

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

5

COMMUNE de

CHATELDON

SCP DESCOEUR F et C

Architecture et Aménagement du Territoire

49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

Atelier de paysage Claude CHAZELLE (Étude paysagère)

7 avenue Marx Dormoy
63000 Clermont Fd
Tel 0473355585
Mail : atelier@chazellepaysage.com

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone Uga1

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 31 mars 2011

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 9 septembre 2016

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

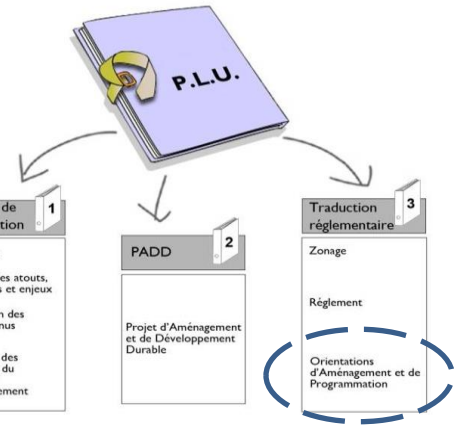
Les OAP : un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement)

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.



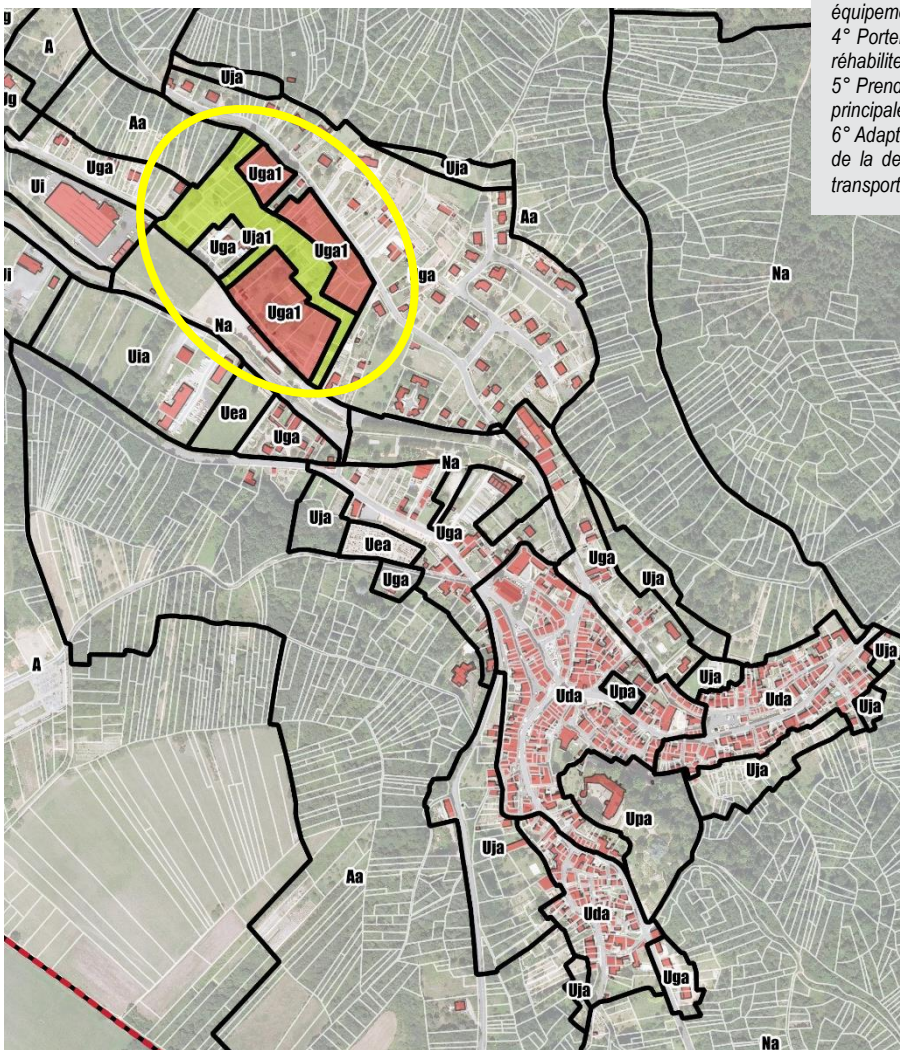
Article L151-6 (ex L123-1-4) du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7 (ex L123-1-4) du code de l'urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.



Programmation du Développement Urbain :

Les zones U sont directement urbanisables. Cependant, le PLU propose une OAP sur un des secteurs U : les zones Uga1 et Uja1 situées dans le Bourg de CHATELDON, lié au Programme urbain du QUARTIER LES CHAMPS.

Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation expose donc la réflexion préalable et les choix arrêtés en matière d'aménagement sur ce secteur (par le cabinet Boris Bouchet) *suite à un concours d'architecture* validés par la collectivité.

OAP du quartier Les Champs

Contexte

Afin de répondre à cette demande et de poursuivre son développement, la commune de Châteldon a souhaité organiser son extension sur les parcelles situées au nord du bourg existant, dans le quartier dits «Les Champs» entre le lit du Vauziron et la départementale D 113 qui relie Ris à Châteldon.

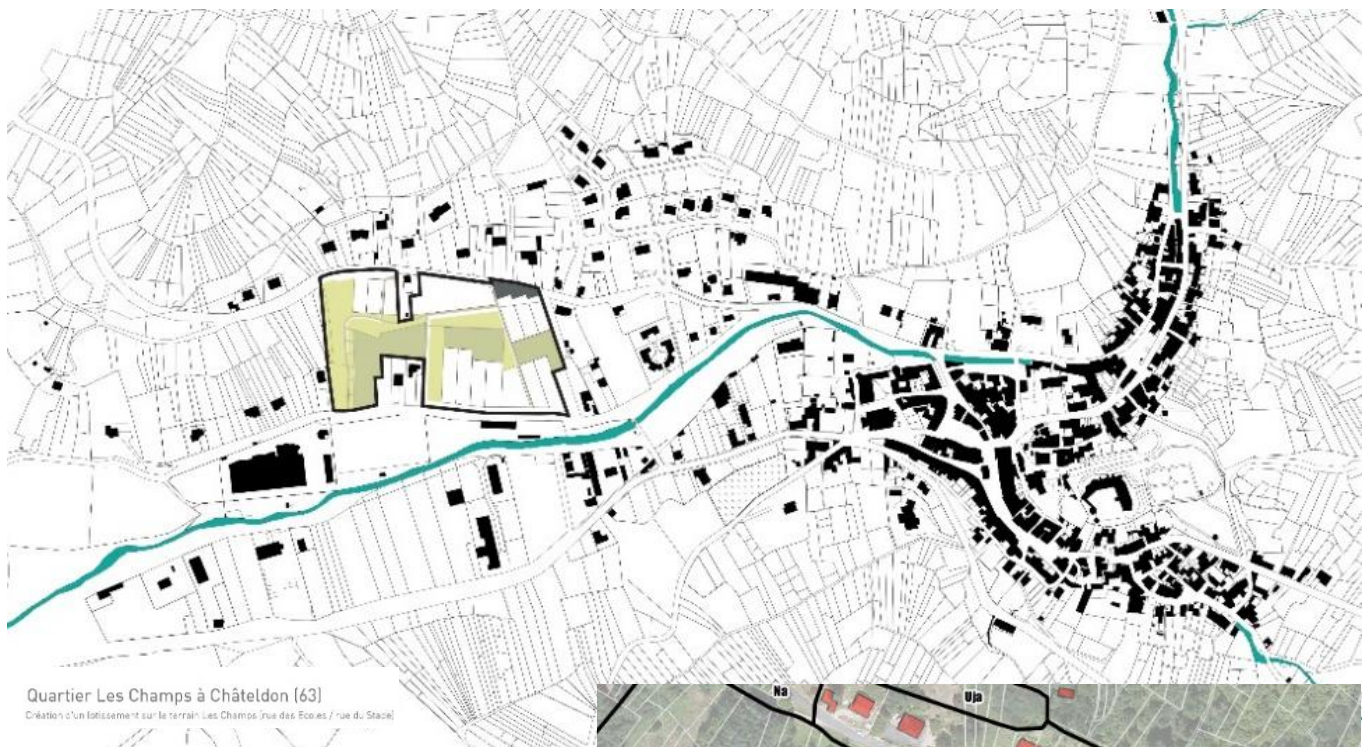
Surface du terrain aménagé: 26 211 m²

La parcelle concernée par le projet de lotissement est située à proximité du centre bourg de Châteldon, dans un quartier résidentiel à la sortie nord de Châteldon. Trois maisons individuelles se trouvent déjà sur le secteur des Champs, mais la parcelle (dont les limites figurent en rouge sur le plan de composition) est vierge de construction. Le terrain est desservi par deux voies carrossables: la rue du Stade en partie basse et la RD113 (rue des Ecoles) sur la partie haute.

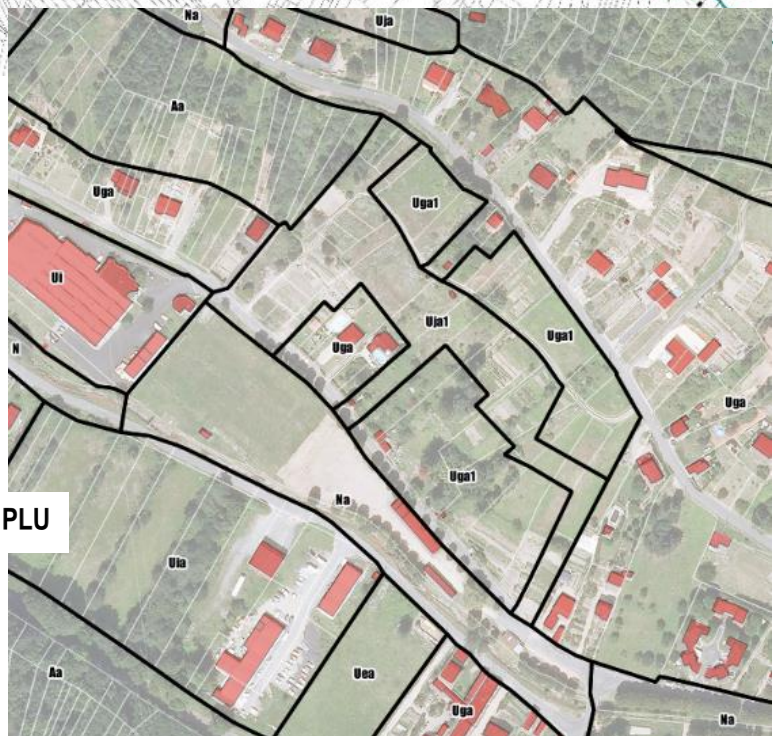
Sur le terrain on note la présence d'un chemin rural emprunté par les habitants de Châteldon, ce chemin relie la rue du Stade (au niveau de l'ancien Stade), à la rue des Ecoles au niveau du chemin de Tissonnière (chemin de randonnée).

