



CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



RÈGLEMENT 4.2 CAHIERS COMMUNAUX



CHATEAUGAY

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025





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)	p.9
E/ Dispositions relatives aux secteurs UGcj	p.11
F/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	p.12
G/ Autres dispositions particulières (palette chromatique)	p.13

A/ EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface m ²
1	Aménagement d'un carrefour avec la zone de loisir	Commune	2 627
2	Elargissement à 8m de plateforme du chemin dit des Duyaux	Clermont Auvergne Métropole	429
3	Aménagement du carrefour M402 / chemin des Gannes	Clermont Auvergne Métropole	1 069
4	Elargissement à 8 m de plate-forme, à partir du chemin du Bois de Queuille, d'un chemin situé au lieu-dit «la Chossa»	Clermont Auvergne Métropole	495
5	Aménagement de stationnement pour le cimetière	Clermont Auvergne Métropole	2 860
6	Elargissement à 8 m de plate-forme d'un chemin situé entre les lieux-dits Suquet de la Garde et la Garde ouest pour désenclaver la zone Aub au lieu-dit la Garde	Clermont Auvergne Métropole	476
7	Aménagement du carrefour de la M402 avec la M21	Clermont Auvergne Métropole	5 209
8	Aménagement paysager d'un espace public à vocation de détente, promenade et loisirs	Commune	3 090
9	Aménagement de la rue E. Clémentel et d'un espace public le long de la rue au lieu-dit \les Rouchas\	Clermont Auvergne Métropole	1 901
10	Aménagement des terrasses du château au lieu-dit "Les Vergers"	Commune	2 358
11	Aménagement d'un espace vert au lieu-dit Chavaroche au Sud-Ouest du bourg	Commune	4 138
12	Aménagement d'un espace public au lieu-dit «Sucquet de la Garde» sous l'Espace de la Bionne	Commune	1 735
13	Aménagement d'un espace public au lieu-dit « la Garde » (carrefour de la route M21 et du chemin des Rocs)	Commune	278
14	Aménagement d'un espace vert sous le Château délimité par la rue de la Crouze, la rue des caves et le Rif (rase de la Pelièvre)	Commune	26 244
15	Aménagement d'une coulée verte de protection du ruisseau le Rif et réalisation d'un cheminement piétonnier	Clermont Auvergne Métropole	20 850
16	Projet centre bourg place Rougeyron	Commune	60
17	Amélioration de la sécurité et la visibilité au carrefour de la RD 402 avec la rue de Barelles	Clermont Auvergne Métropole	332

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 Riomoise : 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 : <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 sur d'autres secteurs : le site des caves (rue des caves, rue de Bellevue), impasse des Acacias, impasse de la Treille, rue de la Gaîté et autour du chemin des Rocs.

► 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**.

Concernant les **feux de forêt**, la commune n'est pas 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 Chateaugay 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	Adresse
Cave ensemble troglodyte Le Chalard – Parcelle AB45	Rue de Bellevue, rue des Caves

Bâti remarquable

Identification	Adresse	Références cadastrales
Église Nouvelle, 19 ^e siècle	Rue de la Grotte	AH0424
Villa contemporaine	27 rue de Blanzat	AH0924
Villa contemporaine	1 rue du Sucquet	AB0243
<i>Élément du petit patrimoine</i>		
Tonne des Quaires		AC160
Tonne du Chareiron		AC875
Abri de berger		I562
Tonne en pierre sèche		I410
Tonne de la Borye		I202
"Tsabana" de la croix de Marsat		H70
Tonne III de Lachaux		G13
Tonne II en pierre sèche "tsabana" de Lachaux		G60
"Tsabana" de Lachaux		G51
Tonne en pierre sèche "tsabana" du chemin de la Boule		G320
Tonne de Fouillouses		G74
Tonne en pierre sèche "tsabana" de Lachaux		G42
Tonne en pierre sèche "tsabana" de Lachaux		A18
Tonne de "la Cassière"		A147
Tonne en pierre sèche "tsabana"		A1422
Tonne en pierre sèche "tsabana" du champ de la Baume		G200
Tonne du champ de la Baume		AK79



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

ECOBOURG

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	10m max.

8 MAI 1945

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

LE CHALARD

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	8m max.

LES PRADATS

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

BOIS QUEUILLE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

CHAMPS DE LA BAUME

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
20% LLS + 30% 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

Commune non concernée



G/ AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Néant