

EXTRAIT

DU REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

26- 323

**AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE : ARRÊTÉ PORTANT SUR LA
MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN DE LA ZAC PALAVEZY -
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AU LOT C2**

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 26 avril 2012 créant la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « ZAC Palavezy »,
- **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 le cahier des charges de cession de terrain du lot C2 de la ZAC Palavezy prévoyait une surface de plancher totale de 2600 m² et un coefficient d'espace végétalisé de 40 %,
- **Considérant** que l'évolution du projet impose que les dispositions du cahier des charges de cession de terrain soient abrogées et remplacées,

ARRETE /

ARTICLE 1ER

Les dispositions particulières du CCCT sont approuvées telles qu'annexées au présent arrêté.

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.

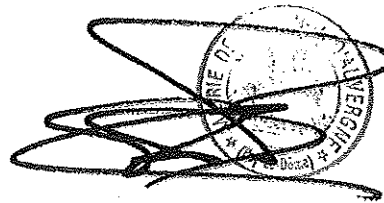
A COURNON-D'AUVERGNE, le

20 JUIL. 2026

Certifié exécutoire

Le Maire,

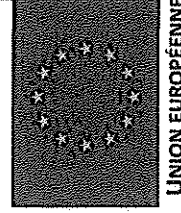
Yanik PRIÈRE

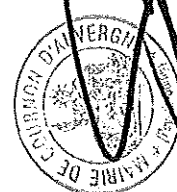


Publié le

PARTIE B - CAHIER DES CHARGES PARTICULIÈRES - LOT C2

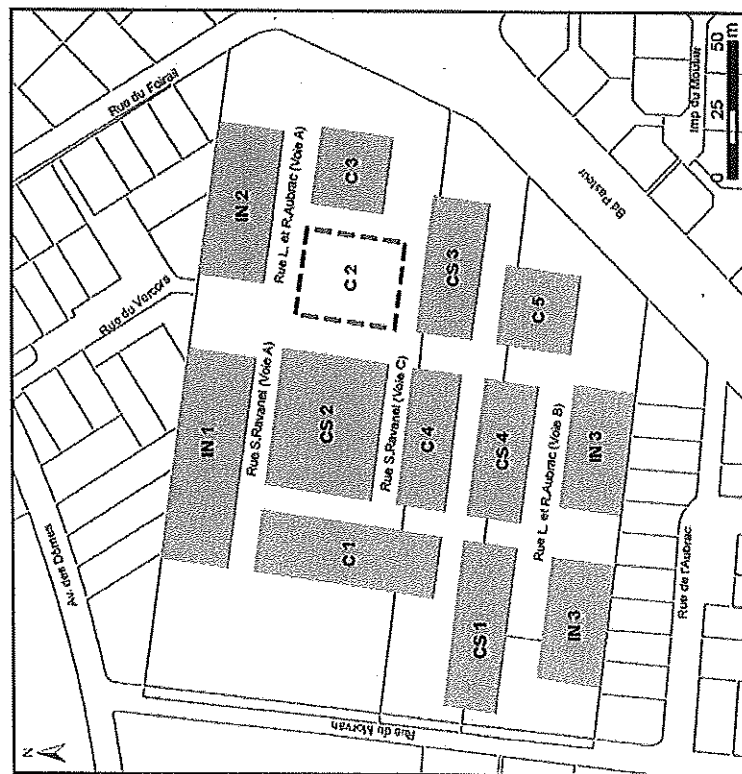
Envoyé en préfecture le 21/07/2026
Reçu en préfecture le 21/07/2026
Publié le 21/07/2026
ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_323-AR



Le lot C2 s'inscrit dans la ZAC du Palavezy. Le plan général d'aménagement qui s'y rapporte est un document susceptible d'évoluer en fonction de l'avancement du projet urbain et des esquisses présentées par les constructeurs sur les différents lots. Les principes généraux d'aménagement de cette zone sont présentés dans le cahier des charges des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères (annexe 1) et dans le cahier des prescriptions environnementales et de développement durable (annexe 2). Toutefois, les spécificités propres à chaque lot et les contraintes qui s'y rapportent sont précisées dans la présente fiche de lot. Elles sont, avec les documents graphiques joints, **complémentaires des dispositions du PLU de Cournon d'Auvergne applicables sur la ZAC et des deux cahiers des charges cités ci-dessus.**

1. PRÉSENTATION DU LOT C2 AU SEIN DE LA ZAC DU PALAVEZY



Surface du lot C2 : 1 207 m²

Programme :

Surface de plancher totale autorisée : 1550 m²

Nombre de logements prévus : 25 logements (± 20%)