Eléments paysagers existants conservés dans le projet de lotissement:

- arbres (voir plan de l'état actuel du terrain)
- chemin piéton reliant la rue du Stade à la rue des Ecoles: Chemin des Champs



Zonage PLU



I. PRÉSENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

La commune de Châteldon située entre la vallée de la Dore et les contreforts des Bois Noirs, sur le territoire du Parc Naturel Régional Livradois-Forez, est une commune rurale de 800 habitants. Cette commune est en développement, et les demandes de logements augmentent. Afin de répondre à cette demande et de poursuivre son développement, elle a souhaité organiser son extension sur les parcelles situées au nord du bourg existant, dans le quartier dits «Les Champs» entre le lit du Vauziron et la départementale D 113 qui relie Ris à Châteldon.

LE TERRAIN ET SES ABORDS:

Surface du terrain aménagé : 26 211 m²

La parcelle concernée par le projet de lotissement est situé à proximité du centre bourg de Châteldon, dans un quartier résidentiel à la sortie nord de Châteldon. Trois maisons individuelles se trouvent déjà sur le secteur des Champs, mais la parcelle (dont les limites figurent en rouge sur le plan de composition) est vierge de construction.

Le terrain est desservi par deux voies carrossables: la rue du Stade en partie basse et la RD113 (rue des Ecoles) sur la partie haute.

Sur le terrain on note la présence d'un chemin rural emprunté par les habitants de Châteldon, ce chemin relie la rue du Stade (au niveau de l'ancien Stade), à la rue des Ecoles au niveau du chemin de Tissonnière (chemin de randonnée).

Eléments paysagers existants :

- arbres (voir plan de l'état actuel du terrain)
- chemin piéton reliant la rue du Stade à la rue des Ecoles : Chemin des Champs

Ces éléments sont conservés dans le projet de lotissement

Remarque : on note la présence d'un mur de soutènement en pierre existant le long de la RD113 sur 70m. Ce mur est hors périmètre et appartient au Conseil Général. Il sera néanmoins conservé dans l'aménagement du futur quartier Les Champs.

II. PRESENTATION DU PROJET

Le projet d'aménagement vise à la création de 14 parcelles (lots à bâtir) et d'espaces communs de type prairie traversés par des chemins piétons. Le dessin du lotissement s'appuie sur la conservation du chemin existant et sur la création d'une prairie centrale, espace planté commun et ouvert à tous. L'accès aux lots à bâtir se fait depuis les voies existantes. Les cheminements piétons traversent les zones de prairie et relient la RD113 (rue des Ecoles) à la rue du Stade.

En opposition aux traditionnels lotissements pavillonnaires, la commune de Châteldon a souhaité réfléchir à un lotissement construit sur des principes durables qui puisse donner les bases d'un cadre de vie agréable et d'un paysage bâti en harmonie avec son environnement.

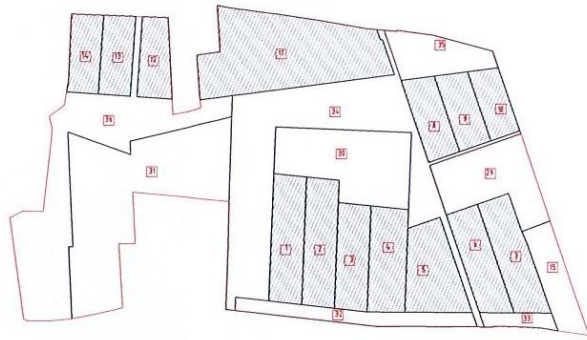
Ainsi les aménagements seront soumis au règlement du lotissement joint au dossier.

Ce règlement vise à adopter une attitude plus raisonnée vis à vis du terrain naturel (règles d'implantation et de perméabilité du sol) et du paysage construit (densité, hauteurs des constructions, clôtures, toitures ...etc.) afin que chaque parcelle puisse bénéficier de ses atouts paysagers (vue, orientation, etc...).

Le terrain donc sera modifié en vue d'accueillir 14 lots à bâtir pour la construction de maisons individuelles. Il est à noter que le lot 11 est divisible en 5 lots maximum.

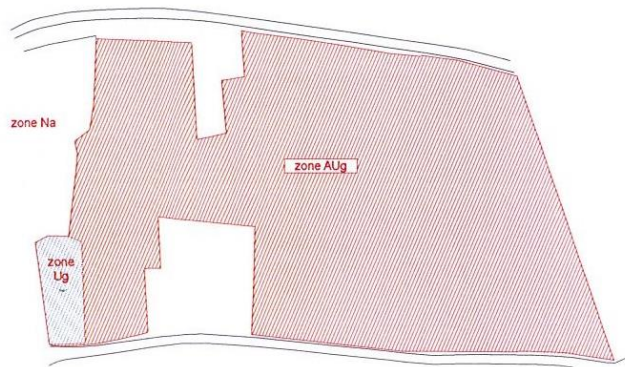
LES AMÉNAGEMENTS COMPRENDRONT :

- lots 1 à 14 : lots à bâtir
- lot 32 : noues de rétention et accès aux lots 1 à 5
- lot 33 : noues de rétention et accès aux lots 6 et 7
- lots 15 29 30 31 34 et 36: zones de prairie et chemins
- lot 35 : placette et accès aux lots 8 à 11



ZONE AUg

Le projet d'aménagement est majoritairement situé en zone AUg. Néanmoins une partie du terrain est en zone Ug (au niveau de l'angle Ouest du terrain). Cette zone ne sera pas construite, elle accueillera un bassin de rétention pour les eaux pluviales (voir paragraphe sur la gestion des eaux en page 8). Il est à noter que la limite nord ouest du projet d'aménagement est en contact avec une zone Na (naturelle) qui n'est pas comprise dans le projet d'aménagement. Le chemin existant conservé en l'état traverse pour partie cette zone Na.



PRÉCISIONS SUR LA RÉPARTITION DES LOTS

Le lotissement des Champs comprend 14 lots à bâtir et un vaste espace de prairie autour de ces lots. Le dessin et la superficie de cet espace de prairie non construit résulte de plusieurs éléments :

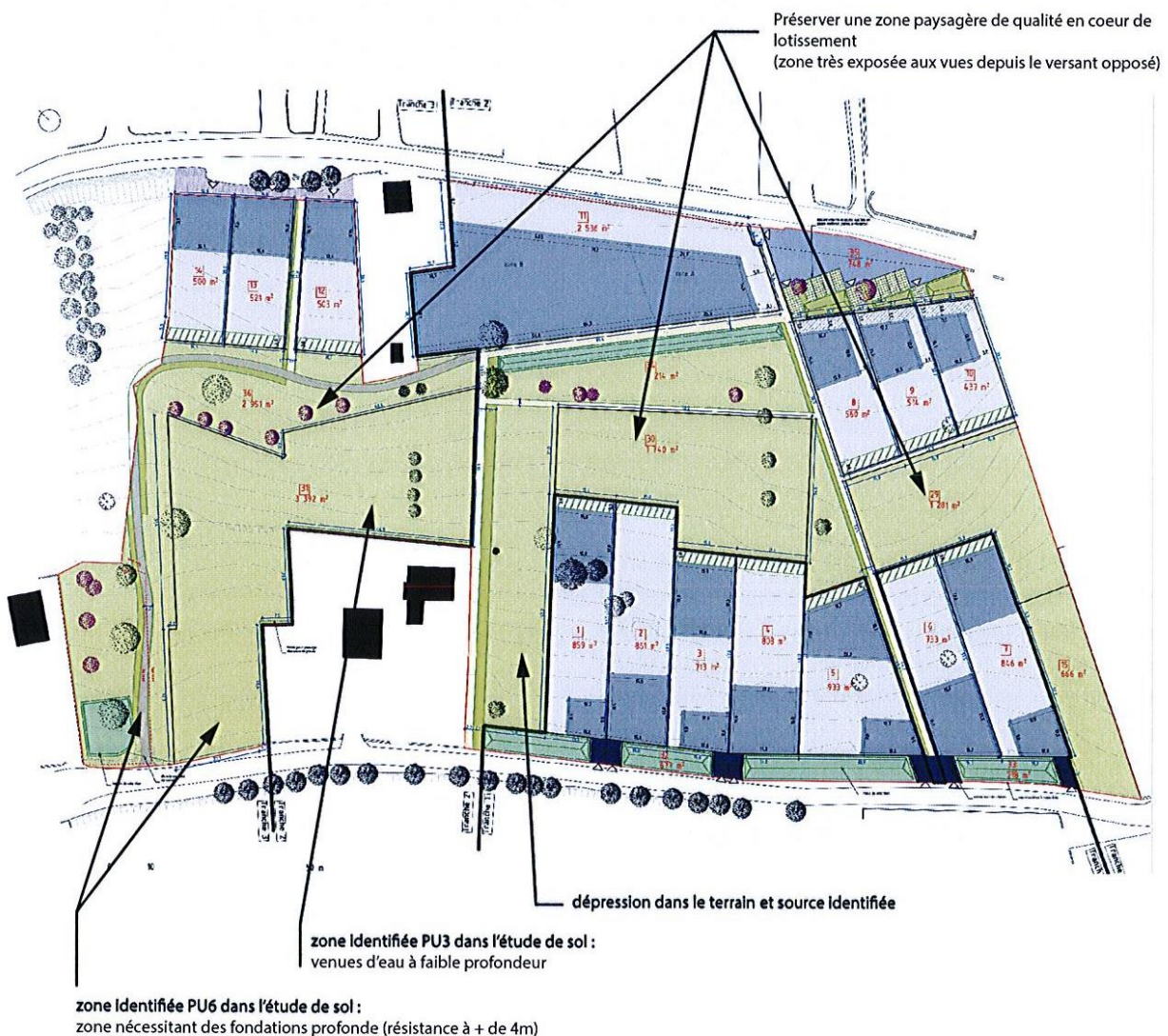
L'étude de sol réalisée en juin 2014 et jointe à cette présente notice a démontré la difficulté à construire dans certaines zones du terrain. Ces contraintes techniques liées à la nature du sol ont ainsi entraîné plusieurs choses :

- Pas de construction de voirie traversant le lotissement (les travaux nécessaires engendreraient des coûts disproportionnés). Ce choix va dans le sens du projet architectural et paysager (préservation du cadre naturel et paysager en coeur du terrain) et de l'aspect sécuritaire (ne pas créer d'itinéraire « raccourci » pour joindre la RD113 à la rue du stade).

