

EXTRAIT

DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

26- 322

**AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE : ARRÊTÉ PORTANT SUR LA
MODIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES DE LA FICHE DE LOT DU CCCT DE LA ZAC
REPUBLIQUE RELATIVES AU LOT SUD -OUEST**

Le Maire de la Commune de COURNON-D'Auvergne,

- **Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- **Vu** le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.311-6,
- **Vu** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19 décembre 2025,
- **Vu** la délibération du Conseil municipal du 08 novembre 2017 créant la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « ZAC République »,
- **Vu** la délibération du conseil municipal en date du 13 février 2024 modifiant le dossier de création, le périmètre d'aménagement, et le dossier de réalisation de la « ZAC République »,
- **Considérant** que les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concertés font l'objet de cahier des charges de cession de terrain,
- **Considérant** que le cahier des charges de cession de terrain peut être approuvé et modifié par le maire, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal,
- **Considérant** que la fiche de lot du lot Sud-àOuest prévoyait une surface plancher habitable de 785 m² pour environ 12 logements et une surface plancher de programmation maximale de 800 m²,
- **Considérant** que l'évolution du projet impose que les dispositions de la fiche de lot du lot Sud-Ouest soient abrogées et remplacées,

ARRETE /

ARTICLE 1ER

Est approuvée telle qu'est annexée au présent arrêté, la fiche de lot du lot Sud Ouest la ZAC République.

ARTICLE 2EME

Le présent arrêté sera publié et affiché conformément à la réglementation en vigueur dans la commune de Cournon-d'Auvergne.

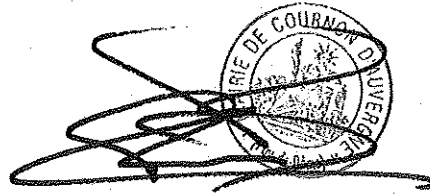
ARTICLE 3EME

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois, à compter de la présente notification ou publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

A Cournon-d'Auvergne, le 20 JUIL. 2026

Certifié exécutoire

Le Maire,
Yanik PRIÈRE



Publié le

Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le 21/07/2026
ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

DE Cournon d'Auvergne - ZAC République

maîtrise d'œuvre urbaine et opérationnelle pour la réalisation du Programme des Équipements Publics d'Infrastructure
«Cournon Cœur de Ville»

DE LOT
SUD-OUEST



Ville de Cournon d'Auvergne

Place de l'hôtel de ville - B.P. 158
63804 Cournon Cedex
01 49 29 93 23

HYL

90 rue du Chemin Vert
75011 Paris
paysage@hyl.fr
01 49 29 93 23

EGIS

5 D rue Louis Blériot
63017 Clermont Ferrand
+33 (0)788 238 641

Contexte et enjeux urbains

La ZAC République

La ZAC République est située à l'interface entre deux profils topographiques : le puy de Bane sur lequel est adossé le bourg de Cournon-d'Auvergne et la grande plaine, sur laquelle s'étend la majorité de l'urbanisation de la commune. Ce secteur incarne un seuil historique et géographique. Cette position renforce la centralité de la ZAC qui est le point de naissance et de départ de grands axes nord-sud et est-ouest représentés en vert ci-contre.

