

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le : 22/06/2005



CEYRAT

MISE À JOUR N°4

Approuvé le : 09/01/2025

1. NOTICE JUSTIFICATIVE

MODIFICATION N°4

Élaboration : 22/06/2005
Révision simplifiée n°1 : 21/02/2007
Modification n°1 : 21/11/2007
Modification n°2 : 18/06/2008
Modification n°3 : 24/06/2009
Modification n°4 : 16/12/2009
Modification simplifiée n°5 : 15/12/2010
Modification n°6 : 06/07/2011
Modification n°7 : 25/06/2012
Modification simplifiée n°8 : 26/11/2012
Modification n°9 : 23/09/2013
Mise à jour n°1 : 22/09/2014
Modification n°11 : 25/01/2016
Mise à jour n°2 : 03/07/2017
Mise à jour n°3 : 17/04/2023



clermont
auvergne
métropole

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

1.1

COMMUNE DE

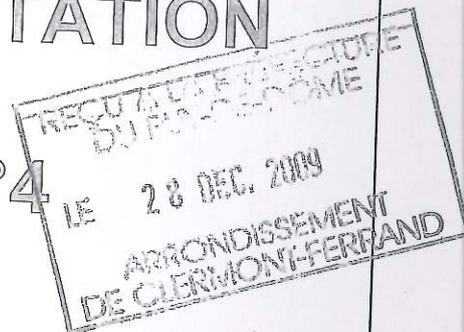
APP

CEYRAT

Modification
n°4

PLAN LOCAL D'URBANISME
NOTICE DE PRESENTATION

Modification n°4



Approbation du PLU par
Délibération du Conseil Municipal
du 22 juin 2005

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES -
MISES A JOUR

- Révision simplifiée n° 1 approuvée
par DCM le 21 février 2007
- Modification n°1 approuvée
par DCM le 21 novembre 2007
- Modification n°2 approuvée
par DCM le 18 juin 2008
- Modification n°3 approuvée
par DCM le 24 juin 2009
- Modification n°4 approuvée
par DCM le 16 décembre 2009

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Ceyrat a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 22 juin 2005 et a fait l'objet d'une première révision simplifiée approuvée le 21 Février 2007 suivie de trois modifications respectivement approuvées le 21 Novembre 2007, le 18 juin 2008 et le 24 Juin 2009.

La Commune avait alors fait le choix d'inscrire des zones AU strictes sur la plupart des zones d'urbanisation future et de les ouvrir progressivement, par modification de PLU. Il s'agit aujourd'hui d'ouvrir une zone d'habitat au lieu-dit « Les Plaines ».

D'autre part, la présente modification n°4 permet d'effectuer quelques ajustements au niveau du règlement de la zone 3AUh, ainsi que des rectifications au niveau de la liste des emplacements réservés.

PROCEDURE

Le contenu du PLU peut évoluer par la mise en oeuvre notamment de la procédure de modification, prévue aux articles L123-13 et 19 du Code de l'Urbanisme, qui ont pour effet direct de remanier ses dispositions.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet (PLU)
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

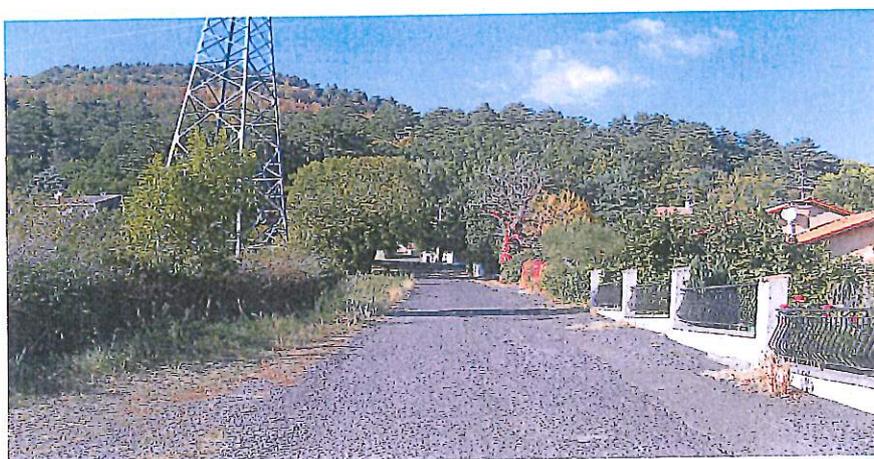
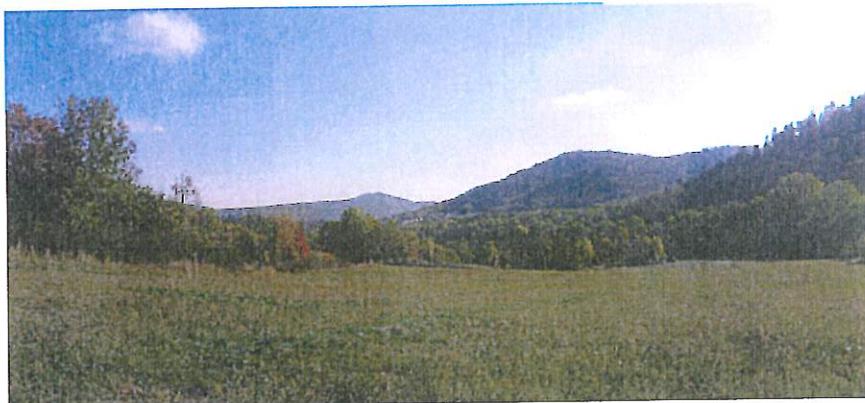
La présente modification répond aux trois conditions énoncées précédemment.