Le parti pris est donc de réaliser les lots à bâtir attenants aux voies existantes afin d'éviter la réalisation de travaux de voirie nouvelle sur le terrain. La partie centrale et particulièrement exposée à la vue depuis le versant opposé est laissée naturelle et n'est donc pas desservie par la voie carrossable, c'est un espace de prairie traversé par les chemins piétons.

- L'étude de sol a aussi mis en évidence des zones particulièrement contraintes :
- zone PU6 sur le plan : zone nécessitant des fondations profondes pour construire (résistance > à 4 mètres)
- zones PU 6 et PU 3 : venues d'eau à faible profondeur
- zone longeant la parcelle 1 : présence d'une source et dépression du terrain

Le choix a donc été de rendre ces zones non constructibles et profitables à l'ensemble des co-lotis sous la forme d'un espace commun de type prairie.



ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS

ESPACES PUBLICS :

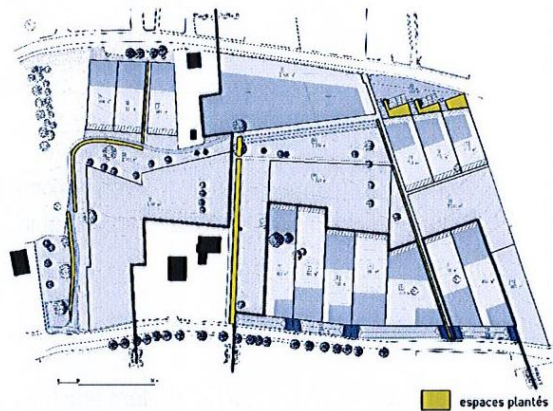
La prairie centrale : (lots 15, 29, 30, 31, 34 et 36)

limitée par les lots à bâtir, la prairie centrale est un espace naturel commun non clos. Les arbres existants seront conservés et complétés par la plantation de nouveaux arbres et arbustes.



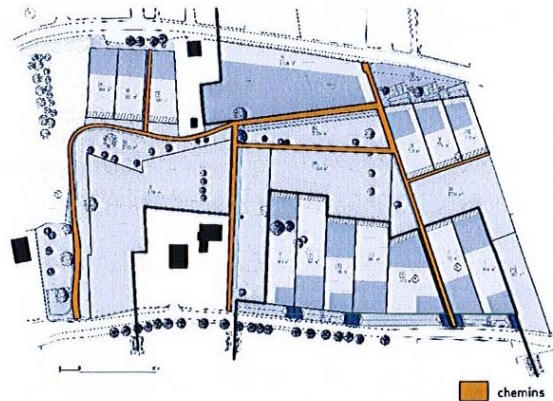
Espaces verts plantés :

Des espaces verts collectifs et plantés sont prévus par le plan de composition. Ils constituent les abords des chemins traversant le lotissement (voir plan de composition). Ces espaces verts seront non clos.



Chemins : (voir Programme des travaux)

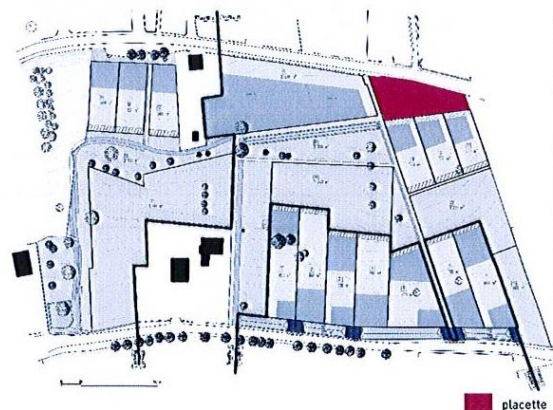
Les chemins sont piétons (non carrossables).



Placette (voir lot 35 - Programme des travaux)

Le projet prévoit de raccorder le chemin existant à la rue des Ecoles par une placette (en béton et en gazon renforcé). Cette placette publique dessert les lots 8, 9, 10 et 11, plusieurs zones sont délimitées :

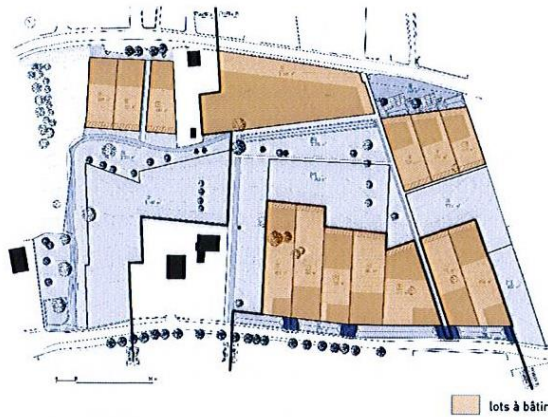
- une plateforme en béton (usage mixte : piétons + manoeuvres des véhicules)
- des stationnements en gazon renforcé
- des noues de transit devant les lots 8, 9 et 10 (fossés plantés recueillant les eaux pluviales de la placette et de la chaussée)
- deux fosses plantées (plantation d'un poirier et d'un merisier)



ESPACES PRIVÉS:

Lots à bâtir (1 à 14)

Le terrain naturel est conservé pour la vente des lots libres. Sur toutes les parcelles à l'exception du lot 11, une surface de plantation est prévue en limite de la prairie centrale. (voir zone hachurée sur le plan de composition)



lots à bâtir

ACCÈS AUX TERRAINS ET STATIONNEMENTS

Accès aux terrains :

Les accès aux lots s'organisent depuis les voies existantes (rue du Stade et rue des Ecoles). Leurs emplacements et leurs dimensions sont définis pour chaque parcelle et indiqués sur le plan de composition ainsi que dans le règlement de lotissement.

Stationnements :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les visiteurs il est possible de stationner sur les stationnements en gazon renforcé sur la placette.

GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Le dépôt et le ramassage des ordures ménagères s'effectuent devant chaque lot. Les futurs habitants devront rentrer leurs bacs après le ramassage des ordures ménagères.

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS / CLÔTURES / VÉGÉTATION ET AMÉNAGEMENTS SITUÉS EN LIMITE DE TERRAIN AMÉNAGÉ

clôtures et végétation

Plusieurs types de clôtures sont prévus et définis dans le règlement de lotissement.

constructions

Chaque parcelle comprend une zone constructible délimitée (voir plan de composition et règlement de lotissement). Ces limites de constructibilité prévoient de garantir des vues et un ensoleillement optimal pour chaque parcelle.

GESTION DES EAUX DE VOIRIE ET PARTIES COMMUNES

Les eaux de voirie et des parties communes seront collectées par des noues, raccordées sur le réseau d'eaux pluviales créé. Deux noues de rétention et un bassin de rétention seront réalisés afin de diminuer le rejet d'eaux pluviales à hauteur de 20l/s au total après aménagement de la zone.

RACCORDEMENT DES LOTS AUX RÉSEAUX

Assainissement

Un réseau gravitaire séparatif, raccordé sur le réseau existant rue du Stade, sera créé.

Les eaux pluviales transiteront au préalable par les noues et bassins de rétention avant leur rejet.

Chaque lot constructible disposera d'un branchement eaux usées et d'un branchement eaux pluviales, raccordés sur les réseaux créés. Il n'est pas imposé de débit de fuite pour les lots avant le rejet de leurs eaux pluviales dans le réseau.

Réseaux divers

Les réseaux divers (eau potable, téléphone, électricité) seront raccordés sur les réseaux existants rue du Stade pour les lots 1 à 7 et rue des Ecoles pour les lots 8 à 14.

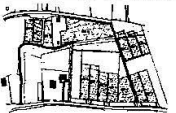
Chaque lot disposera d'un branchement aux réseaux basse tension, eau potable et téléphone.

Défense incendie

Un poteau incendie existe rue du Stade, au droit de l'opération (côté ouest).

Un autre poteau d'incendie existe rue des Ecoles, au droit de l'opération (côté est).



Permis d'Aménager - Quartier Les Champs Réglement d'urbanisme des Zones d'Urbanisme Local (Z.U.L.)		MAITRISE D'OUVRAGE Maitrise d'ouvrage : Maitrise d'œuvre : Maitrise d'œuvre :
	PIECE N°10	DATE 11/05/15

