

2 - LE CADASTRE

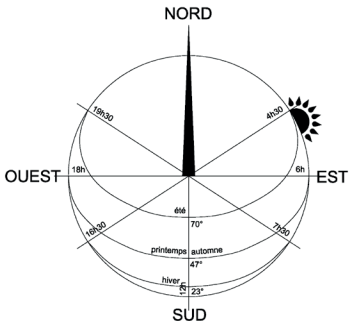
Le terrain fait l'objet d'une demande de déclaration préalable de demande de division foncière déposée le 07/01/2021 n° DP 013 084 21.

- Cette demande opère:
- Une cession à la commune des parcelles AS223, AS 31 et une partie de la parcelle AS32;
 - Une cession à M. Coustabeau d'une partie des parcelles AS33 et AS34;
 - Une cession d'une partie de la parcelle AS 253;
 - La conservation par la commune d'une partie des parcelles AS33 et AS34.

Le terrain est entouré :

- A l'Est par un tissu urbain de type pavillonnaire ;
- Au Nord et à l'Ouest par un espace paysager de qualité : le Parc des Ardèches ;
- Au Sud par un terrain inoccupé.

Emprise foncière =	6 998 m²
Extension envisagée: Parcelle attenante (AS 253) =	2 033 m²
Totale surface terrain projet =	9 031 m²



Extrait Cadastre - Ech.: 1/1000è
En rouge, l'emprise des parcelles du projet (AS 32, 31 , 223)
En vert, l'emprise de l'exstension de parcelle envisagée (AS 253)

- Limite de propriété
- Limite extension foncière

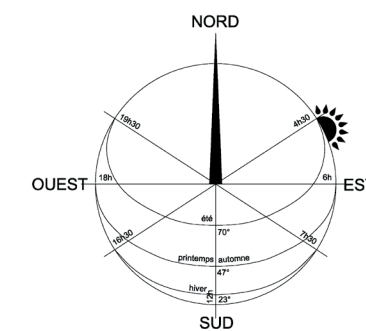


3 - LE TERRAIN

Le terrain est actuellement occupé par un magasin LIDL d'environ 1415 m² SDP et d'un parc de stationnement aérien comptabilisant 90 places VL dont 2 PMR.

Le terrain est entouré :

