

COMMUNE DE CHAUDES-AIGUES DEPARTEMENT DU CANTAL PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

En application du nouvel article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme

3. Règlement

PLU prescrit le 31 mars 2003
Approuvé le 20 septembre 2007

Modification n°1 approuvée le 8 septembre 2008
Modification n°2 approuvée le 21 juillet 2009

Modification simplifiée n°1 prescrite le 18 décembre 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE (Rappel du rapport de présentation)

Caractéristiques générales

Elles sont soumises aux dispositions de l'article R-123-5 du code de l'urbanisme qui précise qu'elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les constructions à usage d'activités ainsi que les constructions agricoles y sont interdites.
Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous conditions.

Caractéristiques particulières

Suivant leurs caractéristiques particulières, il existe des secteurs Ua, Ub, Uc, Ut et Uy.

Le secteur Ua correspond au centre ancien de CHAUDES-AIGUES. Il a un caractère dominant d'habitat, de commerces et de services. Les bâtiments sont construits en majorité à l'alignement des voies et ordre continu.

Il existe un secteur Uai où des mesures particulières de prévention contre les inondations devront être prises.

Le secteur Ub correspond à la zone d'extension récente du bourg de CHAUDES-AIGUES. Il correspond principalement à une zone d'habitat, de commerces et de services où les constructions sont le plus souvent en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Il existe un secteur Ubi où des mesures particulières de prévention contre les inondations devront être prises.

Le secteur Uc correspond à l'extension récente de l'habitat. Il est composé essentiellement d'un habitat individuel de type pavillonnaire où les constructions sont en retrait par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives.

Le secteur Ut est réservé à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs.

Il existe un secteur Uti où des mesures particulières de prévention contre les inondations devront être prises.

Le secteur Uy correspond aux activités industrielles, artisanales ou forestières.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

● Pour les secteurs Ua, Ub et Uc :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités ;
- les caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les carrières ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les installations et travaux divers non mentionnés à l'article U2;
- les carrières.

Toutes les occupations des sols autres que celles visées à l'article U2 et au présent article sont autorisées.

● Pour le secteur Ut :

- les constructions nouvelles à usage d'activités artisanales ou industrielles ;
- les installations classées ;
- les constructions nouvelles à usage agricole ;
- les carrières.



• Pour le secteur Uy

- les constructions à usage agricole ;
- les carrières ;
- les terrains de camping-caravaning.

• Pour les secteurs inondables Uai, Ubi et Uti dans l'attente des prescriptions particulières du P.P.R.I en cours d'étude.

- ♦ Les sous-sols sont interdits. Le « sous-sol » s'applique à tout ou partie de local implanté sous le niveau du terrain naturel, la côte du terrain naturel étant considérée avant travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.
- ♦ Toute décharge est interdite.
- ♦ Sont interdites toutes constructions de muret et haies arbustives « serrées » pouvant faire obstacle à l'écoulement des crues.
Cette interdiction s'applique également aux clôtures réalisées perpendiculairement au courant.
Toutefois, les clôtures (type clôtures 3 à 4 fils, grillages à mailles très larges permettant d'éviter le colmatage, clôtures légères sans mur de soubassement, clôtures susceptibles de s'effacer sous la pression de l'eau) non susceptibles de s'opposer à la libre circulation des eaux peuvent être admises.
- ♦ Les exhaussements de terrain (remblais, digues etc ...) sont interdits sauf ceux de nature à abaisser le risque collectif encouru par les constructions existantes.
Dans ce cas, une étude hydraulique détaillée devra être réalisée afin d'apprécier l'impact d'un tel aménagement.
- ♦ Par ailleurs, les légers remblais qui peuvent être tolérés aux abords immédiats des bâtiments compte tenu de l'élévation imposée au seuil des locaux habitables ne doivent pas constituer un obstacle important à l'écoulement des crues et modifier les conditions d'écoulement.
- ♦ Les excavations de sol sont interdites.

ARTICLE U2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

• Pour les secteurs Ua, Ub, et Uc

1. Les installations classées ne sont admises que si elles sont liées à l'activité du bourg (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparations et service...) et :
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
 - Que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
2. Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.



- Pour les secteurs Ut, et Uy

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage de la zone, avec au maximum 1 logement par activité dans les secteurs Uy.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour tous les secteurs

I - Accès

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.

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

II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Pour tous les secteurs

I - Eau

Toute construction doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

II - Assainissement - Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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

III - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le territoire doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans sa propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.



IV - Electricité – Téléphone

Les réseaux doivent être traités en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour tous les secteurs
Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- Pour le secteur Ua
 1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant ou projeté des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait maximum de 4 m.
 2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au § 1 sont autorisées. Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, son implantation peut être autorisée en respectant l'alignement de la construction existante.
- Pour les secteurs Ub et Uc
 1. Les constructions doivent être édifiées respectant un retrait maximum de 4 m par rapport à l'alignement des voies.
 2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au § 1 sont autorisées. Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante et en bon état. Dans ce cas, son implantation peut être autorisée en respectant l'alignement de la construction existante.
- Pour le secteur Ut
 1. En bordure des R.D., les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 12 m par rapport à l'axe de la voie.
 2. En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées en respectant une distance minimum de 8 m par rapport à l'axe des autres voies.
- Pour le secteur Uy
 - 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 921 ainsi que des autres RD ;

- Pour tous les secteurs

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie ...)

