



CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



RÈGLEMENT 4.2 CAHIERS COMMUNAUX

CÉBAZAT

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024



RÈGLEMENT / CAHIERS COMMUNAUX



SOMMAIRE

| | |
|---|-------------|
| A/ Liste des emplacements réservés | p.5 |
| B/ Dispositions relatives aux risques, aux nuisances et à la santé | p.7 |
| C/ Eléments identifiés au titre du patrimoine | p.10 |
| D / Dispositions relatives aux secteurs de projet (AU et +) | p.23 |
| E/ Dispositions relatives aux secteurs particuliers (UG*) | p.27 |
| F/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) | p.37 |
| G/ Autres dispositions particulières (palette chromatique) | p.39 |



A/ EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

► Liste des emplacements réservés figurant aux documents graphiques sur la commune.

| N° | Objet | Bénéficiaire | Surface m ² |
|----|---|-----------------------------|------------------------|
| 1 | Accès au bassin de rétention et rase de déversement. Largeur 4m | Clermont Auvergne Métropole | 3 816 |
| 2 | Création d'un accès à la zone AU du Colombier | Commune | 694 |
| 3 | Aménagement du carrefour du Four à Chaux | Clermont Auvergne Métropole | 557 |
| 4 | Elargissement du chemin rural de Blanzat à Riom à 14m de plate-forme | Clermont Auvergne Métropole | 296 |
| 5 | Elargissement de la rue de Fontenille pour amélioration de la sécurité du carrefour de la rue C Andersen et création d'une piste cyclable bidirectionnelle d'une largeur 5m | Clermont Auvergne Métropole | 205 |
| 6 | Création d'un cheminement piéton entre le BD Saint Exupéry et la rue Pierre et Marie Curie. | Clermont Auvergne Métropole | 701 |
| 7 | Aménagement d'un chemin piéton entre la rue du pont de l'Agage et le Bédât | Clermont Auvergne Métropole | 1 689 |
| 8 | Aménagement d'un chemin sur berges du bief | Clermont Auvergne Métropole | 2 957 |
| 9 | Aménagement d'un chemin sur berges du bief côté est | Clermont Auvergne Métropole | 1 028 |
| 10 | Elargissement de la rue des Coutils | Clermont Auvergne Métropole | 363 |
| 11 | Création d'un retournement de la voie | Clermont Auvergne Métropole | 976 |
| 12 | Création d'un cheminement et aménagement des berges du Bédât | Clermont Auvergne Métropole | 18 276 |
| 13 | Emplacement réservé pour extension de la place de la Commune | Commune | 2 396 |
| 14 | Aménagement d'espace public rue de Fossés | Clermont Auvergne Métropole | 3 323 |
| 15 | Aménagement de la place des Martres | Clermont Auvergne Métropole | 392 |
| 16 | Equipements sportifs sociaux et culturels et autres équipements publics. | Commune | 1 160 |
| 17 | Aménagements paysagers | Commune | 19 502 |
| 18 | Réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle Rue de Fontenille largeur 4m | Clermont Auvergne Métropole | 168 |
| 19 | Equipements culturels et autres équipements publics. | Commune | 10 234 |
| 20 | Création d'un mode doux route de Gerzat | Clermont Auvergne Métropole | 1 889 |
| 21 | Liaison entre Bd de l'Europe et Av de Champ Roche | Clermont Auvergne Métropole | 10 784 |



B/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET À LA SANTÉ

► Les dispositions générales relatives aux risques, aux nuisances et à la santé figurent au sein du règlement du PLU (Dispositions particulières / C). Les sections qui suivent les précisent, le cas échéant, à l'échelle communale.

Le Plan des Protections et des Contraintes fait apparaître les localisations des différents périmètres concernés par les dispositions suivantes.

Risque inondation

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPI) de l'Agglomération Clermontoise : voir Règlement (Dispositions particulières / C) et annexes.

La commune de Cébazat est concernée par le PGRI Loire-Bretagne approuvé le 23 Novembre 2015 et pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement. Le document est accessible sur le site : www.centre.developpementdurable.gouv.fr/4eme6etape-elaboration-d-un-plan-de-gestion-du-a2007.html.

Risque de remontée de nappes.

La commune de Cébazat est concernée par des risques de remontée de la nappe phréatique qui diffèrent du risque inondation mais doivent être pris en compte. Une cartographie des aléas a été réalisée par le BRGM. Ce risque concerne plusieurs secteurs de la commune notamment des secteurs urbanisés ou à urbaniser (voir état initial de l'environnement).

Risque de mouvement de terrain

Un inventaire départemental des zones ayant subi des mouvements de terrain a été réalisé en 2006. Cet inventaire est consultable sur le site Internet : infoterre.brgm.fr.

La commune est concernée par un risque de glissement de terrain en secteur de pente sur le secteur des Côtes des Mauvaises et de La Vaye. Ces risques faibles ou mal connus ne font pas l'objet d'un Plan de Protection contre les Risques Naturels (PPRN) applicable. Toutefois une attention doit être portée à une modification profonde du mode d'occupation des sols qui est susceptible d'amplifier les risques aujourd'hui atténués par la végétalisation des sites. Un autre secteur est concerné par un puits réalisé dans le cadre d'une prospection d'hydrocarbures en Limagne.

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>. Plusieurs secteurs de la commune sont concernés (voir état initial de l'environnement).

A savoir

Le Code de la construction et de l'habitation impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- Une étude géotechnique préalable à la vente d'un terrain non bâti constructible ;
- Une étude géotechnique de conception au moment de la construction.

Risque d'effondrement des cavités souterraines

La liste des sites et constructions soumis au risque d'effondrement des cavités souterraines répertoriés sur le territoire communal est consultable sur le site Internet : www.georisques.gouv.fr/dossiers/cavites-souterraines.



La commune n'est pas concernée par un risque de ce type. On note toutefois l'existence de caves notamment rue de la Pachat. Les pétitionnaires devront s'assurer qu'il n'y a pas de cavités souterraines sur l'emprise du projet.

► De manière générale, toute nouvelle construction au-dessus ou à proximité immédiate d'une « cave-bâtiment » sera assujettie à une expertise détaillée devant expliciter les moyens à mettre en œuvre en termes de confortement de la cave et/ou de structure de l'ouvrage à construire pour assurer sa pérennité, comme celle de l'ensemble de la parcelle « bâtie ».

Coulée de boue

La commune de Cébazat a subi des inondations et coulées de boue ayant entraîné des arrêtés de catastrophe naturelle..

Chute de blocs

La commune n'est pas concernée.

Erosion des berges

La commune n'est pas concernée.

Autres risques naturels

L'ensemble des communes de Clermont Auvergne Métropole est concerné par un **Risque sismique** niveau 3, les **risques de tempêtes** et d'exposition au **radon**.

Concernant les **feux de forêt**, la commune n'est pas concernée.

Risques technologiques

La commune de Cébazat n'est pas concernée par un risque technologique. Elle n'accueille pas de site SEVESO. Le site le plus proche (dépôt d'hydrocarbure) se situe sur la commune de Gerzat limitrophe. Le périmètre de protection s'arrête à 300m de la limite communale.

Risques de transport de matières dangereuses.