Prix de cession : 364 000 €

Envoyé en préfecture le 21/07/2026

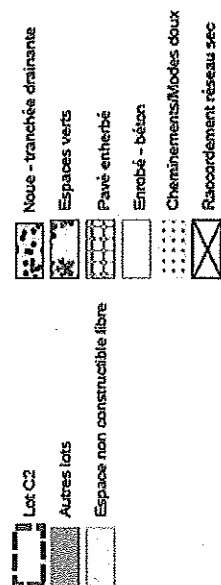
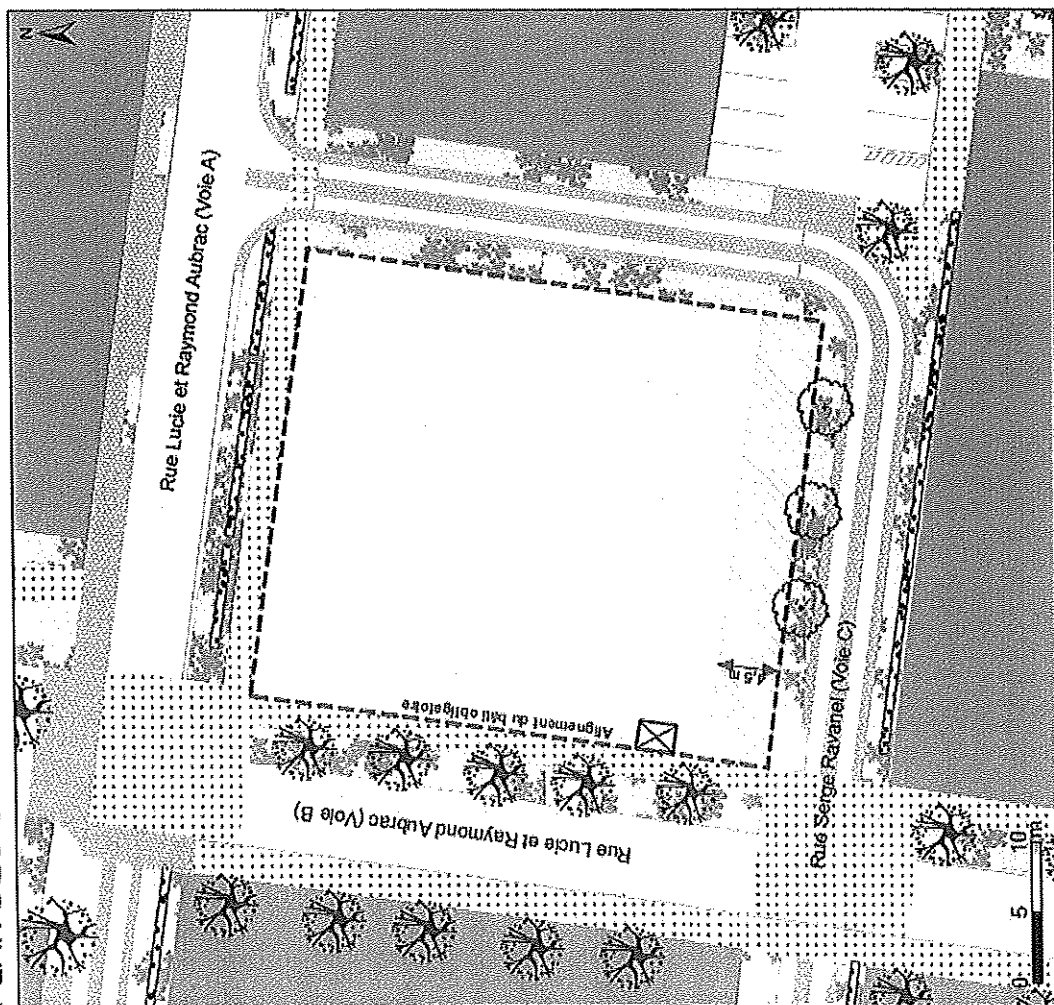
Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_323-AR

2. PRESCRIPTIONS URBAINES PARTICULIÈRES AU LOT C2

PLAN DES CONTRAINTES D'IMPLANTATION SUR LE LOT C2



Sources: DGI, BLSIC
Carte éditée le 25/07/2016
Mairie de Courmon d'Auvergne - Service Informatique/SIG

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_323-AR

2.1 CONTRAINTES D'IMPLANTATION

Gabarit

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit (équivalent R+3).

La largeur des bâtiments de logements intermédiaires ou petits collectifs sera limitée à environ 12 mètres afin de privilégier les logements traversants.

Aucune construction ne devra présenter un linéaire continu de façade supérieur à 30 mètres.

Zone d'implantation

Les constructions devront s'implanter conformément au schéma d'implantation ci-dessus.

En bordure de la voie B (rue Lucie et Raymond Aubrac), les constructions devront obligatoirement être implantées à l'alignement.

Sur la venelle située au sud du lot (rue Serge Ravanel – voie C), les bâtiments seront implantés à une distance minimum de 4,5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques.

Dans cette bande de recul paysagée, pourront être autorisées les constructions annexes à l'habitation dans la limite de 10 m² de surface de plancher, ainsi que les saillies sous réserve que leur largeur soit limitée à 1 mètres. Les bandes de retrait définies par rapport aux emprises publiques ne pourront en aucun cas être affectées au stationnement de surface.

2.2. ACCÈS ET DESSERTE

Les accès véhicules seront limités à deux accès par lot et devront être réalisés sous le contrôle et conformément aux prescriptions de la Commune de Courmon d'Auvergne. Chaque accès sur le domaine public sera limité à quatre mètres de largeur et réalisé perpendiculaire à la voie.

Afin de limiter la circulation automobile sur les venelles, l'accès véhicule principal au lot C2 sera réalisé à partir de la rue Lucie et Raymond Aubrac (voie B) ; un second accès automobile pourra être autorisé sur la rue Serge Ravanel (voie C) sous réserve d'être justifié.

L'aménagement des accès piéton au lot depuis le domaine public seront à la charge du Constructeur et réalisés sous le contrôle et conformément aux prescriptions de la commune.

2.3. STATIONNEMENTS

Les principes des stationnements privatifs de chaque parcelle sont indiqués sur le plan en annexe III du CPAP.