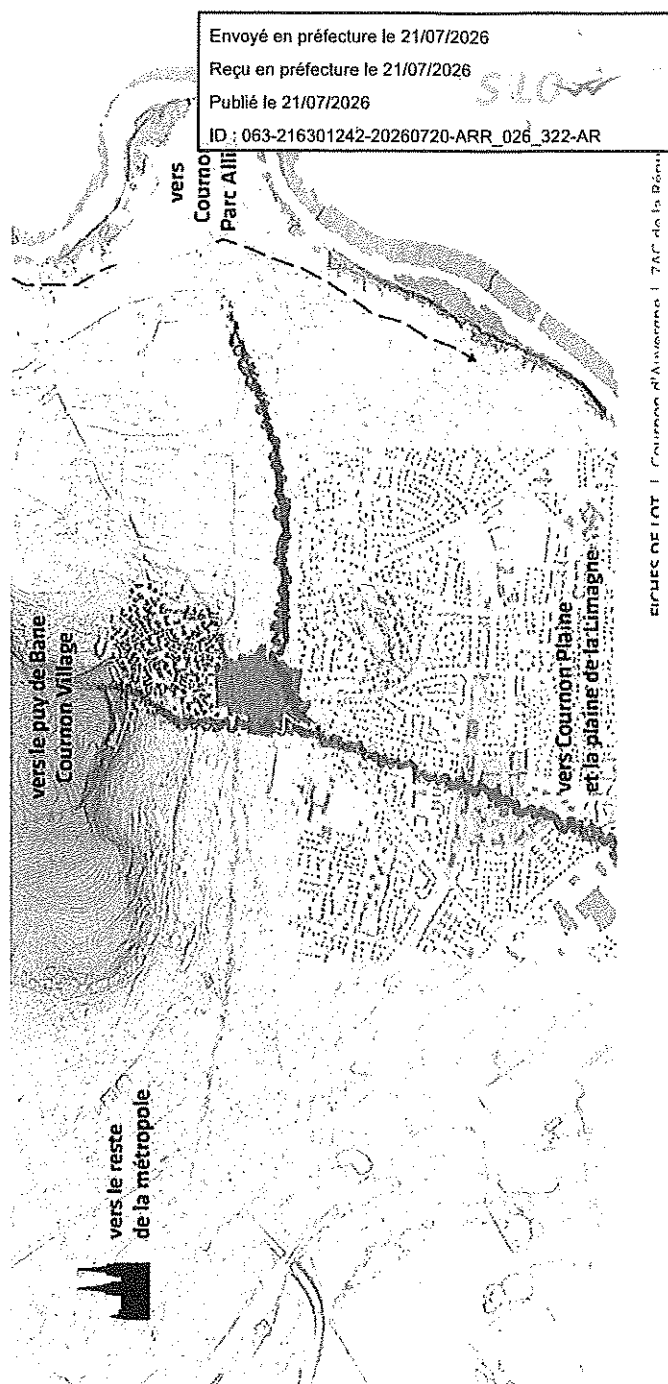
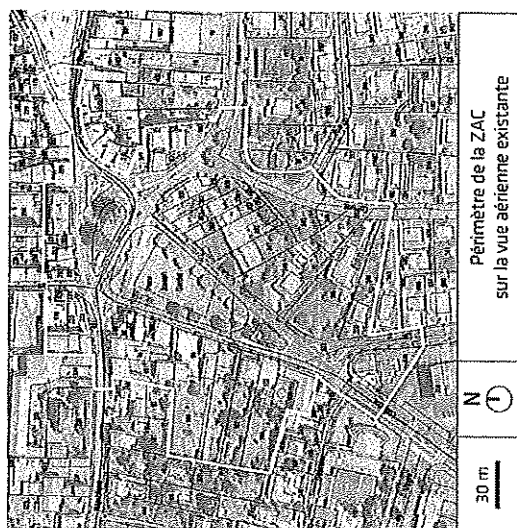
La ZAC République adopte comme postulat le principe suivant : créer des liens entre les entités du territoire que sont « Cournon Village », « Cournon Plaine », « Cournon Allier » ainsi que la Métropole. Les grandes lignes vertes tirées sur le plan (en bas à droite) représentent ces liaisons (en vert), dont le secteur de cette ZAC en est le point de départ (orange). Elles seront incarnées dans le futur par de grands alignements arborés et des cheminements piétons.

La surface de la ZAC République est de 3,71 hectares. Actuellement occupé par un vaste parking central, cet espace accueille un marché hebdomadaire. Malgré l'existence d'équipements et de commerces, la place est aujourd'hui peu habitée. Elle n'est pas perçue par les Cournonnais comme une véritable centralité à l'échelle de la commune.

La ZAC République a pour but de métamorphoser ce secteur, aujourd'hui affecté à des fonctions de stationnement et de circulation, afin de donner de l'espace aux piétons et sécuriser les modes de déplacements dits « doux ». Espace central de la commune de Cournon-d'Auvergne, la future place de la République doit devenir un espace public majeur permettant de redéfinir l'image de la ville.

Les objectifs généraux de la ZAC République sont les suivants :

- Créer un centre-ville avec un ancrage historique et patrimonial;
- Aménager une place centrale fédératrice, support des grands événements et des animations;
- Concevoir un centre ville habité;
- Renforcer les activités économiques;
- Prioriser les déplacements actifs et l'usage des transports en commun;
- Maintenir un stationnement de proximité;
- Répondre aux enjeux climatiques et de « nature en ville »;
- Créer un(des) îlot(s) de fraîcheur urbain(s);
- Développer des équipements structurants autour de la santé et de la culture.



Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le 21/07/2026
ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

texte et enjeux urbains nouvelle place jardin aux multiples ambiances

grant l'accueil des nouvelles mobilités et fabriquant le
 r battant de Cournon, la place République organise une
 baces publics différenciés :

- Au coeur du site, la **nouvelle place** fait figure nette et ménage un grand espace libre propice aux rassemblements populaires. Sa limite nord accueille une fontaine sèche, mettant en scène les reflets du ciel au pied de grands emmarchements-gradins.