Le DDRM de 2012 mentionne que la commune de Cébazat est concernée par deux risques de transport de matières dangereuses :

- Un risque lié à la voie ferrée Paris-Clermont, mais les quartiers d'habitat ne sont pas affectés ; seule la zone d'activité de Ladoux est concernée ;
- Un risque lié à la présence de canalisations de transport de gaz.

Barrage

La commune n'est pas concernée.

Risque minier

La commune n'est pas concernée.



Sites et sols pollués

La commune de Cébazat est concernée par un ou plusieurs sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols. L'ensemble de ces sites est accessible à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr>.

La commune de Cébazat n'est toutefois pas concernée par un site comportant des pollutions dans les sols et ayant appelé une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. L'ensemble de ces sites est accessible à l'adresse internet suivante : basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php.

Cependant tout changement d'usage d'un site industriel en activité ou dont l'activité est terminée devra être précédé d'études et de travaux nécessaires à la prévention d'une exposition dangereuse et à la détermination des usages compatibles avec les sites réhabilités.

Protection contre les risques phytopharmaceutiques.

La commune de Cébazat est concernée par l'arrêté préfectoral 16/01731 du 3/8/2016 relatif aux risques phytopharmaceutiques qui fixe les mesures de protection des personnes vulnérables lors de l'application de produits phytopharmaceutiques. Le site concerné est l'école Pierre et Marie Curie.

Classement sonore des infrastructures

Les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont annexés au PLU. Ils comportent notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions. Les périmètres concernés figurent au Plan des Protections et des Contraintes.

C/ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU PATRIMOINE

► En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine bâti remarquable à préserver sont repérés sur les documents graphiques au sein de trois catégories :

- le bâti remarquable, sur les constructions, ensembles caractéristiques ou les petits éléments du patrimoine bâti ;
- les ensembles urbains (exemple : fort villageois) ;
- les sites témoins (exemple : vestiges).

► Les dispositions générales relatives au patrimoine bâti remarquable figurent au sein du règlement du PLU (Dispositions particulières / A). La liste des éléments identifiés figure ci-après, précisant le cas échéant, les éléments d'intérêt particulier et/ou des dispositions spécifiques pouvant s'appliquer.

Site témoin

| IMAGE DE REFERENCE | DÉSIGNATION SITUATION | INTÉRÊT ET PRESCRIPTIONS |
|---|---|--|
|  | Ensemble du parc Pierre Montgroux. Parcelle AR 4 | Patrimoine historique et paysager à préserver : Canal bâti et ouvrages hydrauliques, orangerie, maison de maître, moulin, murs, grilles, portes des murs du parc. Parc non aedificandi. |
|  | Domaine de la Prade. | Patrimoine historique et paysager à préserver : Château, communs, dépendances. Parc non aedificandi. |

Bâti remarquable

| IMAGE DE REFERENCE | DÉSIGNATION SITUATION | INTÉRÊT ET PRESCRIPTIONS |
|---|---|--|
|  | <p>Mur en pierre Rue de Sibony</p> <p>Référence cadastrale : AY 306</p> | <p>Petit patrimoine à maintenir et à restaurer selon son état d'origine.</p> |
|  | <p>Ensemble : porche, cour et bâtiment Rue de Sibony</p> <p>Référence cadastrale : AS 0015</p> | <p>Intérêt typologique à conserver et à restaurer suivant les matériaux et la composition.</p> |
|  | <p>Détail Rue de Sibony</p> <p>Référence cadastrale : AS 0015</p> | <p>Élément de détail architectural à préserver.</p> |
|  | <p>Fontaine-lavoir. Vestiges d'un ensemble monumental comportant château et parc aujourd'hui disparu. Angle Rue des Martres/Rue de Sibony.</p> <p>Référence cadastrale : AS 301.</p> | <p>Petit patrimoine à conserver.</p> |
|  | <p>Ancienne grange. Rue Blaise Pascal.</p> <p>Référence cadastrale : AS 0105</p> | <p>Intérêt typologique. Conserver la composition de la façade et l'encadrement des ouvertures.</p> |

| | | |
|---|---|---|
|  | <p>Ornement de porte. Rue des Martres.</p> <p>Référence cadastrale :AY 295</p> | <p>Élément de détail architectural à préserver. Préservation de l'encadrement dans sa totalité.</p> |
|  | <p>Grange. Cuvage. Rue des réserves. Rue des Martres.</p> <p>Référence cadastrale :AS 0292</p> | <p>Intérêt typologique. Conserver la composition de la façade et l'encadrement des ouvertures.</p> |
|  | <p>Immeuble Rue des Martres.</p> <p>Référence cadastrale :AS 0129</p> | <p>Intérêt typologique. Respecter la volumétrie de l'immeuble et la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres). Préserver les encadrements des ouvertures en pierre, les bandeaux et chaînage d'angle.</p> |
|  | <p>Immeuble Rue des Martres</p> <p>Référence cadastrale :AS 0156</p> | <p>Intérêt typologique. Respecter la volumétrie de l'immeuble et la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres). Préserver les encadrements des ouvertures en pierre notamment la porte d'entrée, les bandeaux et chaînage d'angle.</p> |
|  | <p>Mur en pierre ; Rue Pierre et Marie Curie.</p> <p>Référence cadastrale :AY 237</p> | <p>Petit patrimoine à maintenir et à restaurer selon son état d'origine.</p> |
|  | <p>Immeuble Rue Blaise Pascal</p> <p>Référence cadastrale :AS 0109</p> | <p>Intérêt typologique. Respecter la volumétrie de l'immeuble et la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres). Préserver les encadrements des ouvertures en pierre, les bandeaux, corniches et chaînage d'angle.</p> |

| | | |
|---|---|---|
|  | <p>Mur de clôture Rue de la Rivière</p> <p>Référence cadastrale :AS 871</p> | <p>Petit patrimoine à conserver et à restaurer.</p> |
|  | <p>Ensemble : mur de clôture, immeuble et portes du mur. Rue Blaise Pascal.</p>  <p>Référence cadastrale :AS 0074</p> | <p>Immeuble présentant un intérêt typologique et architectural à conserver et à restaurer suivant les méthodes et matériaux traditionnels.</p> <p>Respecter la volumétrie de l'immeuble et la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres). Préserver les encadrements des ouvertures en pierre, les bandeaux et chaînage d'angle.</p> |
|  | <p>Ensemble : mur, piliers et immeuble Place des Martres</p> <p>Référence cadastrale :AS 0840</p> | <p>Immeuble présentant un intérêt typologique et architectural à conserver et à restaurer suivant les méthodes et matériaux traditionnels.</p> <p>Respecter la volumétrie de l'immeuble et la composition des façades. Préserver les encadrements des ouvertures en pierre, les bandeaux et chaînage d'angle.</p> |
|  | <p>Mur de clôture Rue Lamartine</p> <p>Référence cadastrale :AS 142</p> | <p>Petit patrimoine à conserver et à restaurer</p> |
|  | <p>Croix Rue du 11 Novembre</p> | <p>Petit patrimoine à conserver.</p> |