Pour les immeubles collectifs et/ou intermédiaires, les stationnements devront être principalement intégrés au bâtiment. Néanmoins, une proportion de 25% des stationnements est autorisée en aérien sous réserve de leur intégration paysagère ou architecturale afin qu'ils ne soient visibles, ni depuis l'espace public, ni depuis les logements.

Commune de Courmon d'Auvergne - ZAC du Palavezy

Cahier des charges de cession de terrains (CCCT) – Partie B
juillet 2022

4 / 14

3. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIÈRES SUR LE LOT C2

L'ensemble des prescriptions architecturales est indiqué aux annexes 1 et 2 du présent cahier des charges.

4. PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES PARTICULIÈRES SUR LE LOT C2

4.1. LES CLÔTURES

En bordure de la rue Lucie et Raymond Aubrac (voie B), la clôture sera implantée à l'alignement de la façade sur rue de la construction.

Sur les autres limites, la mise en place de clôture en limite de propriété n'est pas souhaitable en vue de favoriser la conception d'espaces ouverts et la continuité des aménagements paysagers. Néanmoins, si elle est souhaitée, la clôture sera si possible implantée à l'alignement des constructions et obligatoirement de type végétal, haie libre (non taillée), éventuellement doublée d'un grillage. Ce grillage devra présenter des mailles importantes et ne pas comporter de partie maçonnée afin de favoriser les déplacements de la petite faune.

4.2. LES PLANTATIONS

Une végétalisation optimale des espaces sera recherchée avec au minimum 25 % d'espaces végétalisés. Les essences de haies devront être diversifiées avec au moins 3 espèces différentes et compatibles.

Un coefficient de biodiversité maximale des surfaces (cf. partie 3.a du cahier des prescriptions environnementales et de développement durable (annexe 2) sera recherché avec un objectif minimum de 1/10.

Dans la mesure du possible, le cœur de l'ilot sera également végétalisé et planté d'arbres de haute tige à feuillage caduc afin de favoriser la continuité végétale entre le parc, les cœurs d'ilot et les jardins d'eaux.

4.3. LA GESTION DES TERRES

Un maximum de pleine terre sera recherché dans le cœur d'ilot avec au minimum 10% du lot.

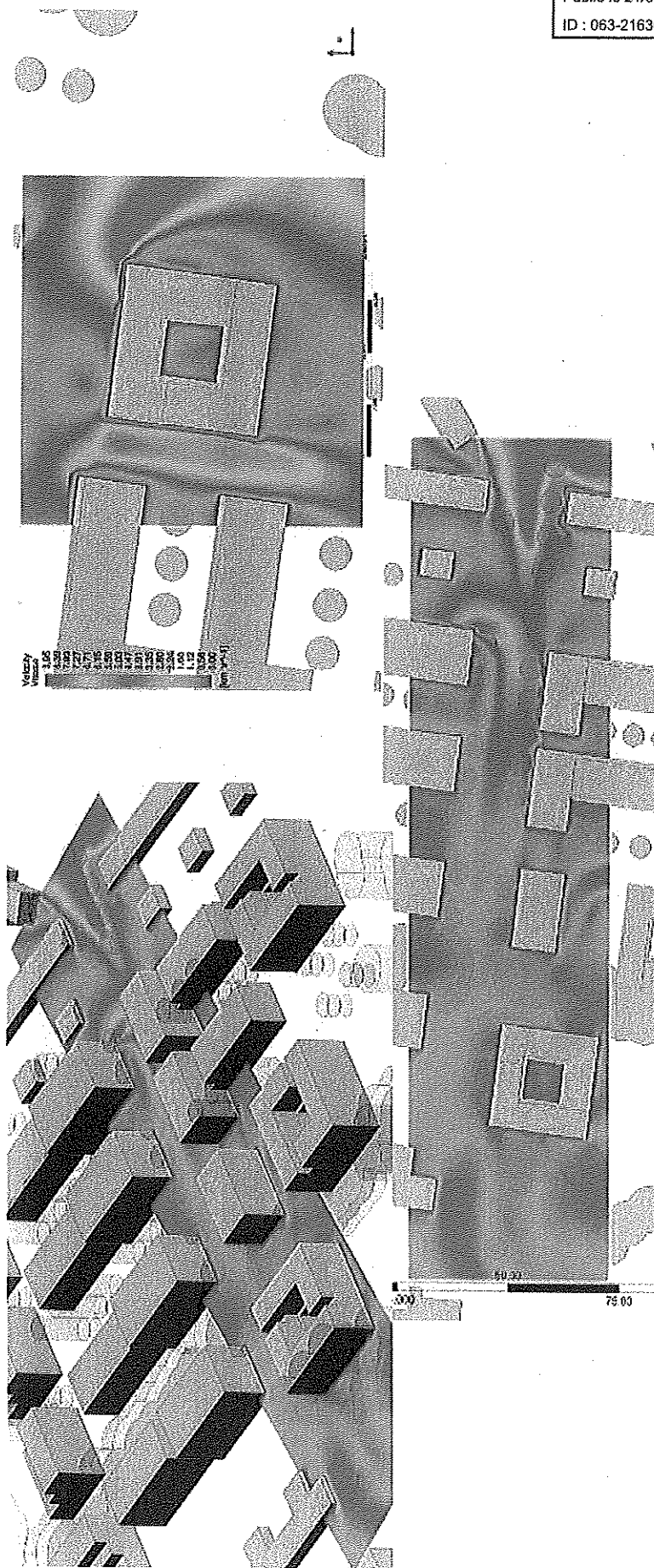
Sur les dalles de stationnement, une hauteur minimum de 50 cm de terre végétale est préconisée. Une couche drainante est nécessaire entre la dalle et la terre végétale.