Le projet de modification n°4 est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'Établissement Public prévu à l'article L122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L121-4.

SOMMAIRE

- 1 - Ouverture de la zone AU sur le secteur « Les Plaines ».
- 2 - Modifications des documents graphiques (zone 3AUh, emplacements réservés n°s 46, 73 et 87)
- 3 - Modifications du règlement d'urbanisme (zone 3AUh : article 11 et création d'un sous secteur 3AUh3)
- 4 - Emplacements réservés (n°s 46, 73 et 87).

1- OUVERTURE DE LA ZONE AU « LES PLAINES »



◦ OBJET DE LA MODIFICATION

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'environ 4.5 ha pour permettre une opération d'aménagement comportant la construction d'habitat et de logements sociaux.

◦ TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- La zone AU devient 3AUh3, urbanisable sous conditions ;
- Inscription d'un règlement d'urbanisme adapté, sous forme écrite et graphique ;
- Inscription d'Orientations Particulières d'Aménagement opposables aux aménageurs.

◦ LE SITE ACTUEL

L'AFU se situe dans le bassin suspendu à moins de 300m en amont du bourg de Boisséjour sur un coteau orienté Sud-Est et bénéficiant d'une situation et d'une orientation favorable à l'urbanisation. Peu perceptible, elle ne présente pas d'enjeux paysagers majeurs.

Le terrain est relié à la RD 944 par la rue de Granit et par un chemin piéton empruntant la rue Pierre Curie. Ce chemin constituera un lien entre l'AFU des Plaines et le secteur de Préguille récemment urbanisé.

Aujourd'hui le site des Plaines présente un paysage largement ouvert sur le Sud-Est avec vue panoramique sur l'Est Clermontois.

L'occupation actuelle du sol varie entre cultures et friches, vergers entretenus, anciens jardins à l'abandon.

Le secteur est traversé par deux réseaux, une ligne haute tension ainsi qu'une conduite d'AEP de 200 mm.

o LES PRINCIPES DE COMPOSITION

L'aménagement s'appuie sur les caractéristiques du site

Implantation d'un square belvédère en partie haute symbolisant l'entrée de l'AFU, le long de la rue de Granit.

l'organisation d'une desserte adaptée à la pente et comportant une partie en sens unique de façon à limiter l'impact des voies.

la voie d'accès principale sera implantée sous la ligne HT de façon à ne pas gêner les constructions. La conduite AEP sera déplacée et positionnée sous une voie publique.

la disposition de sur largeurs et de poches en pelouse terre/pierre afin de regrouper le stationnement visiteur sur des surfaces non asphaltées.

la création d'une bande paysagée transversale établissant une liaison entre le haut et le bas de l'AFU. Les plantations seront de type "verger".

la disposition de chemins et liaisons piétonnes vers la rue Pierre Curie.

le long de la rue Pierre Curie, un espace a été laissé dans le domaine public de façon à conserver le caractère actuel - murets, plantations, haies naturelles.

l'AFU laissera la place à la construction de 12 logements sociaux répartis en trois secteurs différents de 4 logements en villas ou logements intermédiaires.

o **DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT** sont inscrites au document éponyme, pour préserver la cohérence de l'ensemble de la zone au travers des différentes opérations d'aménagement :

Le règlement du PLU modifie certaines règles en fonction des caractéristiques de l'AFU en autorisant les implantations adaptées à la taille des terrains.

