

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de LA SOUTERRAINE



LA SOUTERRAINE
ENGAGÉE PAR NATURE

*Document délivré gratuitement
par l'administration*

Dossier N° CU 023 176 23 S0010

| | |
|-----------------------------------|--|
| Déposé le : | 27 janvier 2023 |
| Demandeur : | CABINET PAILLARD HPUC |
| Représenté par : | Monsieur PAILLARD Hervé |
| Localisation du terrain : | 4 RUE SAINT MICHEL 23300 LA SOUTERRAINE |
| Référence cadastrale du terrain : | BD0430 |

CERTIFICAT D'URBANISME

Le maire de LA SOUTERRAINE

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 a du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain cadastré BD0430 situé 4 RUE SAINT MICHEL à LA SOUTERRAINE d'une superficie de 356 m², présentée le 27 janvier 2023 par le CABINET PAILLARD HPUC domicilié 266 AVENUE DAUMESNIL – BP750 – 75012 PARIS et enregistrée par la mairie de LA SOUTERRAINE sous le numéro CU 023 176 23 S0010 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 410-1, R. 410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Sostranien, approuvé le 16/12/2019 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé sur une commune dotée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L. 111-6 à L.111-8, art L111-10 à L.111-11, art R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27

Le terrain est situé en zone UAa. Il est également situé dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Bourg, Gare, Commerces et Cheminement doux : Centre-ville - Bridiers (cf. documents joints).

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (le terrain se situe dans le périmètre délimité des abords).

Le terrain est touché par les Emplacements Réservés suivants : Néant.

Le terrain se situe en zone de présomption archéologique définie par l'arrêté préfectoral en date du 23/04/2008 sur le territoire de la commune de LA SOUTERRAINE.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 25/06/2020. Le titulaire de ce droit de préemption est la Communauté de Communes du Pays Sostranien.

Article 4

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement se compose :
 - o de la part communale (taux à 1.50 %)
 - o de la part départementale (taux à 2.50 %)
- Redevance d'archéologie préventive (taux à 0.40 %)

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-6-1 2 c), L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participations pour voirie et réseaux (article L. 332-6 2 du code de l'urbanisme).

Fait à LA SOUTERRAINE, le 3 février 2023.

Le Maire,



Etienne LEJEUNE

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 et suivants du code général des collectivités territoriales le 03/02/2023.

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

Durée de validité. Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DU PAYS FOSTRANIEN



Délimitation de zone

Prescriptions particulières

Éléments de paysage et de patrimoine à protéger

- Patrimoine bâti à protéger (L 151-19)
- Aspect extérieur des façades réglementé : "rues traditionnelles" (R 151-41 2°)
- Mur à protéger (L 151-19)
- Alignement d'arbres à protéger (L 151-23)
- Haie à protéger (L 151-23)
- Trame jardin à protéger (L 151-23)
- Zone humide (L 151-23)

Diversité commerciale à protéger ou à développer

- Linéaire de commerces à protéger (R 151-37 4°)

Autres

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L 151-11 2°)
- Emplacement réservé (L 151-41)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (L 151-6)

Limites administratives

- Surface bâtie
- Limite parcellaire
- Limite communale
- Limite d'intercommunalité



ZONE UA

UA

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UA 1.1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UA 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à usage industriel doivent présenter une surface de plancher maximale de 300 m² et doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat

Article UA 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article UA 1.4 – Diversité commerciale (R151-37)

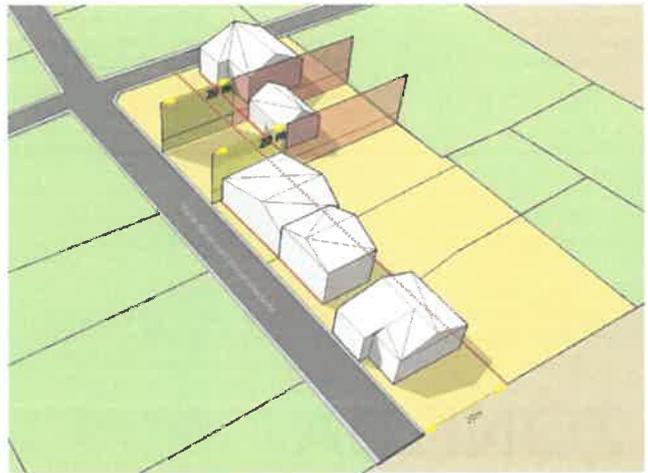
- Les rez-de-chaussée des constructions identifiées individuellement par le symbole « commerce à protéger » ou bordées par l'indication graphique « linéaire de commerces à protéger », ne peuvent pas changer de destination en faveur de l'habitation.
- Cette disposition s'applique sur la totalité du linéaire hormis la largeur nécessaire à l'aménagement d'accès au bâtiment (notamment dans le cas d'aménagement d'accès nouveaux pour les étages habités).

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

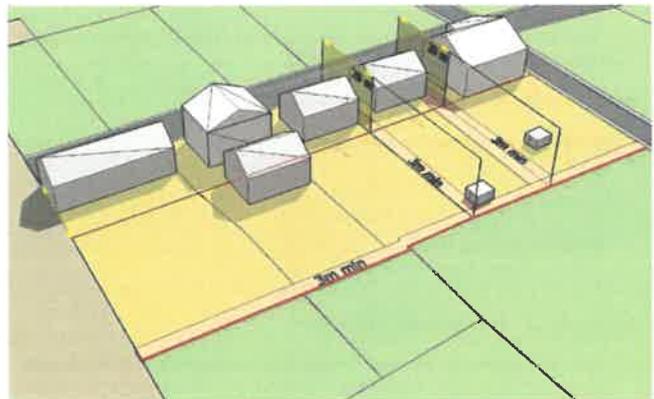
Article UA 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Le principe général d’implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d’une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.
- Les constructions doivent être implantées à l’alignement actuel ou futur des voies, ou, en respectant un retrait identique à celui observé par la construction principale d’une parcelle limitrophe donnant sur la voie.
- Cas particuliers :
 - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l’emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Lorsque la parcelle compte plusieurs limites bordées par une voie, l’implantation exigée par les dispositions de cet article ne s’applique que vis-à-vis d’une des limites. L’implantation vis-à-vis des autres voies est définie par le principe général de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne sont pas concernées par les dispositions de cet article.
 - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l’implantation des constructions vis à vis des voies.



Article UA 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions qui présentent un point à moins de 20 mètres de la voie doivent être implantées sur au moins une limite latérale. La règle s’applique sur la totalité de la longueur de la construction y compris lorsqu’une partie est située au-delà de 20 mètres.
- Lorsque l’ensemble de la construction est implanté à plus de 20 mètres de la voie et que sa hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres, elle doit être implantée en retrait par rapport aux limites latérales. La largeur minimale de ce retrait est de 3 mètres.
- L’implantation des constructions par rapport aux autres limites (que latérales) est libre.
- Cas particuliers :
 - Lorsque la parcelle ne compte qu’une seule limite séparative latérale ou moins, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant. Dans ce cas les extensions ne peuvent représenter une emprise au sol supérieure à celle de la construction existante.
 - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l’emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.