Lors des terrassements, la conservation des sols et de leur horizon humifère constituera un enjeu primordial. Les couches humifères qui seront récupérées lors du décapage des sols seront mises en andains de faible hauteur et protégées par une couche d'humus afin de préserver leurs fonctionnalités biologiques et permettre leur réutilisation après chantier sur les espaces à végétaliser.

5. PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES PARTICULIÈRES

5.1. PROTECTION DES VENTS (CF. ÉTUDE AÉRAULIQUE – SOBERCO ENVIRONNEMENT- MARS 2015)

Les bâtiments sont faiblement impactés par les vents dominants. Les arbres localisés le long de la rue sur la façade Ouest permettent d'atténuer les effets du vent. La façade Est devra assurer la mise en place de dispositifs permettant de se protéger du flux aérien.



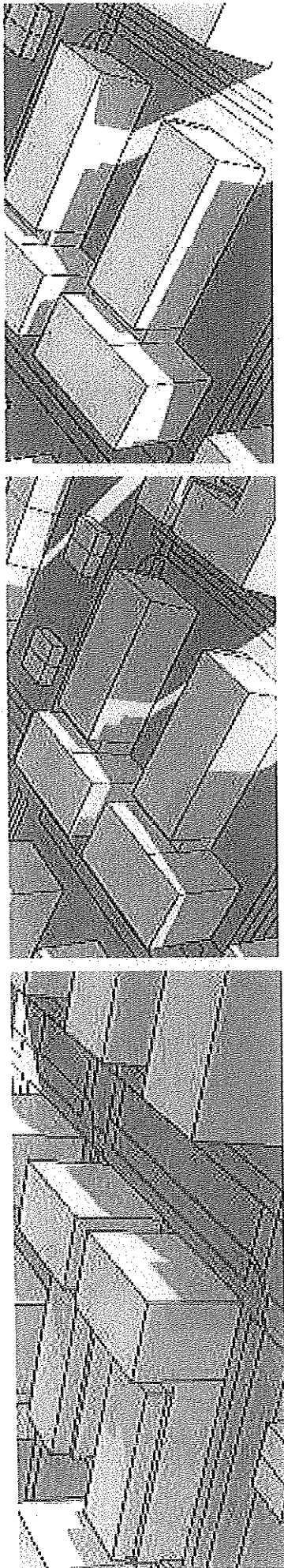
5.2. ENSOLEILLEMENT (CF. RAPPORT ENSOLEILLEMENT – SOBERCO ENVIRONNEMENT- MARS 2015)

En période hivernale, les façades présentent globalement un ensoleillement limité avec de nombreux masques solaires liés aux autres lots et aux bâtiments du site. Toutes les façades sont concernées au niveau des étages inférieurs. Un traitement spécifique devra être réalisé pour assurer un ensoleillement maximal.

Commune de Courmon d'Auvergne - ZAC du Palavezy

Cahier des charges de cession de terrains (CCCT) – Partie B
juillet 2022

Pour le confort climatique d'été, la palette végétale de cœur d'îlot devra être adaptée pour favoriser un ombrage suffisant (taille, forme, feuilles caduques,...), du fait de la bonne exposition du site. Les plantations d'arbres de hautes tiges au niveau de la façade sud permettront de limiter la surchauffe des bâtiments.



Ensoleillement hivernal du lot C2

5.3. TRAITEMENT DE L'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

Le traitement de l'îlot de chaleur urbain est dépendant de trois facteurs : la végétalisation des espaces, la présence de l'eau et le choix des matériaux. La végétalisation permettra de favoriser le confort climatique avec une distance de recul des bâtiments (seuils plantés, recul par rapport aux voiries,...).

Une gestion des eaux pluviales du lot (zone de rétention notamment) à l'air libre sera privilégiée.