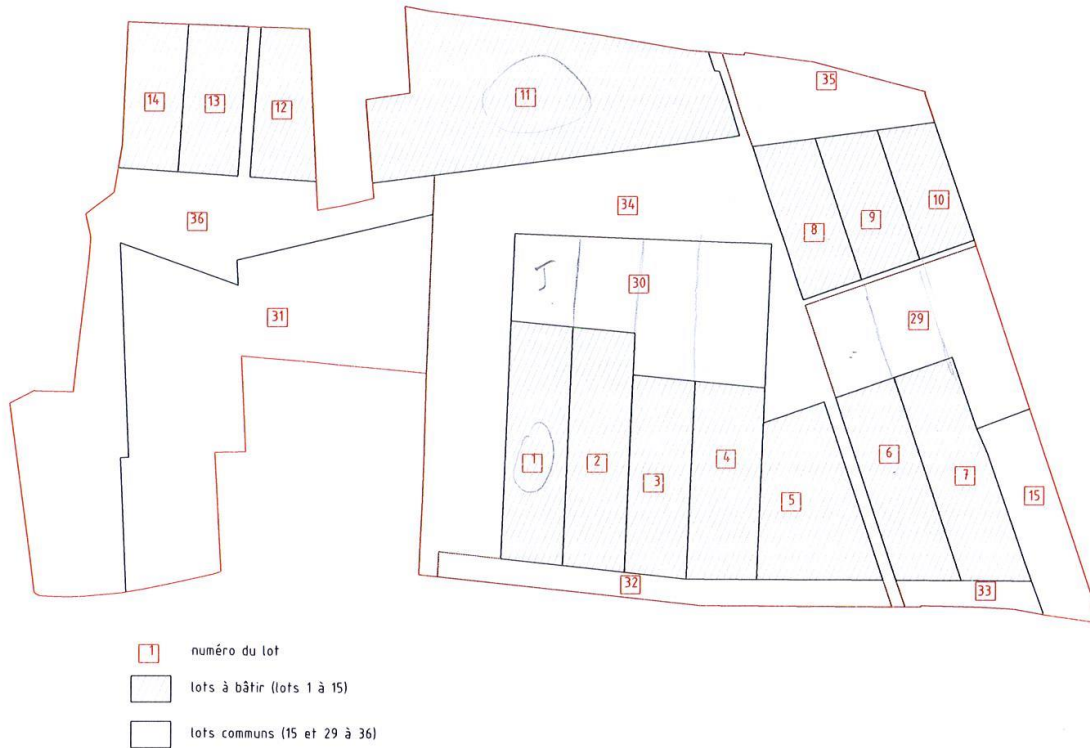
Réglement de lotissement

/ EQUIPE MAITRISE D'OEUVRE MANDATAIRE / BORIS BOUCHET ARCHITECTES 20 Avenue Marcel Dorey - 63000 Clermont Ferrand Tél : 04 70 20 20 20 M. Bouche - 06 47 88 88 88	Géoval - BET VRD 10 Rue de la République - 63000 Clermont Ferrand Tél : 04 70 20 20 20 Enthalpie - BET Environnemental 10 Rue de la République - 63000 Clermont Ferrand Tél : 04 70 20 20 20
---	---

SOMMAIRE

_	RÉPARTITION DES LOTS	PAGE 1
_1 /	ACCÈS ET VOIRIE	PAGE 2
_2 /	DESSERTE PAR LES RESEAUX	PAGE 4
_3/	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	PAGE 4
_4/	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	PAGE 4
	4.1 ZONE CONSTRUCTIBLE	PAGE 4
	4.2 ZONE NON CONSTRUCTIBLE	PAGE 4
	4.3 SURFACE DE PLANCHER	PAGE 10
	4.4 NATURE DES SOLS	PAGE 10
_5/	ASPECT EXTÉRIEUR	PAGE 11
	5.1 TOITURES	PAGE 11
	5.2 CLÔTURES	PAGE 13
	5.3 FAÇADES	PAGE 15
	5.4 MENUISERIES	PAGE 15
_6/	STATIONNEMENTS	PAGE 15

RÉPARTITION DES LOTS



Plan: répartition générale des lots

L'aménagement du quartier Les Champs prévoit la réalisation de 14 lots à bâtir (LOTS n°1 à 14) et d'un espace de prairie traversé par des chemins (non carrossables).

1/ ACCÈS ET VOIRIE

Les accès carrossables se feront obligatoirement à partir des voies existantes : rue du Stade et rue des Ecoles.

POUR LES LOTS 1 À 7 :

L'accès automobile se fait obligatoirement depuis la rue du Stade, par le biais de passages carrossables sur la noue. La largeur de cet accès est fixée à 3,50 mètres. (voir schéma 1.a et 1b)

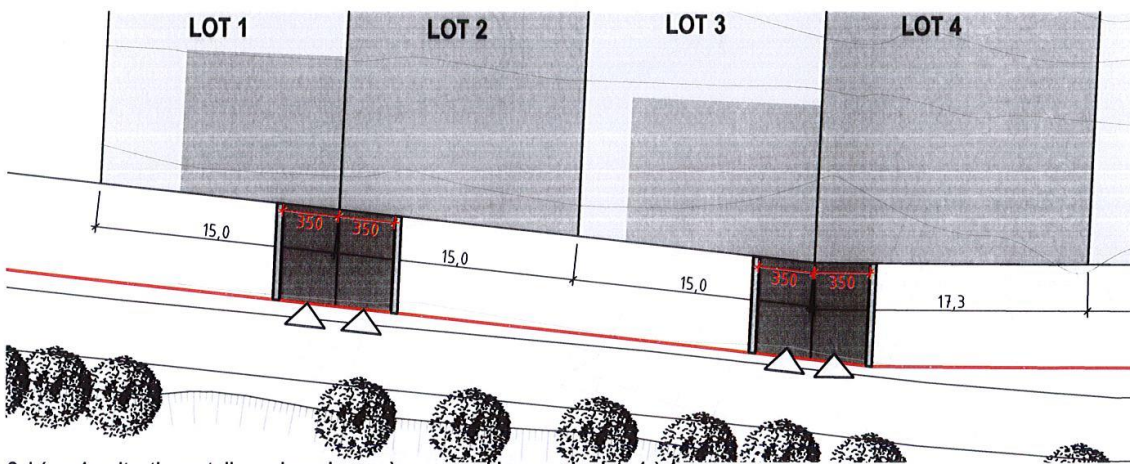


Schéma 1a. situations et dimensions des accès carrossables pour les lots 1 à 4

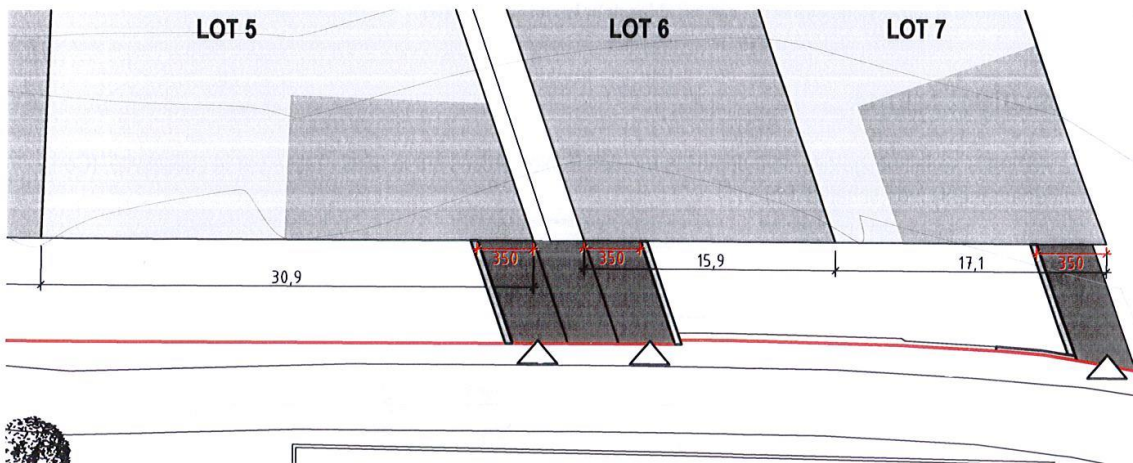


Schéma 1b. situations et dimensions des accès carrossables pour les lots 5 à 7

-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable

- ASSAINISSEMENT

a. eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public

b. eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain peuvent verser les eaux pluviales vers le réseau de noues propre au lotissement.

3/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lots destinés à la vente ont leur forme et caractéristiques définies au plan de composition joint au dossier.

4/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES, AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS :

Pour chacune des parcelles, il peut exister trois zones:

4.1 -une zone constructible principale (Z.C.P) : pour l'implantation de l'habitation

4.2 -une zone constructible secondaire (Z.C.S) : pour l'implantation d'un garage ou annexe à l'habitation en bordure de la rue du stade (pour les lots 1,3,5,7)

4.2 - une zone non constructible (Z.N.C)

4.1- ZONE CONSTRUCTIBLE PRINCIPALE Z.C.P

Sont autorisés :

- les constructions
- les revêtements imperméables
- les ouvrages d'aménagements nécessitant des fondations

Pour les lots 2,4,6,8,9,10 les zones constructibles peuvent comprendre l'habitation et les annexes à l'habitation (garage/abri).

Pour les lots 1,3,5,7 les parties annexes à l'habitation liées au stationnement des véhicules (garage, abris voiture) ne peuvent pas être construites sur les zones constructibles principales (voir ci-après).

4.2- ZONE CONSTRUCTIBLE SECONDAIRE Z.C.S

Pour les lots 1,3,5 et 7, une zone constructible secondaire prévoit la construction d'annexe à l'habitation liées au stationnement des véhicules (garage, abris voiture). Cette zone est en partie basse du terrain, en limite d'accès Rue du Stade. Sur cette zone la hauteur du bâti ne doit pas excéder 2m50 au point le plus haut de la construction sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

Remarque. Sur les zones constructibles secondaires, les pentes de toit ne peuvent excéder 20%.

4.2. - ZONE AMENAGEABLE NON CONSTRUCTIBLE (Z.N.C.)

Sont interdits :

- les constructions
- les ouvrages dépassant dont le niveau fini est à + 20 cm maximum du terrain naturel projet
- surface imperméable de plus de 90 m²
- les ouvrages destinés à la circulation ou au stationnement des véhicules motorisés à l'exception du lot 11, et des lots 8,9,10 sur la partie hachurée en gris (bande de 3m entre la limite parcellaire côté placette et la zone constructible).

