CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole

RÈGLEMENT

4.2 CAHIERS COMMUNAUX

ROMAGNAT

ARRÊT DU PLUi - 28 JUIN 2024

plan local d'urbanisme de la métropole

clermont auvergne métropole

plan local
d'urbanisme
de la métropole

RÈGLEMENT / CAHIERS COMMUNAUX

SOMMAIRE

A/ Liste des emplacements réservés p.4

B/ Dispositions relatives aux risques, aux nuisances et à la santé p.5

C/ Eléments identifiés au titre du patrimoine p.7

D / Dispositions relatives aux secteurs de projet (AU et +) p.19

E/ Dispositions relatives aux secteurs particuliers (UG*) p.21

F/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) p.25

G/ Autres dispositions particulières (palette chromatique) p.26

A/ EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface m²
1	Elargissement de la rue des Vignes	Clermont Auvergne Métropole	696
2	Création d'un espace public (placette) (Rue de Latour-d'Auvergne/Rue Jolie)	Commune	283
3	Création de bassins d'orages le long du ruisseau de la Gazelle	Clermont Auvergne Métropole	30 824
4	Création d'un espace public (placette) (Place de la Halle)	Clermont Auvergne Métropole	85
5	Création d'un espace public (placette) (Rue Vercingétorix)	Clermont Auvergne Métropole	249
6	Création d'un parking	Clermont Auvergne Métropole	631
7	Création d'un parking	Clermont Auvergne Métropole	924
8	Elargissement de la rue de Tocqueville	Clermont Auvergne Métropole	305
9	Création d'un espace public (placette) (Rue de Metz)	Clermont Auvergne Métropole	58
10	Elargissement de la rue de Metz et aménagement du carrefour RD 3	Clermont Auvergne Métropole	904
11	Elargissement du chemin de la Bouteille	Clermont Auvergne Métropole	65
12	Elargissement du chemin de la Bouteille	Clermont Auvergne Métropole	164
13	Aménagement pour amélioration de la sécurité de la traverse de la RD 21	Clermont Auvergne Métropole	96
14	Elargissement des accotements entre Clémensat et la RD 2089	Conseil Départemental	9 794
15	Elargissement de la rue de la Croix Ste. Avit	Clermont Auvergne Métropole	305
16	Aménagement paysager en lien avec le plateau de Gergovie	Commune	6 118
17	Création d'un parking	Clermont Auvergne Métropole	1 144
18	Création d'un parking	Clermont Auvergne Métropole	406
19	Création d'un cheminement piéton entre la rue de Fontarlioux et le chemin de Petinay	Clermont Auvergne Métropole	648
20	Creation d'un accés à la zone AU "rue de METZ"	Commune	296

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.

Risques mouvement de terrain

Retrait-gonflements des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : http://www.argiles.fr.

La commune est concernée.

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.

Glissement 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

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 est concernée (rue des Fours à Chaux).

► Toutefois, 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 est concernée.

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 est concernée.

Risques technologiques

Risque industriel
La commune n'est pas concernée.

Transport de matière dangereuse
La commune est concernée.(arrêté préfectoral n°17- 00776 du 05/05/2017)

Barrage
La commune n'est pas concernée.

Risque minier
La commune n'est pas concernée

Sites et sols pollués

▶ La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : basias.brgm.fr, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'Environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015). La commune de Romagnat n'est toutefois pas concernée par un site pollué ayant appelé une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

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.

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

Identification	Localisation
Vestiges du château de Montrognon	Puy de Montrgnon

Ensemble urbain

Identification	Adresse
Place de la Halle et du Terail – Halle, ancienne tour, maisons vigneronnes	Place de la Halle, place du Terail, rue du Cimétière, impasse de la Halle
Place de la Fontaine (Saulzet-le-Chaud) : architecture vernaculaire. Intérêt morphologique et paysager, dimension pittoresque.	Place de la Fontaine, Impasse des Jardins, rue de la Gazelle
Rue de Montrognon (Saulzet-le-Chaud) : architecture vernaculaire. Intérêt morphologique et paysager, dimension pittoresque.	Rue de Montrognon