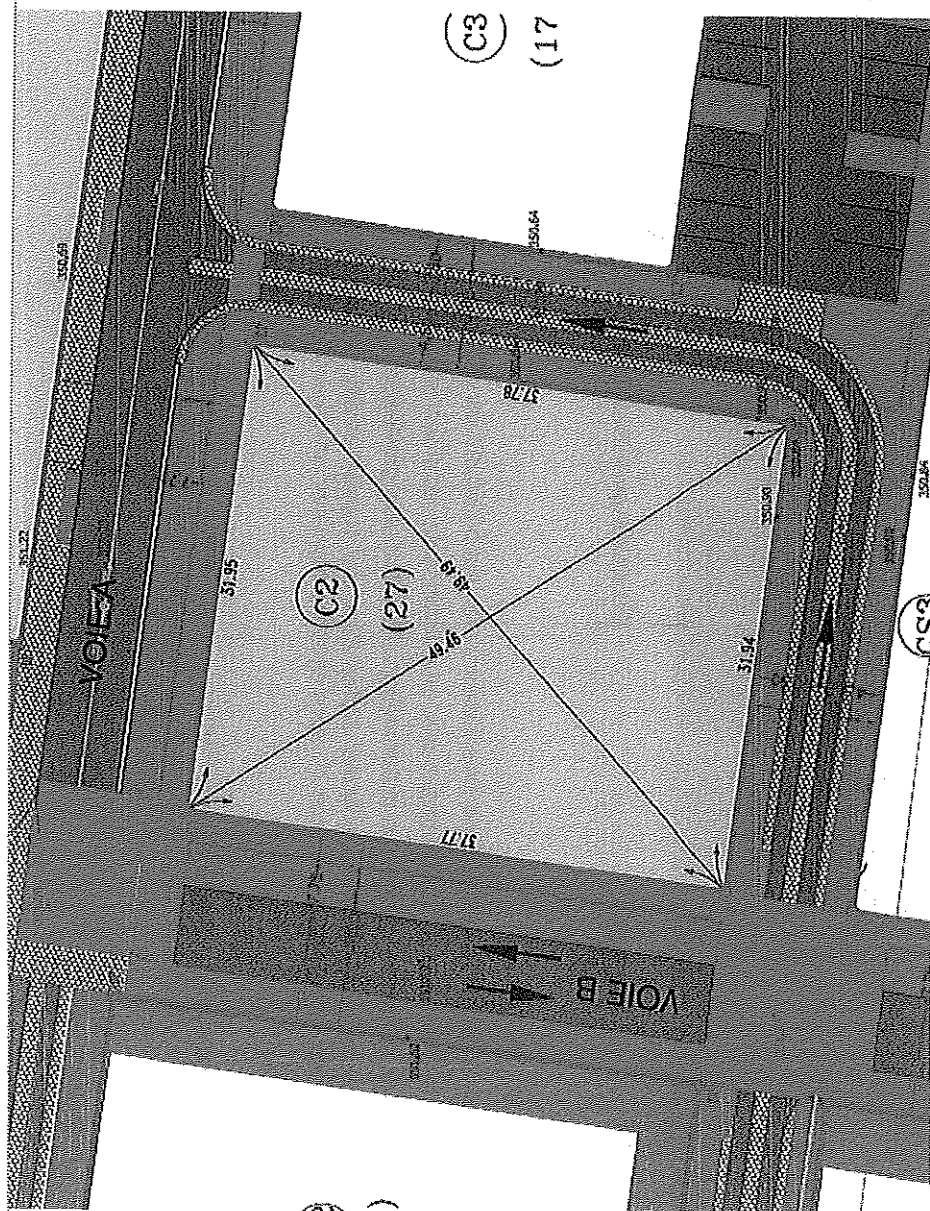
Les matériaux à fort albédo seront favorisés afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. Le coefficient d'albédo (cf. partie 3.c du cahier des prescriptions environnementales et de développement durable - annexe 2) devra être optimisé avec un objectif minimum de 30%.

5.4 PERMÉABILITÉ

La perméabilité des sols optimale sera recherchée avec l'utilisation de matériaux perméables (espace végétalisé, dalles engazonnées,...). Le coefficient de perméabilité calculé conformément aux dispositions du cahier des prescriptions environnementales et de développement durable (annexe 2) sera au minimum 15 %.

6. PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

6.1. NIVELLEMENT



Les voiries publiques concomitantes au lot seront réalisées selon le nivellement fourni par la Direction des services techniques de la Ville de Courmon-d'Auvergne (voir plan ci-dessus).

Commune de Courmon d'Auvergne - ZAC du Palavezy
Cahier des charges de cession de terrains (CCCT) – Partie B
juillet 2022