Article UA 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementé

Article UA 2.4 - Hauteurs des constructions

• **Dans le secteur UAa**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage, ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 15 mètres.

• **Dans le secteur UA**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage, ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 12 mètres.

• **Cas particuliers :**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante située sur une des parcelles limitrophes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions et installations peuvent se référer aux recommandations architecturales annexées au présent règlement.

Article UA 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du

terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UA 2.6 - Toitures et couvertures

1°) Dispositions applicables à toutes les constructions

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couleur ocre à rouge vieilli ou de couleur grise type ardoise ou zinc. Les couleurs des toitures devront être en adéquation avec la typologie d'origine des bâtiments. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

- Les toitures doivent être constituées d'un faitage comprenant deux pans dont les pentes ne peuvent être comprises entre 15° et 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes). Des pentes différentes peuvent être autorisées si les pentes des toitures des constructions environnantes sont comprises entre 15° et 35°.

2°) Cas particuliers

- Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article UA 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries* et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit. Les enduits de façade devront être pleins, affleurant les pierres des chaînes d'angle et des encadrements, la teinte et la texture des enduits étant proches de celles des enduits traditionnels, selon le nuancier régional en annexe.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principale et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Secteurs de diversité commerciale : les vitrines des constructions identifiées doivent être maintenues. Seuls l'aménagement d'accès pour les étages est autorisé.

Article UA 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, volets, portes, portails et clôtures. Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques et choisies parmi le référentiel annexé au présent règlement.
- Les éléments d'aspect plastique sont interdits sur façade visible.
- Les menuiseries anciennes, notamment portes et entrées massives, devront être prioritairement conservées ou remplacées à l'identique.
- Les menuiseries de fenêtres devront être cohérentes avec la typologie de la construction de l'époque du bâti (proportions, dessin, matériaux, petits bois en relief par rapport au vitrage).
- Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants devront être maintenus ou remplacés à l'identique.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les percements et ouvertures,

Article UA 2.9 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L15-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

UA

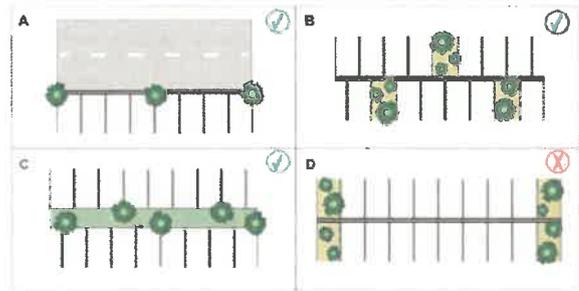
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UA 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement.
- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Article UA 2.11 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.



Article UA 2.12 - Eléments de paysage protégés

- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
 - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
 - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.).

UA

STATIONNEMENT

Article UA 2.13 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - Les immeubles d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UA 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UA 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UA 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être

raccordée au réseau public.

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UA 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UA 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UA 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES PAYSAGERS

Inscrire la continuité d'espaces naturels urbains s'appuyant sur les grands ensembles

La valorisation paysagère des espaces urbains de La Souterraine s'inscrit à travers l'affirmation de continuités d'espaces naturels structurantes traversant les espaces urbanisés selon un axe ouest-est et un axe nord-sud.

- La continuité ouest-est s'étire de la Tour de Bridiers à la Chapuisette et l'étang rompu.

Dans ces espaces, les aménagements visent à conforter une continuité d'espaces naturels urbains reliés par un cheminement piétonnier assurant un réseau constitutif d'une trame verte urbaine.

La mise en œuvre de cette continuité fait l'objet d'une OAP dédiée et implique le site de la Tour de Bridiers, l'étang du Cheix, les abords du ru menant au groupe scolaire Tristan L'Hermitte, la rue de la République, le parc de la Sédelle associé au centre culturel Yves Furet, l'aménagement d'un nouvel espace au sud de la rue du Fossé des Canards, l'éco-quartier Puycharraud et le site de la Chapuisette et de l'étang rompu.

- La continuité sud-nord longe la Sédelle et intègre l'espace éco paysager associé au centre culturel Yves Furet.

Les espaces urbains situés sur ces axes font l'objet d'aménagements favorisant la préservation ou la reconquête de leurs qualités naturelles et environnementales.

Préserver et valoriser la couronne d'espaces agricoles aux abords des espaces bâtis

Le développement des espaces urbains de la ville de La Souterraine est privilégié au sein des limites marquant

son enveloppe bâtie.

Ils prennent appui sur les boulevards est et ouest de la ville et restent, hormis le secteur de La Prade, et du pôle agricole, contenus au nord de la RN145.

ORIENTATIONS ET PRINCIPES URBAINS

Conforter l'attractivité et l'accessibilité du centre-ville

Les aménagements et l'évolution de l'urbanisme du centre-ville de La Souterraine doivent permettre de répondre aux objectifs suivants :

- Valoriser la qualité patrimoniale des trames bâties anciennes,
- Renforcer et diversifier les fonctions économiques dans le centre-ville : déploiement de l'offre en commerces et services,
- Reconquérir le parc de logements vacants par une réhabilitation du bâti ancien,
- Améliorer l'accessibilité du centre-ville et son articulation avec les quartiers péri-centraux.

Développer de nouvelles capacités de développement pour le pôle urbain central de La Souterraine

Le développement de nouvelles capacités économiques pour la ville de La Souterraine s'appuie sur la valorisation prioritaire de deux secteurs.

