



CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

# PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



## RÈGLEMENT 4.2 CAHIERS COMMUNAUX



### ROYAT

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.8</b>
<b>E/ Dispositions relatives aux secteurs UGcj</b>	<b>p.10</b>
<b>F/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</b>	<b>p.11</b>
<b>G/ Autres dispositions particulières (palette chromatique)</b>	<b>p.12</b>

## A/ EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface m²
1	Aménagements de stationnements et de jardins autour du site de la Taillerie	Commune	2 698
2	Création d'un accès à la zone AUG " Clos des Rochettes"	Clermont Auvergne Métropole	736
3	Aménagement d'une petite place avec espace de stationnement	Clermont Auvergne Métropole	168
4	Aménagement d'espace public – Création de stationnement	Clermont Auvergne Métropole	98
5	Aménagement d'espace public – Création de stationnement	Clermont Auvergne Métropole	326

## 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#/>

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 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 n'est pas concernée.

► 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 n'est pas concernée.

#### Chute de blocs / Eboulements

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 **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 commune de Royat est concernée par plusieurs sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols. 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 Royat 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.

## Secteurs de protection des puits de captage

---

Au sein des secteurs de protection de captage délimités au Plan des Protections et des Contraintes s'imposent les arrêtés préfectoraux annexés au PLU.

Ils définissent des périmètres de protection immédiats et des périmètres de protection rapprochés dans lesquels des limitations des usages du sol sont définies au sein des arrêtés.

## 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.

*Pour mémoire, la commune de Royat dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) annexé au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique. Les éléments identifiés dans le PLU de la Métropole sont complémentaires.*

### Bâti remarquable

Identification	Adresse	Références cadastrales
Murets de clôtures	Boulevard de Montchalamet	



## 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

#### **AVENUE PASTEUR**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementée	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	16m max.

#### **ROMEUF / CLOS DES ROCHETTES**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

#### **MONTCHALAMET**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	10m max.

#### **SECTEUR DE L'OCLÈDE**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

#### **MONT DORE**

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	10m max.

#### **ROUTE DE GRAVENOIRE**

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



## **E/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UGcj\***

Sans objet. Commune non concernée.



## F/ SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

Commune non concernée.



## G/ AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet