



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de
l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement



N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

14/09/21

Dossier complet le :

23/09/21

N° d'enregistrement :

2021-ARA-KKP-03381

1. Intitulé du projet

Défrichage pour réaliser un lotissement sur ISSOIRE

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

GEO-TERRAINS

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Didier BERTUCAT

RCS / SIRET

5 2 3 8 5 1 8 8 9 0 0 0 1 5

Forme juridique

SAS

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
47 a	travaux de défrichage sur 14847 m ² en vue de réaliser un lotissement.

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

défricher un terrain, sur 14847 m² pour réaliser un lotissement, en gardant les essences remarquables, qui seront intégrées dans le futur ensemble, réglementé par une OAP.

4.2 Objectifs du projet

Lotissement sous PA, gardant un environnement verdoyant en limite de terres agricoles

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

création d'une plateforme de travail pour accueillir un broyeur.

défrichage à la main pour les arbustres , de façon à conserver les belles essences et les géolocaliser.

les ronces seront également broyées.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

création du lotissement selon l'aménagement prévu dans l'OAP

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

un Permis d'Aménager, et autorisation de défricher.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
parcelle ZI 222,223,224,225,226,227 pour 14847 m ² création d'une surface de plancher de 5938 m ² environ	m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

rue georges charpak 63500 ISSOIRE

Coordonnées géographiques¹

Long. 0 3 ° 2 3 ' 7 7 " 270 Lat. 4 5 ° 5 3 ' 3 3 " 460

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Point d'arrivée :

Long. _ ° _ ' _ " _ Lat. _ ° _ ' _ " _

Communes traversées :

ISSOIRE 63500

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui ☐

Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui ☐

Non ☐

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	COTEAUX DE LIMAGNE OCCIDENTALE
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

<p>Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?</p> <p>Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	OUI
<p>Dans un site ou sur des sols pollués ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans une zone de répartition des eaux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Dans un site inscrit ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</p>	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
<p>D'un site Natura 2000 ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<p>D'un site classé ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	le projet se situe à cheval sur une conduite d'eau de 300 mm, alimentant en eau potable le sud d'issoire. il sera prélevé environ 3000 m3 / an pour la consommation d'eau potable.
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	cette parcelle à juste besoin d'être défrichée, il n'y a aucune faune ou flore présente sur cette parcelle du fait de la proximité avec l'habitat, le boisement n'a aucune valeur, il s'agit uniquement de ronces, repousse d'accacia, noyer, la continuité écologique est gérée dans l'OAP qui impose 10 % de la surface de l'opération en espaces verts. en complément photo aérienne des années 60 ou l'on voit une ancienne culture et quelques arbres probablement fruitiers
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sur la surface de l'opération
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	déplacements des nouveaux habitants (environ 20 maisons)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	éclairage public
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	eaux pluviales dans bassin de rétention
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	oui, à hauteur environ de 80 EH
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	création d'une vingtaine de maisons individuelles

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ Non ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

concernant l'OAP il n'est pas demandé de conservé les arbres remarquables, c'est GEO-TERRAINS en temps qu'aménageur foncier qui le décide, c'est pour cela que je dois défricher pour pouvoir laisser l'accès au géomètre pour le géoréférencement des arbres qui seront conservés et intégrés dans le projet.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

pour moi il doit être dispensé, car à l'heure actuelle il s'agit d'une friche impénétrable sans valeur écologique ou environnementale. De plus l'étude globale sur la zone à forcément été étudiée sur la zone dans le cadre de la modification du PLU de la ville d'Issoire avec une mis en place d'une OAP.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

Prises de vues complémentaires 3 et 4 -
" " aérienne année 1960 environ.
document OAP et règlement de zone,
du PLU.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à COUDES

le, 13 septembre 2021

Signature

Géo terrains

2, chemin du Gazon

63114 COUDES

TVA FR 91 523 851 889/00015

APE 6820 B

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

terrain en 3 AUG.

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat à dominante individuelle, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitation. Elle est destinée à devenir zone UG.

Elle comporte deux secteurs :

- Dans les secteurs 2AUg qui conditionne la constructibilité à la réalisation d'une opération qui porte sur une superficie minimale de 14 000m² et comprend au moins 15 logements.
- Le secteur 3AUg qui doit faire l'objet d'une opération d'une surface minimale de 5000m².
- Le secteur 3AUg* correspondant aux sites sensibles de développement de l'urbanisation sur lesquels la hauteur des constructions doit être limitée.

Un pourcentage de logements locatifs sociaux est imposé pour assurer un équilibre social de l'habitat. Ce pourcentage varie selon les sites en fonction de leur situation par rapport aux équipements et le degré de mixité du quartier.