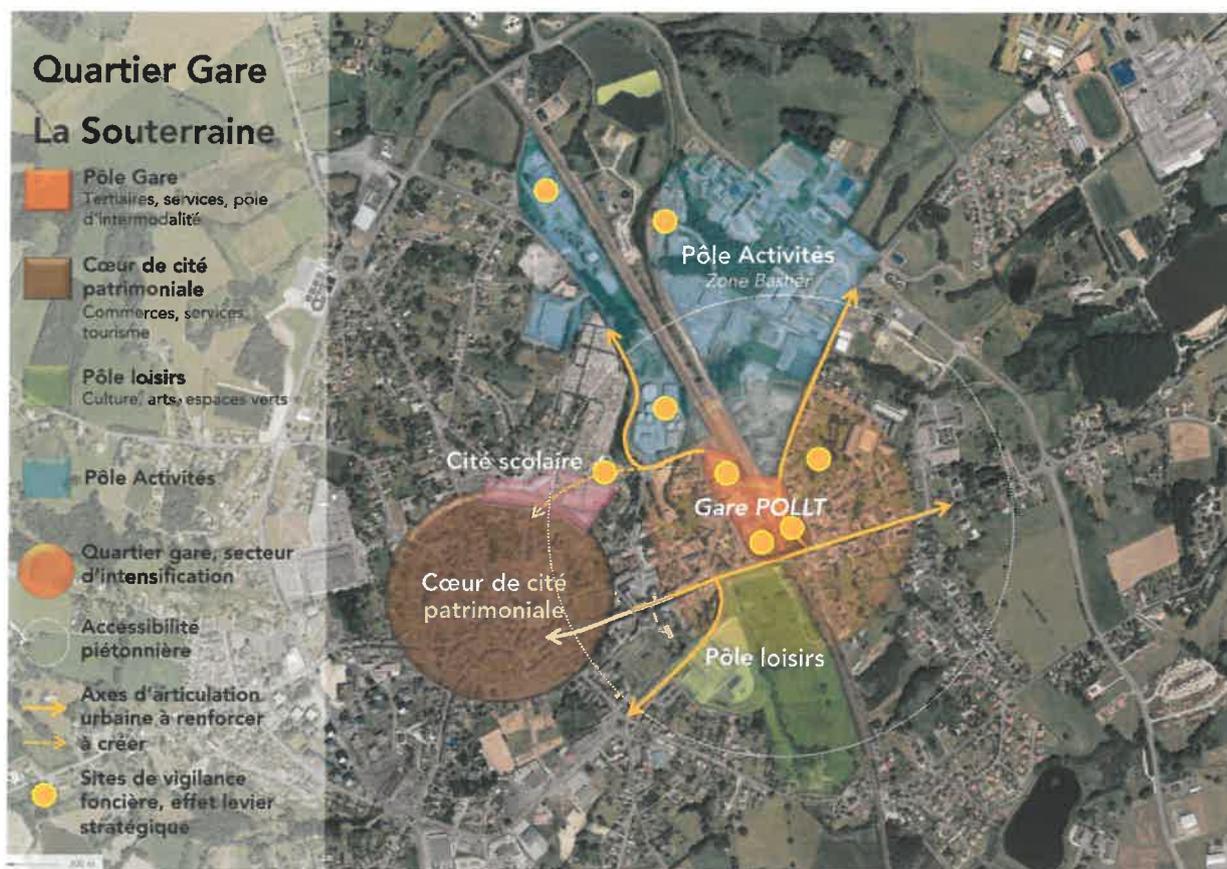
- D'une part l'espace « Bastier » en articulation avec la gare, ce secteur fait l'objet d'une OAP dédiée qui définit les conditions de reconquête des espaces urbains existants.
- D'autre part, l'aménagement de la zone de La Prade

qui fait l'objet d'une OAP dédiée définissant les principes d'aménagement paysager et les principes d'organisation des vocations permettant d'accueillir des activités économiques en complémentarité des fonctions économiques présentes dans le centre-ville.

OAP – Gare

Les objectifs de l'OAP

- Valoriser les abords de la gare comme site économique structurant et complémentaire vis à vis du centre-ville.
- Accueillir des activités de services et de production tertiaire en lien avec les opportunités de flux offertes par la gare et les services urbains de centre-ville.
- Favoriser l'intensification urbaine des tissus du centre-ville et la recomposition urbaine de la zone Bastier.



• **Renforcer le lien entre le parc d'activités du secteur Bastier et la gare pour relancer l'activité ferroviaire**

- Utilisation du potentiel foncier sur le parc d'activité et réhabilitation des friches industrielles existantes.
- Encourager l'implantation des activités économiques (industrielles, artisanat et services) qui mettent à profit les transports ferroviaires de La Souterraine et les flux de voyageurs.
- Faciliter l'accès et l'utilisation de la ligne de chemin de fer pour les entreprises de la zone Bastier.
- Hiérarchiser la proximité des entreprises vis à vis de la gare. Les entreprises qui utilisent le transport ferroviaire pour leurs activités doivent être proches de la ligne de chemin de fer. Inversement celles qui ne l'utilisent pas ou peu doivent s'implanter à distance de la gare.

• **Connecter la gare aux différents secteurs de la ville de La Souterraine**

- Parcours touristique depuis la gare vers le centre-ville historique de La Souterraine
- Aménagement d'une liaison douce depuis la gare vers la cité scolaire
- Un espace de loisir plus lisible depuis la gare

Renforcement de la rue de la République point de liaison entre différents secteurs

OAP – Commerces

Contexte de l'OAP commerce

L'article L141-6 du Code de l'urbanisme prévoit que : « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

Contenu de l'OAP commerce

Le contenu de l'OAP commerce est défini par les articles du code se référant au contenu du SCOT et donc au DOO.

L'article 141-16 du code de l'urbanisme prévoit que :

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

L'article 141-17 du code de l'urbanisme porte sur la définition du contenu du DAAC, optionnel dans le cadre du SCOT, mais que l'article L.141-6 (vu ci-avant) impose aux PLUi non concernés par un SCOT.

Le document d'orientation et d'objectifs peut comprendre un document d'aménagement artisanal et commercial déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Elles portent également sur la desserte de ces équipements

par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. Le document d'aménagement artisanal et commercial localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.141-16. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du document d'aménagement artisanal et commercial est sans incidence sur les autres documents du schéma de cohérence territoriale.

Effets de l'OAP commerce

L'orientation d'aménagement et de programmation « commerce » est opposable au permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial (si le projet de création ou d'extension nécessite un permis de construire) ou l'autorisation d'exploitation commerciale de la CDAC sur saisine directe de la CDAC (si le projet ne nécessite pas de permis de construire).

Pour rappel, sont soumises à autorisation les implantations commerciales suivantes (art. L752-1 du code de commerce) :

- Les créations ou extensions de magasin de commerce de détail de plus de 1 000 m² de surface de vente ;
- Les changements de secteurs d'activité d'un magasin de plus de 2 000 m² de surface de vente (1 000 m² pour un commerce à prédominance alimentaire) ;
- Les créations ou extensions d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 1 000 m² ;
- La réouverture d'un commerce ou d'un ensemble commercial, d'une surface de vente supérieure à 1 000 m², et ayant perdu sa « commercialité » (c'est à dire qui a fermé ses portes pendant une période supérieure à 3 ans) ;
- La création ou l'extension d'un « drive ».

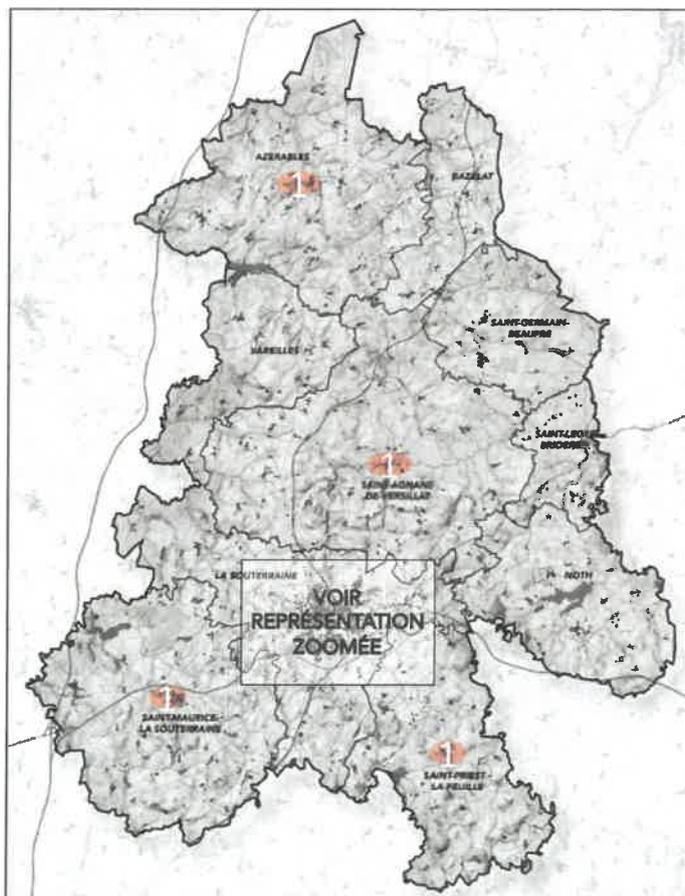
Le permis de construire tenant lieu d'autorisation d'aménagement commercial ne peut être obtenu qu'après avis conforme de la CDAC (le cas échéant de la CNAC) consultée dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Si l'avis est défavorable, le permis de construire ne peut pas être délivré (L.425-4 du code de l'urbanisme).

