôtures seront constituées de piquets bois et fils de fer, de grillage ou de haies d'essences variées avec des arbres de haut jet, respectant le caractère champêtre de la zone.

## **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher, avec au minimum 1 place par logement.

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.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysager destiné à réduire leur impact dans le paysage. L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée aux aires de stationnement et de manœuvre.

## **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1- Aménagements paysagers**

Les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Afin de maintenir le caractère champêtre, les aménagements paysagers d'accompagnement des constructions, privilégieront les espèces végétales feuillues régionales.

Liste des essences végétales recommandées pour les plantations :

Arbres	Arbustes
- Alisier ( <i>Sorbus aria</i> )	- Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )
- Erables plane ( <i>Acer platanoïdes</i> )	- Eglantier ( <i>Rosa canina</i> )
- Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	- Fusain commun ( <i>Euonymus europaeus</i> )
- Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	- Genêt à balais ( <i>Genista scoparia</i> )
- Meriser ( <i>Prunus avium</i> )	- Houx commun ( <i>Ilex aquifolium</i> )
- Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )	- Lilas commun ( <i>Syringa vulgaris</i> )
- Orme champêtre ( <i>Ulmus campestris</i> )	- Noisetier commun ( <i>Corylus avellana</i> )
- Essences fruitières : pommiers, poiriers pruniers	- Sureau noir ou rouge ( <i>Sambucus nigra</i> ou <i>racemosa</i> )
	- Sorbier des oiseleurs ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
	- Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )
	- Viorne ( <i>Viburnum opulus</i> )

## **2- Dispositions particulières applicables aux éléments du paysage identifiés en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme présentant un intérêt paysager, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme et ne seront admis que pour les motifs suivants :

- raisons phytosanitaires liés à la santé et à la vie de l'arbre,
- raisons de sécurité,
- nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible
- nécessité de circulation publique,
- aménagement d'équipement d'intérêt collectif,
- maintien ou dégagement d'une perspective paysagère,
- réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisés dans la zone.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.