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour tous les secteurs

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée devra être au minimum de 3 m.



ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Pour tous les secteurs
Cet article n'est pas réglementé

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour tous les secteurs
Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Pour les secteurs Ua et Ub

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 5 niveaux, soit $R + 3 + C$.

La hauteur maximale autorisée d'une construction à quelque usage que ce soit ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

- Pour les secteurs Uc et Ut

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 3 niveaux, soit $R + 1 + C$.

La hauteur maximale autorisée d'une construction à quelque usage que ce soit ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit, hauteur comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

- Pour les secteurs Uy

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

La hauteur maximale autorisée d'une construction à quelque usage que ce soit ne doit pas excéder 12 m (mesure prise par tranche de 30 m).

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

- Pour les secteurs Ua, Ub, Uc et Ut

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.

Tout style de construction spécifique à une autre région est totalement proscrit.

Les constructions se feront au plus près du niveau du terrain naturel.

I – Toiture

Le matériau utilisé sera en lauze ou de teinte ardoisée. La pente de toiture correspondra à la nature et aux exigences de mise en oeuvre des matériaux.

II - Appareils de murs et enduits

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans 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, tels que carreaux de



plâtre et briques creuses, parpaings.

Le bardage en bois traité à cœur sans vernis ni peinture, ni lasure, est autorisé.

La couleur sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment ou à l'environnement.

Le blanc pur, le rose et le jaune notamment sont interdits.

Pour les constructions anciennes, les enduits seront réalisés de préférence à la chaux naturelle, et de couleur similaire aux enduits locaux anciens.

III - Menuiseries et ferronneries extérieures et percements

Les menuiseries en bois seront peintes ou teintées en respectant les couleurs traditionnelles : beige, gris, gris-bleu ancien (brun vandick) et couleur vieux chêne (ton bois). Le blanc pur ne sera pas autorisé. Pour les bois, il faut éviter les teintes vernis lazuré et garder le bois naturel sur les gros éléments.

Pour la réhabilitation et la restauration, même si l'expression contemporaine est possible, elle devra être une architecture d'accompagnement en reprenant les formes, les volumes, tout en évoquant l'ambiance et l'atmosphère de l'architecture traditionnelle. Les fenêtres et les portes-fenêtres seront équipées de volets réalisés dans la tradition.

IV - Volumes des constructions

- Les volumes des constructions reprendront ceux des constructions traditionnelles en harmonie avec le paysage caldaguessien (conseil auprès du CAUE).
- Les constructions utiliseront au mieux la topographie du site en adaptant le bâti au terrain en recherchant une implantation nécessitant un minimum de terrassement.
- Les volumes seront simples et reprendront les jeux traditionnels de toiture avec un corps de maison principale et rectangulaire (monobloc ou en L).

V - Constructions annexes

Les constructions annexes telles que garages, buanderie, etc... seront traitées avec les matériaux et les teintes similaires au bâtiment principal.

• Pour le secteur Uy

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.
2. La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
3. Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - Tôle ondulée peinte.
 - Carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings de ciment non peints ou non enduits.
4. Les toitures seront traitées avec un matériau de teinte ardoisée.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Pour tous les secteurs hormis les secteurs UA, UAi, UB et Ubi

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- ♦ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :
deux places de stationnement par logement sur la propriété,



- ♦ pour les constructions à usage d'habitation collective :
une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette, avec une place minimum par logement.
- ♦ pour les constructions à usage de bureaux :
une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher hors oeuvre nette avec un minimum de une place par bureau.
- ♦ pour les établissements d'enseignement :
une place de stationnement par classe
- ♦ pour les établissements commerciaux, artisanaux et industriels :
une place de stationnement pour chaque 60 m² de surface hors oeuvre nette de l'établissement et pour 120 m² de surface hors oeuvre nette pour les entrepôts.
- ♦ pour les hôtels et restaurants :
une place de stationnement par chambre,
deux places de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- ♦ pour les salles de spectacle ou de réunions :
un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment,
- ♦ pour les installations sportives :
surface couverte : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment,
surface non couverte : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.

ARTICLE U 13 - ESPACE LIBRE, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

- Pour tous les secteurs à l'exception du secteur Uy
Cet article n'est pas réglementé
- Pour le secteur Uy
Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent obligatoirement être aménagées en espaces verts comportant des arbres de haute tige.
La surface réservée aux espaces verts ou plantés sera au moins égale à 10 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE U 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Pour les secteurs Ua et Ut
Cet article n'est pas réglementé
- Pour le secteur Ub
Cet article n'est pas réglementé
- Pour le secteur Uy
Le COS applicable est fixé à 0,6.
- Pour le secteur Uc
Le COS applicable est fixé à 0,4.