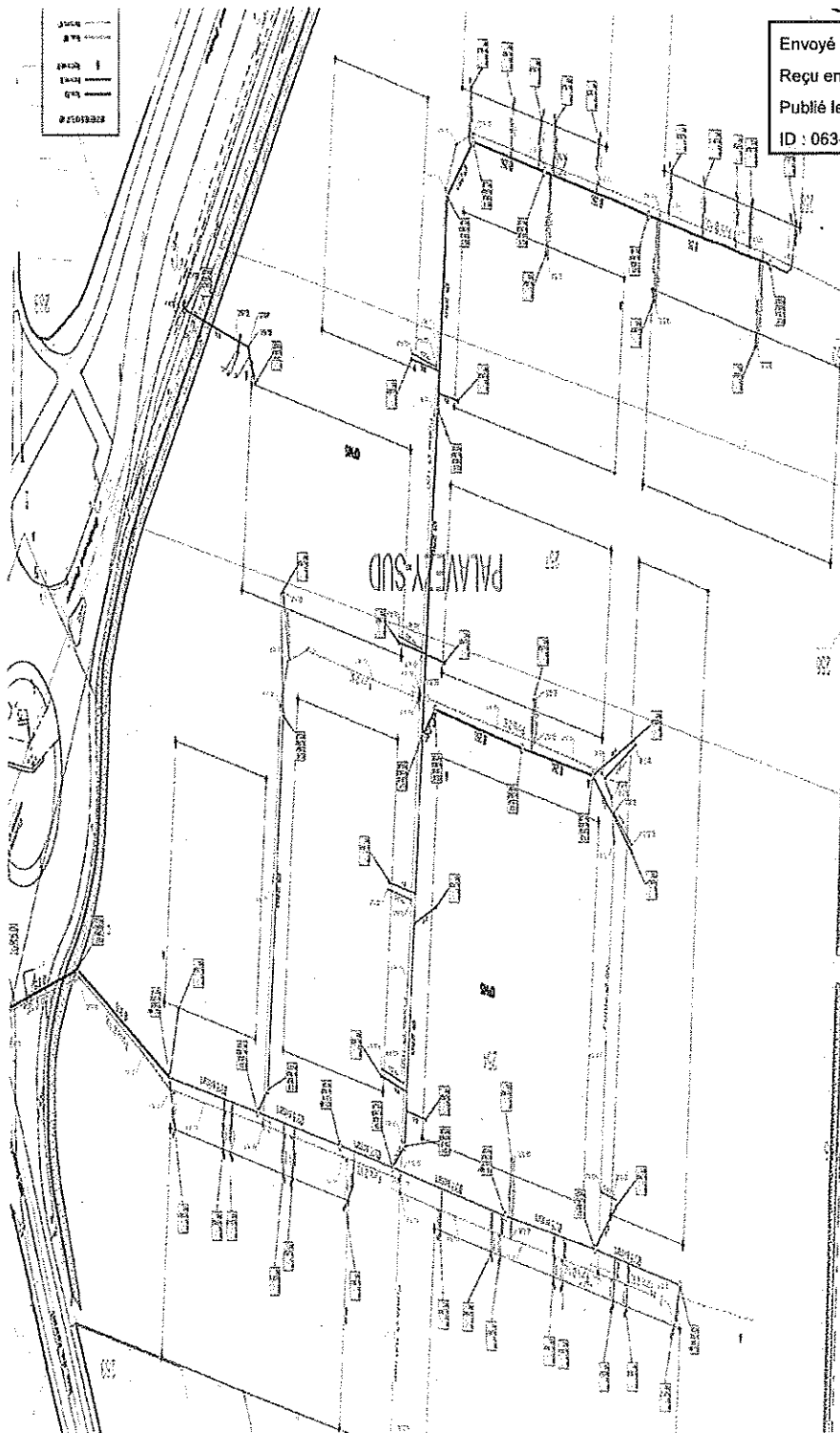
Envoyé en préfecture le 21/07/2026

Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_323-AR

Dans le cadre du chantier en cours, les cotes ci-contre sont susceptibles d'être ajustées.



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_323-AR

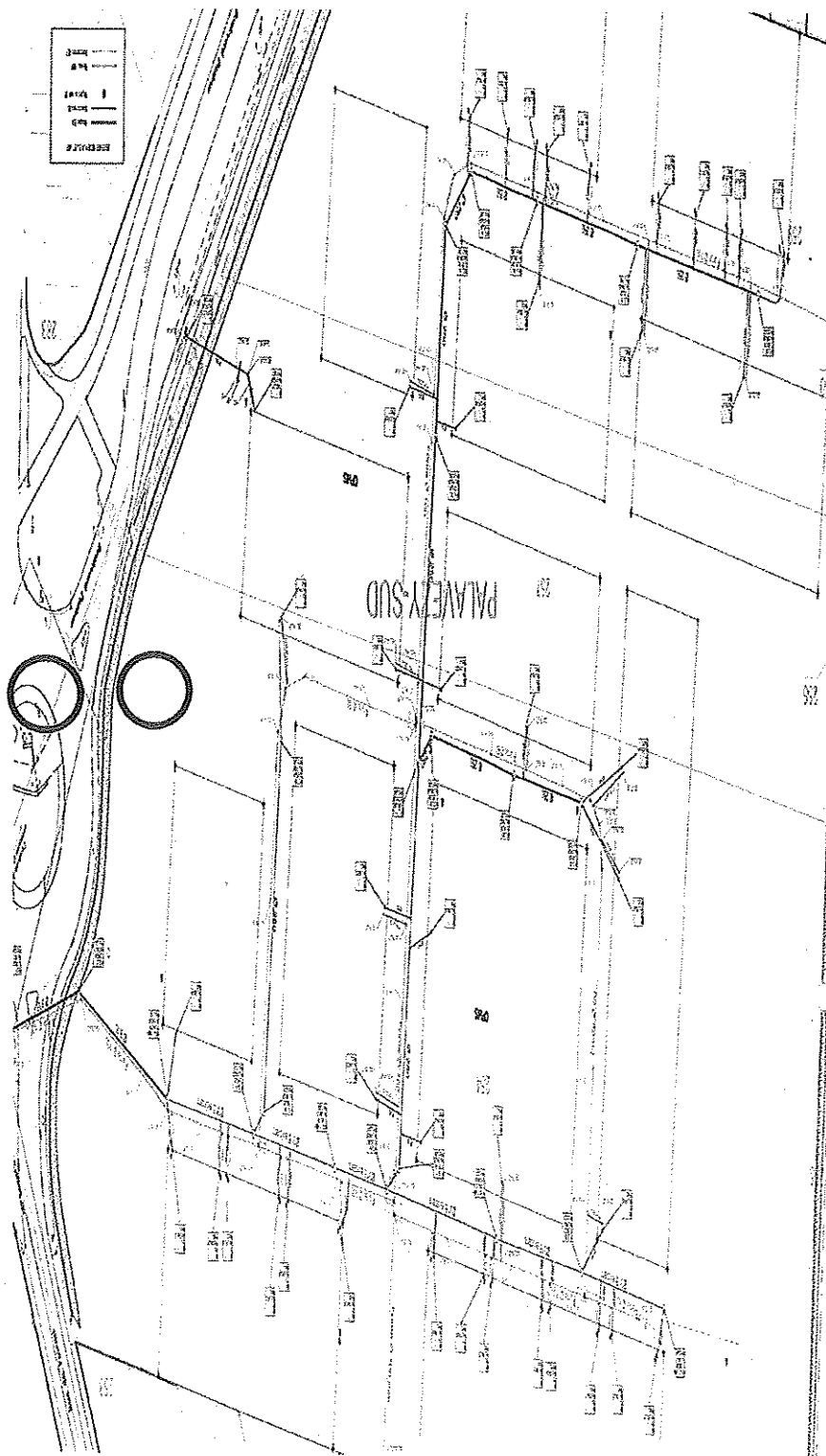
Le preneur du lot sera tenu de se raccorder sur les côtes voisines fournies par la commune en phase chantier. Le cahier des limites de prestations de la ZAC définit les limites d'intervention de la Commune de Courmon-d'Auvergne et des preneurs de lots.