| | | |
|---|--|--|
|  | <p>Mur en pierre Rue du 11 Novembre</p> | <p>Petit patrimoine à conserver et à restaurer.</p> |
|  | <p>Alignement d'immeubles Rue du 11 Novembre. Référence cadastrale : AS 0209</p> | <p>Alignement bâti présentant un intérêt typologique et morphologique à conserver. Respecter les implantations et la volumétrie des immeubles. Préserver la composition des façades et l'unité des matériaux. Préserver les encadrements des ouvertures en pierre, les bandeaux et chaînage d'angle.</p> |
|  | <p>Arc, mur, portail et ornements. 6 Rue du 11 novembre. Référence cadastrale : AS 0438</p> | <p>Intérêt morphologique et typologique. Respecter les implantations et la volumétrie de l'immeuble. Conserver la composition des façades et l'unité des matériaux. Préserver les encadrements des ouvertures en pierre, et chaînage d'angle. Préserver les hauts murs, les piliers et le portail. Cour non aedificandi.</p> |
|  | <p>Fontaine. Mur et portail. Rue de Verdun Référence cadastrale : AS 0880</p> | <p>Petit patrimoine à conserver.</p> |
|  | <p>Murs, piliers et portail Rue du Verdun Référence cadastrale : AS 0880</p> | <p>Intérêt morphologique et architectural à conserver/maintenir les murs et piliers en pierre et le portail.</p> |
|  | <p>Mur en pierre Rue des Fossés. Référence cadastrale : AS 444</p> | <p>Petit patrimoine à conserver et à restaurer.</p> |

| | | |
|---|---|--|
|  | <p>Edifice modifié au XIX siècle construit sur la base d'une maison du XVI et remployant certaines baies Renaissance. Ancien parc aménagé dans les anciens fossés. Préservation de l'ensemble : jardins, murs, portes du mur, portail, bâtiment...</p> <p>2 et 4 Rue du Château</p> <p>Référence cadastrale : AS 443</p> | <p>Intérêt typologique, architectural et paysager à conserver et à restaurer en respectant ses implantations, ses volumes, ses matériaux. Cour non aedificandi.</p>  |
|  | <p>Ancienne maison vigneronne restructurée. Puits et escalier</p> <p>Angle Rue du Château</p> <p>Référence cadastrale : AS 409</p> | <p>Petit patrimoine à conserver. Intérêt typologique à restaurer suivant les matériaux et la composition.</p> |
|  | <p>Détails de porte et fenêtre d'immeuble</p> <p>9 Rue du Château.</p> <p>Référence cadastrale : AS 399</p>  | <p>Éléments de détails architecturaux à préserver. Préservation des encadrements dans leur totalité avec leurs détails.</p> |
|  | <p>Ancienne maison vigneronne modifiée. Escalier.</p> <p>7 Rue du Château.</p> <p>Reference cadastrale : AS 395.</p> | <p>Intérêt typologique et morphologique. Préserver les caractères de l'architecture vigneronne à restaurer suivant les matériaux, la composition, la volumétrie, l'implantation.</p> |

| | | |
|---|--|--|
|  | <p>Ancienne grange et alignement d'immeubles anciens. Impasse des Murs.</p> <p>Référence cadastrale : AS 0454</p> | <p>Intérêt historique, typologique et morphologique. Constructions adossées au rempart à conserver et à restaurer. Préserver les implantations, les matériaux.</p> |
|  | <p>Mur en pierre. Rue Pasteur.</p> <p>Référence cadastrale : AS 956</p> | <p>Petit patrimoine à conserver.</p> |
|  | <p>Croix. Angle Boulevard Jean Moulin Rue de la Maison Blanche.</p> | <p>Petit patrimoine religieux à conserver.</p> |
|  | <p>Mur en pierre. Rue Blaise Pascal.</p> <p>Référence cadastrale : AS 877</p> | <p>Petit patrimoine à maintenir et à restaurer selon son état d'origine.</p> |
|  | <p>Ensemble de 3 cuvages. Détail de porte. Rue Louis Vacher.</p> <p>Référence cadastrale : AS 426</p> | <p>Préservation de la porte avec son détail sculpté.</p> |
|  | <p>Ancien four. 21 Rue Louis Vacher.</p> <p>Référence cadastrale : AS 254</p> | <p>Petit patrimoine à conserver.</p> |

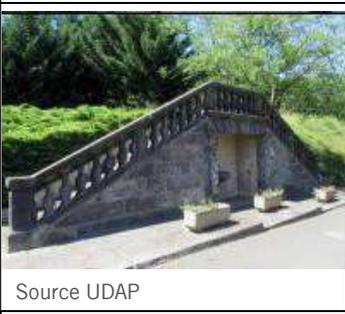
| | | |
|---|---|--|
|  | <p>Alignement d'immeubles du XVI au XIX siècle. Rue Louis Vacher</p> <p>Référence cadastrale : AS 0263</p> | <p>Alignement bâti présentant un intérêt typologique et morphologique à conserver. Respecter les implantations et la volumétrie des immeubles. Préserver la composition des façades et l'unité des matériaux. Préserver les encadrements des ouvertures en pierre et balcon existant.</p> |
|  | <p>Maison de bourg. Edifice d'origine médiévale possédant une porte moulurée avec linteau sculptée. 8 Rue Louis Vacher.</p> <p>Référence cadastrale : AS 390.</p> | <p>Élément de détail architectural à préserver. Préservation de l'encadrement dans sa totalité avec ses détails.</p>  |
|  | <p>Immeuble. Edifice ouvrant sur l'ancienne cour de l'église figurant au cadastre de 1831. Angle rue Louis Vacher et impasse.</p> <p>Référence cadastrale : AS 269</p> | <p>Intérêt typologique et morphologique. Immeuble à conserver et à restaurer dans son implantation, sa forme, la composition des ouvertures, et ses matériaux. Préserver les contreforts.</p> |
|  | <p>Immeuble XIX (ancien presbytère) construit sur des édifices médiévaux et remployant des éléments sculptés.</p> <p>Ensemble : immeuble, cour et porche. Eléments d'architecture de détails (blason, niche...) Rue Louis Vacher (impasse).</p> <p>Référence cadastrale : AS 270</p>  | <p>Ensemble présentant un intérêt architectural et typologique à conserver. Respecter les implantations et la volumétrie des immeubles. Préserver la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres) et l'unité des matériaux. Jardin non aedificandi. Préserver les encadrements des ouvertures en pierre, chaînage d'angle et les éléments d'architecture de détail.</p>  |
|  | <p>Murs/piliers/portails/porte. 3 Rue de la Libération/angle Rue Blaise Pascal/cours des Perches.</p> <p>Référence cadastrale : AS 69.</p> | <p>Éléments de détail architectural à préserver. Préservation de l'encadrement dans sa totalité avec ses détails.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Immeuble avec tour. Parc avec murs/piliers/portails/porte. Angle Rue de la Libération/Rue Blaise Pascal.</p> <p>Référence cadastrale : AS 878.</p> | <p>Intérêt typologique, architectural et paysager à conserver et à restaurer en respectant ses implantations, ses volumes, ses matériaux.</p> |
| | <p>Ancienne grange transformée en logements. Place Albert Camus/Rue de la Libération.</p> <p>Référence cadastrale : AS 248</p> | <p>Élément de détail. Préservation de l'encadrement dans sa totalité avec sa clef.</p> |
| | <p>Porche et détails de l'arc. Place Albert Camus.</p> <p>Référence cadastrale : AS 919</p> | <p>Intérêt typologique à conserver ; Élément de détail architectural à préserver. Préservation de l'encadrement dans sa totalité avec sa clef.</p> |
| | <p>Eglise médiévale et son cloître. Eglise datant du XI et XIII siècle, modifiée au XIX (clocher édifié au XIX). Les deux dernières travées de la nef correspondent aux vestiges de l'église romane, le reste de l'édifice (dont le chevet plat percé d'un triplet) date pour l'essentiel du XIII siècle. Intérêt des chapiteaux. Vestige d'un cloître dont subsiste une baie avec un chapiteau roman du XI siècle. Place de l'Église.</p> <p>Référence cadastrale : AS 0275</p> | <p>Patrimoine historique à préserver.</p> <p>Source UDAP</p> |