Bâti remarquable

CENTRE BOURG ET ABORDS

Désignation	Situation	Intérêt	
Château et parc de Tocqueville	Avenue Gergovia	Architectural et paysager	
Immeuble	29 et 31 rue du Maréchal Fayolle Parcelles 343 et 346	Typologique. Composition de la façade sur rue et balcons en ferronnerie.	
Immeuble	11 rue du 11Novembre Parcelles 98 et 99	Intérêt typologique et morphologique. Respect de l'alignement. Composition de la façade.	
Maison de bourg	15 rue du Cimetière parcelle 54	Intérêt typologique. Composition de la façade.	
Maison de bourg	Avenue Gergovia Parcelle N° 100	Intérêt typologique et architectural. Composition de la façade. Balcon.	

Désignation	Situation	Intérêt	
Maison de bourg	3 Rue Cote Blatin. Parcelles 151 et 152	Intérêt typologique et morphologique. Système de cour. Porche.	
Maison de bourg	Rue Cote Blatin Parcelle 113	Intérêt typologique. Maison vigneronne	
Maison de bourg	Avenue Gergovia Parcelle 293	Intérêt typologique et morphologique Respect de l'alignement. Composition de la façade sur rue	
Maison de bourg	4 rue Giraudet Parcelle 339	Intérêt typologique et morphologique. Immeuble sur cour, mur de clôture, piliers et portail	
Ancienne tour de la porte de Montrognon	Angle rue de Montrognon et rue de la Tour d'Auvergne. Parcelle 60	Intérêt historique	
Parc du CMI	Rue de la Prugne Parcelles N°25 et 26	Intérêt architectural, typologique et paysager. Parc et demeure, murs	
Ensemble urbain :	Place de la Halle. Impasse de la halle. Place du Terrail.	Ensemble urbain et petit patrimoine. Halle. Ancienne tour de la porte de la halle. Maisons vigneronnes (Parcelles 141-142- 143) et (Parcelles 157 à 159).	

Désignation	Situation	Intérêt	
Propriété	19 Avenue Gergovia Parcelle 274	Intérêt typologique et paysager.	
Corps de ferme	12 et 14 rue du Maréchal Fayolle Parcelles N°64 et 67	Intérêt typologique et paysager. Habitation. Granges et pigeonnier, murs, piliers et portail.	
Annexe	24 rue Maréchal Fayolle Parcelle N°60	Détail. Toiture en débord et lambrequin.	
Pigeonnier	10 et 12 rue de la Tour d'Auvergne Parcelles 220 et 219	Patrimoine rural. Intérêt typologique. Pigeonnier.	
Pigeonnier	Rue Jeanne d'Arc Parcelle 377	Patrimoine rural. Intérêt typologique. Pigeonnier	
Fontaine	Rue de Montrognon	Petit patrimoine.	
Croix	Rue du Maréchal Fayolle. Angle rue Jeanne d'Arc	Petit patrimoine	

Désignation	Situation	Intérêt	
Fontaine	Rue Vercingétorix Face au N°28	Petit patrimoine. Détail. Tête sculptée	
Fontaine et vestiges de tour	Place du Terrail Parcelle 91	Petit patrimoine ; Intérêt historique. Partie restante de la tour de la porte du Terrail.	
Porte.	Rue de Strasbourg	Détail. Linteau sculpté avec motif	
Calvaire	Angle avenue Gergovia et rue de Tocqueville.	Petit patrimoine. Détail. Tête sculptée	
Calvaire	Angle rue de Metz et rue de Tocqueville	Petit patrimoine	
Croix de chemin	Chemin des caves	Petit patrimoine	
Caves	Impasse des Cerisiers ; Parcelles 57 et 60.	Petit patrimoine rural	

Désignation	Situation	Intérêt	
Caves	Chemin des caves	Petit patrimoine rural	
Anciens fours à chaux	Chemin des caves	Patrimoine industriel	
Cave	Rue de Metz Parcelle 34	Petit patrimoine rural	
Mur	8 rue Cote Blatin Parcelle 115	Détail. Piliers et portail.	
Piliers	Angle rue Maréchal Fayolle et rue d'Opme.	Intérêt morphologique et architectural. Système de cour. Détail. Piliers.	
Porche	Rue de la Croze Parcelles 183	Intérêt morphologique et architectural. Détail. Piliers et arc.	
Villa contemporaine	7 rue des Noyers AS0382	Intérêt architectural et typologique	
Villa contemporaine	9 avenue Jean Jaurès AR0052	Intérêt architectural et typologique	