4

LOTS 1, 2, 3 et 4

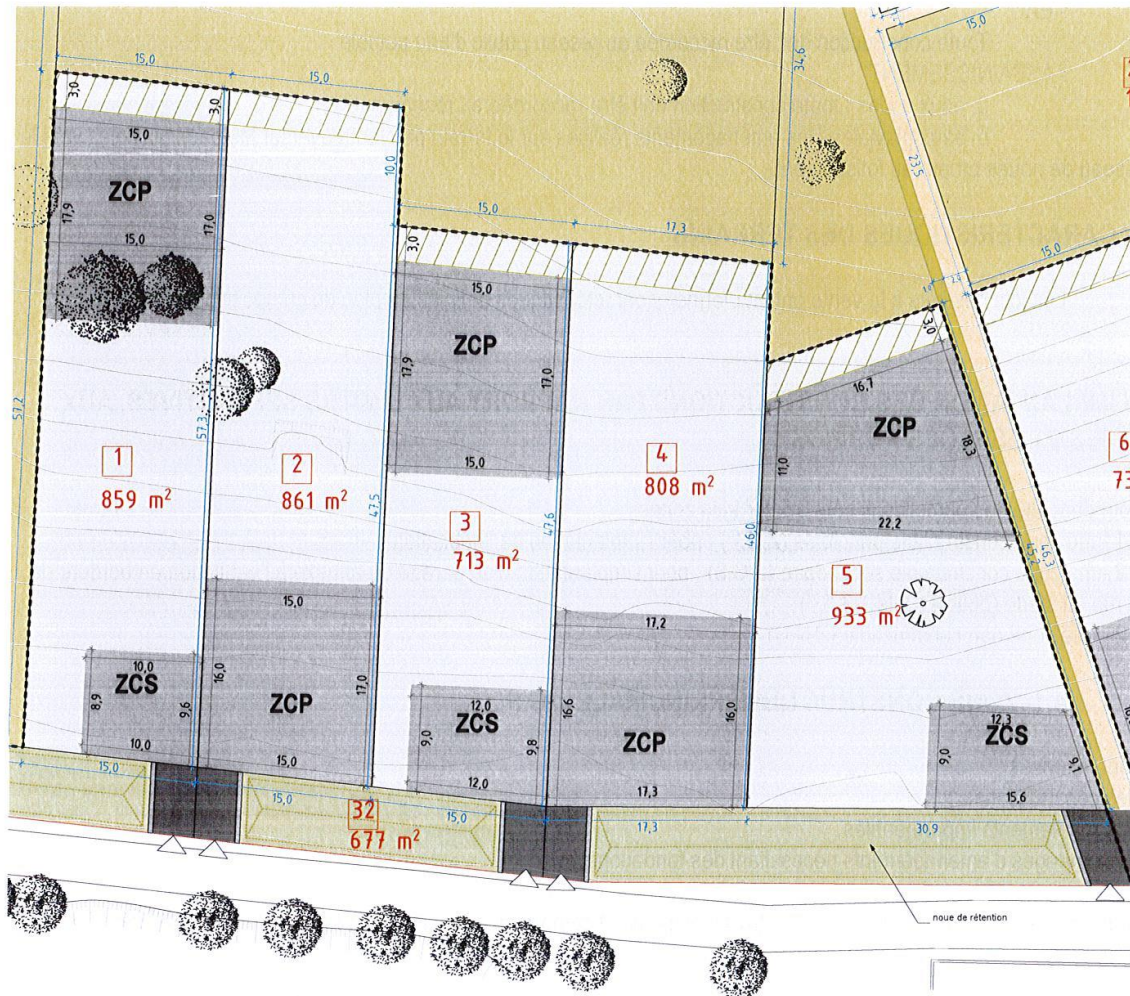
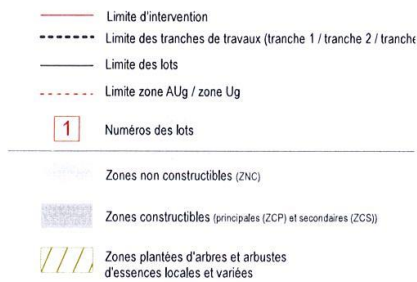


Schéma 4.a. situations et dimensions des zones constructibles et zones non constructibles sur les lots 1 à 4



LOTS 8,9,10

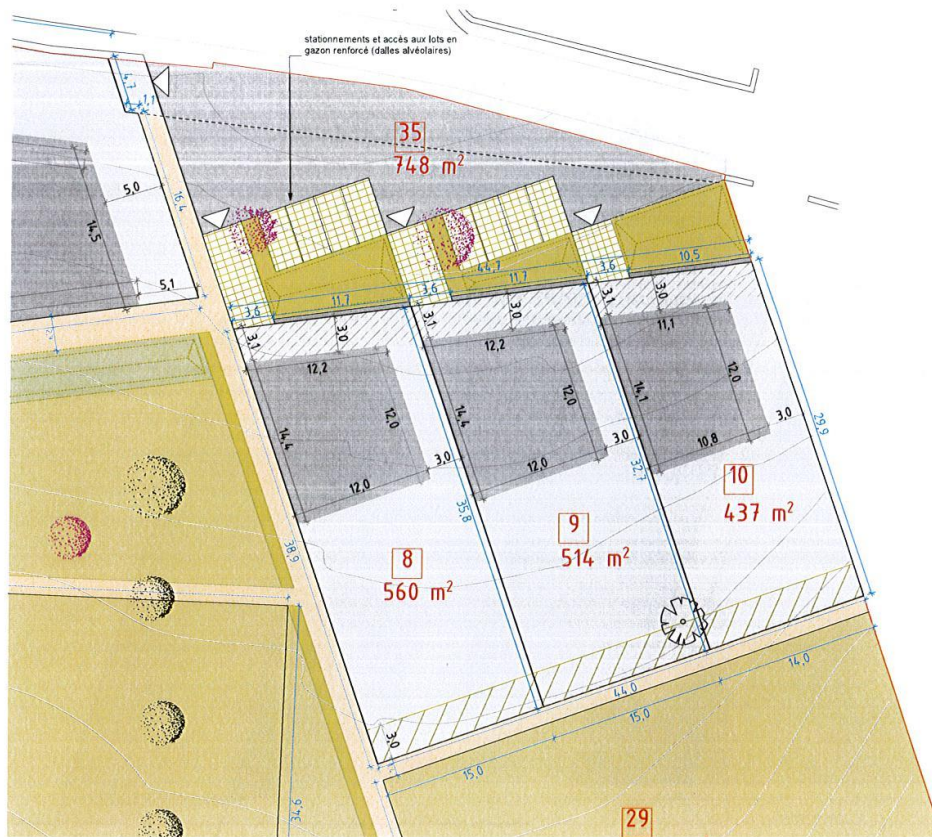
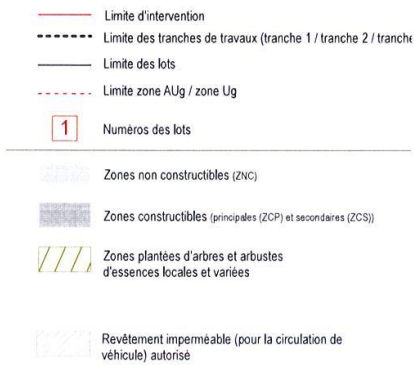


Schéma 4.c. situations et dimensions des zones constructibles et zones non constructibles sur les lots 8,9,10



LOT 11

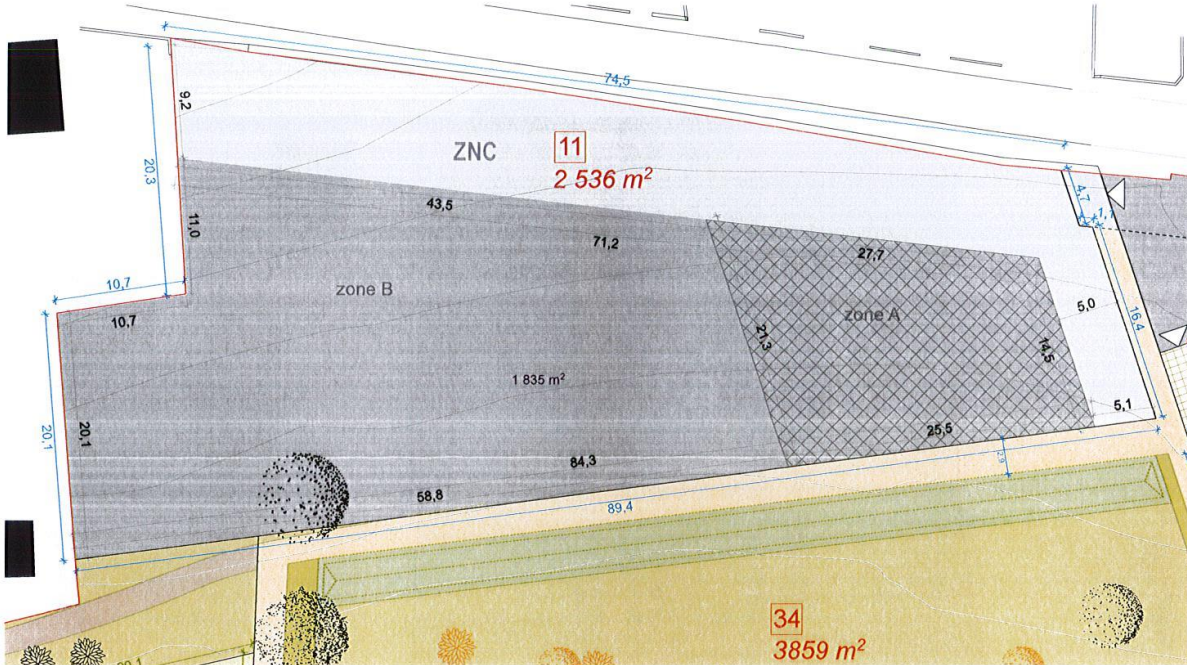
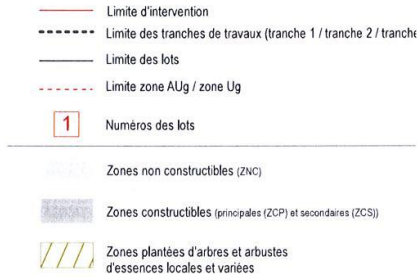


Schéma 4.d. situations et dimensions des zones constructibles et zones non constructibles sur le lot 11



Règles différentes pour la hauteur de bâti en zone A et B :

Zone A :



Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +9 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

Zone B :



Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +7 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

