



CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME de la Métropole



RÈGLEMENT 4.2 CAHIERS COMMUNAUX



SAINT-GENÈS-CHAMPANELLE

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.11
E/ Dispositions relatives aux secteurs UGcj	p.15
F/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	p.16
G/ Autres dispositions particulières (palette chromatique)	p.17

A/ EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface m²
1	Fontfreyde - Aménagement du périmètre immédiat de captage d'eau potable - Champleuil - La Jauge	Commune	1 485
2	Fontfreyde - Aménagement du périmètre de captage d'eau potable de Tourtour	Clermont Auvergne Métropole	2 507
3	Manson - Aménagement du périmètre immédiat de captage d'eau potable - La Vouêtre.	Commune	2 112
4	Manson - Aménagement du périmètre immédiat de captage d'eau potable de Monge – Brula.	Commune	5 560
5	Manson - Aménagement du périmètre immédiat de la source de Saint Aubin.	Commune	5 048
6	Laschamps - Extension de la station d'épuration.	Clermont Auvergne Métropole	1 803
7	Beaune - Aménagement du périmètre immédiat du captage d'eau potable de Lioux.	Commune	1 149
8	Beaune - Aménagement du périmètre immédiat du captage d'eau potable de Brula.	Commune	1 997
9	Beaune - Aménagement espace public parcelles BV92-93	Commune	168
10	Laschamps - Aménagement place de la Fontaine.	Commune	77
11	Chatrat - Aménagement du périmètre immédiat du captage d'eau potable de Font Minge.	Commune	1 228
12	Chatrat - Aménagement du périmètre immédiat des sources - Orcet - La Garde.	Commune	2 252
13	Manson - Création et réouverture d'un chemin à Brula.	Commune	2 949
14	Theix - Aménagement d'un parking public	Commune	900
15	Chatrat - Extension de la station d'épuration	Clermont Auvergne Métropole	4 721
16	Berzet - Extension de la station d'épuration.	Clermont Auvergne Métropole	5 997

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

Sans objet.

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 sur un site (tunnel de La Cassière)

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 est concernée.

Risques technologiques

Risque industriel

La commune n'est pas concernée.

Transport de matière dangereuse

La commune est concernée.

Barrage

La commune n'est pas concernée.

Risque minier

La commune n'est pas concernée.

Sites et sols pollués

La commune de Pont-du-Château 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, 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 Saint-Genès-Champanelle 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.

Bâti remarquable

Identification	Adresse	Références cadastrales	Village
Chateau de Saint Genès	10 rue du Bourg	B00045	Le bourg
Eglise de l'Assomption de Nadaillat	12 chemin de Bellevue	C10236	Nadaillat
Eglise de Theix	3bis route de Nadaillat	CC0082	Theix
Eglise de Manson	12 route de Charade	BH0062	Manson
Villa contemporaine	29 route d'Orcines	BD0081	Manson
Villa contemporaine	2 chemin du Mosset	BD0062	Manson
Villa contemporaine	32 côte de Grioles	BK0055	Champeaux
Villa contemporaine	15 route de Charade	BH0088	Manson
Chapelle Gonod	13 rue Saint-Jean	C1318	Thedes
Château de Theix (logis, communs, parc, pisciculture)	5 rue du Mont-Dore	CC0152	Theix
Eglise du bourg	10 rue du Bourg	B00047	St-Genès
Eglise de Laschamps	1 rue des Fontaines	BB0137	Laschamps
Eglise de St Genes à Fontfreyde	1 place de l'Eglise	BZ0187	Fontfreyde
Eglise de Beaune le Chaud	4 rue de l'Eglise	BV0219	Beaune-le-Chaud
Maison Bourgeoise	1 rue de l'Eglise	BV0129	Beaune-le-Chaud