OAP - Commerces

1

Centralités

Renforcement et développement de l'offre commerciale diversifiée (services banaux et anomaux)
=> Objectif de revitalisation





1 Centralités
Renforcement et développement de l'offre commerciale diversifiée (services bancaux et autres)
=> Objectif de revitalisation

2 Parcs commerciaux urbains
Vocation à accueillir des équipements commerciaux structurants en lien avec le centre-ville
=> Objectif de requalification et de dynamisation

3 Périphérie des centralités
Vocation à accueillir des équipements commerciaux de proximité en lien avec les fonctions résidentielles
=> Objectif d'animation urbaine de proximité

4 Parcs mixtes pouvant accueillir du commerce
Vocation à accueillir des services et commerces ne pouvant être accueillis dans le centre-ville
=> Objectif de complémentarité

OAP - Commerces

Principes de localisation préférentielle des commerces

Déclinant les principes d'aménagement et de développement exprimés dans le PADD, l'objectif de développement commercial sur le territoire du Pays Sostranien est de favoriser la localisation prioritaire des commerces au sein des centralités urbaines du territoire (les bourgs).

L'objectif est de conforter et renforcer la proximité des équipements commerciaux avec les habitants, actifs et touristiques. Il s'agit d'assurer l'animation territoriale de l'ensemble du Pays Sostranien et un niveau de qualité de vie pour les habitants.

1. Les équipements commerciaux sont prioritairement (mais sans exclusivité) accueillis dans les centralités urbaines des pôles du territoire identifiées sur le document graphique de l'OAP.

Au sein de ces centralités, l'implantation de nouveaux équipements commerciaux doit être privilégiée en continuité d'implantations existantes.

Dans ces secteurs, les constructions et aménagements sont soumis aux dispositions prévues par le règlement du PLUi.

2. Lorsqu'ils ne peuvent trouver place au sein des centralités identifiées (citées en 1.) et qu'ils présentent une surface de vente supérieure à 500 m², les nouveaux équipements commerciaux peuvent s'implanter à la périphérie des centralités, dans les zones urbaines, si le règlement du PLU le permet, et que l'aménagement est compatible avec les objectifs d'insertion urbaine suivants :

- a) Les bâtiments doivent présenter un gabarit cohérent avec la morphologie générale du tissu bâti environnant. Ils ne doivent pas présenter de couleur criarde.
- b) L'orientation du bâtiment ou des façades doit

contribuer au respect ou, le cas échéant, à la constitution de continuités visuelles cohérentes.

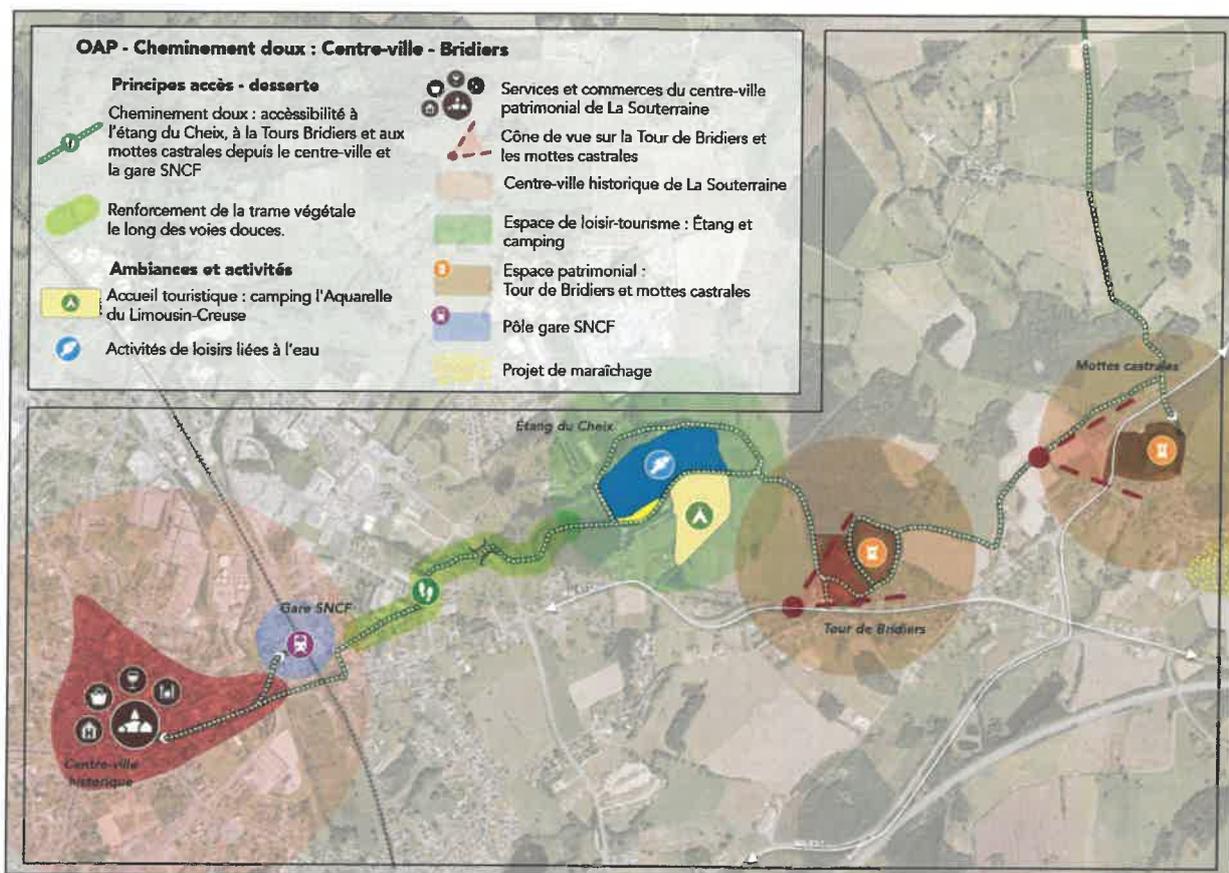
- c) L'accès à la parcelle doit répondre aux besoins des modes de transports urbains de façon sécurisée et qualitative : automobile, vélo, piéton, etc.
- d) La gestion des eaux de pluie doit être prévue sur les parcelles et, de façon privilégiée, mobiliser des techniques d'infiltration sur la parcelle (utilisation de revêtements perméables par exemple).
- e) Le stockage des déchets doit être prévu par le biais d'un dispositif proposant une insertion paysagère des sites de stockage des déchets voire en visant à une mutualisation des sites de stockage.
- f) Les espaces de stationnement doivent être mutualisés entre plusieurs activités si possible. Les surfaces de stationnement ne doivent pas représenter plus 75% de la surface bâtie (selon les modalités de calcul prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme). Des places de stationnement pour les voitures et un espace de stationnement dédié aux vélos doit être prévue.
- g) La composition architecturale doit contribuer à renouveler l'image du parc notamment à travers le traitement des façades qui ne doivent pas renier l'innovation architecturale : utilisation du bois ou végétalisation des façades et/ou toitures, harmonisation des coloris des bâtiments, etc.
- h) Les volumes et les gabarits des bâtiments doivent favoriser une élévation des densités bâties tout en assurant une harmonie de l'épannelage (épannelage désigne la forme simplifiée / la silhouette des masses bâties constitutives d'un tissu urbain).
- i) Les espaces interstitiels entre les voies et les bâtiments doivent être végétalisés. Les espaces de stationnement doivent être arborés, les clôtures doivent être végétalisées et arbustives et/ou composées de grilles et grillages de couleur foncée (blanc interdit).

3. Dans les espaces mixtes urbains, le développement (extension d'équipements existants) et l'implantation d'équipements commerciaux ne sont pas conditionnés à des seuils de surface. Les projets doivent participer à l'animation urbaine et à la proximité d'une offre en services vis à vis des habitants. Les projets répondent aux objectifs suivants :

- a) Les bâtiments doivent présenter un gabarit cohérent avec la morphologie générale du tissu bâti environnant. Ils ne doivent pas présenter de couleur criarde.
- b) L'orientation du bâtiment ou des façades doivent contribuer au respect ou, le cas échéant, à la constitution de continuités visuelles cohérentes.
- c) L'accès à la parcelle doit satisfaire les besoins inhérents aux modes de transports urbains de façon sécurisée et qualitative : automobile, vélo, piéton, etc.
- d) La gestion des eaux de pluie doit être prévue sur les parcelles et, de façon privilégiée, mobiliser des techniques d'infiltration sur la parcelle (utilisation de revêtements perméables par exemple).
- e) Le stockage des déchets doit être prévu par le biais d'un dispositif proposant une insertion paysagère des sites de stockage des déchets voire en visant à une mutualisation des sites de stockage.

4. Dans les parcs mixtes, le développement et l'accueil de nouveaux équipements commerciaux doit être compatible avec les objectifs de qualification et d'aménagements suivants :

- Répondre aux objectifs 2a à 2i.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal Pays Souterrain - Orientations d'aménagement et de programmation - Pièce 3

OAP – Cheminement doux : Centre-ville – Bridiers

Permettre un accès sécurisé et agréable aux sites touristiques depuis le centre-ville de La Souterraine

Le chemin piétonnier permet aux touristes et aux habitants de se promener depuis le centre-ville et la gare de La Souterraine, jusqu'aux mottes castrales, situées aux abords de la ville.

L'objectif est de permettre aux habitants et aux visiteurs-touristes d'accéder aux différents sites patrimoniaux de La Souterraine en empruntant un itinéraire doux.

Cette liaison douce relie le centre-ville de La Souterraine à l'étang du Cheix à travers plusieurs espaces boisés, les jardins de la Tour de Bridiers et atteindre les mottes castrales.

La signalétique et l'entretien de ce cheminement à travers ces zones boisées doivent permettre d'assurer la lisibilité et le confort de cette liaison douce. Elle doit également être accompagnée de plantations et de clôtures végétalisées afin de préserver et conforter son rôle de corridor écologique.

L'aménagement des milieux urbains traversés par ce cheminement doit permettre de proposer un itinéraire continu pour les piétons.

Protéger le site des mottes castrales et valoriser leur lisibilité

Le site qui abrite les mottes castrales doit être protégé du développement des espaces bâtis. Le traitement des boisements et la signalétique présents le long du cheminement doux et sur le site des mottes castrales doit être l'occasion d'améliorer la lisibilité et l'image de ce lieu patrimonial et de renforcer sa fonctionnalité écologique.

Conserver les perspectives sur les sites patrimoniaux : Tour de Bridiers et mottes castrales

Les mottes castrales sont visibles depuis le chemin piétonnier et depuis la D951. Les jardins de la Tour de Bridiers sont également visibles depuis la D912 qui mène

au centre-ville de La Souterraine.

Les perspectives sur ce patrimoine historique et naturel, doivent être conservées afin d'améliorer la lisibilité de ces sites identitaires de la ville et du territoire.



LEGENDE

| | | |
|---|------|--|
|  | A1 | Servitudes relatives à la protection des bois et forêts |
|  | AC1 | Servitudes de protection des monuments historiques (monuments inscrits ou monuments classés à l'inventaire des M.H.) Périmètre de protection modifié |
|  | AC1 | Servitudes de protection des monuments historiques |
|  | | Monuments inscrits ou monuments classés à l'inventaire des M.H. |
|  | T1 | Servitudes relatives aux chemins de fer |
|  | PT2 | Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles |
|  | I4 | Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (alimentation générale et distribution) |
|  | I3 | Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz |
|  | EL11 | Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express |
|  | EL7 | Servitudes d'alignement |

| ANNEE DE MAJ | | 2022 | DEP DIR | | 23 0 | COM | | 176 LA SOUTERRAINE | | TRES | | 034 | RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ | | | | | NUMERO COMMUNAL | | B00629 | | | | | | |
|--------------------------------|-----|----------|------------------------|-----------|----------------------|-------------|-------------------------|--------------------|-----|----------|-----------|---------------------|---------------------|----|---------|-----|------------------|-----------------|---------|--------|--------|-----------------|-------|-------|------|---------|
| Propriétaire | | | MBCQHZ | | BERTHOMIER/ARLETTE | | Né(e) le 16/03/1946 | | | | | à 23 LA SOUTERRAINE | | | | | | | | | | | | | | |
| AYANT DROIT M BONNET BEAUFRANC | | | 1 AV CHARLES DE GAULLE | | 23300 LA SOUTERRAINE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PROPRIÉTÉS BATIES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS | | | | | | | IDENTIFICATION DU LOCAL | | | | | EVALUATION DU LOCAL | | | | | | | | | | | | | | |
| AN | SEC | N° PLAN | C PART | N° VOIRIE | ADRESSE | CODE RIVOLI | BAT | ENT | NIV | N° PORTE | N°INVAR | S TAR | M EVAL | AF | NAT LOC | CAT | RC COM IMPOSABLE | COLL | NAT EXO | AN RET | AN DEB | FRACTION RC EXO | % EXO | TX OM | COEF | RC TEOM |
| 19 | BD | 430 | | 4 | RUE ST MICHEL | 1560 | A | 01 | 00 | 01002 | 0118650 M | 176A | C | H | AP | 5 | 1891 | | | | | | | | P | 1891 |
| 19 | BD | 430 | | 4 | RUE ST MICHEL | 1560 | A | 01 | 00 | 01003 | 0174542 U | 176A | C | H | DA | 5 | 208 | | | | | | | | P | 208 |
| 19 | BD | 430 | | 4 | RUE ST MICHEL | 1560 | A | 01 | 00 | 01004 | 0174543 P | 176A | C | H | DA | 5 | 161 | | | | | | | | P | 161 |
| 19 | BD | 430 | | 4 | RUE ST MICHEL | 1560 | A | 01 | 00 | 01005 | 0174544 K | 176A | C | H | DA | 5 | 196 | | | | | | | | P | 196 |
| 19 | BD | 430 | | 4 | RUE ST MICHEL | 1560 | A | 01 | 00 | 02002 | 0118651 H | 176A | C | H | AP | 5 | 1643 | | | | | | | | P | 1643 |
| 19 | BD | 430 | | 3 | RUE DU GUICHET | 0680 | B | 01 | 00 | 01001 | 0022775 X | 176A | C | H | MA | 6 | 845 | | | | | | | | P | 845 |
| R EXO | | | | | | | | | | | | 0 EUR | | | | | | | | | | | | | | |
| REV IMPOSABLE COM | | 4944 EUR | | COM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R IMP | | | | | | | | | | | | 4944 EUR | | | | | | | | | | | | | | |

| PROPRIÉTÉS NON BATIES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|---------|---------|-----------|---------------|---------------|--------------|------------|-------|-------|----------|---------|----------|--------------------|------------------|-------|---------|--------|-----------------|-------|----|---------------|
| DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS | | | | | | | EVALUATION | | | | | | | | | | | | | | LIVRE FONCIER |
| AN | SECTION | N° PLAN | N° VOIRIE | ADRESSE | CODE RIVOLI | N° PARC PRIM | FP/DP | S TAR | SUF | GR/SS GR | CL | NAT CULT | CONTENANCE HA A CA | REVENU CADASTRAL | COLL | NAT EXO | AN RET | FRACTION RC EXO | % EXO | TC | Feuille |
| 19 | BD | 430 | 4 | RUE ST MICHEL | 1560 | 0090 | | 1 | 176A | | S | | 3 56 | | 0 | | | | | | |
| HA A CA | | | | | REV IMPOSABLE | | 0 EUR | | COM | | R EXO | | 0 EUR | | | | | | | | |
| CONT | | | | | 3 56 | | R IMP | | 0 EUR | | TAXE AD | | R IMP | | 0 EUR | | MAJ TC | | 0 EUR | | |

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgif.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 03/02/2023
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 2304101130

SF2306561696

DESIGNATION DES PROPRIETES

| <i>Département :</i> 023 | | | | | | | | | | | | <i>Commune :</i> 176 | | | LA SOUTERRAINE | | |
|--------------------------|---------|-----|-----------|-----------------------|--------------------------|--------|----------------------|---------|---------|------------|--|----------------------|--|--|----------------|--|--|
| Section | N° plan | PDL | N° du lot | Quote-part Adresse | Contenance cadastrale | Renvoi | Désignation nouvelle | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | N° de DA | Section | N° plan | Contenance | | | | | | | |
| BD | 0430 | | | 4 RUE ST MICHEL | 0ha03a56ca | | | | | | | | | | | | |

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Commune : **LA SOUTERRAINE** (Département de la CREUSE)

Adresse : **4 rue Saint-Michel et 3 rue du Guichet**

Cadastre : Section BD n°430

Contenance cadastrale : 356 m²

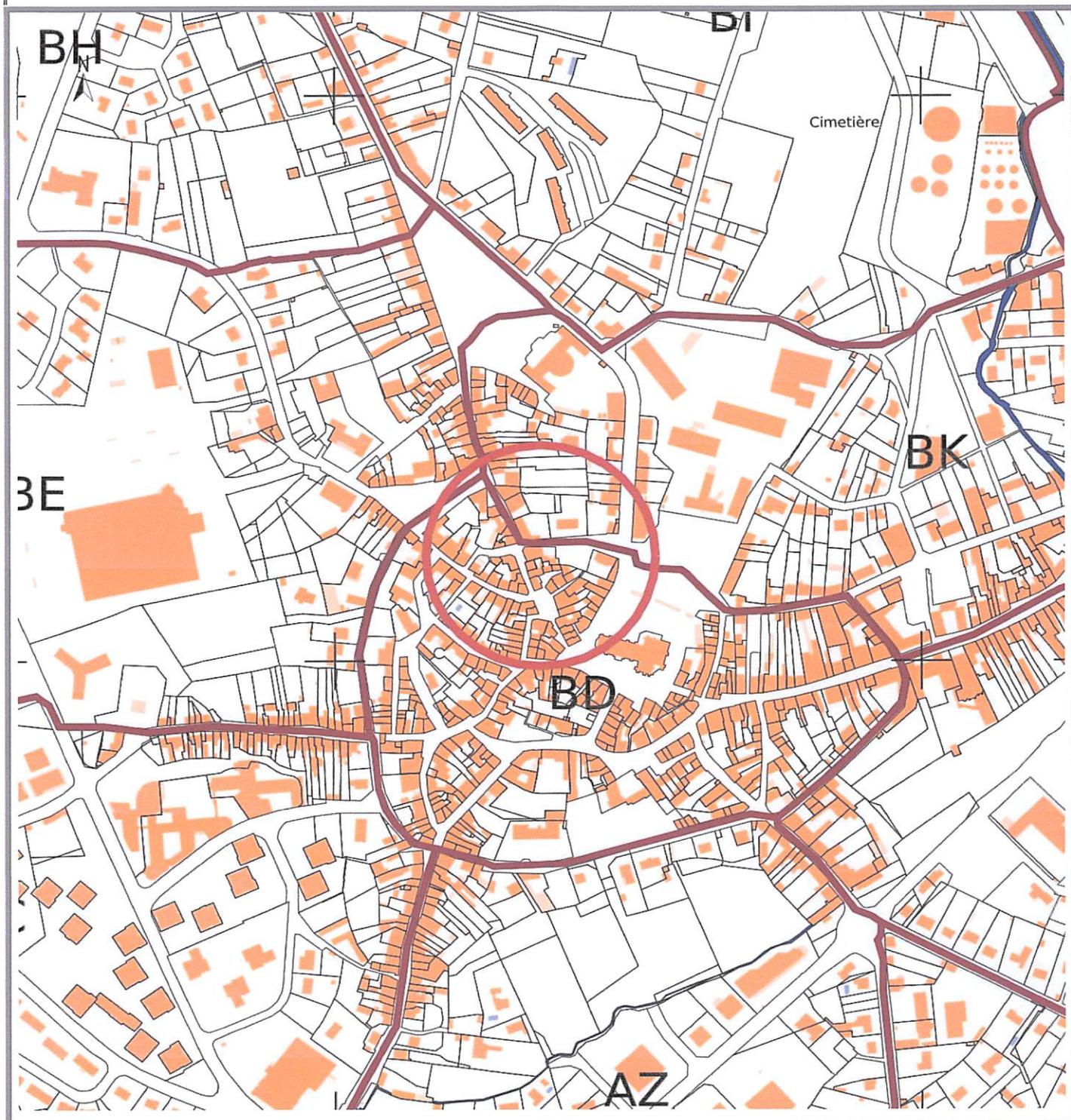
Dossier n°230126

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIETAIRE(S): Mme Arlette Marie-Thérèse BERTHOMIER divorcée RIBAUT

