



CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



RÈGLEMENT 4.2 CAHIERS COMMUNAUX



CEYRAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025



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.9
D / Dispositions relatives aux secteurs de projet (AU et p)	p.11
E/ Dispositions relatives aux secteurs UGcj	p.13
F/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	p.14
G/ Autres dispositions particulières (palette chromatique)	p.15



A/EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface m ²
1	Bouclage de l'allée de l'orée verte avec le chemin de la Croze	Commune	153
2	Elargissement du chemin de Saulzet à 7 m	Clermont Auvergne Métropole	88
3	Alignement du chemin des Pradeaux	Clermont Auvergne Métropole	242
4	Continuités écologiques	Commune	64
5	Aménagement complémentaire à l'Espace Culture et Congrès	Commune	9 384
6	Extension du terrain de boule	Commune	376
7	Elargissement de l'allée des Noyers	Clermont Auvergne Métropole	15
8	Elargissement de la rue Coquelut à 10 m de plateforme	Clermont Auvergne Métropole	965
9	Aménagement de la voie piétonne entre la rue Coquelut et la place de l'ancienne mairie	Clermont Auvergne Métropole	44
10	Aménagement de la rue Paul Doumer	Clermont Auvergne Métropole	121
11	Elargissement de la rue de l'Egalité à Boisséjour	Clermont Auvergne Métropole	37
12	Elargissement allée des Noyers	Clermont Auvergne Métropole	49
13	Aménagement d'espace public rue de l'ancienne mairie	Clermont Auvergne Métropole	71
14	Aménagement d'un parc paysager et de jardins entre la rue Coquelut et la rue de Montrognon	Commune	2 740
15	Aménagement d'espaces publics et d'aires de stationnement Rue du Berger	Clermont Auvergne Métropole	28
16	Aménagement d'espaces publics	Clermont Auvergne Métropole	44
17	Création d'un équipement public ou d'intérêt collectif	Commune	704
18	Aménagement du site des Gorges de l'Artière	Commune	9 110
19	Espaces naturels à vocation récréative	Commune	119 889
20	Mise en valeur du secteur du « lac »	Commune	9 075

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface m ²
21	Aménagement de protections contre les éboulements de la falaise	Commune	255
22	Equipement collectif à vocation sports et loisirs sous Boisséjour	Commune	2896
23	Réhabilitation d'un élément du patrimoine architectural	Commune	131
24	Réhabilitation d'un élément du patrimoine architectural	Commune	115
25	Zone maraîchère « les pradeaux »	Commune	25 412
26	Restauration du site Gallo-romain	Commune	33 591
27	Création d'un espace public - aire de stationnements	Clermont Auvergne Métropole	236
28	Réhabilitation et embellissement des abords du Moulin de la Tranchère	Commune	12 148
29	Elargissement du trottoir Rue F Brunmurol	Commune	27
30	Réalisation d'une voie verte « via Boiceyrat » secteur A – Journiat	Clermont Auvergne Métropole	2 578
31	Réalisation d'une voie verte « via Boiceyrat » secteur B et C	Clermont Auvergne Métropole	2 001
32	Réalisation d'une voie verte « via Boiceyrat » secteur D	Clermont Auvergne Métropole	1 876

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 rétraction-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

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 : <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 par un risque de ce type.

► 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 est concernée.

Chute de blocs

La commune est concernée.

Erosion des berges

La commune n'est pas concernée

Autres risques naturels

L'ensemble des communes de Clermont Auvergne Métropole est concerné par les **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 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, 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 Ceyat 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

Des périmètres sont délimités aux documents graphiques au sein de la zone N, autour de vestiges et d'éléments du petit patrimoine à préserver et à mettre en valeur.

Identification	Localisation
Tour de Montrognon et vestiges du château	Puy de Montrgnon
Vestiges du Lac de Ceyrat	Pentes de Montrognon
Vestiges	Pentes de Montrognon, chemin de Ceyrat
Vestiges	Pentes du secteur Boucherade, chemin de Ceyrat à Boiséjour
Vestiges	Pentes de Montaudou, chemin de la Pépinière, ancien chemin de Royat à Beaumont
Vestiges	Secteur de la Croze

Ensemble urbain

Identification	Localisation
Abords de l'église de Notre Dame de la Nativité (Boisséjour)	Impasse de l'Eglise, rue Blaise Pascal

Bâti remarquable

Identification	Adresse	Références cadastrales
Eglise de Ceyrat	9 rue Massenet	AS0377
Mairie	1bis rue Frédéric Brunmurol	AR0465
Eglise Notre Dame de la Nativité	1bis impasse de l'Eglise	AN0129
Chapelle Notre Dame de Délivrance	1 rue des Allées	AS0863
Maison vigneronne	14 rue de la Pradat	AS0977
Patrimoine religieux : Oratoire St martin	1 rue de l'Arbre	AT0197
Patrimoine rural – hydraulique : Moulin de la tranchère	4 parc de l'Artière	F2240
Villa contemporaine	7 avenue des Cottages	AR0309
Villa contemporaine	6 avenue de Beaulieu	AR0222

Bâti remarquable / Petit patrimoine

Identification	Adresse	Références cadastrales
Croix de chemin	45 avenue de Royat	
Croix de cimetière	1 allée Vincent Van Gogh	AN469
Monument commémoratif	10 rue du 11 Novembre	AN258
Fontaine	2 rue Nestor Perret	
Fontaine	16 rue Nestor Perret	
Fontaine	16 rue Nestor Perret	
Lavoir	20 rue Nestor Perret	AN238
Croix de chemin	2 rue du Granit	
Croix de chemin	2 allée Claude Monet	
Croix de chemin	32 avenue Jean-Baptiste Marrou	
Croix de chemin	8 avenue Jean-Baptiste Marrou	
Fontaine	3 place du Mas	
Croix de cimetière	13 rue de Montrognon	AR550
Monument commémoratif	13 rue de Montrognon	AR550
Pont	1 rue de l'Arbre	AT197
Croix de chemin	2 chemin des Pradeaux	H458
Fontaine	33 rue du Onze Novembre	
Fontaine	36 rue des Poilus	
Fontaine	11 rue de la Varenne	
Statue	11 rue de la Varenne	
Lavoir	18 rue de Gergovie	AS1078
Croix de chemin	34 rue de Janolle	H112
Croix de chemin	1 route de Gravenoire	

A noter : Les éléments pour lesquels la référence cadastrale n'est pas indiquée sont positionnés sur l'espace public

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 + :

- ▶ 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 F. BRUNMUROL

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	Non réglementée	10m max.

Autres règles spécifiques : Article 3 « Stationnement » non réglementé et Article 4.3 « Performances énergétiques et environnementales » non réglementé.

PLAINE DES SPORTS

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

TENNIS

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

AVENUE DE BEAULIEU

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementée	Non réglementée	10m max.

LA CURE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	Non réglementée	10m max.

Autres règles spécifiques : Article 3 « Stationnement » non réglementé et Article 4.3 « Performances énergétiques et environnementales » non réglementé.

ALLEE DES NOYERS

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
100% LLS	PLT : 0,1	10m max.

LES PRADEAUX

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	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
N2lo	Moulin de la Tranchère Parcelles F 2237, 2240	Mise en valeur du patrimoine communal	100m ²	7m.
N2lo	Route de Manson Parcelles AL 1, B 278	Projet de maison de la chasse et de la forêt	200m ²	7m.



G/ AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Néant