| | | |
|---|--|--|
|  | <p>Croix déplacée et adossée à l'immeuble de la lanterne des Morts Place de l'Église.</p> <p>Référence cadastrale : AS 283.</p> | <p>Petit patrimoine à conserver.</p> |
|  | <p>Fontaine. Place de la Halle. Ancien cimetière sous la place.</p> | <p>Petit patrimoine à conserver.</p> |
|  | <p>Immeuble. 16 Rue de l'Horloge. Angle Rue de la Liberté.</p> <p>Référence cadastrale : AS 361</p> | <p>Intérêt typologique et morphologique. Conserver la composition de la façade et son traitement en pierre de Volvic.</p> |
|  | <p>Immeuble. Poste. 14 Rue de l'Horloge.</p> <p>Référence cadastrale : AS 360</p> | <p>Intérêt typologique : composition de la façade et des parements à préserver. Respecter l'implantation et la volumétrie de l'immeuble. Préserver la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres, encadrement en pierre), bandeaux, corniche et chaînage d'angle</p> |
|  | <p>Escalier d'immeuble. Rue du Marché.</p> <p>Référence cadastrale : AS 346.</p> | <p>Élément d'architecture à conserver.</p> |

| | | |
|---|---|---|
|  | <p>Passerelles sur le Bédât. Place des Perches.</p> <p>Référence cadastrale : 150 à 152</p> | <p>Petit patrimoine à conserver et à restaurer dans son état d'origine.</p>  |
|  | <p>Encadrement de porte d'entrée d'immeuble. 2 Impasse du Pont.</p> <p>Référence cadastrale : AR 153.</p> | <p>Élément de détail architectural à préserver. Cette porte est celle d'un immeuble inscrit en ER pour restructuration de l'îlot place de la commune. Cet encadrement sera à préserver et à replacer.</p> |
|  | <p>Mur, porte et porche d'entrée. Arc et clef de voûte. 17 Rue des Farges.</p> <p>Référence cadastrale : AR 21</p> | <p>Intérêt typologique à conserver ; Élément de détail architectural à préserver. Préservation de l'encadrement dans sa totalité avec sa clef.</p> |
|  | <p>Porte et porche d'entrée. Impasse de Gerzat.</p> <p>Référence cadastrale : AR 123.</p> | <p>Élément de détail architectural à préserver. Préservation de l'encadrement dans sa totalité avec sa clef.</p> |
|  | <p>Anciennes granges. 29 et 29B Rue de Gerzat (impasse).</p> <p>Référence cadastrale : AR 98</p> | <p>Intérêt typologique et morphologique. Ensemble à maintenir et à restaurer en respectant les implantations, les compositions des façades et l'unité des matériaux.</p> |
|  | <p>Alignement de maisons de bourg. Du 1 au 9 Avenue de la République.</p> <p>Référence cadastrale : AR 0404</p> | <p>Intérêt typologique et paysager. Alignement bâti à conserver et à restaurer en respectant les implantations du bâti, ses volumes, l'ordonnance des façades et ses matériaux.</p> |

| | | |
|---|--|---|
|  | <p>Seuil sur le Bédât (entre l'impasse du lavoir et l'Avenue de la République).</p> <p>Référence cadastrale : AR 224</p> | <p>Petit patrimoine hydraulique à conserver.</p> |
|  | <p>Alignement bâti Rue de l'horloge.</p> | <p>Intérêt morphologique. Alignement bâti définissant une perspective architecturale cohérente sur le beffroi protégé au titre des Monuments historiques.</p> |
|  | <p>Immeuble intégrant une cheminée dite « lanterne des morts » protégée au titre des MH (inscription par arrêté du 17/07/1926. 4 Place Albert Camus</p> <p>Référence cadastrale : AS 283.</p> | <p>Ensemble bâti support de la lanterne des morts à préserver. Immeuble assurant une cohérence urbaine de la place de l'église. Maintien à l'identique de la volumétrie, des implantations et de la composition de la façade.</p> |
|  | <p>Immeuble XIX composé de 3 travées. Deux étages couronnés par une corniche moulurée. Encadrement de porte sculptée. N° 25 Rue Jean Jaurès.</p> <p>Référence cadastrale : AS 167.</p> | <p>Intérêt typologique et morphologique. Respecter l'implantation et la volumétrie de l'immeuble. Préserver la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres, encadrement en pierre, corniche, porte et linteau de pierre sculptée).</p> |
|  | <p>Immeuble XIX. Edifice possédant une corniche moulurée et un perron à double volée. 12 Rue de la Liberté.</p> <p>Référence cadastrale : AS 353.</p> | <p>Intérêt typologique et morphologique. Respecter l'implantation et la volumétrie de l'immeuble. Préserver la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres, encadrement en pierre, perron).</p> |
|  | <p>Immeuble XIX et son portail. Etage de comble éclairé par des oculi. Corniche moulurée. Portail monumental en pierre de Volvic avec corniche moulurée et intégrant une porte piétonne et une porte charretière. 12 rue Louis Vacher.</p> <p>Référence cadastrale : AS 921</p> | <p>Intérêt typologique et morphologique. Respecter l'implantation et la volumétrie de l'immeuble. Préserver la composition des façades (alignement et proportion des fenêtres, encadrement en pierre, oculi, mur et portail). Cour non aedificandi.</p> |
|  | <p>Maison XV siècle. Encadrement de baies moulurées. Impasse des murs</p> <p>Référence cadastrale : AS 459 et 795</p> | <p>Intérêt architectural et paysager (vue sur le château). Préserver la volumétrie et la composition de la façade (matériaux, encadrement des baies moulurées).</p> |

| | | |
|--|---|--|
|  | <p>Ancien bain douche-Salle des fêtes. Vers 1930. Edifice Art Déco construit sur un ancien cimetière. Altération regrettable de l'architecture d'origine du fait de la suppression du perron et de l'escalier d'entrée. 44 Rue Jean Jaurès</p> <p>Référence cadastrale : AS 490.</p> | <p>Intérêt architectural (composition architecturale, échelle urbaine, qualité du dessin des façades et des appareillages de brique avec une tête sculptée en clef de voute). Ensemble pouvant prétendre au label « architecture contemporaine remarquable » (UDAP). Edifice à préserver. La restauration relativement récente du bâtiment rend peu plausible une restitution de l'état d'origine qui serait bienvenu dans l'avenir.</p> |
|  | <p>Ecole Jules Ferry. Architecte André Verdier. 8 rue Jules Ferry.</p> <p>Référence cadastrale : AP 141</p> | <p>Patrimoine architectural contemporain à préserver</p> |
|  <p>Source UDAP</p> | <p>Escalier à double volet et 2 fontaines provenant de l'ancien hôpital général replacés sur le site de l'Hôpital nord.</p> <p>Référence cadastrale : BA 294</p> | <p>Eléments d'architecture à préserver.</p>  |
|  | <p>Eléments d'architecture en emploi sur un portail.</p> <p>Référence cadastrale : AS 829</p> | <p>Eléments d'architecture à préserver.</p> |

D/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET

Il est souhaité un aménagement cohérent pour répondre aux objectifs du PLU de la Métropole en matière d'habitat ou de développement économique.