6.2. RÉSEAU D'EAUX USÉES

Le lot C2 est raccordé au réseau d'eaux usées créé rue Lucie et Raymond Aubrac à l'ouest du lot (Voie B).

Le preneur du lot sera tenu de respecter l'implantation et les cotes théoriques des raccordements au réseau public, fournies par la Direction du Cycle de l'Eau de Clermont Auvergne Métropole.

Le cahier des limites de prestations de la ZAC définit les limites d'intervention de la Commune de Courmon-d'Auvergne et des preneurs de lots.



Envoyé en préfecture le 21/07/2026

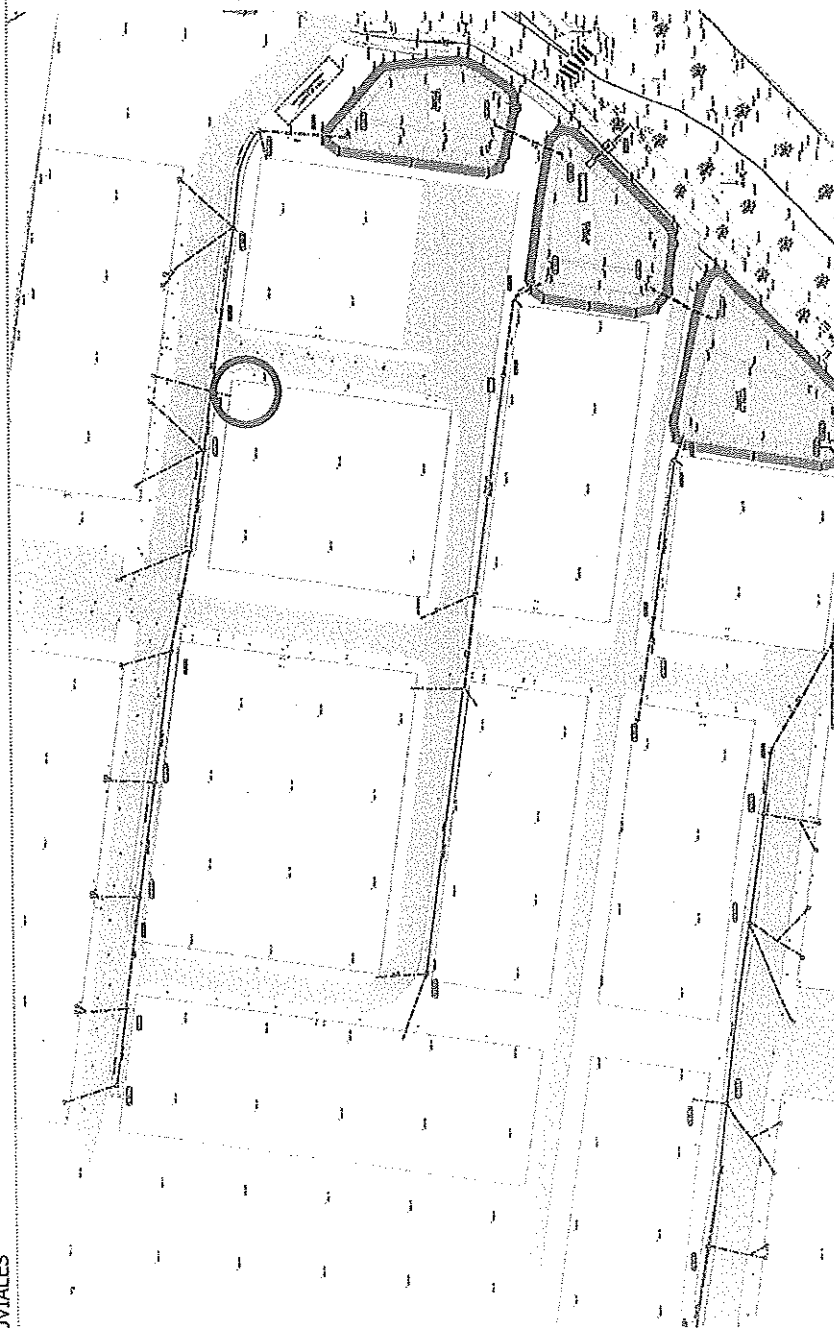
Reçu en préfecture le 21/07/2026

Publié le 21/07/2026

ID : 063-216301242-20260720-ARR_026_323-AR

10 / 14

6.3. GESTION DES EAUX PLUVIALES



Le lot C2 sera raccordé à la tranchée drainante située rue Lucie et Raymond Aubrac au nord du lot (Voie A) . Le preneur du lot devra respecter :

- Un coefficient d'imperméabilisation maximal de 0,85 ;
- un stockage de 27 m³ avec un débit de fuite fixé à 3 litres/ seconde ;
- Les cotes de raccordement au réseau public, fournies par la Direction des services techniques de la Ville de Courmou-d'Auvergne.

Le cahier des limites de prestations de la ZAC définit les limites d'intervention de la Commune de Courmon-d'Auvergne et des preneurs de lots.

6.4. RÉSEAU D'EAU POTABLE

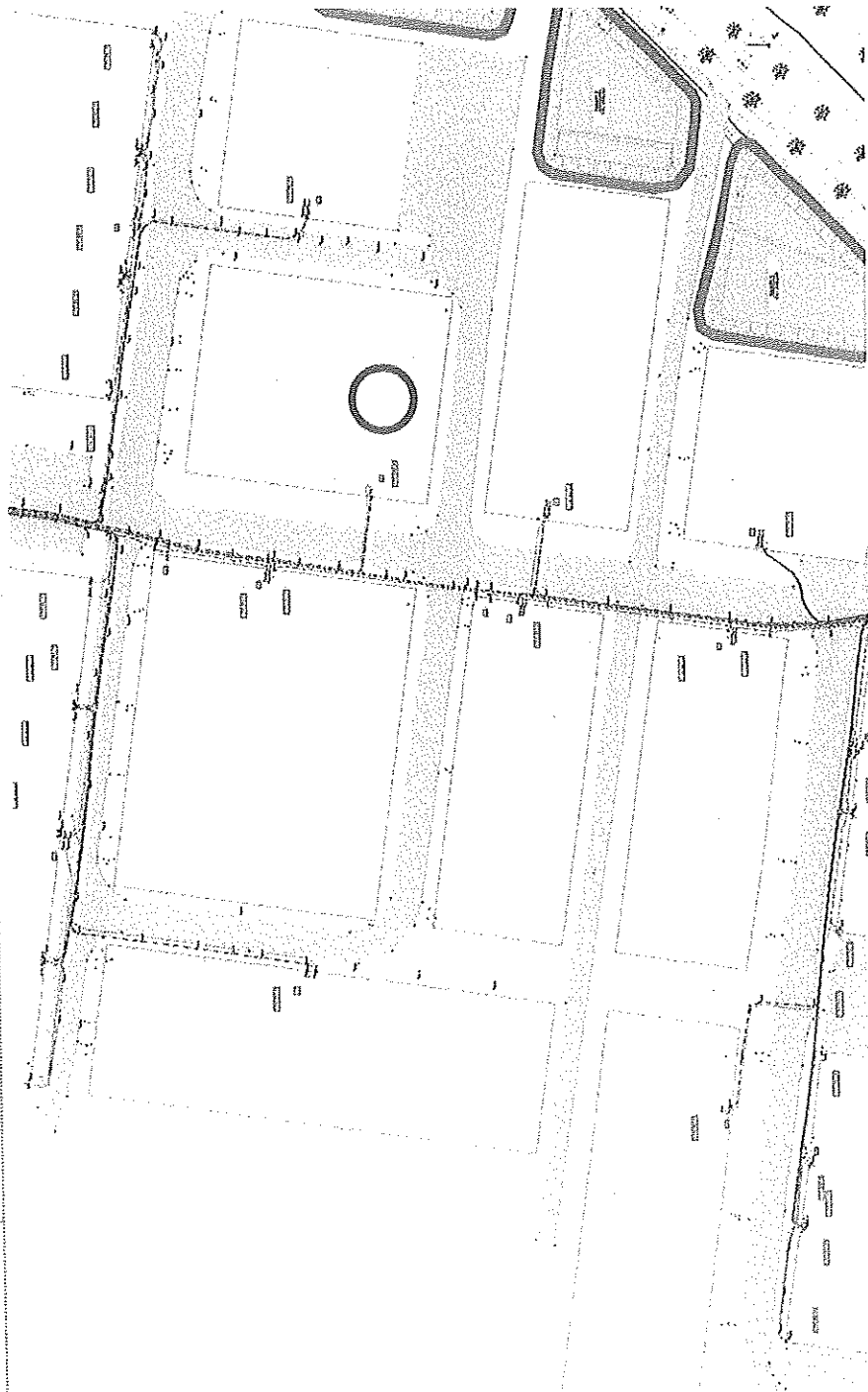
Le lot C2 est raccordé au réseau public d'eau potable créé sur la rue Lucie et Raymond Aubrac à l'ouest du lot (Voie B) .

Le preneur du lot sera tenu de respecter l'implantation et les cotes des raccordements au réseau public, fournies par la Direction du Cycle de l'Eau de Clermont Auvergne Métropole.

Le cahier des limites de prestations de la ZAC définit les limites d'intervention de la Commune de Courmon d'Auvergne et des preneurs de lots.

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_323-AR

6.5. RÉSEAUX SECS



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_323-AR

Pour les réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications, le preneur du lot sera tenu de respecter l'implantation des raccordements au réseau public sur la
Lucie et Raymond Aubrac à ouest du lot (Voie B), définie avec la Direction des services techniques de la Ville de Courmon-d'Auvergne.
Le cahier des limites de prestations de la ZAC définit les limites d'intervention de la Commune de Courmon-d'Auvergne et des preneurs de lots.

Commune de Courmon d'Auvergne - ZAC du Palavezy
Cahier des charges de cession de terrains (CCCT) – Partie B
juillet 2022

Fait à Courmon d'Auvergne le
en 3 exemplaires originaux.

L'Aménageur :
La Ville de Courmon d'Auvergne
Représenté par :

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_323-AR

S'LO

14 / 14

Commune de Courmon d'Auvergne - ZAC du Palavezy
Cahier des charges de cession de terrains (CCCT) – Partie B
juillet 2022