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune : LA SOUTERRAINE (Département de la CREUSE)

Dossier n°230126

Adresse : 4 rue Saint-Michel et 3 rue du Guichet

PLAN DE MASSE

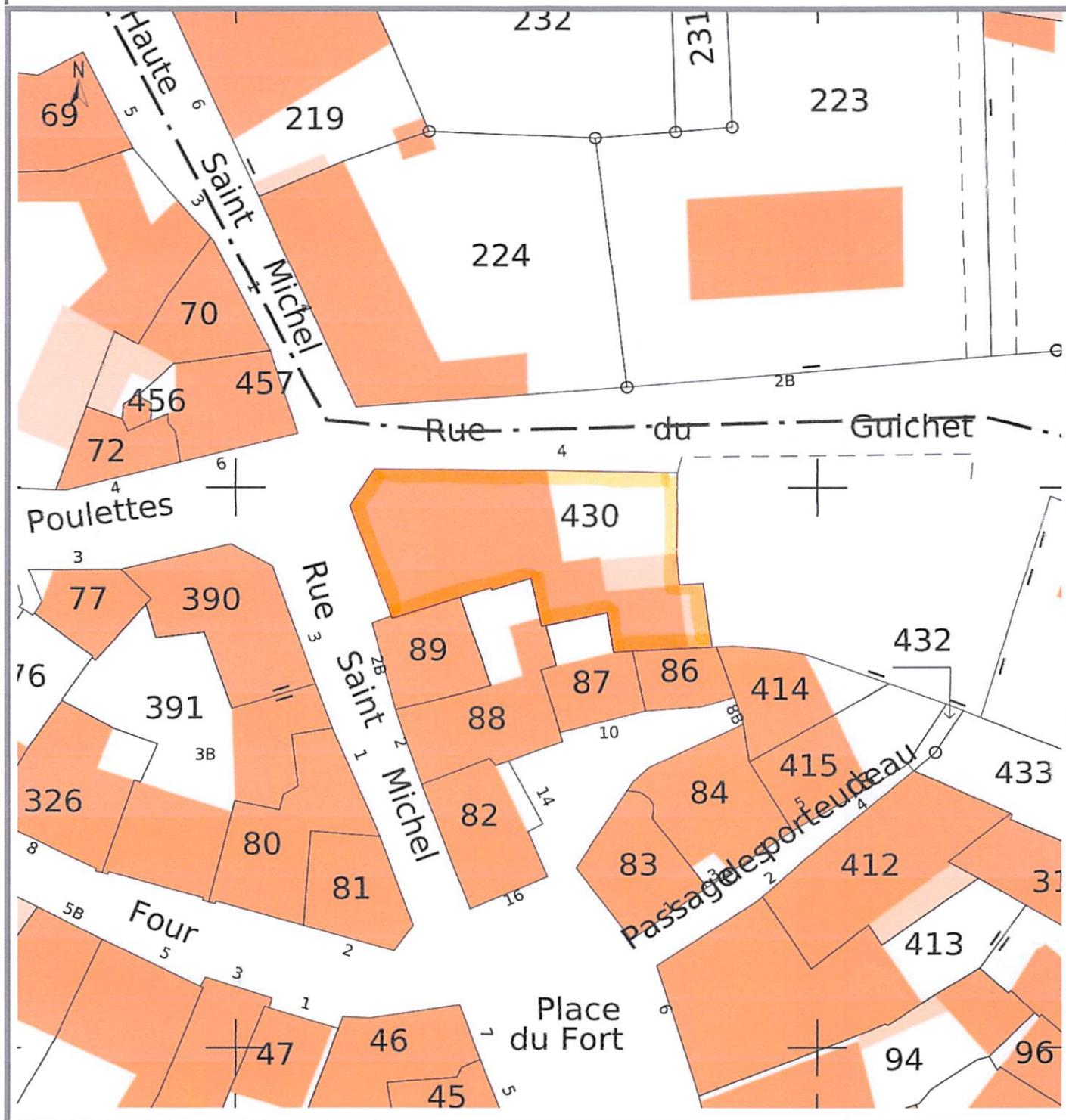
Cadastre : Section BD n°430

ECHELLE 1/500

Contenance cadastrale : 356 m²

PROPRIETAIRE(S): Mme Arlette Marie-Thérèse BERTHOMIER divorcée RIBAUT

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Fiche parcelle cadastrale

La Souterraine
BD 430

Géofoncier

Fiche éditée le 07 mars 2023 à 09h40 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : La Souterraine (23176)
Préfixe : 000
Section : BD
Numéro : 430

Adresse postale la plus proche :
4 Rue Saint Michel 23300 La Souterraine



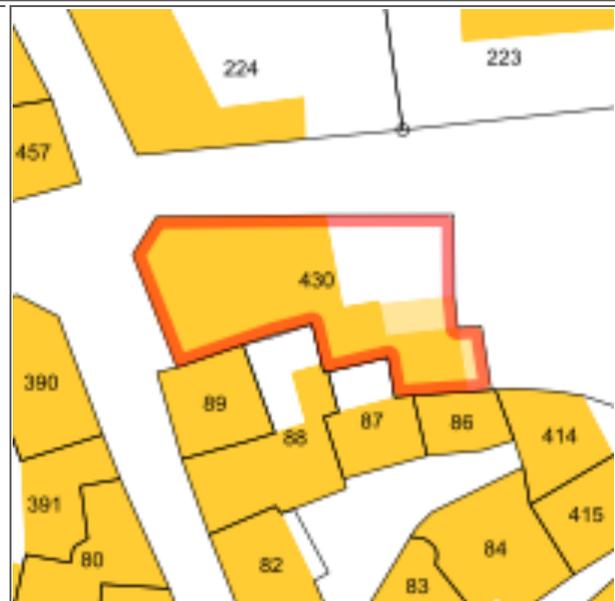
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 3 a 56 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par Lionel CHAIGNEAU en 1999 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : LE BOURG

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

- Expertise d'habitat ou expertise logement (norme d'habitabilité, amortissement de Robien, prêt à taux zéro, logement décent...) en 2007 par Éric GAURIOT (dossier 2007-2143 detenu par HEBERT Expertises SAS de géomètres-experts)
Aucun document disponible sur Géofoncier