► Les secteurs de projet, hors ZAC en cours d'aménagement, lors de l'élaboration du PLU de la Métropole, sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

► Au sein des secteurs de projet, les dispositions à respecter pourront être mutualisées, telles que prévues au sein du règlement, pour les opérations portant sur l'intégralité du périmètre délimité ou en cas d'opération d'ensemble telle que définie dans le lexique du présent règlement.

► Les secteurs de projet bénéficient de règles spécifiques portant essentiellement sur la diversité de l'habitat (article 2), la végétalisation (article 5) et les hauteurs (article 7). Les tableaux ci-après regroupent les règles alternatives qui s'appliquent sur les secteurs. Les tableaux peuvent également renvoyer à la règle générale d'un plan thématique.

En cas d'opération d'ensemble dépassant le périmètre des zones AU ou + :

► Les opérations d'ensemble situées principalement au sein des périmètres de zone AU ou de secteurs «+» mais intégrant également des terrains en zones UG ou UE contigus, pourront appliquer les règles alternatives du secteur de projet, dans le cadre d'une mutualisation, à l'exception des règles de hauteurs et de pleine terre.

En cas de projet sur une partie du périmètre des zones AU ou + :

► Le projet devra s'inscrire dans le parti d'aménagement global du secteur défini dans le cadre des OAP.

S'agissant des règles de diversité de l'habitat (art.2)

► En cas d'autorisation d'urbanisme demandée sur une partie du périmètre, la programmation du projet devra :

- soit correspondre aux obligations demandées pour l'ensemble du secteur ;
- soit contribuer à l'atteinte des objectifs à l'échelle du secteur par une programmation en LLS ou accession abordable supérieure aux minimums demandés ;
- soit disposer d'une part en Logement Locatif Social (LLS) ou en accession abordable inférieure, sous réserve de ne pas grever l'atteinte des obligations à l'échelle de la zone, justifiée par l'existence avérée d'autres projets en cours sur le secteur (autorisation d'urbanisme délivrée ou acquisition foncière par un opérateur de logement social).

S'agissant des règles de végétalisation (art.5)

► En cas d'autorisation d'urbanisme demandée sur une partie du périmètre, la programmation du projet devra :

- soit correspondre aux obligations demandées pour l'ensemble du secteur ;
- soit contribuer à l'atteinte des objectifs à l'échelle du secteur par des taux de pleine terre (PLT) et de coefficient de biotope par surface (CBS) supérieurs aux minimums demandés ;
- soit disposer de taux inférieurs, sous réserve de ne pas grever l'atteinte des obligations à l'échelle de la zone, justifiée à la lueur d'autres projets en cours sur le secteur (autorisation d'urbanisme délivrée)

S'agissant des règles de hauteur (art.7)

Les tableaux indiquent la hauteur maximale autorisée sur le secteur mais les OAP peuvent préciser et localiser des hauteurs inférieures à respecter pour favoriser l'insertion urbaine et paysagère des projets.

Lorsque les tableaux font mention d'une hauteur minimum, celle-ci s'applique selon les mêmes dispositions que celles de l'article 7 (70% des emprises au sol), appréciée à l'échelle globale du secteur ou de chaque construction individuellement.

Liste des secteurs de projet de la commune

PLACE DE LA COMMUNE

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--|----------------|----------|
| 25% LLS + 20% LLS ou accession abordable | CBS : 0,15 | 10m max. |

Autre règle spécifique : Article 3.C.1 «Normes minimales de stationnement : 0,75 place par logements »

RUE DE GERZAT

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|
| 30% LLS + 20% accession abordable | PLT : 0,1 / CBS : 0,3 | 10m max. |

CHEMIN DE LA SARRE

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| 30% LLS ou accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 7m max. |

LA VAYE

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|
| 25% LLS + 25% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,6 | 10m max. |

LE COLOMBIER

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|
| 25% LLS + 25% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 10m max. |

BELLEMOURE SUD

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--|-----------------------|----------|
| 20% LLS + 15% LLS ou accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 10m max. |

BELLEMOURE NORD

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|
| 25% LLS + 25% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 10m max. |

PÔLE ECONOMIQUE SECTEUR NORD

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Non réglementée | Cf. Plan de végétalisation | Cf. Plan des Hauteurs |



ZAC DES 3 FÉES

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|---------------------------------------|--|---|
| Non règlementé (Cf. Programme ZAC) | Non règlementé. Cf. CPAUPE et fiches de lots | Non règlementé. Cf. CPAUPE et fiches de lots |



E/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS PARTICULIERS UG*

CITE DE L'ENCLOS DE CHAMERLAT ILOT EST

La cité de l'Enclos de Chameralat est composée de deux entités possédant des caractéristiques typo-morphologiques bien distinctes.

➤ CHIFFRES CLEFS

• Situation

La cité se situe entre le parc Montgroux, la rue des Grillons et la rue de Massaud. Il bénéficie de vues directes sur le parc.

• Programme.

Logements collectifs et individuels groupés.

• Caractéristiques des parcelles (logements individuels).

Moyenne des parcelles m² : de 212 m² rue de Massaud à 300 m² rue du Grillon.

Largeur des parcelles : 12m rue du Grillon et 8,5m rue de Massaud.

Profondeur moyenne 25 m (variable côté ouest de 23m à 33m).

• Coefficient d'emprise.

Majorité des parcelles de 29 à 32%. Variable côté ouest de 24 à 34%

• Densité.

Densité moyenne de l'ordre de 26 logts/ha rue du Grillon à 37 logts/ha rue de Massaud.

➤ MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

• Type de plan.

Il s'agit d'un îlot assimilable à un îlot fermé répondant à une logique de composition orthogonale. Les logements sont organisés autour d'un espace collectif central très arboré. Les individuels sont implantés en périphérie de l'îlot et les collectifs au centre.

• Taille et configuration des parcelles.

Les parcelles sont de taille variable selon les programmes.

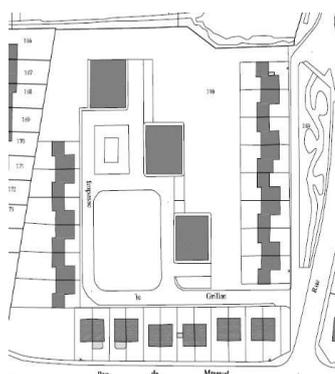
- > Les individuels en bande. Parcelles en lanière de l'ordre de 12m x 25m.
- > Les individuels jumelés. Parcelles en lanière de l'ordre de 8,5m x 25m.
- > Les collectifs. Parcelle de forme irrégulière.

• Caractéristiques morphologiques.

- Implantation

Les individuels sont implantés en périphérie de l'îlot avec les caractéristiques suivantes :

- ✓ Implantation du bâti parallèle aux voies de desserte ;
- ✓ Implantation des volumes d'habitation en léger retrait de l'alignement définissant un jardin de devant et un jardin arrière avec deux cas de figure :



- > Pour les individuels en bande. Implantation en retrait régulier de la partie habitation de 3 à 5m avec des garages en retrait plus prononcé (8 à 10m) définissant une forme de redent. Mitoyenneté complète dont une par les garages ;
- > Pour les individuels jumelés par deux. Implantation par rapport à l'alignement irrégulière. Implantation mitoyenne sur une limite et en retrait de faible ampleur sur l'autre limite (de l'ordre de 3m).

Les plots de collectifs sont dissociés. Ils sont implantés de manière orthogonale en redent et à l'alignement des voies de desserte privées.

- Orientation du bâti.

Le bâti est implanté selon une trame orthogonale.

- ✓ Individuels en bande. Logements traversant est/ouest.
- ✓ Individuels jumelés. Logements traversant nord-sud.
- ✓ Collectifs. Quatre orientations.

- Emprise au sol du bâti.

Emprise au sol variable selon les programmes de 29 à 32%.

> **ARCHITECTURE**

- Typologie architecturale.

Trois typologies sont présentes :

- > Maisons individuelles en bande avec une mitoyenneté par les garages sur un côté formant redent
- > Maisons individuelles jumelées par deux.
- > Immeubles collectifs de type plot.

- Caractéristiques architecturales

• **Volumétrie**

Volume simple au caractère cubique affirmé.

• **Hauteur**

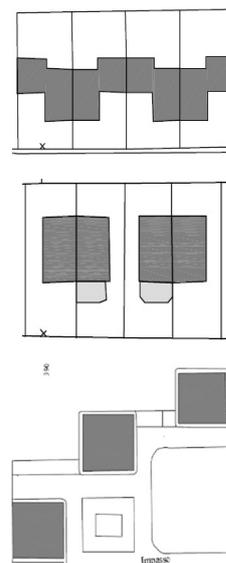
- ✓ Individuels en bande. R+1.
- ✓ Individuels jumelés. R+2.
- ✓ Collectifs. 4 niveaux sur garage.

• **Toitures**

Toitures terrasses.

• **Façades**

- ✓ Composition : une rigueur volumétrique atténuée par une composition des façades soignée avec :
 - > Un jeu de verticales et d'horizontales accusées par les nez de dalles et lisses des garde-corps des balcons dans les collectifs, les bassoirs des baies, le traitement différencié des allèges, l'alignement des baies...)
 - > Des effets de profondeur avec des balcons-loggias et des allèges en retrait.
- ✓ Percements/Huisseries : Persiennes métalliques. Quelques remplacements par des volets roulant en PVC. Volets roulants sur les collectifs.
- ✓ Traitement de façades : Façades enduites en deux tons. Un enduit de teinte claire et un enduit plus soutenu qui souligne les allèges.



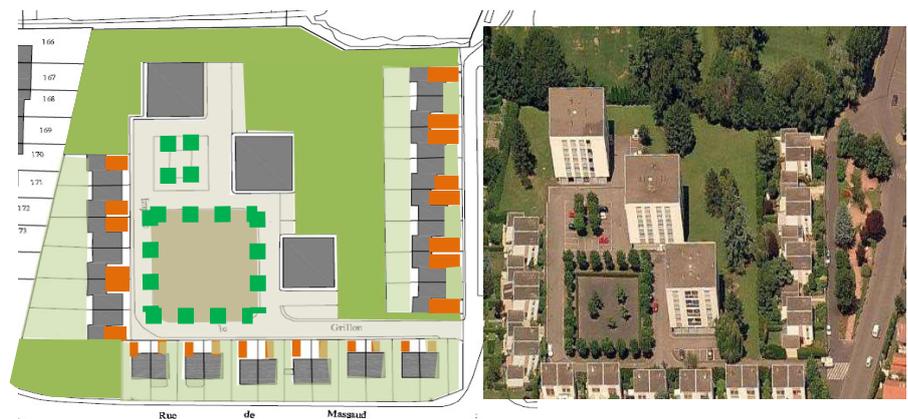
➤ ESPACES PUBLICS, ESPACES PRIVATIFS

• Typologie des espaces libres

Trois types d'espaces avec une part significative d'espaces de pleine terre enherbés :

- ✓ Des espaces collectifs enherbés et plantés aux abords des collectifs et des jardins privatifs liés aux individuels ;
- ✓ Des espaces de circulation et de stationnement traités en enrobé, imperméables à 100% ;
- ✓ Un espace collectif central semi-perméable, cerné par des plantations d'alignement.

Et trois types de plantations : des plantations d'alignement (Tilleuls), des plantations isolées à feuilles persistantes et des fruitiers ou arbres d'ornement dans les jardins privatifs.



• Typologie des voiries

Le profil des voies varie selon la nature des abords. Le profil courant est composé :

- > D'une chaussée à double sens de l'ordre de 6/6,5m ;
- > D'un trottoir de faible largeur sur un côté ;
- > D'un accotement enherbé et planté sur le côté opposé au droit de la placette interne ou d'un stationnement en bataille.



• Traitement des clôtures et des portails

Les clôtures sur l'espace publics sont assez diverses avec une dominante végétale. Elles sont le plus souvent constituées d'une haie végétale doublée ou non par une grille ou un barreaudage métallique généralement sans fondation. La hauteur est variable.

La présence d'arbres sur le domaine privatif renforce le caractère très végétal du paysage de rues.

On note quelques cas de murs bahuts relativement bas surmontés d'une grille.

Les portails sont très hétérogènes tant sur le plan de la forme que des matériaux qui vont du barreaudage métallique, au bois en passant par le PVC.

Les piliers sont de formes diverses et construits avec des matériaux différents.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de haies basses.



- **Annexes. Terrasses**

Les annexes sont peu présentes. Les logements individuels sont accompagnés de terrasses non couvertes assez discrètes.

- **Garages**

Les garages sont traités de différentes manières selon les programmes et les typologies.

- Garages individuels non intégrés au volume de l'habitation mais accolé à celui-ci et jumelé avec le garage voisin. Une deuxième place est dégagée sur la parcelle devant le garage fermé.
- Garages individuels intégrés au volume de l'habitation. Une deuxième place est dégagée sur la parcelle devant le garage fermé.
- Box intégrés au socle des collectifs.
- Aires de stationnement extérieures au droit des collectifs.



CITE DE L'ENCLOS DE CHAMERLAT . ILOT OUEST

➤ CHIFFRES CLEFS



• Situation

La partie ouest de la cité de Chameralat se situe dans l'espace de la vallée, en bordure du parc Montgroux. Elle est délimitée au sud par la rue de Massaud et au nord par le bief qui est bordé par un alignement planté continu.

• Programme.

Individuels groupés.

• Caractéristiques des parcelles.

Moyenne des parcelles 315 m².

Largeur des parcelles 10,5 m.

Profondeur moyenne 30m.

• Coefficient d'emprise.

Majorité des parcelles à 30%.

• Densité.

Densité moyenne de l'ordre de 25 logts/h

➤ MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE



• Type de plan.

Le plan de la cité correspond à une typologie en grappe. Les logements sont organisés autour de placettes en impasse de taille et de forme variées. Ces placettes sont cernées par des voies circulées assurant la desserte des maisons et permettant le retournement très arboré. La partie centrale des placettes est plantée. Les constructions soulignent la forme des placettes sans obéir à un alignement généralisé.

• Taille et configuration des parcelles.

Les parcelles sont globalement de tailles et de formes très régulières en dehors de quelques cas atypiques correspondant à des parcelles de bout ou de limite. Les dimensions de la parcelle type sont de 30 à 35 m de profondeur par 10m de largeur.

• Caractéristiques morphologiques.

- Implantation.

Les constructions sont implantées parallèlement aux voies et espaces publics avec un retrait par rapport à l'alignement en majorité à 4m avec des cas atypiques. Les garages sont implantés systématiquement en retrait du plan de façade à une distance minimum de 5m.

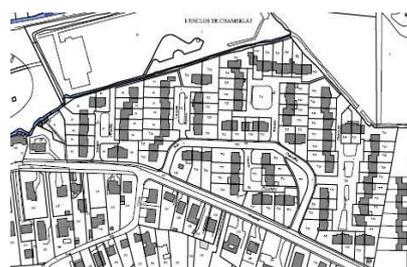
Le bâti est en règle générale implanté de limite en limite séparative latérale, une des mitoyennetés étant assurée par les garages. Les constructions respectent un retrait par rapport aux limites séparatives arrières de 15 à 20m. Cette configuration assure une structuration de l'espace public et une intimité des jardins privés.

- Orientation du bâti.

Les constructions suivent une orientation dominante est/ouest. La ligne de faitage est parallèle aux voies.

- Emprise au sol.

L'emprise au sol varie selon les parcelles mais le coefficient d'emprise moyen est de l'ordre de 30%.



➤ ARCHITECTURE

- Typologie architecturale.

La typologie dominante est la maison individuelle jumelée.

- Caractéristiques architecturales

• Volumétrie

Volume simple.

• Hauteur

Dominante R+1. RDC ponctuel.

• Toitures

Toitures à deux pans sur le volume d'habitation avec une pente forte.

Couverture en tuile mécanique de teinte rouge. Toitures à deux pans à faible pente sur les garages.

• Façades

- ✓ Composition : Façade plate. Les percements sont définis de manière régulière. Entrée en retrait accompagnée d'un auvent (dalle ou avancée couverte en tuile). Pignons percés au premier étage.
- ✓ Percements/Huisseries : Fenêtres à deux vantaux alignés. Proportion des fenêtres légèrement plus large que haute.
Huisseries bois ou PVC. Volets en bois teinte naturelle, blancs ou gris.
- ✓ Traitement de façades : Façades enduites de manière uniforme (blanc).



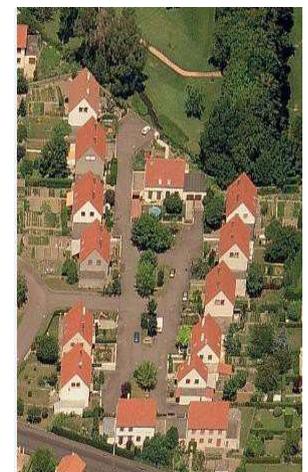
➤ ESPACES PUBLICS, ESPACES PRIVATIFS

• Typologie des espaces libres

Deux types d'espaces :

- ✓ Des placettes de formes et de tailles très variées qui correspondent en fait à des espaces de circulation et de stationnement imperméabilisés à 100%. Les espaces non circulés sont le plus souvent des délaissés qui ne permettent pas une réelle appropriation. Ils sont généralement plantés.
- ✓ Des jardins privés de deux types, des jardins de devant peu profonds et des jardins situés à l'arrière de l'habitation plus intimes et plus grands (distance entre maison de 25 à 30m). Ce sont des jardins potagers ou des jardins d'agrément. Ces jardins présentent un coefficient de pleine-terre très élevé. Certains sont arborés (fruitiers et arbres d'ornement), d'autres pas.

Le coefficient d'imperméabilisation de cette partie de la cité est plus élevé que sur l'îlot est du fait de l'importance des voies de desserte et de la typologie d'habitat.



• Typologie des voiries

Le réseau de voirie est composé d'une boucle (rue de Chameralat) connectée à la rue de Massaud qui dessert des placettes autour desquelles se répartit le bâti.

Le profil de la voie en boucle est composé :

- ✓ D'une chaussée à double sens ;
- ✓ De 2 trottoirs de faible largeur de chaque côté.

Les voies de desserte incluses dans les placettes ne comportent pas de trottoirs mais sont prolongées par des espaces verts.



• Traitement des clôtures et des portails

Les clôtures sur l'espace publics répondent à un type courant dans le pavillonnaire : mur bahut de hauteur variable surmontée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en bois ou métallique selon un dessin simple type barreaudage vertical ou plus ouvragé.

La grille est quelques fois accompagnée d'une haie.



Les portails et portillons sont réalisés sauf exception avec le même dessin et matériau que la clôture.

Les piliers sont maçonnés de manière identique au mur bahut ou de manière distincte (pilier en pierre)

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées de haies basses.



• Annexes. Terrasses

Quelques annexes ont été réalisées. Elles sont très disparates tant en termes de volumes que de traitement. Les logements individuels sont accompagnés de terrasses non couvertes assez discrètes.

• Garages

Garages individuels non intégrés au volume de l'habitation mais accolé à celui-ci et jumelé avec le garage voisin. Une deuxième place est dégagée sur la parcelle devant le garage fermé.



GRUPE D'HABITATION DES JARDINS D'AUBETERRE

➤ CHIFFRES CLEFS

• Situation

Les jardins d'Aubeterre est une opération réalisée dans les années 80 en limite nord de la ville. Conçue à la base comme un groupe d'habitation ouvert sur l'espace public, il a subi des évolutions avec la création de clôtures qui ont modifié l'esprit initial. Toutefois l'intégration des voies de desserte dans des bandes vertes d'épaisseur variable et le maintien d'anciens vergers ont conféré à cette opération l'image d'une cité verte que le respect d'une marge de recul généralement très arborée a confortée.

• Programme.

Logements individuels groupés.

• Caractéristiques des parcelles.

Moyenne des parcelles de 550m² à 650 m². Taille mini. 530 m² et maxi 750 m².
Largeur des parcelles de 16 à 20m. Profondeur variable de 25 à 35m.

• Coefficient d'emprise.

Majorité des parcelles de 20 à 30%.

• Densité.

Densité moyenne de l'ordre de 12 à 15 logts/ha.



➤ MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

• Type de plan.

Le plan des Jardins d'Aubeterre est de type orthogonal tant au niveau des espaces publics que du découpage parcellaire. Il est structuré par des bandes vertes est/ouest intégrant les voies de desserte et par des trames orientées nord/sud constituées d'anciens vergers. La rigueur du dessin orthonormé est atténuée par le tracé irrégulier des voies et la composition végétale qui fait appel à un éventail large d'espèces et répond à des formes souples.