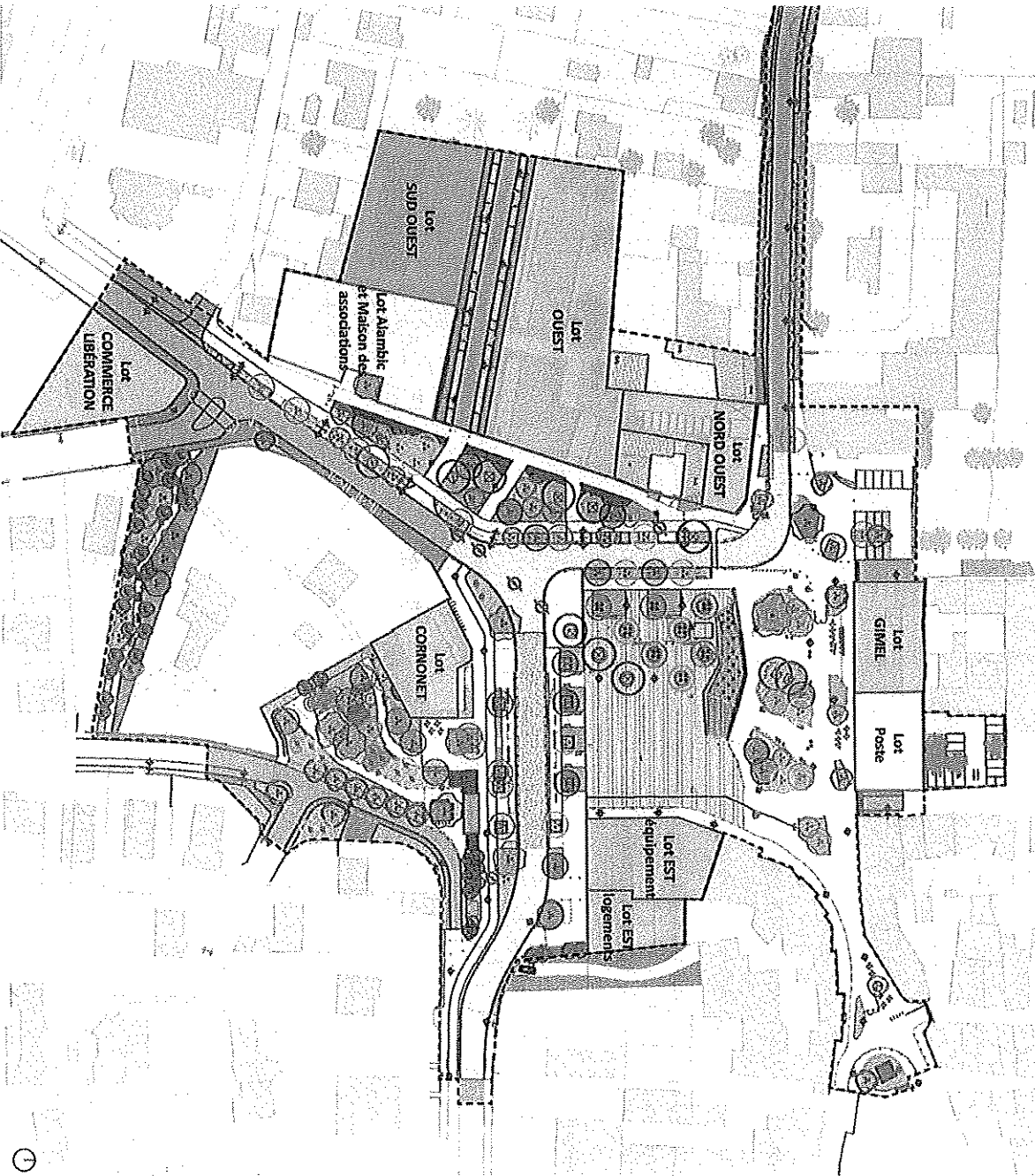
- Bordant la rive Ouest, la **promenade** propose une nouvelle "voie jardin" au coeur de Cournon. Circulations douces, assises et massifs fabriquent un cadre où il fait bon se balader.

- Au Sud, à proximité du nouvel arrêt du BHNS et bordé par la Bougnate conservée, les **jardins** mettent en scène les vues vers le grand paysage et organisent les dénivélés dans un cadre verdoyant.

Les prescriptions sur les lots bâtis

Bordant les futurs espaces publics requalifiés, un ensemble de nouvelles constructions participent à la dynamique du renouvellement urbain global.

- Le Lot Gimel
- Le lot Nord-Ouest
- Le lot Ouest
- Le lot Sud-Ouest
- Le lot Commerce libération
- Le lot Cornonet
- Le lot Est (équipement et logements)



Lot SUD-OUEST

Prescriptions urbaines et architecturales

Programmation et dimensions

- Emprise du lot : **1 507 m²**
(Parcelles BX 102 : 600 m² et BX 104 : 907 m²)
- Emprise retracée post aménagement opérateur : env. **387 m²**
(Cour centrale de retournement pompier et OM)
- Emprise du bâtiment : **436 m²**

La programmation envisagée sur le lot est essentiellement résidentielle (logements neufs) :

Logements : 815 m² sdp (env. 13 logements)

- Typologie attendue : petits collectifs ou intermédiaires
- Typologie possible : logements individuels

TOTAL programmation envisagée : 815 m² sdp (base de la faisabilité présentée)

TOTAL programmation maximale : 900 m² sdp

Altimétries

Le lot sud-ouest se raccorde aux côtes altimétriques de l'existant au droit des parcelles privées, de la parcelle de l'Alambic et aux nouvelles côtes altimétriques du projet d'espace public sur la future allée de la République.

Nota :

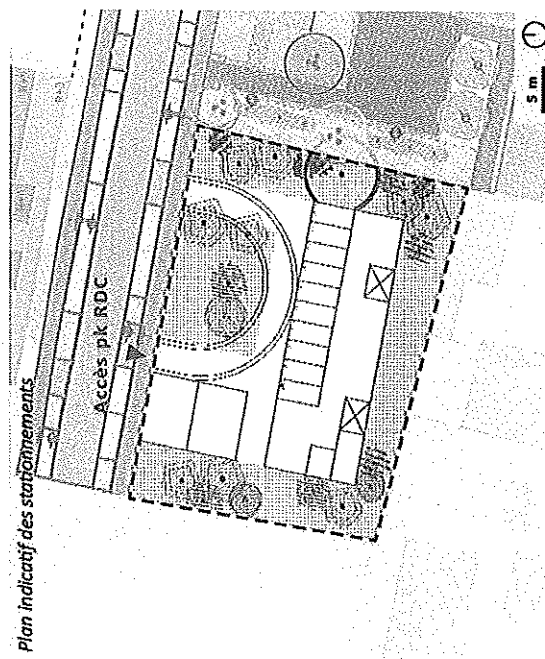
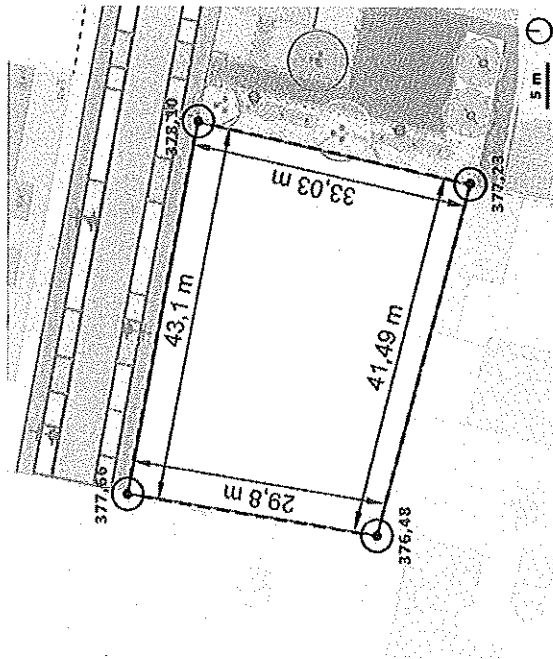
- A la date de rédaction de cette fiche de lot, le nivellement de l'ensemble des espaces publics est susceptible d'évoluer légèrement. L'opérateur sera tenu de prendre en compte et de respecter les côtes de l'espace public futur.
- L'opérateur sera tenu d'adapter ses côtes de raccordement aux limites d'emprise des parcelles adjacentes.

Stationnement

Sur ce lot, il est autorisé d'aménager un parking en rez-de-chaussée ou en souterrain. Dans le cas d'un parking RDC, l'intégration du parking dans un volume construit est recommandé. L'accès véhicule se fera depuis l'allée de la République.

Le schéma ci-contre illustre à titre indicatif ces préconisations. Le traitement architectural des parkings devra être soigné, d'une qualité similaire au reste de la façade.

Parking aérien : env. 12 stationnements.



- Légende :**
- Emprise du lot en surface
 - Distances indicatives
 - Points altimétriques à vérifier en raccord avec l'existant et le projet
 - Altimétrie existant
 - Altimétrie projet

Nota :

- Stationnement aérien et/ou rez-de-chaussée couvert possible, y compris intégré aux maisons.

FIGURES DE LOT 1 Couronne d'Auvergne 1 705 de la République

Envoyé en préfecture le 21/07/2026

Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

SUD-OUEST

criptions urbaines et architecturales

haussée

Envoyé en préfecture le 21/07/2026

Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

Logements du lot seront accessibles depuis l'allée de la via une allée en U. Cette allée servira de voie d'accès pnnements en rez-de-chaussée (ou en infrastructure) i d'aire de retournement pour les camions de défense et les camions gestionnaires. L'allée et sa placette seront es par l'opérateur puis rétrocedée en domaine public lors ement des travaux. Le dessin et la réalisation de ces aménagements extérieurs rétrocedés devront être validés par la Ville.

Surface espace rétrocedé : env. 387 m²

Une attention particulière sera apportée au traitement architectural des parking en rez-de-chaussée.

Le schéma ci-contre illustre une possibilité d'aménagement et de traitement des RDC. Il est à lire à titre indicatif.

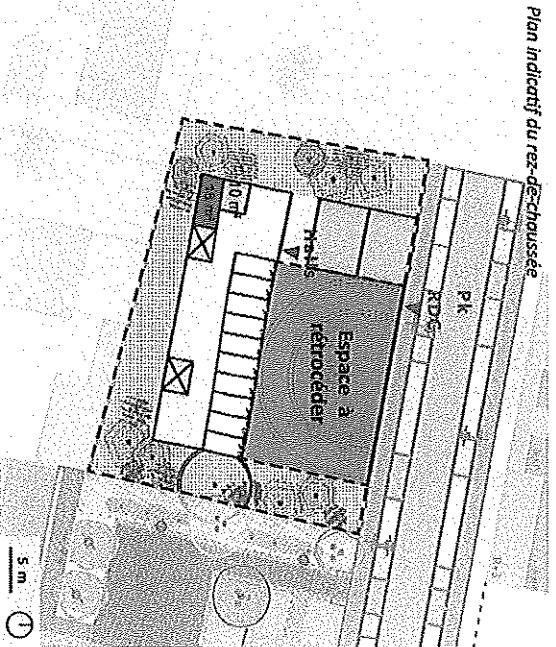
Implantation urbaine

Les bâtiments devront s'implanter à minima à 2,70 m du tènement sud, à 2,70 m du tènement ouest et à 5 m du tènement est.

Au centre de la parcelle, un arbre remarquable devra être préservé. L'aire de retournement en U en fera le tour. Sur le schéma ci-contre les côtes indicatives d'éloignement ont été indiquées et il faudra s'y référer.