LOTS 12 13 14

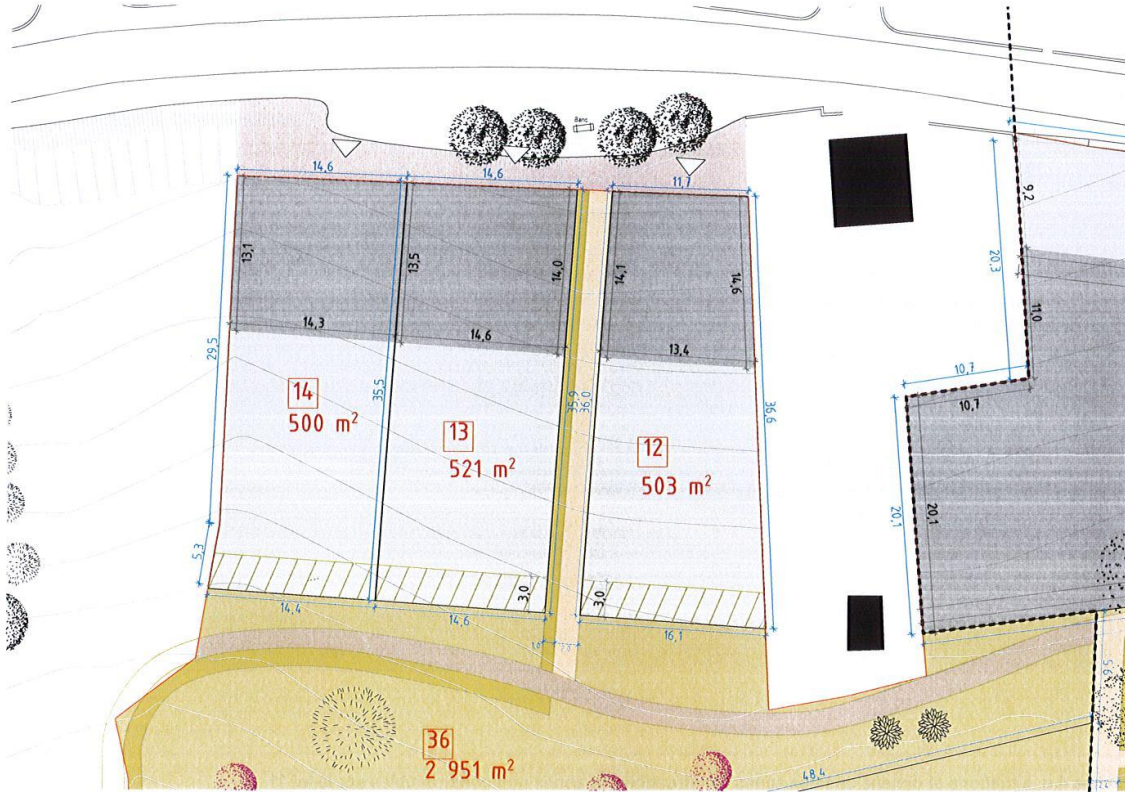
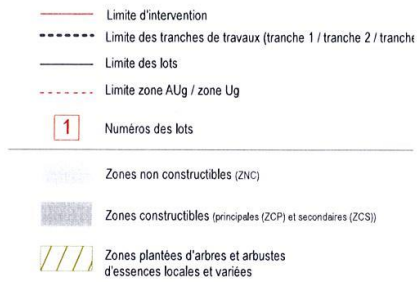


Schéma 4.e. situations et dimensions des zones constructibles et zones non constructibles sur les lots 12 à 14



4.3 Surface de plancher

Pour les lots 1 à 10 et 12 à 14 La surface maximum de plancher est de 250 m² pour chaque parcelle.

Pour le lot 11 la surface maximum de plancher est de 1500 m². Le lot 11 est divisible en 5 lots. La division des lots entrainera la répartition des surfaces de planchers.

4.4 Nature des sols

- Plantations : Pour tous les lots à bâtir à l'exception du lot 11 : une bande de 3 mètres est réservée pour la plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales et variées. (voir plan de composition - zone hachurée en vert)

5 /ASPECT EXTÉRIEUR

5.1 Toitures et hauteurs

> FORME :

Pour les zone constructibles principales (habitation):

Les toitures peuvent être en pente ou en toiture terrasse.

Les pentes de toiture ne doivent pas excéder 30%.

Pour les cas de constructions aux toitures en pente, les toitures ne devront pas présenter plus de 4 pans de toitures.

Les toitures terrasses sont autorisées, y compris les toitures terrasses végétalisées

Pour les zones constructibles secondaires (locaux annexes à l'habitation):

Les toitures peuvent être en pente ou en toiture terrasse.

Les pentes de toiture ne doivent pas excéder 20%.

Le toit ne peut pas avoir plus d'un pan de toiture. Dans le cas d'un toit en pente l'orientation de la pente de toit doit suivre celle du terrain (parallèle).

Les toitures terrasses sont autorisées, y compris les toitures terrasses végétalisées.

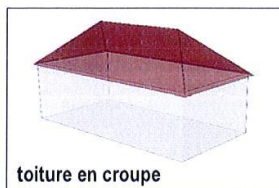
Pour toutes les zones :

Les toitures en croupe sont interdites (toit à quatre versants présentant deux pans de toiture perpendiculaires aux versants principaux, et cela sur toute la hauteur de la toiture (croupe). Délimitée par deux arêtes, la croupe a une pente supérieure aux versants principaux.)

Les toitures coniques sont interdites.



toiture conique



toiture en croupe

> HAUTEUR DE CONSTRUCTION :

POUR LES LOTS 1,3,5,7 ; 8,9,10

sur la zone constructible principale :

Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +7 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

sur la zone constructible secondaire:

Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +2,5 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel. (Rappel : Dans le cas d'un toit en pente, la pente maximale est 20%)

POUR LES LOTS 2,4,6,

Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faîtage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +9 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

POUR LE LOT 11

La zone constructible prévoit deux zones pour la réglementation des hauteurs de bâti : zone A et zone B (voir plan p10).

zone A : le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +9 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

zone B : le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de +7 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

POUR LES LOTS 12 13 ET 14

Le point le plus haut de la construction (hauteur maximale du faitage dans le cas d'un toit en pente, ou hauteur maximale de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse) ne doit pas excéder la cote de 9 m par rapport l'altitude du terrain naturel existant pour une verticale donnée par rapport au terrain naturel.

> MATÉRIAUX :

Les matériaux de toiture interdits : tuiles de couleur autre que rouge, en particulier les tuiles provençales

5.2 Clôtures

IL EXISTE 4 TYPES DE RÈGLES POUR LES CLÔTURES DE TERRAIN : (VOIR PLAN CI CONTRE)

LIMITES DE TYPE 1 

Sont autorisés :

- Haies d'espèces végétales locales de feuillus (pouvant être plantés en cépées)

Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

- Clôtures dites transparentes (constituées au maximum de 50 % de surface pleine), si elles sont doublées d'une haie composée d'espèces végétales locales de feuillus (à l'exception du portail).

Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

- Murs maçonnés

Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

Sont interdits :

- haies de conifères

LIMITES DE TYPE 2

Sont autorisées :

- haies d'espèces végétales locales de feuillus (pouvant être plantés en cépées)

Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

- clôtures dites transparentes (constituées au maximum de 50 % de surface pleine) si elles sont doublées d'une haie composée d'espèces végétales locales de feuillus (à l'exception du portail)

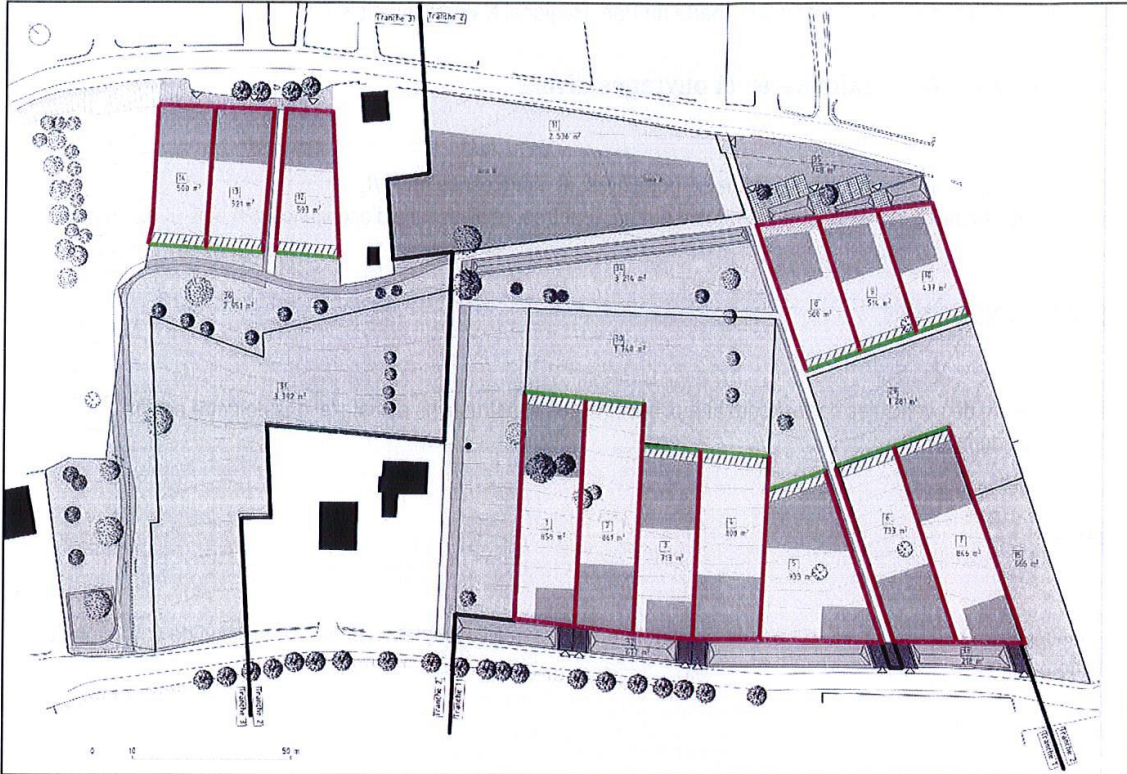
Ce type de clôture ne doit pas excéder la hauteur de 1m50 (au point le plus haut de la clôture sur une verticale donnée par rapport au terrain naturel.)

Sont interdits :

- haies de conifères
- murs maçonnés

LOCALISATION DES TYPES DE CLOTURE

Schéma 5.a définition des types de clôture



— limites de type 1

— limites de type 2

EXEMPLES



Exemple / Mur de clôture en pierre



Exemple / Mur de clôture en béton brut



Exemple / Mur de clôture en béton enduit



Exemple / Clôture transparente doublée d'une haie d'arbustes feuillus



Exemple / Haie d'arbustes feuillus (espèces végétales locales et variées)

5.3 Façades

Sont interdits : les matériaux de façade à base de PVC (bardage PVC, lambris de dessous de toiture en PVC, enduits).

La teinte des enduits doit se conformer à la charte du Parc Régional Naturel Livradois-Forez.