• Taille et configuration des parcelles.

Les parcelles sont de formes très régulières mais de tailles très diverses. La largeur des parcelles varie de 16m à 20m. La profondeur varie de 25 à 35m environ avec quelques cas atypiques.

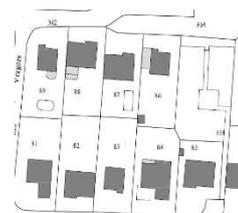
• Caractéristiques morphologiques.

- Implantation.

Les constructions sont, sauf exception, implantées parallèlement aux voies et espaces publics avec un retrait par rapport à l'alignement de 5m minimum qui peut aller jusqu'à 10m voire plus sur des parcelles atypiques. Quelques constructions sont implantées en limite de cheminements piétons.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est très variable avec plusieurs cas où les constructions sont implantées sur une limite séparative et en retrait par rapport à l'autre limite. Le retrait est en règle générale de 3m.

Le mode d'implantation du bâti proche de la voie permet de dégager un jardin à l'arrière plus généreux et de ménager une distance entre deux constructions de 25 à 30m qui assure une bonne intimité aux parcelles.



- Orientation du bâti.

Les constructions suivent une orientation dominante nord/sud. La ligne de faitage est parallèle aux voies.

- Emprise au sol.

L'emprise au sol varie selon les parcelles mais le coefficient d'emprise moyen est de l'ordre de 20 à 30%.

➤ ARCHITECTURE

- **Typologie architecturale.**

La typologie dominante est la maison individuelle non jointive.

- **Caractéristiques architecturales**

- **Volumétrie :**

Volume simple.

- **Hauteur**

Deux types de maisons en R+1 ou en RDC.

- **Toitures**

Toitures à deux pans avec décrochement au niveau du volume du garage sur certains types. Couverture en tuile mécanique de teinte rouge.

- **Façades**

✓ Composition : Façade plate. Les percements sont définis de manière régulière. Entrée en retrait accompagnée d'une avancée couverte en tuile.

✓ Percements/Huisseries : Fenêtres à deux vantaux. Proportion des fenêtres légèrement plus haute que large.

Huisseries bois.

Volets en bois (palette chromatique très ouverte : teinte naturelle, blanc, bleu, mauve...).

✓ Traitement de façades : Façades enduites de teinte ocre de tonalité variable.

➤ ESPACES PUBLICS, ESPACES PRIVATIFS

- **Typologie des espaces libres**

Deux types d'espaces :

✓ Des espaces collectifs constitués :

- > D'anciens vergers conservés orientés nord/sud ;
- > Des bandes végétalisées accompagnant les voies ;
- > Des cheminements piétons qui relient les différents îlots de construction et sont en continuité avec les vergers.

✓ Des jardins privés de deux types, des jardins de devant de 5m minimum de profondeur et des jardins situés à l'arrière de l'habitation plus grands. Contrairement à la cité de Chameralat, il n'y a quasiment pas de jardins potagers mais ce sont des jardins d'agrément traités en pelouses et arborés avec une densité variable. On note une forte densité de piscines.

Les parcelles présentent un coefficient de pleine-terre très élevé.





- **Typologie des voiries**

Les voies de desserte de l'opération étant inscrites dans des bandes vertes ou des vergers, elles ne comportent pas d'accotements. La largeur de la chaussée varie. Des surlargeurs ponctuelles permettent d'accueillir du stationnement.



- **Traitement des clôtures et des portails**

Comme indiqué ci-dessus, le principe initial de parcelles ouvertes sur l'espace public n'a pas été respecté dans le temps dans la majorité des cas. Cet abandon a conduit à une grande hétérogénéité des types de clôtures. Sur certaines parcelles la transition public/privé est gérée par des plantations. Dans les autres cas la parcelle est close par un mur bahut de hauteur et de forme diverse surmontée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie en bois vertical ou horizontal ou métallique et parfois par des haies de hauteur variable. Les portails et portillons sont également très hétérogènes. Les piliers sont maçonnés.

Les clôtures sur limites séparatives et sur les cheminements sont généralement constituées de haies.



- **Annexes. Terrasses**

Bon nombre de parcelles comportent des annexes qui ont été réalisées après la réalisation du programme. Elles sont de forme et de taille variable et implantées le plus souvent en limite séparative arrière.

- **Garages**

Chaque construction dispose d'un garage individuel intégré au volume de l'habitation et implanté généralement en avant du plan de façade de la maison. Une deuxième place ouverte sur l'espace public ou fermée est dégagée sur la parcelle devant le garage.



F/ SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

► Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimités au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels.

Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU de la Métropole.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction.

| Zone et indice | Localisation | Objet | Emprise au sol supplémentaire autorisée | Hauteur maximum autorisée |
|----------------|--------------------------|--|---|---------------------------|
| N1*1 | Chemin du Colombier | Habitat permanent ou temporaire des gens du voyage | 30m ² | 7m. |
| A1*1 | Rue de la Maison Blanche | Habitat permanent ou temporaire des gens du voyage | 150m ² | 7m. |
| N1*1 | Rue Albert Evaux | Habitat permanent ou temporaire des gens du voyage | 150m ² | 7m. |
| N2*3 | RN9 | Restauration | 150m ² | 7m. |
| A1*3 | Chemin de Guigne Basse | Activités -Pension pour animaux- | 300m ² | 7m. |



G/ AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

► PALETTE CHROMATIQUE

Tableau de correspondance pour les teintes de façades en zone UC

| N° | RÉFÉRENCES D'ENDUITS N° 1 | RÉFÉRENCES D'ENDUITS N° 2 | RÉFÉRENCES DE PEINTURE FAÇADES |
|-----|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| F1 | 015 | J39 sable d'Athènes | BL PYRAMIDE |
| F2 | 016 | 010 SABLE | BEIGE SHARI |
| F3 | T50 | 009 BEIGE | GEIGE BABBROS |
| F4 | J30 | Pas d'équivalence | IVOIRE MACAO |
| F5 | 231 | Pas d'équivalence | JAUNE AUBER |
| F6 | 017 | J40 | BEIGE APATITE |
| F7 | 007 | 040 | OCRE TIBESTI |
| F8 | 229 | 040 | BEIGE ARIZE |
| F9 | 104 | 070 | BEIGE ARKOSE |
| F10 | 049 | 070/T70 | OCRE GOBBI |
| F11 | 222 | Pas d'équivalence | GOLD MANOSQUE |
| F12 | 096 | Pas d'équivalence | BRUN EDFOU |
| F13 | 080 | R70 | ROSE BASALMINE |
| F14 | 330 | R80 | C 8 25 45 |
| F15 | 055 | R90 | ROSE MASSETTE |
| F16 | 349 | Pas d'équivalence | GOLD CENTRE |
| F17 | 091 | G30 | GRIS CETUS |
| F18 | 208 | B20 | BLEU ELBA |
| F19 | 272 | Pas d'équivalence | GRIS FOURNEAU |
| F20 | G50 | Pas d'équivalence | GRIS VOLCANS |

La 1ère colonne indique le numéro de la teinte de façade sur la palette- Les 2ème et 3ème colonnes indiquent les références d'enduits de façade - La 4ème colonne indique les références de peintures de façade.