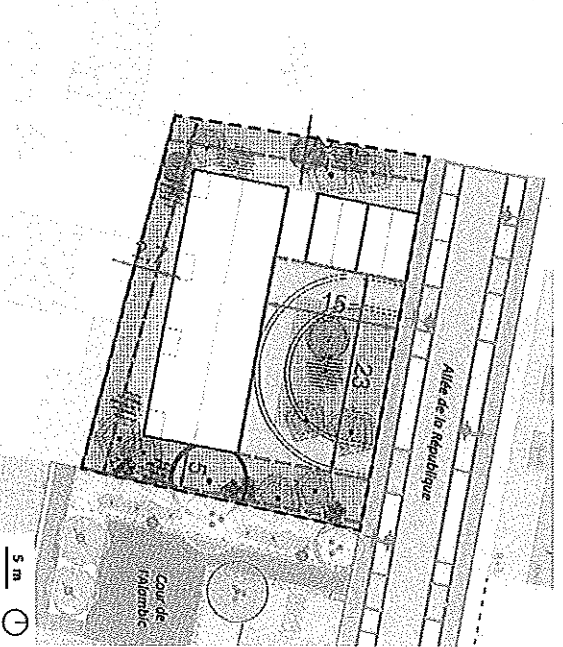
En dehors de ces bandes de retrait inconstructibles, l'emprise au sol et le nombre de bâtiments construits sur la parcelle sera au libre choix de l'opérateur et du concepteur.

Plan indicatif du rez-de-chaussée



Légende :

- Position indicative logements
- Position indicative local vélo (cf. surfaces PLU)
- Position indicative local ordures ménagères (cf. surfaces PLU)
- Position indicative hall d'entrée et des espaces communs
- Accès hall d'entrée
- Accès parking
- Espace à rétroceder à la ville (après aménagement)



Légende :

- Retrait minimum
- Zone inconstructible

Lot SUD-OUEST

Prescriptions urbaines et architecturales

Hauteurs et gabarits

Les hauteurs des bâtiments devront respecter les règles définies dans l'OAP République. Les volumes en saillie ne sont pas autorisés.

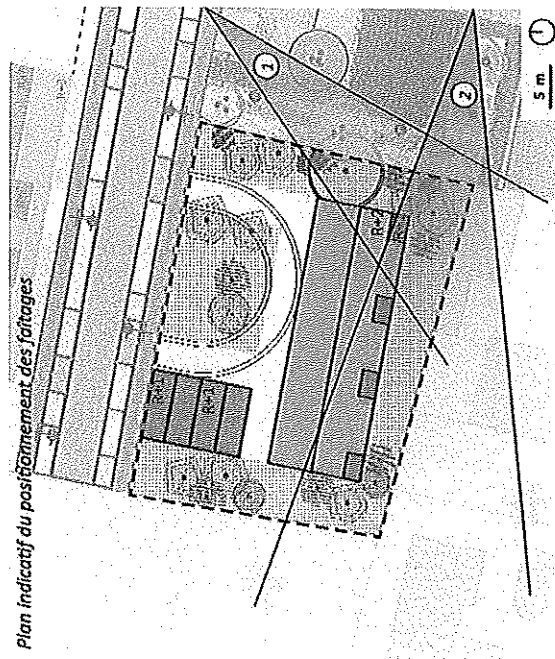
Les hauteurs à l'est de la parcelle devront permettre la préservation des cônes de vue vers les Monts Dore (dont le massif du Sancy) et vers la Chaîne des Puys.

La hauteur maximale autorisée est de R+2.

Le rapport d'échelle entre les constructions existantes en limites du lot et les futures constructions sera regardé avec attention.

Terrasses et balcons

Le projet proposera des espaces extérieurs généreux et de qualité pour les logements (jardins, loggias, balcons, etc.). De larges terrasses s'ouvriront vers le Sud et les vues.



Légende :

R+2

R+1

Cônes de vue à préserver vers les Monts Dore (dont le Massif du Sancy) (1) et vers la Chaîne des Puys (2)

Envoyé en préfecture le 21/07/2026

Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

SUD-OUEST

Prescriptions urbaines et architecturales

pubelles

Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le 21/07/2026
ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

Les prescriptions urbaines et architecturales doivent être intégrées aux prescriptions des services gestionnaires, à savoir un local poubelles dans le bâtiment, ainsi qu'un espace de présentation, en limite de domaine public, correspondant aux caractéristiques géométriques indiquées, pour assurer le ramassage des déchets par le personnel collecteur. Le sujet sera à faire valider par les services gestionnaires concernés.

Locaux vélo et mobilité alternative

Le projet devra faciliter l'utilisation des modes doux et alternatif à l'automobile individuelle pour les futurs habitants. Pour ce faire il est demandé aux opérateurs immobiliers de réaliser des locaux vélos sécurisés, abrités et facilement accessibles, de plain pied, à moins de 50 m du hall d'entrée. Celui-ci devra être dimensionné de façon à pouvoir accueillir 1 vélo/logement soit 1,50 m²/logement (cf. PLU).

