



CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



## RÈGLEMENT 4.2 CAHIERS COMMUNAUX



## BLANZAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025



---

RÈGLEMENT / CAHIERS COMMUNAUX



## SOMMAIRE



<b>A/ Liste des emplacements réservés</b>	<b>p.4</b>
<b>B/ Dispositions relatives aux risques, aux nuisances et à la santé</b>	<b>p.5</b>
<b>C/ Eléments identifiés au titre du patrimoine</b>	<b>p.7</b>
<b>D / Dispositions relatives aux secteurs de projet (AU et p)</b>	<b>p.9</b>
<b>E/ Dispositions relatives aux secteurs UGcj</b>	<b>p.11</b>
<b>F/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</b>	<b>p.13</b>
<b>G/ Autres dispositions particulières</b>	<b>p.15</b>

## A/ EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface m²
1	Liaison entre la ZAC de la Fontaine et le centre bourg	Clermont Auvergne Métropole	66
2	Aménagement paysager d'un fossé d'évacuation des eaux pluviales du ravin du Soul	Clermont Auvergne Métropole	10 259
3	Elargissement à 3m de la rue de Sauzet	Clermont Auvergne Métropole	87
4	Fossé d'évacuation des eaux pluviales du bassin versant des Mauvaises	Clermont Auvergne Métropole	6 194
5	Aménagement d'un chemin de promenade le long du Bédât	Clermont Auvergne Métropole	5 346
6	Equipement sportif	Commune	4 458
7	Accès zone AUG "Vigne Madame"	Commune	1 566

## 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

Dans ces secteurs, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre ces risques. Au sein des zones exposées à ces phénomènes, une étude géotechnique est préconisée pour tout projet de construction.

#### 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.

### Retrait-gonflements des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

La commune est concernée.

### 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 : <https://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 : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

La commune est concernée.

► 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 n'est pas 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**.

La commune est également concernée par le risque **feux de forêts**.

## Risques technologiques

---

### Risque industriel

La commune n'est pas concernée.

### Transport de matière dangereuse

La commune n'est pas concernée.

### 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](http://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 Blanzat 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.

### Ensemble urbain

Identification	Adresse
Fort Villageois	rue du Château, rue de la République

#### Prescriptions relatives aux vestiges du fort villageois à préserver

- Tout projet d'aménagement ou de construction, ainsi que la rénovation ou l'extension de bâtiments existants doit permettre de maintenir la lisibilité des spécificités morphologiques et architecturales des vestiges du fort villageois de Blanzat.
- L'implantation des constructions nouvelles doit conforter ou créer un front bâti cohérent avec les constructions existantes du fort villageois, en maintenant le plan géométrique circulaire caractéristique de ce quartier.
- Lorsqu'une construction porte sur plusieurs parcelles, le traitement de la façade donnant sur l'espace public devra matérialiser le découpage parcellaire initial.
- La hauteur des nouvelles constructions doit être comprise entre la hauteur minimale et maximale des bâtiments existants contigus, pour ne pas introduire de rupture d'échelle, à l'exception des constructions annexes dont la hauteur pourra être inférieure.
- Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation, les caractéristiques architecturales originelles (volume, percements, modénature, matériaux et couleurs) du bâtiment devront être respectées ou restituées, en excluant tout pastiche

## Bâti remarquable

Identification	Adresse	Références cadastrales
Patrimoine Industriel	504 route de Nohanent	AK0357
Maison bourgeoise	504 route de Nohanent	AK0358
Patrimoine Industriel	407 route de Nohanent	AI0249 et AI0252
Eglise	2 rue de la République	AE0443
Mairie	149 rue de la République	AE0629
Villa contemporaine	102 rue de la Bade	AB0144
Villa contemporaine	297 rue Sous le Bois	AA0118
Villa contemporaine	365 rue Sous le Bois	AA0294
Patrimoine Industriel	271 rue de la Libération	AL0148
Mur	rue Basse	AL208
Mur	rue de Reilhat	AL373 et AL376
Mur en pierre	Enceinte rue Basse / rue de Clermont	



## D/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET

- Les secteurs de projet **UGp, UEp, 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 p :**

- Les opérations d'ensemble situées principalement au sein des périmètres de zone AU ou de secteurs «p» 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 p :**

- 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

### VIGNE MADAME

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

### RUE DE LA RÉPUBLIQUE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,1 / CBS : 0,2	10m max.

*Autres règles spécifiques : Article 4.3 «Performances énergétiques et environnementales» non réglementé.*

### RUE DES MAUVAISES

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 15% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	► 10m max. ► 7m min.

### PUY L'ORME

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 30% accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	10m max.

### RUE DE LA FONTAINE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	10m max.



## E/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UGcj

Commune non concernée



## 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 autorisée est définie en supplément de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de la Métropole. Elle s'applique à l'échelle du périmètre du STECAL. Pour les STECAL ayant pour objet « Habitat permanent des gens du voyage », les constructions existantes pourront nécessiter, le cas échéant, une demande de régularisation préalable.

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
N2gv	Secteur de Puy l'Orme Parcelles D 656, 658, 659	Habitat permanent des gens du voyage	30m <sup>2</sup>	7m.
N2gv	Secteur des Côtes / Le Chevalard Parcelles C 1029, 1030	Habitat permanent des gens du voyage	30m <sup>2</sup>	7m.
N2hl	Le Maupas Parcelles C 1374, 1375, 1376, 1378, 1379, 1380, 1381, 1763, 1764	Habitations légères de tourisme	150m <sup>2</sup>	7m.

Le secteur N2hl « Le Maupas » est situé pour partie ou à proximité d'un secteur de présomption d'aléa mouvement de terrain faible ou mal connu qui était identifié sein du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (1977) puis repris dans le SCoT du Grand Clermont.





## G/ AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Néant