Identification	Adresse	Références cadastrales	Village
Lavoir	29 route des Puits	BX146	Pardon
Fontaine	29 route des Puits	BX146	Pardon
Four à pain	26 route des Puits	BX106	Pardon
Lavoir	16 route des Puits		Pardon
Croix de chemin	4ter route de Saint-Genès	BX241	Pardon
Croix de chemin	13bis route des Treize Vents	BV206	Beaune-le-Chaud
Fontaine-lavoir	10 route des Treize Vents	K1914	Beaune-le-Chaud
Croix de chemin	2 chemin du Maréchal Ferrant	BV206	Beaune-le-Chaud
Travail	12 rue Sous l'école Rue du Monte	BV209	Beaune-le-Chaud
Fontaine	4 rue de l'Eglise		Beaune-le-Chaud
Croix de chemin	4 rue de l'Eglise		Beaune-le-Chaud
Fontaine	14 rue de la Côte		Beaune-le-Chaud
Croix de chemin	7 rue de la Côte		Beaune-le-Chaud
Fontaine	11 route du Puy de Dôme Place de la fontaine		Beaune-le-Chaud
Fontaine	2 chemin des Puits		Beaune-le-Chaud
Fontaine	1 route des Treize Vents / intersection avec rue du four		Beaune-le-Chaud
Four à pain	8 rue du Four	BV90	Beaune-le-Chaud
Fontaine	impasse de la Bouhade rue de la cote	BV218	Beaune-le-Chaud
Lavoir	rue de la Côte	BV149	Beaune-le-Chaud
Lavoir	4 chemin du Crouze		Beaune-le-Chaud
Croix de chemin	Chemin des Puits Chemin du bois	J143	Beaune-le-Chaud
Croix de chemin	9 impasse du Pré Neuf		Beaune-le-Chaud
Croix de chemin	D942	A1157	Près de Laschamps
Croix de chemin	D942	A1157	Près de Laschamps
Croix de chemin	route de Clermont		Laschamps
Croix de chemin	30 route de Clermont	A900	Laschamps
Croix de chemin	2 chemin de la Chave		Laschamps
Croix de cimetière	23 chemin de la Vialle	BB55	Laschamps
Oratoire	5 chemin du Coudert en face du 6 route de beaune	BC71	Laschamps
Croix de chemin	6 route de Beaune		Laschamps
Croix de chemin	chemin de Combeta	A187	Laschamps
Croix de chemin	D942 entre la RD941a et RD778	A1156	Laschamps
Fontaine	2 rue Paillat		Laschamps
Croix de chemin	3 route de la Moréno		Laschamps
Fontaine	6 place de l'Eglise		Laschamps
Monument commémoratif	8 place de l'Eglise	BB137	Laschamps
Croix de chemin	2 rue des Fontaines	BB137	Laschamps

Fontaine	8 rue des Fontaines		Laschamps
Four à pain	8 rue des Fontaines	BB140	Laschamps
Lavoir	8 rue des Fontaines	BB130	Laschamps
Fontaine	2 rue des Fontaines	BB137	Laschamps
Chapelle	Saint Aubin	A933	entre Laschamps et Manson
Abreuvoir	Saint Aubin	A932	entre Laschamps et Manson
Croix de chemin	Route de Laschamps		entre Laschamps et Manson
Croix de chemin	Route de Saint Aubin	A935	entre Laschamps et Manson
Croix de chemin	1 chemin des Sagnes		Manson
Croix de chemin	31 route d'Orcines		Manson
Croix de chemin	14 route de Thedes		Manson
Croix de chemin	Chemin de marcou	B443	Manson
Lavoir	56 rue du Four entrée du chemin de javadoux		Manson
Source aménagée	1 chemin des Sagnes	C639	Manson
Croix de chemin	1 impasse des Saules derrière 48 rue du four		Manson
Fontaine	2 rue du Pirriat		Manson
Lavoir	1 rue des Buchettes		Manson
Croix de chemin	1 rue du Pirriat		Manson
Fontaine	8 route de Charade		Manson
Croix de cimetière	12 route de Charade	BH107	Manson
Fontaine	1 impasse des Sapins		Manson
Lavoir	1 impasse des Sapins		Manson
Four à pain	1 rue de l'Artière	BE166	Manson
Four à pain	3 route de Beaupriand	BK83	Champeaux
Fontaine-lavoir	2 rue du Lavoir	BK17	Champeaux
Croix de chemin	18 route de Beaupriand Chemin de Thèdes	C1771	Champeaux
Croix de chemin	chemin de la Croix de Beaume	K293	Chatrat
Croix de chemin St-François			Chatrat
Croix de chemin	Angle rues des Fontanilles et du Four		Chatrat
Fontaine	rue de Chateloup		Chatrat
Croix de chemin	Angle rues Pré-Clos et de Chateloup		Chatrat
Source aménagée	1 rue du Pré Clos	B1458	Chatrat
Fontaine	1 rue du Tralèze		Chatrat
Lavoir	3 rue du Tralèze		Chatrat
Four à pain	2 rue du Tralèze	BT44	Chatrat
Fontaine-lavoir	12 rue des Fontanilles		Chatrat
Menhir-croix	4 rue Saint-Jean		Thedes
Croix de chemin	2 rue du Crouton		Thedes
Fontaine-lavoir	28 rue Saint-Jean		Thedes
Fontaine	18 rue Saint-Jean		Thedes
Croix de chemin	Route de Saint Genès		Berzet

