



CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



RÈGLEMENT 4.2 CAHIERS COMMUNAUX

GERZAT

PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025



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.8 |
| D / Dispositions relatives aux secteurs de projet (AU et p) | p.9 |
| E/ Dispositions relatives aux secteurs UGcj | p.12 |
| 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 | Élargissement Boulevard de l'Europe | Clermont Auvergne Métropole | 36 263 |
| 2 | Aménagement carrefour Rue des Martyrs et rue du 11 novembre | Clermont Auvergne Métropole | 690 |
| 3 | Création d'un rond-point à l'entrée du parc logistique | Clermont Auvergne Métropole | 9 402 |
| 4 | Élargissement du chemin de Champ long en une voie verte et continuités écologiques | Clermont Auvergne Métropole | 26 451 |
| 5 | Élargissement carrefour – RM2 contournement ouest et constitution d'une voie verte et des continuités écologiques | Clermont Auvergne Métropole | 2 737 |
| 6 | Desserte piétonne du Marais de Lambre | Commune | 1 089 |
| 8 | Accessibilité de la voirie Avenue de la Gare | Clermont Auvergne Métropole | 46 |
| 9 | Constitution d'une esplanade urbaine sur le site des anciens remparts et liaison avec le boulevard Jules Guesde et la rue Léon Blum | Commune | 328 |
| 10 | Extension du parc sous la Treille (Parcelle BK 297 et 1077) aménagement de voirie et Résidences séniors | Commune | 2 912 |
| 11 | Accès Esplanade des remparts | Commune | 32 |
| 12 | Couverture de l'ancien Bédât – cheminement doux | Commune | 115 |
| 13 | Élargissement de l'avenue de la Gare et mise en accessibilité de la voirie | Clermont Auvergne Métropole | 259 |
| 14 | Élargissement de la rue Trélézère | Clermont Auvergne Métropole | 257 |
| 15 | Création d'un chemin piéton de 3ml de largeur entre la rue Anatole France et la rue Moulin du Roy | Commune | 643 |
| 16 | réalisation d'une piste cyclable bidirectionnelle autour du giratoire | Clermont Auvergne Métropole | 248 |

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

Plusieurs secteurs de la commune sont concernés.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort et moyen, la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou soulèvement différentiel est recommandée.

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 n'est pas 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 (un site identifié secteur de la Rodde)

► 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

Le Plan des Protections et des Contraintes intègre les périmètres autour des établissements classés SEVESO dans lesquels une maîtrise de l'urbanisation doit être respectée en raison d'un risque seuil bas (exploitation d'un dépôt de fioul sur la commune de Gerzat de la société Bolloré Energie). Les dispositions qui s'y appliquent figurent au sein de l'arrêté préfectoral n° 16-0046 annexé au PLU.

Le Plan des Protections et des Contraintes fait apparaître : l'enveloppe des zones d'effets de danger « significatif » à « très grave » (effet thermique, de suppression et accident sur dépôt) ainsi que l'enveloppe des zones d'effets de danger « faible » (effet de suppression et accident sur dépôt)

Transport de matière dangereuse

Plusieurs canalisations de transport de Gaz impactent le territoire communal et présentent des contraintes limitatives du nombre de logements ou de locaux correspondant à une densité d'occupation (nombre de personnes/ha), pour les parcelles situées à proximité. (Cf. Annexes).

Barrage

La commune n'est pas concernée.

Risque minier

La commune n'est pas concernée

Risques liés aux canalisations électriques

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toutes délivrances de permis de construire ou d'aménager à moins de 100 ml (I4) des réseaux Haute Tension supérieur à 50 000 volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ces ouvrages en référence aux divers arrêtés interministériels fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Ce qui doit se traduire par la fixation des grands éléments de couverture (plaques fibrociment, tôles...) et la limitation de la projection de morceaux de vitres tranchants susceptibles de blesser les personnes (vitrages, châssis et type de pose adaptés). Cela étant, en raison de la forte proximité de cette zone avec le dépôt BOLLORE ENERGIE et la voie ferrée sur laquelle transitent notamment des wagons de matières dangereuses, il est nécessaire de limiter autant que possible les nouvelles constructions ou nouveaux aménagements qui amèneraient une présence humaine importante en durée d'exposition ou en nombre de personnes exposées.



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 Gerzat 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.

Bâti remarquable

| Identification | Adresse | Références cadastrales |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Ancien couvent | 2 rue Léon Blum | BK0694 |
| Domaine | 1 rue des Pègues | BM0590 |
| Domaine de Batoin | 57 route de Cébazat | F0322, F027 |
| Domaine de Jourzin | 2 allée de Jourzin | BV0116 |
| Eglise (romane et gothique) | 2 place de la Liberté | BK0620 |
| Maison des gardes | 1 rue de l'Horloge | BK0639 |
| Maison médiévale XVe siècle | 44 rue de l'Horloge | BK0668 |
| Tour de l'Horloge | 2 rue de l'Horloge | BK0640 |
| Tour Sapis et rempart | 18 rue Antonin Pachon | BK0576 |
| Rempart | place des Remparts | BK589 |
| Mur du Domaine de Batoin | route de Cébazat | F416 |
| Statue antique – petit patrimoine | 2 rue du Feu | BK264 |

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

RUE DU MOULIN

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------|-----------------|----------|
| 50% LLS ou accession abordable | Non règlementée | 13m max. |

JULES GUESDE

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|-----------------------------------|-----------------------|----------|
| 25% LLS + 15% accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 16m max. |

RUE DE L'AIGUILLE

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| 30% LLS | PLT : 0,1 / CBS : 0,2 | 13m max. |

JOURZIN

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|
| 20% LLS + 40% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 10m max. |

COURLANDES 2

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|-------------------------|-----------------------|----------|
| 20% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,4 | 13m max. |

DONNAT VIGNAT

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------------|-----------------------|----------|
| 25% LLS + 25% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,5 | 13m max. |

CHANTEMERLE

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| Non règlementée | PLT : 0,1 / CBS : 0,2 | 10m max. |

RUE DE VICHY

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------|-----------------------|----------|
| 25% LLS ou accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,5 | 7m max. |

ANATOLE FRANCE

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 20% LLS + 20% accession abordable | PLT : 0,3 / CBS : 0,5 | 13m max. H min. 10m |

SOUS LES ORS

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 10% LLS + 30% accession abordable | PLT : 0,2 / CBS : 0,4 | 13m max. H min. (M) |

EUROPE CHAMPARMONT

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| Non réglementée | PLT : 0,2 / CBS : 0,3 | 13m max. |

ZONE D'ACTIVITÉS GERZAT SUD

| DIVERSITÉ DE L'HABITAT | VEGETALISATION | HAUTEURS |
|------------------------|-----------------------|----------|
| Non réglementée | PLT : 0,2 / CBS : 0,3 | 16m max. |

PÔLE ECONOMIQUE SECTEUR NORD

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



E/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UGcj

Le secteur UGcj concerne la cité jardin délimitée par les rues du onze Novembre/rue sous la treille/ rue Jean Rostand/rue des Pègues. Les évolutions du tissu et de l'architecture sont possibles dans la mesure où elles ne conduisent pas à une altération du modèle de la cité-jardin.



Les dispositions particulières qui s'y appliquent sont les suivantes :

Nouvelles constructions

► Les nouvelles constructions et reconstructions sont autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques du modèle de référence de la cité jardin. Une marge de tolérance de 20 m² de surface de plancher pourra être appliquée sans donner droit à une possibilité d'extension ultérieure. La marge de tolérance d'1,5 m de hauteur supplémentaire pour les nouvelles constructions inscrite au règlement général ne s'applique pas sur le secteur UGcj de la cité jardin. Les constructions devront respecter les hauteurs initiales du secteur.

Les annexes

► Les annexes seront limitées à 20 m². Elles seront réalisées en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes préfabriquées sont interdites.

Extensions

► Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher* de 20 m² par unité foncière* et de maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines de la cité jardin. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLUi. L'extension devra être réalisée en rez-de-chaussée côté jardin.

► Les projets d'extension devront respecter les grands principes de la composition urbaine d'origine de la cité jardin en termes de volumes, de matériaux et de percements.

Implantation

► Les bâtiments doivent être implantés avec un recul correspondant à celui des bâtiments les plus proches ou selon les mêmes principes de décrochement des façades existantes.

►

Volumétries

- ▶ Le volume initial sera conservé. Seules des extensions limitées pourront être autorisées.

Toitures

- ▶ Les travaux de réfection des toitures reprendront la même forme et le même type de matériaux que l'existant.

Façades

- ▶ Les interventions sur le bâti existant (réhabilitation, ravalement des façades, modifications des percements...) devront respecter la modénature et la composition des façades actuelles. Les enduits de façades devront respecter la teinte utilisée pour l'ensemble de la cité.
- ▶ Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à côtes normalisées ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements, doit faire l'objet d'une étude particulière d'intégration. Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade, afin de préserver la composition de la façade.

Clôtures

- ▶ Les clôtures seront conservées dans leur forme et leur traitement. Elles seront constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille et seront d'une hauteur maximum de 1,20 m.
- ▶ Les clôtures constituées de murs pleins sont interdites
- ▶ L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits et les enduits de teintes saturées, le blanc pur, ainsi que le ciment gris sont proscrits.

Traitement des espaces extérieurs/plantations.

- ▶ Les espaces non bâtis feront l'objet d'un traitement soigné. Ils seront végétalisés à l'exception des espaces d'accès au garage et les entrées.
- ▶ Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les aménagements ne devront pas entraîner une imperméabilisation des sols supplémentaires ou une diminution du couvert végétal. Toutefois des terrasses extérieures pourront être réalisées dans le prolongement des pièces de vie à condition de ne pas excéder une surface au sol de 15m².

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 | Route de Cébazat à Gerzat Parcelles BW 17, 18, 20,21, 125 Parcelles G 80, 446 | Projet de terrains familiaux publics | 300m ² | 5m. |
| A1gv | Rue de l'Étincelle Parcelles AB 320, 321, 609, 610, 861, 862, 898, 903 | Projet de terrains familiaux publics | 300m ² | 5m. |
| N1gv | D210 Chemin du Pradoux Parcelle ZS 92 | Habitat permanent des gens du voyage | 30m ² | 5m. |
| Agv | Chemin de Lussat, de Pradailles Parcelles ZR 106, 110 | Habitat permanent des gens du voyage | 30m ² | 5m. |
| Agv | Chemin rural des Raux Parcelles ZR 106, 110 | Habitat permanent des gens du voyage | 30m ² | 5m. |



G/ AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

PALETTE CHROMATIQUE

Palette de couleurs à utiliser en zone UC (centre-bourg) pour les façades (sauf prescriptions et/ou recommandations particulières de l'Architecte des Bâtiments de France) :

- Jaune orange J.10
- Jaune ocre J.70
- Opale J.30
- Sable clair T.20
- Terre orange O.80
- Terre de sienne R.80

Les références citées proviennent du nuancier de Parex. Des enduits de couleur équivalente sont autorisés ;