5.4 Menuiseries extérieures et ouvrages divers

Sont interdits : les ouvrages de clôture, chénaux, gouttières, et menuiseries en PVC

Sont autorisés : menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, et dispositifs d'occultation) en bois et en métal

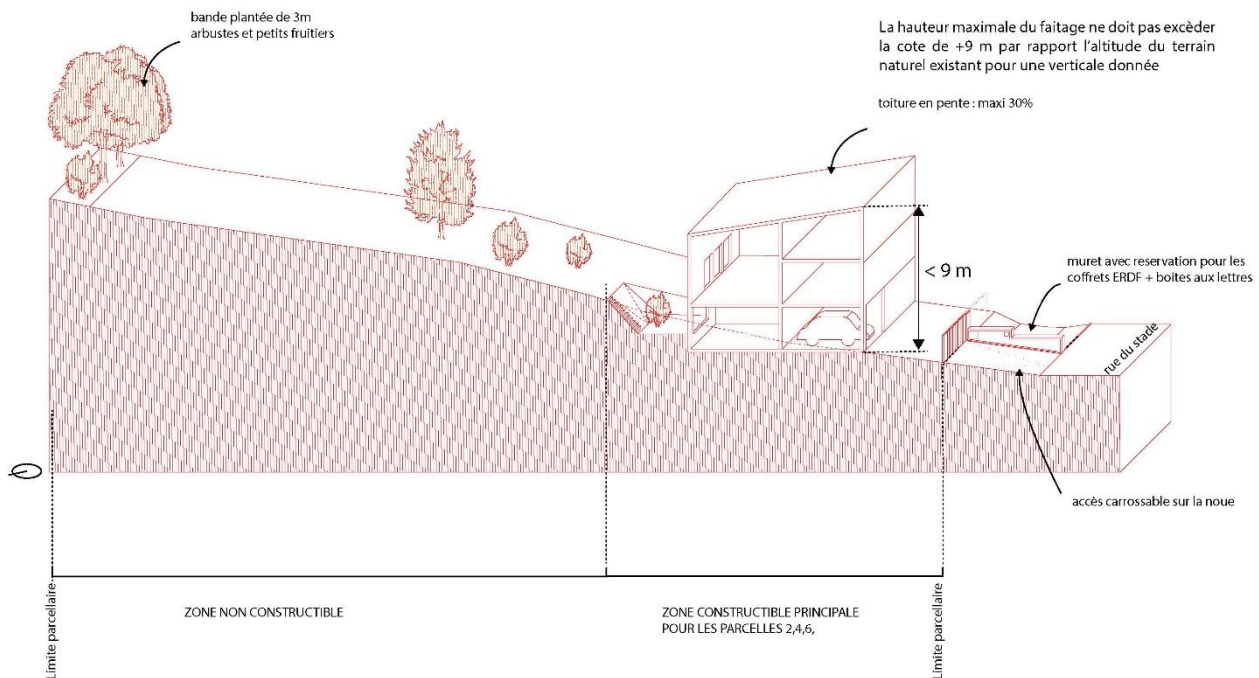
6 / STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

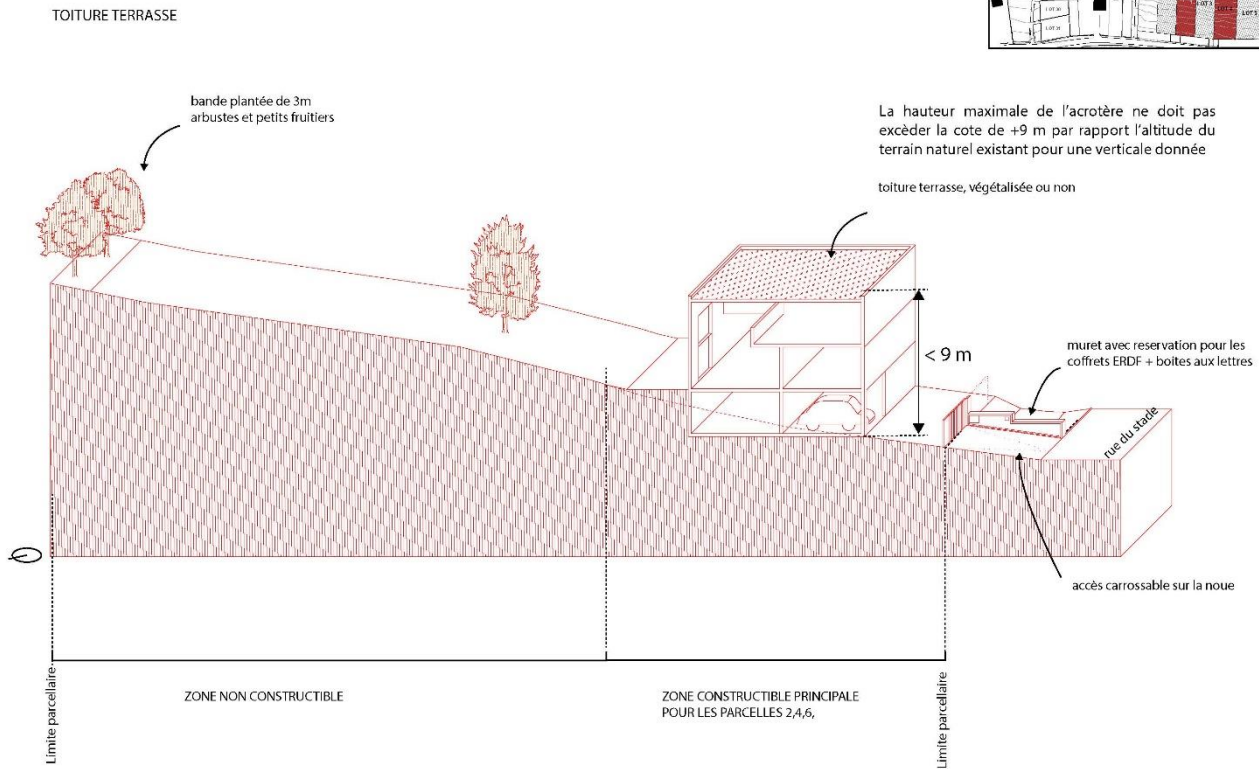
LOTS 2 - 4 - 6 - IMPLANTATION EN PARTIE BASSE



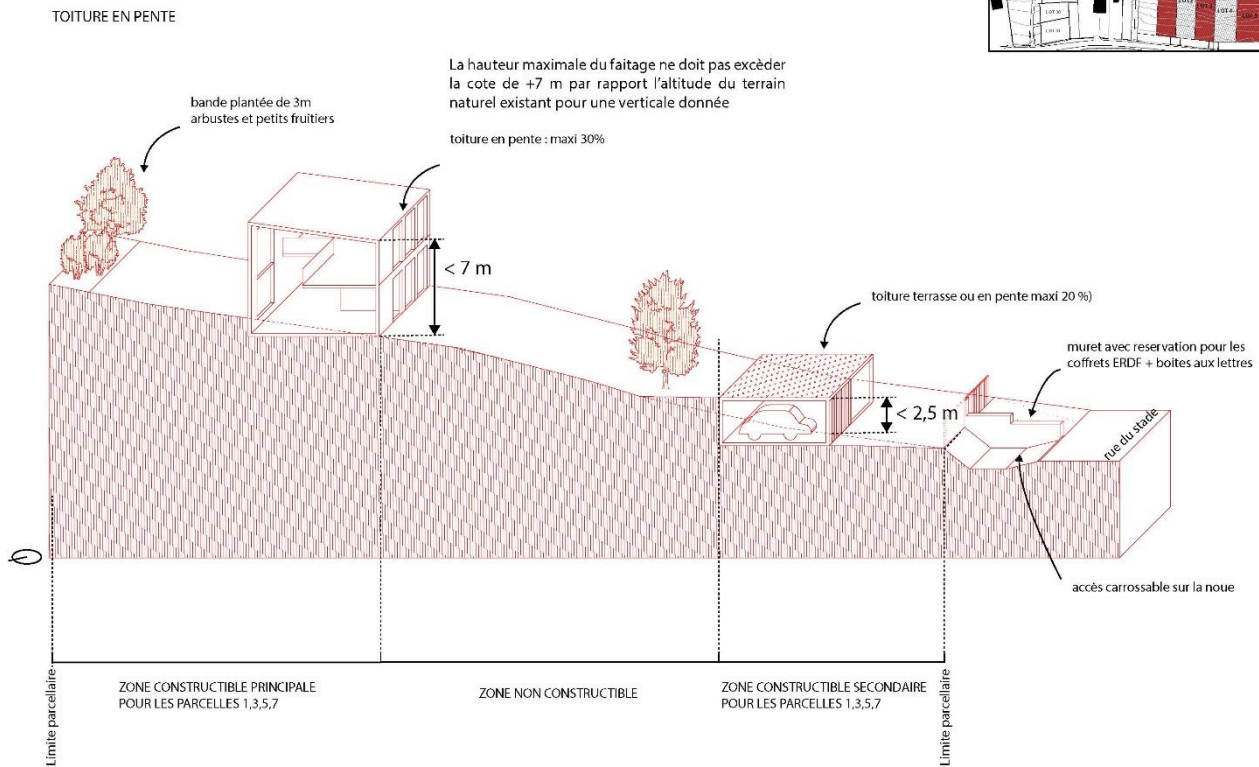
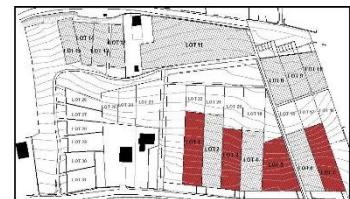
TOITURE EN PENTE