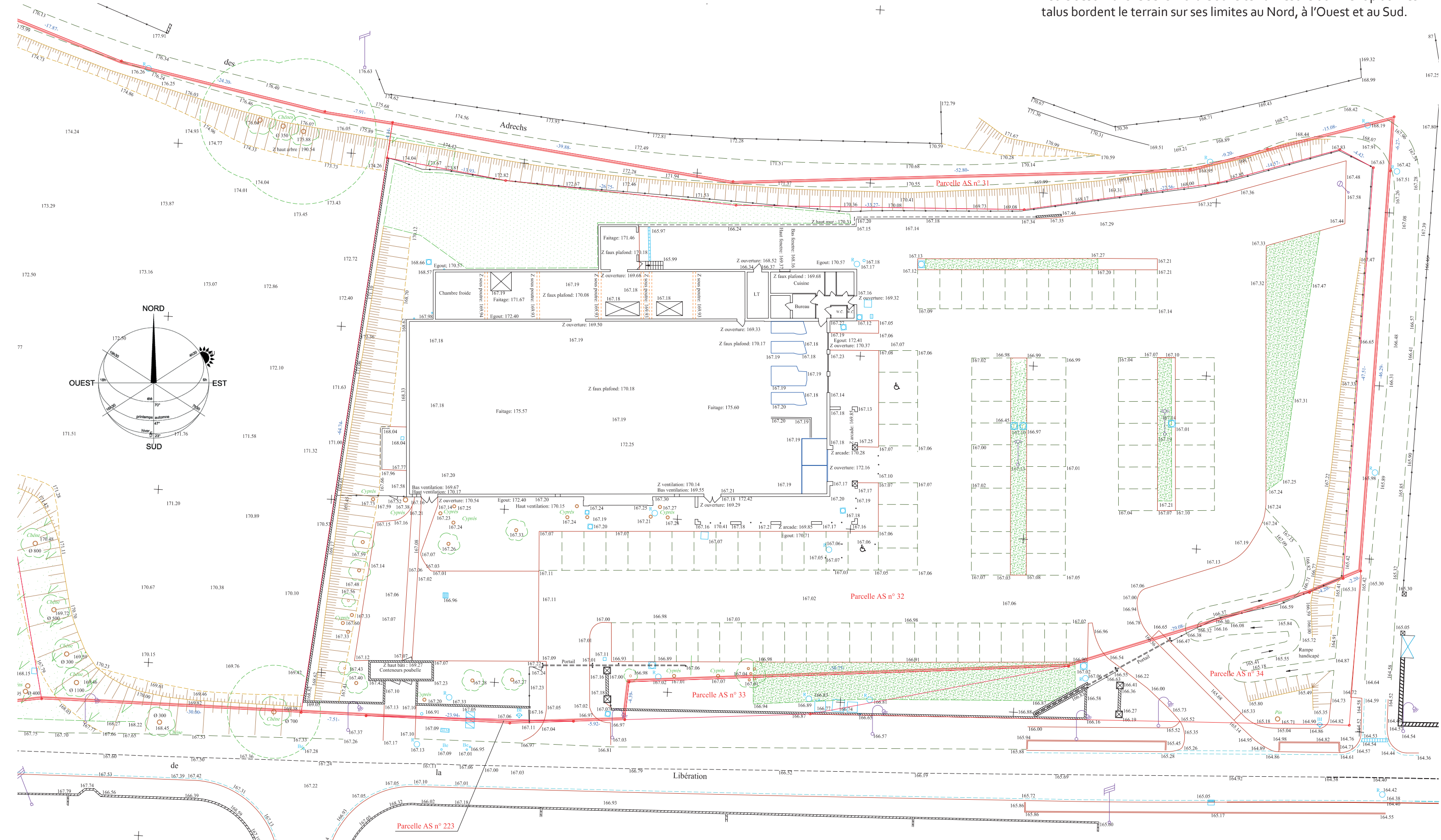
- A l'Est par un tissu urbain de type pavillonnaire ;
- Au Nord et à l'Ouest par un espace paysager de qualité : le Parc des Ardèches ;
- Au Sud par un terrain inoccupé.



Extrait Géoportail - Ech. : 1/2 0000

4 - TOPOGRAPHIE

Le terrain présente une déclivité d'environ +3 mètres dans le sens Est-Ouest. Dans le sens Nord-Sud le terrain est relativement plat. Des talus bordent le terrain sur ses limites au Nord, à l'Ouest et au Sud.



Extrait Plan Géomètre- Ech. : 1/400e

PLU Zone UB:

Article UB6 - 6.1 Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en limite des voies et emprises publics ;
- avec un recul minimum de 5m ;

Article UB7 - 7.1 Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m. qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4m.

Article UB9 - 9.1 L'emprise au sol est limitée à 60%

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB10 - 10.2 Hauteur maximum

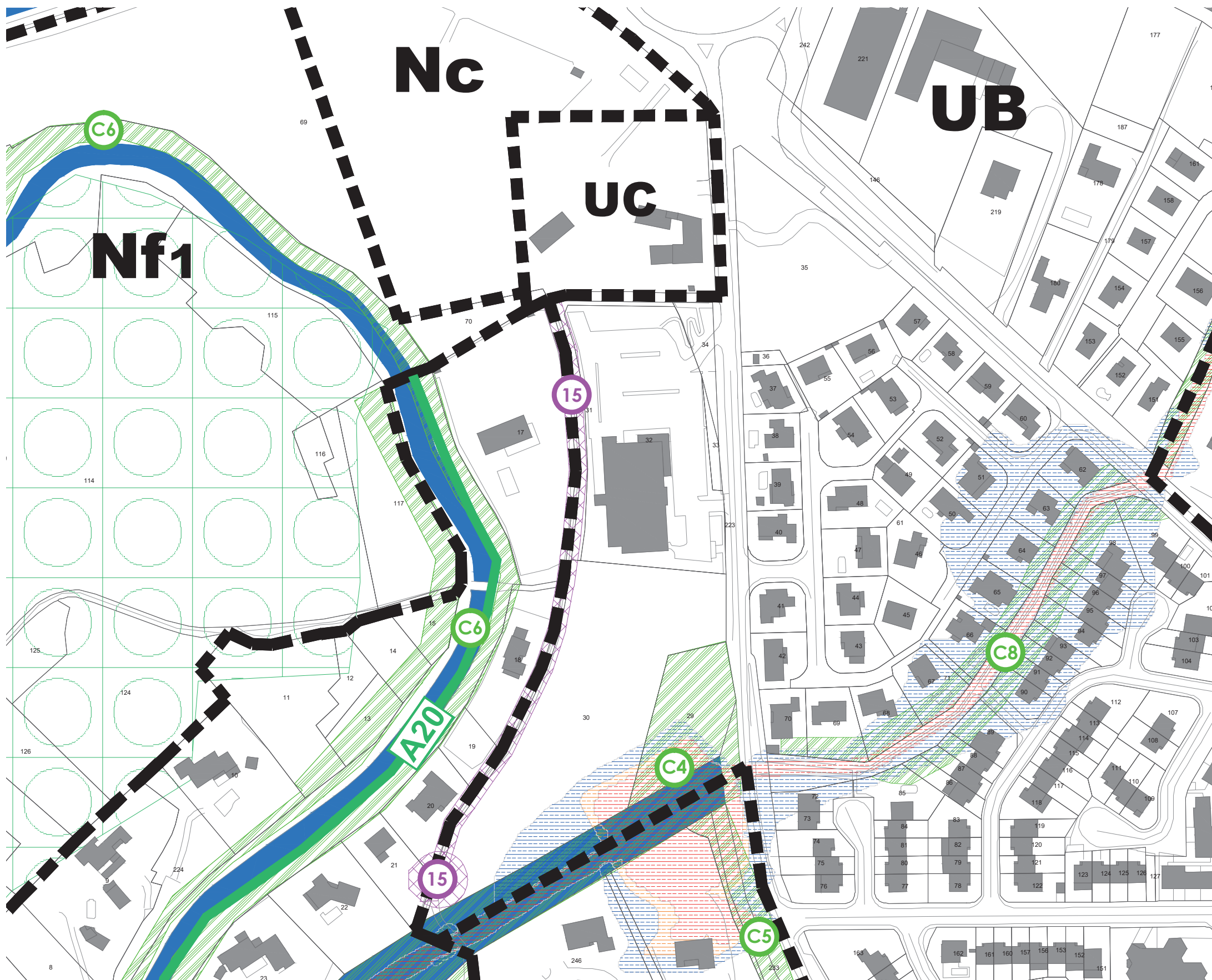
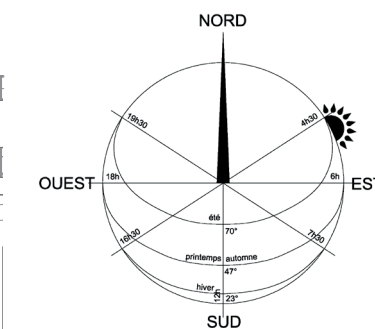
La hauteur maximum ne peut excéder à 9.5mètres à l'égout du toit.

Article UB12 12.2 Normes de stationnement

4. Commerces : 1 places/30m² de surface de plancher

Article UB13 - 13.2 Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain



PLU La Roque d'Anthéron extrait Zonage Planche Globale