Des systèmes d'accroche à double hauteurs pourront être mis en place afin d'optimiser l'espace, en réservant les accroches simples en priorité aux vélo-cargos et aux poussettes. Toutes autres propositions allant dans le sens du développement de la mobilité alternative seront bienvenues (auto partage, atelier réparation vélo, etc.).

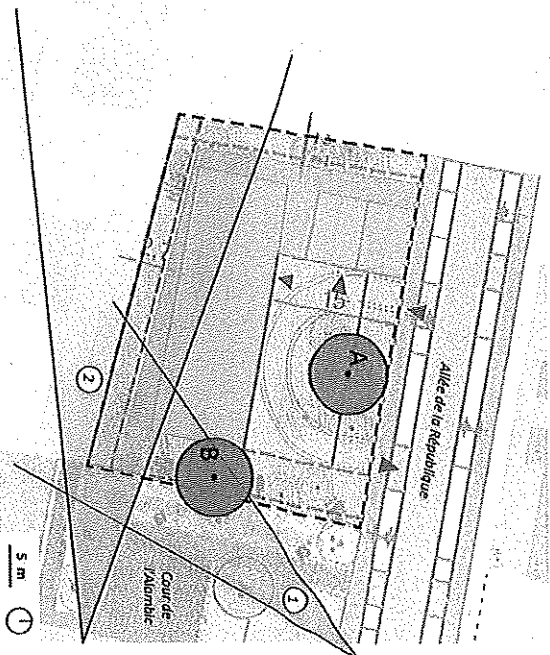
CBS - Biodiversité du lot

OAP : Le coefficient de biotope (CBS) minimal imposé est fixé à 0,3 de l'unité foncière. Le coefficient de pleine terre (PLT) minimal est fixé à 0,3 de l'unité foncière.

Prescriptions architecturales

D'un point de vue général, les bâtiments travailleront finement avec le langage architectural des existants alentours.

Synthèse des orientations urbaines :



Légende :

- Emprise des bâtiments
- Limite de lot
- Zone inconstructible
- Zone constructible
- Position indicative des halls d'entrée
- Accès / sortie aire de retournement et pk
- Cônes de vue à préserver vers les Monts Dore (dont le Massif du Sancy) (1) et vers la Chaîne des Puys (2)
- Arbres remarquable à préserver et protéger pendant le chantier

Nota :
Il sera à la charge du maître d'œuvre de vérifier la conformité réglementaire avec le PLU et l'OAP République.

Lot SUD-OUEST

Prescriptions paysagères

Traitement des limites

Le long de l'Allée de la République, au vu de la rétrocession future d'une partie de la parcelle à l'espace public, la limite restera ouverte. Les clôtures et portails d'accès, si nécessaires, se situeront sur les limites de la parcelle après rétrocession.

La limite avec les propriétés privées et la cour de l'Alambic sera constituée d'une haie végétale (monospécifique ou à plusieurs espèces).

Intégration des arbres existants

Dans le lot sud-ouest, il convient de préserver les arbres remarquables A (érable plane) et B (sophora pleureur) et de les intégrer dans la composition des espaces plantés.

Lors des travaux les mesures de protections nécessaires devront être mise en place. Autour de l'arbre A, la construction d'un enclos pourra permettre de protéger son houppier et son système racinaire. La zone de protection sera à environ 5 m du tronc. L'espace libre autour de l'arbre B étant plus réduit, un autre dispositif de protection devra être envisagé (type coffrage par exemple).

Plantation d'arbres

En relation avec ces arbres existants et les arbres des parcelles mitoyennes, il est recommandé de planter des arbres de petit et moyen développement.

Palette végétale adaptée

Les plantations seront adaptées aux conditions des sols et du climat, avec une palette végétale affectonnant les sols humides mais supportant leur assèchement ponctuel.

Réutilisation des eaux pluviales

La réutilisation des eaux pluviales sera privilégiée (arrosage cœur d'ilot, etc.). L'opérateur immobilier devra anticiper la localisation et les modalités de stockage et de distribution permettant d'optimiser la valorisation des eaux pluviales. Le stockage des eaux pluviales devra être intégré à l'opération immobilière. L'opérateur devra notamment prévoir les modalités de gestion ultérieure afin de garantir la pérennité des installations : identifier le gestionnaire et faciliter les opérations de maintenance.

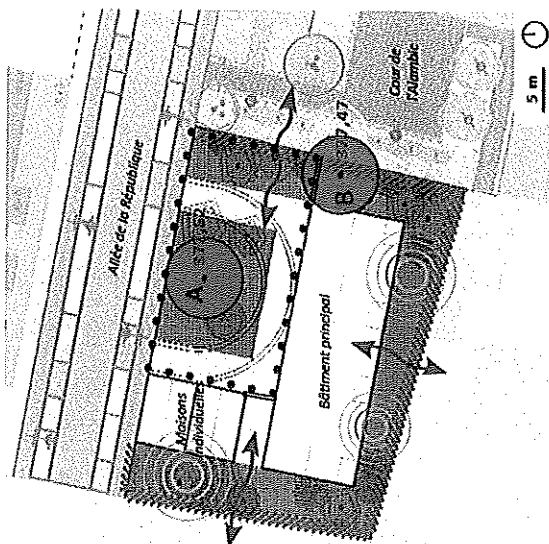
Plantations en pleine terre

Afin de permettre une bonne installation et une bonne croissance des végétaux, le volume de terre à disposition pour les racines est de première importance. Afin de rendre les végétaux indépendants le plus possible des apports extérieurs, les fosses de plantations sur pleine terre ne peuvent être inférieures à :

- 10 m³ de terre végétale pour les arbres de grand développement, avec une profondeur de 1,20 m minimum
- 6 m³ de terre végétale pour les arbres de développement moyen, et les cépées avec une profondeur de 1,20 m minimum
- Profondeur de 0,60 m de terre végétale pour les arbustes,
- Profondeur de 0,40 m de terre végétale pour les vivaces, et l'engazonnement.