Ces secteurs sont concernées par les dispositions de la pièce 2.2 du PLU relatives aux orientations spécifiques d'aménagement.

Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré).

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

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis au plan de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme,
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Géo terrains
2, chemin du Gazon
63114 COUDES
TVA FR 91 523 851 889/00015
APE 6820 B

- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager,
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L144-2 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et R421-7 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- La création d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à AUg2.
- Les carrières.

● **ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans la mesure où :

- Dans les secteurs 2AUg : l'opération porte sur une superficie minimale de 14 000m², comprend au moins 15 logements, et s'intègre dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone.
- Dans les secteurs 3AUg et 3AUg* : l'opération porte sur la totalité de la zone.
- Dans l'ensemble des cas le financement des équipements nécessaires doit être assuré.

De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de :

- 10% sur le site du plateau de Boulade ;
- 10% sur l'ensemble des zones 2 AUg, 3AUg et 3AUg* de la route de Solignat.

Si les dispositions ci-avant sont respectées, sont autorisés :

- Les constructions, les extensions et aménagements de constructions existantes à usage : d'habitation, d'équipement public, d'activités artisanales et de services compatibles avec la vocation d'habitat, c'est-à-dire qui n'entraîne pas de gêne excessive pour le voisinage (bruit, fumées odeurs).
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation.
- Les abris de jardin dans la limite de 9m² d'emprise au sol.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou gêne (bruit, fumées, odeurs).
- Les clôtures.
- Les démolitions.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si dans les secteurs 2AUg, à la suite d'une opération réalisée conformément au règlement la superficie résiduelle est inférieure au seuil fixé, une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tous temps sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité et de défense contre l'incendie.

Voirie

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau Potable

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - En cas d'insuffisance du réseau à recueillir des eaux usées supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré traitement approprié.
- Eaux pluviales :
 - Elles feront l'objet d'une rétention à la parcelle. Des dispositifs de rétention seront réalisés soit à la parcelle soit au niveau de l'aménagement global. Le débit de fuite autorisé est fixé à 3 l/s maximum. Le rejet s'effectue dans le réseau collecteur s'il existe.
 - Pour le secteur de la route de solignat, une noue paysagère est imposée.
 - Pour le secteur AUg, le débit de fuite autorisé ne dépassera pas 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Alimentation électrique et télécommunication

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront enterrés à chaque fois que les conditions techniques le permettront.
- En cas d'impossibilité technique, ils pourront être disposés de manière à suivre les lignes de corniche des immeubles, afin d'être confondus dans la zone d'ombre des entablements ou des saillies de toitures.

Energies renouvelables

- Le recours aux énergies renouvelables est recommandé. Les dispositifs devront être intégrés dans la composition architecturale et ne devront porter atteinte ni au patrimoine bâti et paysager du centre ancien et ni aux perspectives sur les monuments historiques.

Déchets

- Toutes les constructions nouvelles ou réhabilitations de bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs.

- **ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

- **ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Recul

- Les constructions doivent être implantées :
 - à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas de voies privées ;

OU

 - à 5m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.

Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant :

- pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas augmentée.

Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancées par rapport à la limite de la voie sont autorisés au dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc... dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1m de l'alignement.

Nivellement

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure avec le niveau actuel ou futur de la voie.

- **ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment ne joute la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L 471.1 du Code de l'Urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit

être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

- L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que :
 - la longueur de la façade implantée en limite n'excède pas 8m et 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée ;
 - la hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas 4,50m en tout point de la construction et ce dans une bande de 3m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3,5 mètres pour les bâtiments annexes.
- L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communales.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

● **ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre.

● **ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règle particulière.

● **ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

- La hauteur en tout point de la construction ne peut excéder :

- 9 mètres et R+2 en 2AUg et 3AUg,
- 7 mètres et R+1 en 3AUg*.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, murs pignons, garde-corps, acrotères, etc... sur une hauteur maximale de 2,20m.

La hauteur des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 2,50 mètre à l'égout du toit.

- Pour les abris de jardin la hauteur maximale en tout point est fixée à 3m.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art R111-21 du CU).

Règles générales

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée.
- La pose de climatiseurs ne devra pas être perceptible depuis l'espace public.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

Règles particulières

Les murs et les enduits

- Les matériaux choisis pour les parois doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec la tonalité générale du contexte. L'emploi de revêtements en ciment gris, aussi bien sous forme de peinture que d'enduit teinté dans la masse, est interdit.

Les couvertures

- Les couvertures seront prioritairement en tuiles rouges, de type romane, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.
- Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées.
- Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées.

Les clôtures

- Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul seront constituées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,40m doublée ou non d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie.