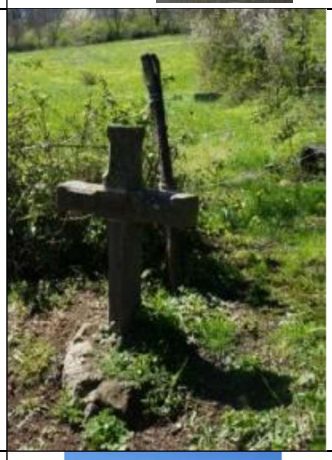
VILLAGE DE CLÉMENSAT.

Désignation	Situation	Intérêt	
Château de Clémensat	Avenuede Clémensat. Parcelles 23 à 27	Intérêt typologique et paysager Mur, piliers et portail. Perspective.	
Source Bellard	Avenue de Clémensat	Intérêt architectural et paysager. Voute.	
Calvaire	Avenue de Clémensat	Petit patrimoine	

VILLAGE D'OPME

Désignation	Situation	Intérêt	
Immeuble	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Ensemble architectural formé par le château, l'église. Intérêt typologique. Bel ensemble d'architecture de pierre. Pigeonnier	
Corps de ferme	Cœur d'îlot rue des Basses Parcelle 227	Intérêt architectural et typologique. Ensemble grange et habitation. Escalier et cave.	
Corps de ferme	Angle rue des Basses-Chemin de Grand Champ	Intérêt architectural et typologique. Ensemble grange et habitation. Escalier et cave.	
Maison de bourg	3 rue des Basses	Intérêt architectural et typologique. Qualité de composition de la façade et des encadrements de baies.	
Maison de bourg	Impasse des Basses	Intérêt typologique. Escalier et cave.	

Désignation	Situation	Intérêt	
Groupement de maisons et croix	Rue Maréchal de Lattre de Tassigny Parcelles 74,75,77,78,80	Intérêt architectural et typologique (maison vigneronne. Escalier et caves) Qualités pittoresques	
Fontaine	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Petit patrimoine rural	
Bacs	Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny	Petit patrimoine rural	
Source	Chemin de Giroux Parcelle 372	Petit patrimoine rural	
Fontaine	Rue des Hautes	Petit patrimoine rural	
Pigeonnier	Opme. Cœur d'îlot. Rue des Sources. rue des Hautes.	Petit patrimoine ; Pigeonnier.	

Désignation	Situation	Intérêt	
Travail	Opme ; Rue du Café	Petit patrimoine rural	
Calvaire	Chemin de Grand Champ	Petit patrimoine	
Croix de chemin	Chemin de Puy Giroux	Petit patrimoine	
Croix de chemin	Chemin de Puy Giroux à Bellevue	Petit patrimoine	
Croix de chemin	Chemin de Bellevue à Opme	Petit patrimoine	
Croix de chemin	Angle chemin de Giroux et des Saignettes	Petit patrimoine	

VILLAGE DE SAULZET LE CHAUD

Désignation	Situation	Intérêt	
Château de Saulzet	Rue de la République.	Intérêt typologique et paysager. Vue sur Montrognon.	
Maison	Rue du Puy Giroux	Intérêt architectural et typologique. Escalier, terrasses et caves.	
Fontaine et croix	Place de la Fontaine	Petit patrimoine	
Fontaine	Rue Saint-Verny	Petit patrimoine	
Cabane	Chemin de Meneraud.	Petit patrimoine	
Villa contemporaine	9 rue Jacques Prévert AM0480	Intérêt architectural et typologique	
Villa contemporaine	27 rue Jacques Prévert AM0517	Intérêt architectural et typologique	

Désignation	Situation	Intérêt	
Calvaire	RD 2089/rue du Puy Giroux.	Petit patrimoine	
Calvaire	Chemin de Meneraud	Petit patrimoine	
Enclos	Rue de Clermont	Petit patrimoine	
Tonne de vigne	Sentier des Cheix L1008		
Tonne de vigne	Sentier des Cheix L985		
Maison Bourgeoise de Redons Bas	Parcelle H14	Intérêt architectural et typologique.	