La question du drainage des fosses de plantations en pleine terre devra faire l'objet d'une attention particulière. La « pleine terre » est en réalité une terre de remblai compacte pour les besoins de portance. On veillera donc à mettre en place un système de drainage des fosses plantées pour palier au caractère imperméable du fond de forme. Le drainage pourra s'effectuer par un lit de cailloutis drainant en fond de fosse relié par un exutoire au réseau.

Si les fosses de plantations en pleine terre sont situées sur des cheminements minéraux, il est souhaité la mise en œuvre d'un mélange terre-pierre avec une fosse de plantation de 15 m³, volume adaptée à ce système.



Légende :

- Emprise des bâtiments
- Espace de pleine terre
- Jardins privés
- Arbres remarquables à conserver
- Continuité paysagère
- Haie végétale
- Clôture avec portail
- Périmètre à rétrocéder à la ville

Nota :

Il sera à la charge du maître d'œuvre de vérifier la conformité réglementaire le PLU et l'OPAP République.

SIGLES DE LOT : Couronnes d'Arbre, 7 AC de la Dénat

Envoyé en préfecture le 21/07/2026

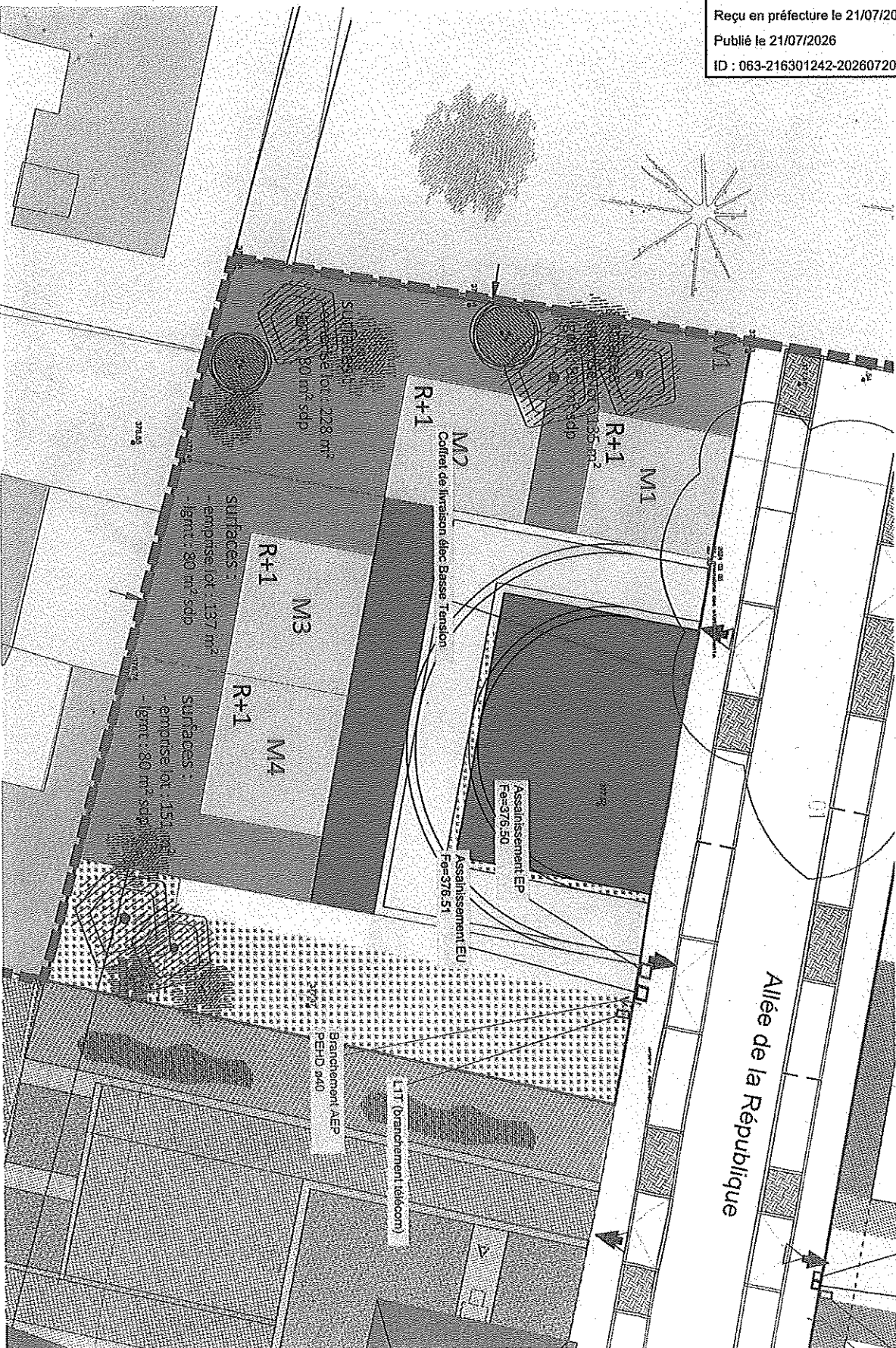
Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