Les murets sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,90 mètre. Ils seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions.

Les clôtures devront être traitées de façon homogène sur l'ensemble de l'opération.

- Les clôtures en limites séparatives seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la teinte s'harmonise avec celle de la maison.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé un minimum de 1,5 place.

Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur.

- Dans le cas d'opérations comportant plus de 8 lots, un parking visiteur comprenant 1 place pour 3 lots devra être aménagé.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces (d'une Surface de Plancher inférieure à 200m²) et activités, il est exigé 1 place pour 25m² de Surface de Plancher.
- Pour les constructions à usage de commerces d'une Surface de Plancher supérieure à 200m², il est exigé 1 place pour 10m² de Surface de Plancher.
- Pour les autres destinations de constructions et notamment les établissements publics ou privés à vocation administrative, d'enseignement, pré, post ou péri scolaires, de formation, sanitaires, sociaux, culturels, récréatifs ou sportifs il n'est pas fixé de règle.

En cas de contraintes techniques empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ces obligations soit en versant la participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation conformément aux articles L151-30 à L151-33 et L151-47 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

- Pour les immeubles collectifs : lorsque les bâtiments ne sont pas implantés à la limite de la voie publique ou privée, la marge de recul devra être végétalisée. Le stationnement y est interdit excepté lorsque le bâtiment présente un recul supérieur à 10m auquel cas une bande d'une largeur minimale de 5m devra être végétalisée.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7, L171-1, R113-8, R113-14 du code de l'urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.
- Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés. Ils seront indiqués dans le dossier de demande de permis de construire.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement.
- La partie des terrains hors l'emprise au sol des constructions et hors le stationnement et les espaces de circulation des véhicules devra être végétalisée. Des aires de jeux et de loisirs pourront y être aménagées.
- Le nombre d'arbre à grand ou moyen développement ne pourra être inférieur à un sujet par fraction de 150m² de superficie de terrain hors emprise au sol des constructions, circulation et stationnement des véhicules.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monovégétales de résineux sont interdites.

Liste des végétaux interdits (problèmes sanitaires et esthétiques):

- Résineux pour haies: cyprès, charmaecyparis, thuyas
- Lauriers palme,
- Aubépines, pyracanthas, cotonaester (espèces vectrices du feu bactérien)

L'introduction de plantes invasives (renouées du japon, impatiens de l'himalaya, Budleia) est interdite.

Liste des végétaux recommandés:

- Erables planes, frênes communs
- Arbres pour bosquets: érables (planes ou champêtres), chênes (pédonculés, des marais ou rouges), frênes, aulnes, charmes (planter des baliveaux avec une trame dense - 2X2 - ou utiliser des arbres en cépée (plusieurs troncs))
- Arbres pour vergers rustiques: noyers, cerisiers, pommiers, pruniers, noisetiers
- Massifs fleuris: rosiers, lavandes, iris, hortensias, choisyas... on essaiera de composer de grandes masses colorées plutôt que de panacher les couleurs

- ➔ Sauf dispositions contraires dans les fiches d'orientations d'aménagement, pour les parcelles supérieures ou égales à 4000m² à destination d'habitat collectif et ou relevant de la réglementation d'aménagement, une surface équivalente à 10% au moins de la superficie des terrains sera plantée et aménagée à usage de promenade, détente et/ou aire de jeux pour enfants ou noue paysagère. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables pour la construction, mais au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL




ARTICLE 3AUG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

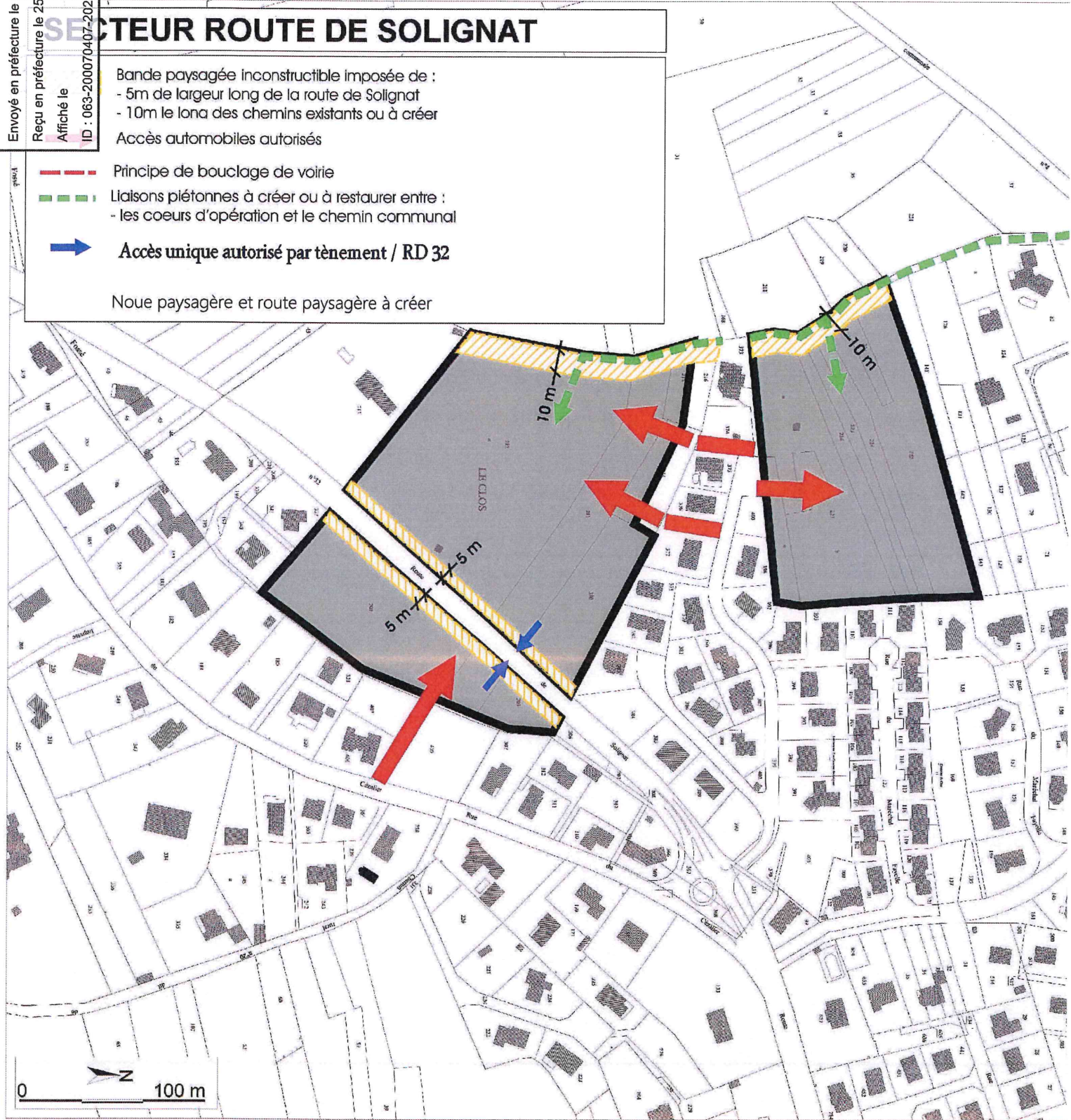
SECTEUR ROUTE DE SOLIGNAT

Bande paysagée inconstructible imposée de :
- 5m de largeur long de la route de Solignat
- 10m le long des chemins existants ou à créer

Accès automobiles autorisés

-  Principe de bouclage de voirie
-  Liaisons piétonnes à créer ou à restaurer entre :
 - les coeurs d'opération et le chemin communal
-  Accès unique autorisé par tènement / RD 32

Noue paysagère et route paysagère à créer



OAP

Géo terrains

2, chemin du Gazon

63114 COUDES

IWA FR 91 523 851 889/00015

APE 6820 B

Carte sans titre

Rédigez une description pour votre carte.

Légende

A
Vue cote Sud
le 21/09/21

Géoterrains

2, chemin du Gazon

63114 COUDES

TVA FR 91 523 851 889/00015

APE 6820 B

Google Earth

120 m

Carte sans titre

Rédigez une description pour votre carte.

Légende

*2^e carte -
Vue Côte-
Nord de 11/04/21*

Géoterrains

2, chemin du Gazon

63114 COUPDES

FR 91 207 951 489/00115

APP 101711

ACCES

GoogleEarth

30m





© IGN 2021 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 14' 53" E
Latitude : 45° 32' 01" N

Photo des années 60

Géo terrains

21/04/21
2, chemin du Gazon

63114 COUDES

TVA FR 91 523 851 889/00011

APE 6820 B

Carte sans titre

Rédigez une description pour votre carte.

Prise de Vue

4

Géo terrains

2, chemin du Gazon

63114 COUDES

TVA FR 91 523 851 889/00011

APE 6820 B

21/9/21

Légende

Google Earth

© 2021 Google

3.67 m



Carte sans titre

Rédigez une description pour votre carte.

Prise de vue
3

Géo terrains

2, chemin du Gazon
63114 COUPDES
TVA FR 91 523 851 889/00011
APE 6820 B

21/9/21

Légende

Google Earth

© 2021 Google

3.77 m