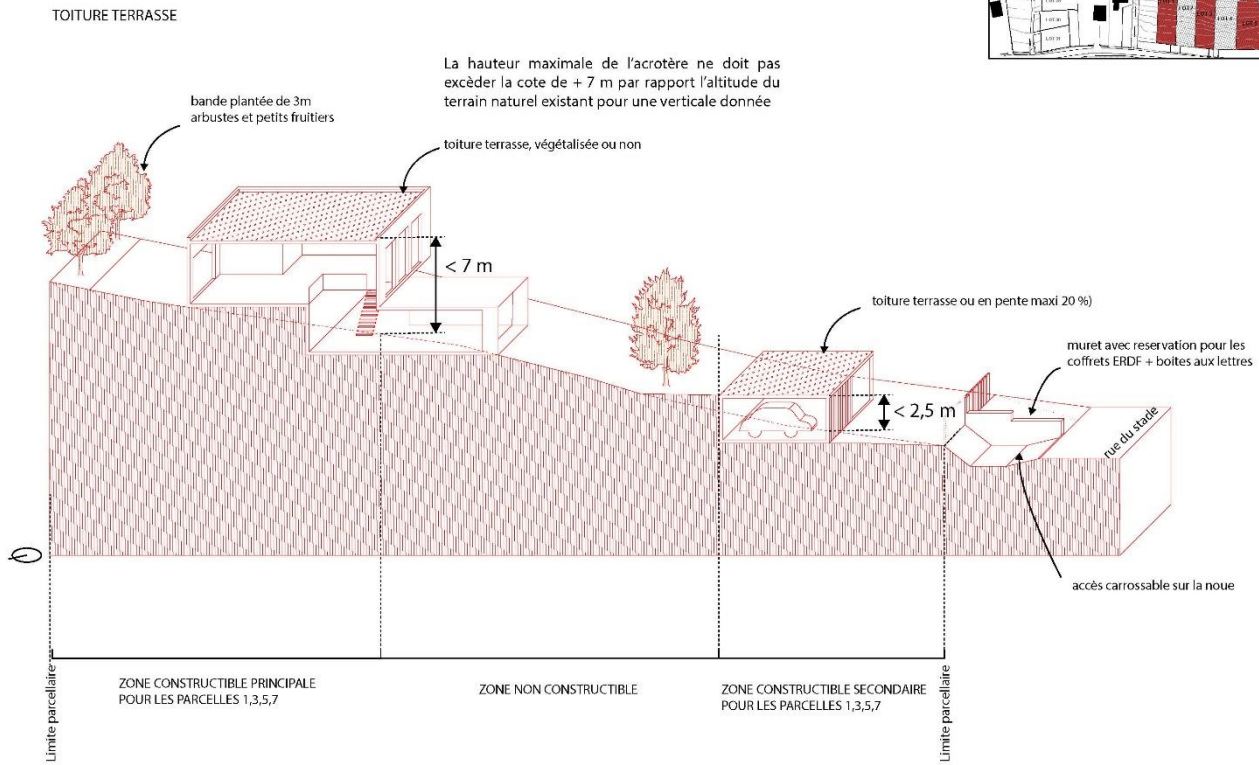
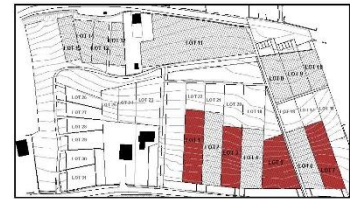
LOTS 2 - 4 - 6 - IMPLANTATION EN PARTIE BASSE



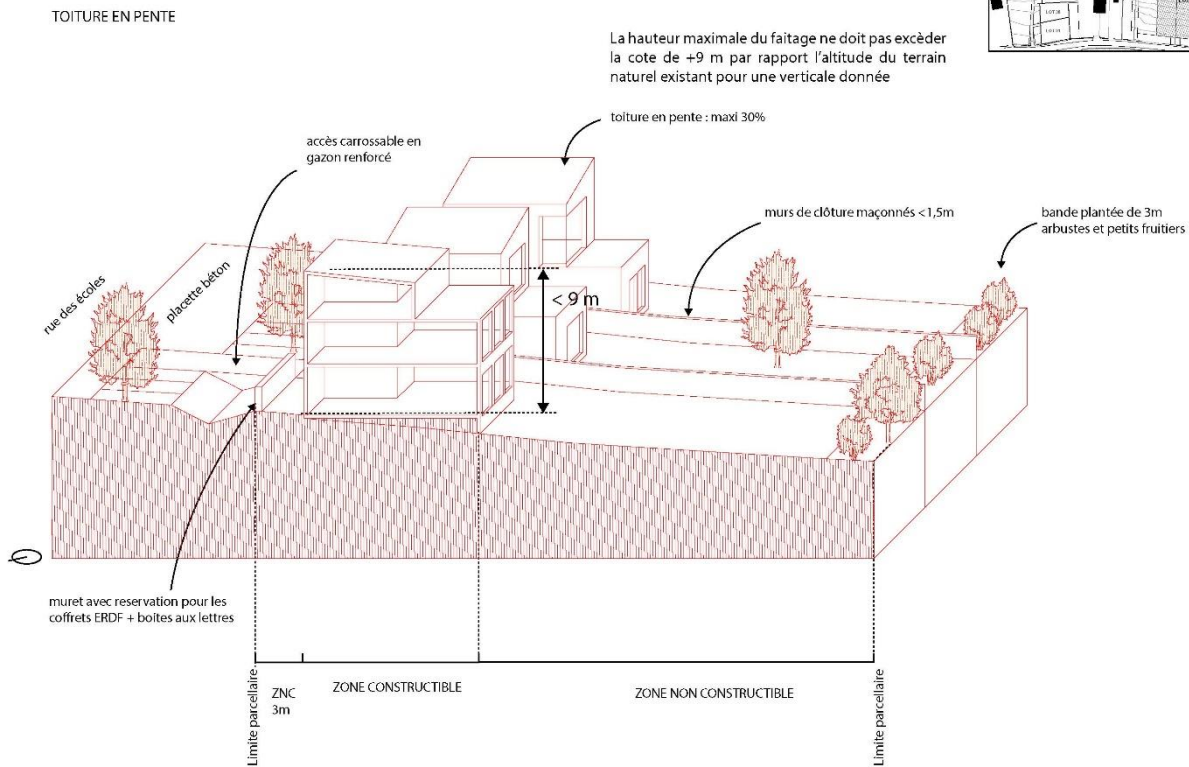
LOTS 1 - 3 - 5 - 7 - IMPLANTATION EN PARTIE HAUTE



LOTS 1-3-5-7 - IMPLANTATION EN PARTIE HAUTE



LOTS 8-9-10



DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME



☎ 04 73 94 60 65
Fax 04 73 94 67 01
www.chateldon.com
mairie@chateldon.com

République Française
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

MAIRIE de CHÂTELDON

PERMIS D'AMENAGER
N° PA 063 102 15 T0001

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Châteldon

Le Maire de Châteldon,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20 mars 2015 par la commune de Châteldon, représentée par Monsieur Tony BERNARD demeurant rue des Sept Carreaux, Hôtel de Ville, Châteldon (63290) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour réaliser un lotissement ;
- sur un terrain situé rue du Stade, à Châteldon (63290) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 29 mai 2015 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 15/04/2005.

Vu les révisions simplifiées n°1 et 2 du 04/09/2008 et la modification n°1 du 04/09/2008 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du 24/06/2015 ;

Vu l'avis de Télé diffusion de France - Service patrimoine en date du 20/05/2015 ;

Vu l'avis du directeur régional des affaires culturelles - service archéologie préventive en date du 08/06/2015 ;

Vu l'arrêté préfectoral portant prescription de diagnostic archéologique du 08/06/2015 ;

ARRÊTE :

Article 1 :

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-après.

Article 2 :

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 4750 m². Elle se décompose comme suit :

Tranche 1 :

- lot n° 1 : 250 m²
- lot n° 2 : 250 m²
- lot n° 3 : 250 m²
- lot n° 4 : 250 m²
- lot n° 5 : 250 m²
- lot n° 6 : 250 m²
- lot n° 7 : 250 m²

Rue des Sept Carreaux - 63290 Châteldon

Ouverture du secrétariat au public : du mardi au vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h 30 à 17 h, le samedi de 9 h à 12 h.

13

Les lot n° 1 à 7 sont destinés à la construction.
 Le lot n° 32 sert de noue et d'accès aux lots n° 1 à 5.
 Le lot n° 33 sert de noue et d'accès aux lots n° 6 et 7.

Tranche 2 :

- lot n° 8 : 250 m²
- lot n° 9 : 250 m²
- lot n° 10 : 250 m²
- lot n° 11 : 1500 m²

Les lots n° 8 à 11 sont destinés à la construction.
 Le lot n°15, 29, 30, 34 sont des espaces verts, cheminements piétons.
 Le lot n° 35 est un accès aux lots n° 8 à 11, parking, placette et espace vert.

Tranche n° 3 :

- lot n° 12 : 250 m²
- lot n° 13 : 250 m²
- lot n° 14 : 250 m²

Les lots n° 12 à 14 sont destinés à la construction.
 Les lots n° 31 et 36 constituent des espaces verts, cheminements piétons, bassin de rétention.

Article 3 :

Le nombre maximum de lots constructibles autorisés par subdivision du lot n° 11 (en 5 lots maximum) est de 18.

Article 4 :

Pour les lots issus de la subdivision du lot n° 11 et en application de l'article R.442-11 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires de lots, au moment de l'acte de vente ou de location, un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot considéré. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée de ce certificat.

Article 5 :

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone AUg du plan local d'urbanisme. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer au plan de composition et au règlement annexés au présent arrêté.

Article 6 :

Les propriétaires, acquéreurs ou locataires sont expressément informés :
 - qu'en application de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans les 5 ans suivant l'achèvement du lotissement, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.
 - qu'en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviendront caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, même si une majorité de co-lotis demande le maintien de ces règles.

Article 7 :

Les travaux dont le programme et les plans sont joints au dossier de lotissement seront exécutés par le lotisseur.

Article 8 :

L'exécution des prescriptions d'archéologie préventives émises par le préfet de région est un préalable à la réalisation des travaux (art. R.425-31 du code de l'urbanisme) ; le délai de validité de l'autorisation court à compter de la date à laquelle ces prescriptions sont exécutées si cette date est postérieure à la date de notification de l'autorisation (art.R.424-20 du code de l'urbanisme).

Article 9 :

La vente ou la location des lots compris dans chaque tranche du lotissement est subordonnée à l'achèvement des travaux prescrits par le présent arrêté et constatés conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de

l'urbanisme.



Le permis de construire des bâtiments sur les lots ne pourra être accordé que dans les conditions prévues à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, notamment :

- à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10) du code l'urbanisme (art. R 442-18-a du code de l'urbanisme).

Article 10 :

Toute publicité doit faire connaître la date de la décision d'autorisation et mentionner que le dossier peut être consulté à la mairie Elle ne doit comporter aucune indication qui ne serait pas conforme aux prescriptions dont la décision a été assortie ou qui serait susceptible d'induire l'acquéreur en erreur sur les charges et conditions auxquelles le lotisseur entend subordonner la vente ou la location des lots (art. L 442-6 du code de l'urbanisme). Le permis d'aménager et, s'il y a lieu, le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots sont remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. Ils doivent leur avoir été communiqués préalablement (art. L.442-7 du code l'urbanisme).

Fait à Châteldon le 1^{er} août 2015.


 Le Maire,

 Tony BERNARD
 Président du Parc Naturel Régional
 Livradois Forez

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.