Croix de chemin	(8 rue du Bourg) 1 place de l'église		Le bourg
Fontaine	(8 rue du Bourg) 1 place de l'église		Le bourg
Fontaine	(8 rue du Bourg) 1 place de l'église		Le bourg
Croix de chemin	2 route de Theix		Le bourg
Croix de chemin	(4 chemin de Varennes) 4 rue du bourg		Le bourg
Croix de chemin	3 rue Jean Anglade	BP9	Le bourg
Monument commémoratif	1 rue de la Mairie	BP8	Le bourg
Croix de chemin	Chemin à Berzet		Berzet
Chapelle	4 route de Saint-Genès	BN62	Berzet
Fontaine	4 allée des Deux Fontaines	BN62	Berzet
Travail	2 rue Saint-Georges		Berzet
Fontaine	6bis route de Ceyrat		Berzet
Lavoir	6bis route de Ceyrat	BM177	Berzet
Four à pain	6 route de Ceyrat	BM178	Berzet
Fontaine	4 chemin du Chalard	BN81	Berzet
Travail	1 route de Ceyrat		Berzet
Croix de chemin	2 impasse de la Forge		Theix
Fontaine	1 rue de la Fontaine		Theix
Fontaine	2 impasse du pradet	CC40	Theix
Lavoir	3 impasse du Ruisseau	CC117	Theix
Croix de chemin	12 rue du Château		Theix
Croix de chemin	7 route de Fontillat		Nadaillat
Croix de chemin	Route de Fontillat	F162	Nadaillat
Abreuvoir	18 chemin du Lavoir	F163	Nadaillat
Fontaine-croix	3 impasse de Chapaille		Nadaillat
Croix de chemin	2 chemin de Bellevue		Nadaillat
Travail	12 chemin de Bellevue		Nadaillat
Four à pain	chemin du Lavoir	CI205	Nadaillat
Lavoir	12 chemin du Lavoir		Nadaillat
Croix de chemin	1 chemin des Buges	CI107	Nadaillat
Fontaine	4 rue du Sabotier		Nadaillat
Croix de chemin	19 route de la Serre	F559	Nadaillat
Croix de chemin	8 rue de la Croix	CA41	Fontfreyde
Poids public	28 rue du Relais	BZ185	Fontfreyde
Croix de chemin	23bis rue du Relais	BZ195	Fontfreyde
Fontaine-lavoir	38 rue du Relais		Fontfreyde
Lavoir	5 rue des Petits Beaunes		Fontfreyde
Fontaine	5 rue des Petits Beaunes		Fontfreyde
Travail	7 rue des Petits Beaunes		Fontfreyde
Oratoire	18 rue des Petits Beaunes		Fontfreyde
Croix de chemin	12b route du Puy de Dôme		Fontfreyde

A noter : les éléments sans références cadastrales 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 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 – CHAMP DU CHÊNE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
60% LLS	Non réglementée	12m max.

ECOBOURG – LE BIDOUIRE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS ou accession abordable	PLT : 0,4 / CBS : 0,5	10m max.

ECOBOURG – 2AU

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,4 / CBS : 0,5	10m max.

ROUTE DE THEIX

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

THEIX

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

THEIX / SITE INRAE

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

MANSON NORD

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

MANSON SUD

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max..

CHAMPEAUX

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

CHATRAT

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

BERZET NORD

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

BERZET SUD

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	7m max

RUE DE LA PIERRE / PARDON

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% min. LLS + 30% min. LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

RUE DES PINS / PARDON

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% min. LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

RUE DE LA CARRIÈRE / PARDON

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% min. LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	7m max.

BEAUNE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,2	7m max.

FONTFREYDE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS ou accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,4	7m max.

NADAILLAT

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,3	7m max.

THÈDES

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





E/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS UGcj

Commune non concernée



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

Sans Objet



G/ AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet