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UAa
Zone UAa

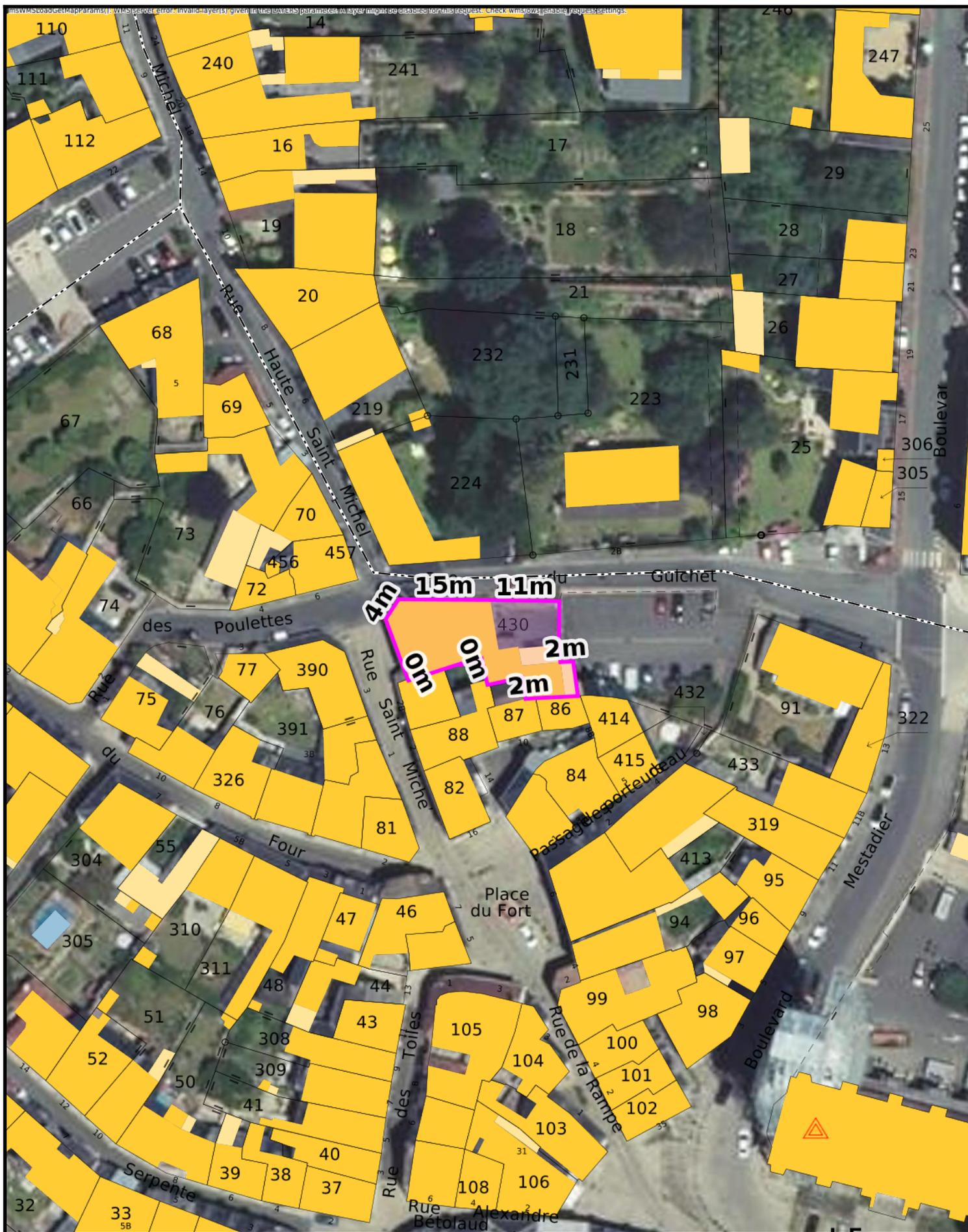
Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/6b6a0f5872035d27cf8650c2af22aaaf/download-file/242300135_reglement_20200316.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques
<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=La Souterraine&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=23176&lon=1.4851567158859875&lat=Rue Saint Michel 23300 La Souterraine>

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.





MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES RÉGLMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 7 mars 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

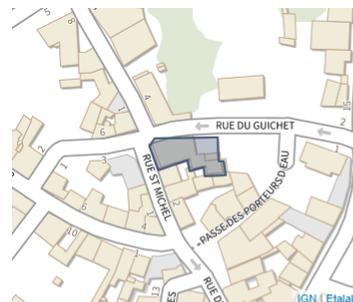
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

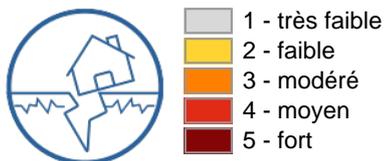
23300 LA SOUTERRAINE

Code parcelle :
000-BD-430



RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

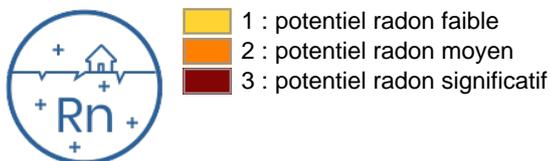
SISMICITÉ : 2/5



Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RADON : 3/3



Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



RECOMMANDATIONS

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction. Un guide interactif est proposé sur le site Plan Séisme pour identifier précisément les dispositions à prendre en compte selon votre localisation, votre type d'habitat ou votre projet. Il est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.planseisme.fr/-Didacticiel-.html>

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en oeuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

RISQUES NATURELS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques naturels.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 0/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition nulle : aucune présence de sols argileux n'a été identifiée selon les cartes géologiques actuelles. Toutefois il peut y avoir des poches ponctuelles de sols argileux.



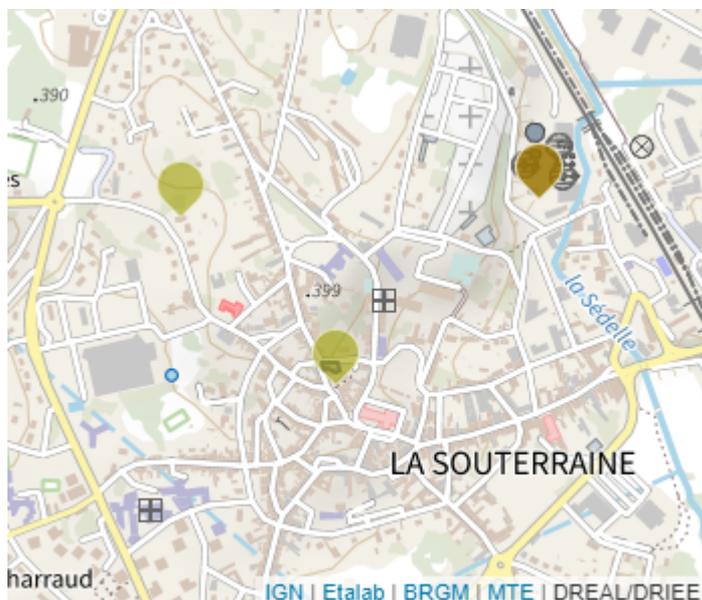
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 3 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 6

Source : CCR

Sécheresse : 2

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE1926068A | 01/07/2018 | 30/09/2018 | 17/09/2019 | 26/10/2019 |
| INTE2023940A | 01/07/2019 | 30/09/2019 | 15/09/2020 | 25/10/2020 |

Mouvement de Terrain : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE9900627A | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |

Inondations et/ou Coulées de Boue : 2

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| INTE9900627A | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| NOR19821118 | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 |

Tempête : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|----------------------|------------|------------|------------|--------------|
| NOR19821118 | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982 |

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

| Nom du site | Fiche détaillée |
|-------------|---|
| PICOTY SAS | https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006000335 |

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

| Nom du site | Fiche détaillée |
|---------------|---|
| PICOTY SAS | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4087463 |
| SOCOMATRA | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3904620 |
| COTET ET FILS | https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3904633 |