D/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET

▶ Les secteurs de projet **UG+, UE+, AUG, AUE et 2AU** sont des périmètres sur lesquels 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

RUE DE METZ

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

TREILLE – FOURS À CHAUX – GERGOVIA (secteur A (Treille Gergovia)

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS	PLT : 0,1 / CBS : 0,2	13m max.

TREILLE – FOURS À CHAUX - GERGOVIA (secteur B (Treille Four à Chaux)

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

TREILLE – FOURS À CHAUX - GERGOVIA (secteur C (Four à Ch. Gergovia)

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

LE PRAT

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 25% accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	13m max.

LA CONDAMINE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 25% accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	16m max.

LES QUAIRAUX

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
70% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

SAULZET LE HAUD

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	10m max.

E/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS PARTICULIERS UG*

CITES DES PEROUSES

➢ **CHIFFRES CLEFS**

- Superficie. (hors collectifs) : 8ha
- Programme : mixte collectif et individuel (139 individuels)
- Densité (îlots individuels) : 26 logements/ha

➢ **ESPACES PUBLICS. ESPACES LIBRES PRIVATIFS**

- Organisation de la cité autour d'un espace collectif de proximité incluant des équipements et des espaces libres.
- Un profil de voie commun sans trottoir mais avec un accotement irrégulier, enherbé qui absorbe le dénivelé entre la voie et les parcelles.
- La limite public/privé est définie par une haie basse, implantée sur le domaine public, de composition homogène mais de hauteur variable. Cette présence végétale est confortée par l'existence d'une trame arborée dense implantée sur le domaine public. Cette trame assure une cohérence forte des ambiances paysagères.
- Les espaces libres privatifs sont de deux natures : un jardin de devant intégrant le stationnement et un jardin arrière. La part des jardins potagers est réduite. Il s'agit le plus souvent de jardins d'agrément constitués d'un espace enherbé arboré et fleuri.

➢ **MORPHOLOGIE URBAINE**

- **Plan**
- **Forme** organique définie par des tracés courbes définissant des îlots de taille variable (de 3500 à 5000 m2) et de configuration irrégulière. Les parcelles sont bordées par deux voies à l'exception d'un îlot.
- **Taille et configuration des parcelles**.

  Taille des parcelles variable de 280 m2 à 590 m2

  Largeur de façade : 2 types dominants 9m
  et 13m. Quelques parcelles à 15 et 18m.

- **Composition. Mode d'association du bâti**

  Deux types de groupement :
  - Habitat jumelé
  - Habitat en bande composé de 4 unités.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**

  Implantation en retrait de l'alignement variable, du fait des tracés courbes, selon le positionnement dans l'îlot et selon la voie considérée. Retrait de 3m à 12m. Les maisons sont implantées selon le même alignement entre elles.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

  Implantation sur une ou les deux limites.

  Retrait variable selon la largeur de la parcelle, de 4m à 6m dominant.

- **Orientation du bâti.**

  Orientation dominante suivant la voie. Limite séparative perpendiculaire aux voies à l'exception de l'îlot Saint-Verny et Avenue des Pérouses où les tracés sont obliques.

- **Emprise au sol du bâti.**

  Emprise au sol identique de l'ordre de 80m2. Coefficient d'emprise du sol variable selon la taille de la parcelle, de 0,16 à 0,30.

- **Coefficient de pleine terre.**

  Variable selon la taille des parcelles. Seules les entrées de garage sont imperméabilisées, de 0,60 à 0,75

- **Annexes. Terrasses.**
  - Pas d'annexes à l'origine. De rares parcelles comportent des annexes.
  - Présence de terrasses extérieures.

- **Garages**.

  Garages intégrés au volume bâti accolés.

- **Clôtures**.
  - Clôtures constituées par des grilles composées d'un barreaudage ou d'un treillis en losange.
  - Portails homogènes constitués d'un barreaudage vertical et tenus par des piliers de même hauteur.

➢ **<u>COMPOSITION ARCHITECTURALE</u>**

- **Volumétrie**.

  Tous les logements sont conçus sur la base d'un volume simple sensiblement carré (9X9).

- **Hauteur**.

  Homogénéité des gabarits en R+1.

- **Toitures**.

  Les toitures sont à 2 pans de faible pente avec une croupe.

- **Composition des façades.**
  - Des façades très composées et unitaires. Un rapport plein/vide équilibré.
  - Trois types d'ouvertures :

    + des baies coulissantes donnant sur un balcon avec un garde –corps constitué d'un barreaudage.

    + Des fenêtres à trois vantaux.

    + Des persiennes métalliques repliables

- **Matériaux**
  - Les deux niveaux sont distingués par des matériaux différents : pierre en parement au RDC et Enduit clair à l'étage.
  - Persiennes métalliques.
  - Tuiles mécaniques brun rouge.

CITES DE BEZANCE

➢ CHIFFRES CLEFS

- Superficie. (avec les collectifs) : 5,5ha
- Programme : mixte collectif et individuel
- Densité : 36 logements/ha

➢ ESPACES PUBLICS. ESPACES LIBRES PRIVATIFS

Organisation de la cité autour :

- d'une artère principale constituée sous forme de mail planté ;
- des placettes cernées par les logements individuels ;
- un espace collectif accompagnant l'immeuble collectif.
- des allées étroites avec des dilatations correspondant à des espaces de jardins ou des espaces enherbés
- des jardins potagers privatifs.

➢ MORPHOLOGIE URBAINE

- **Plan**
  Un plan en « arête de poisson ». Des logements organisés en grappes de taille variable de 12 à 24 logements reliés par des allées piétonnes

- **Taille et configuration des parcelles.**
  Parcellaire assez homogène de taille réduite de 120 m2 à 180 m2 Largeur de façade réduite : 6m. Quelques parcelles d'angle plus larges. Profondeur variable en moyenne de 25 à 30m.

- **Composition. Mode d'association du bâti**
  Habitat individuel en bande avec deux configurations :
  - Bâti aligné en rangée ;
  - Décrochement par 2 unités.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.**
  Implantation à l'alignement des placettes.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**
  Implantation en limite

- **Orientation** du bâti.

  Implantation suivant une trame orthogonale avec une irrégularité au niveau de la rue Alexis de Tocquevillle qui constitue une diagonale.

- **Emprise au sol du bâti.**

  Emprise au sol identique de l'ordre de 60m2. Coefficient d'emprise du sol très variable selon la taille de la parcelle, de 0,30 à 0,50.

- **Coefficient de pleine terre.**

  Variable selon la taille des parcelles de 0,30 à 0,50. L'espace non construit est généralement perméable (jardins potagers).

- **Annexes. Terrasses.**

  - Pas d'annexes à l'origine. De rares parcelles comportent des annexes.
  - Présence de terrasses extérieures.

- **Garages.**

  Garages en quasi-totalité intégrés au volume bâti accolés.

- **Clôtures.**

  Pas de clôture sur les placettes. Clôture constituée d'une grille parfois accompagnée d'une haie basse.

➢ **COMPOSITION ARCHITECTURALE**

- **Volumétrie**.

  Tous les logements sont conçus sur la base d'un volume simple.

- **Hauteur.**

  Homogénéité des gabarits en R+1.

- **Toitures.**

  Les toitures sont à 1 pan à faible pente.

- **Composition des façades.**

  Des façades très composées et unitaires caractérisées par :
  - Une dissociation entre le RDC et l'étage.
  - Une entrée en creux.
  - Des surfaces pleines dominantes.
  - Des fenêtres jumelées à l'étage.

- **Matériaux**

  Bacs aciers teinte claire.

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
N2*1	Les Cheix	Habitat permanent ou temporaire des gens du voyage	300m²	7m.
N2*1	Rue des Vignes	Habitat permanent ou temporaire des gens du voyage	30m²	7m.
N2*3	Rue des Fours à Chaux	Activités artistiques et culturelles	50m²	7m.
N2*5	Rue d'Opme	Activités sportives « Bike Park »	50m²	7m.
N2*3	RD800	Activités de loisirs « circuit de modélisme »	50m²	7m.
A2*5	Route du Pradet	Activités sportives « Tennis »	50m²	7m.

G/ AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Néant