SUD-OUEST

criptions techniques réseaux



Prescriptions techniques

Envoyé en préfecture le 21/07/2026

Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

Lot Gime

- 2ème famille A
- 3ème famille A

Lot Cornonet

- 2ème famille

Lot Ouest

- 2ème famille
- 3ème famille A

Lot Est

- 2ème famille

Lot Ouest

- 2ème famille
- 3ème famille A

Lot Est

- 2ème famille

Lot Ouest

- 2ème famille
- 3ème famille A

Lot Est

- 2ème famille

ID: 063-216301242-20260720-ARR 026 322-AR

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

Envoyé en préfecture le 21/07/2026

Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

SUD-OUEST

criptions techniques

Incendie

nt, famille pressentie : 2ème famille

ents seront défendus en façade est et nord, dominant sur
U créé depuis l'allée de la république.

urs (R+1 et R+2) n'imposent pas de voie échelle mais une
s, de largeur 3 m, matérialisée par cette voie d'accès en U
depuis l'impasse. Cet accès servira également d'aire de manœuvre
aux engins et échelles assurant la défense incendie extérieure du
lot Ouest.

Le porteau incendie (Ø100) se trouve à une distance de 94 m maxi,
selon le cheminement d'un dévidoir, du bâtiment Est.

Gestion des eaux pluviales

La parcelle étant supérieure à 600 m², le PLU oblige une gestion de
la décennale à la parcelle. Le projet devra présenter les dispositifs
d'infiltration, de rétention ou de récupération permettant de
limiter le rejet au réseau à hauteur de 3 litres / seconde / hectare
imperméabilisé. Le volume de stockage à prévoir est de 450 m³ par
hectare imperméabilisé

Faisabilité :

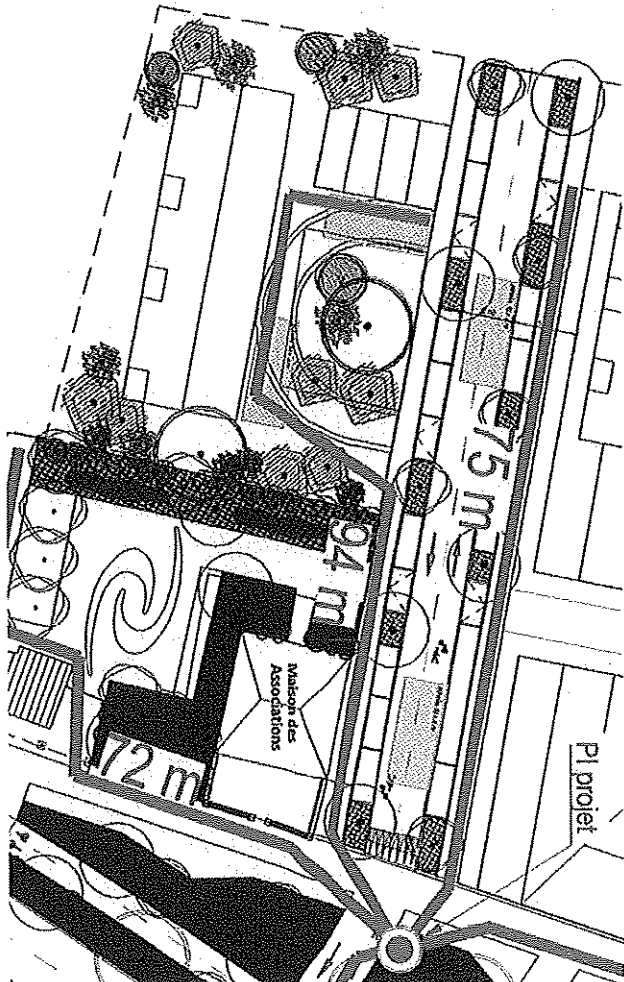
Perméabilité des sols : entre 5.10-6 et 2.10-5 m/s (je retiens
l'hypothèse la plus défavorable).

Avec 240 m² de noues ou bassins paysagers de 30 cm de profondeur
(sur les 605 m² de pleine terre), on arrive théoriquement à infiltrer
les eaux pluviales.

Pour T = 10 ans : V = 36 m³

Sous réserve des modalités de raccordement des descentes d'eau
ou de zones imperméables éloignées des espaces verts.

Des tranchées d'infiltrations supplémentaires seront peut-être à
prévoir selon la répartition des espaces.



Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le 21/07/2026
ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_322-AR

EGIS

5 D rue Louis Blériot
63017 Clermont Ferr
+33 (0)788 238 641

HYL

90 rue du Chemin Vert
75011 Paris
paysage@hyl.fr
01 49 29 93 23

Ville de Courmon d'Auvergne

Place de l'hôtel de ville - B.P. 158
63804 Courmon Cedex
01 49 29 93 23