- Implantation en limite des voies circulées sous certaines conditions.
- Implantation en limite séparatives.
- Hauteur des constructions.
- Toit terrasse sous condition de végétalisation.

L'unité foncière sera desservie par des voies essentiellement en sens unique desservant les habitations de manière quasi privative.

De ce fait, le stationnement sur les voies sera limité : 3 places seront exigées sur les lots pour le stationnement privé.

L'accès à la zone s'effectuera par la Rue du Granit. Les sorties et entrées sur la Rue Pierre Curie sont interdites. Cette voie qui se termine en chemin sur sa partie amont au droit de l'AFU doit rester un chemin rural, bordé de ses murs de pierre et talus bordés d'essences locales. C'est pourquoi, une zone non-aedificandi de 4.00m à partir de la limite du domaine public est à respecter le long de la rue Pierre Curie au droit de l'AFU.

Les jardins situés à l'entrée de l'AFU seront affectés à un espace collectif traité en square vert sorte de « belvédère », accompagné de plantations spécifiques et de murs traités en pierres naturelles.

Plusieurs poches de stationnement collectives seront créées et réparties sur l'opération et leur traitement sera d'aspect naturel, bordures bois, pelouse, plantations. Les règles de plantations pour l'aménagement des espaces privatifs aux habitations seront les mêmes que celles qui sont instituées sur la zone 3AUh2 et listées dans les « orientations d'aménagement ».

Exigence de rétention partielle des eaux pluviales à la parcelle au regard d'une étude hydrogéologique réalisée sur ce territoire exigeant un débit de fuite de 1l/sec/parcelle.

Exigence d'une part de logements sociaux : 20 % des logements construits, dans un souci de mixité et de respect des engagements du PLH.

Certaines de ces orientations sont doublées d'une traduction réglementaire.

o LE REGLEMENT inscrit sur la zone est de type 3AUh3 (3 AUh secteur 3), c'est à dire urbanisable dans son ensemble.

Cette souplesse est permise par l'inscription d'une trame viaire opposable à tous les aménageurs, qui pourra en garantir la cohérence d'ensemble. Il fait l'objet d'un secteur de type 3, dans lequel les règles d'implantations diffèrent.

La vocation de la zone est d'accueillir de l'habitat sous toutes ses formes et de préférence mixtes. La mixité sociale, voulue par le PLH de l'agglomération, est traduite par une exigence de 20 % de logements sociaux pour toute opération d'aménagement de plus de 5 logements.

→ Les constructions interdites correspondent aux bâtiments à usage d'hôtellerie, équipements collectifs, commerces, bureaux et services, stationnements.

→ La rétention des eaux pluviales doit être organisée à la parcelle avec la détermination d'un débit de fuite autorisé à 1l/sec/parcelle.

→ Les règles d'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique automobile, permettent l'implantation des bâtiments à l'alignement ou en recul sans conditions de projet. L'ouverture des garages ne sera pas autorisée ni à l'alignement, ni face à la rue dans une bande de 5,00 m par rapport à l'alignement. Dans cette bande de 5,00m, l'ouverture des garages sera autorisée uniquement latéralement à la rue et non de face. Au-delà des 5,00 m, l'ouverture des garages est libre.

→ Les règles d'implantation par rapport à certaines voies non ouvertes à la circulation publique automobile ont fixé un recul minimal de 5 mètres. Les constructions situées le long de la rue Pierre Curie doivent être en recul de 4,00 m par rapport à celle-ci.

→ Les règles par rapport aux limites permettent une implantation sur la limite séparative sous conditions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

La construction de bâtiment en limite séparative est autorisée dans ces conditions :

- Si la parcelle voisine est non bâtie,
- Dans le cas où le ou les bâtiments existants sur la ou les parcelles voisines sont implantés à 6m au moins de la ou les limites séparatives.
- Pour les garages particuliers, si par ailleurs pour des nécessités topographiques et pour des terrains situés en surplomb de la voie, ils sont implantés dans la marge de recul prévue à l'article 3AUh6.

Par ailleurs, l'implantation est libre pour la construction de bâtiments annexes d'une surface maximale de 20m² de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 3m accolés à une construction existante.

→ La hauteur maximale des constructions autorisée est de 7,00 m à l'égout.

→ Les toitures ferrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tout matériaux réfléchissants soient dissimulés. Dans ce secteur, elles

sont autorisées à 100% de la surface de toiture. Celles-ci doivent être obligatoirement végétalisées.

→ Concernant le stationnement, pour les bâtiments à usage d'habitation. Il est exigé 3 places de stationnement par habitation dont une place dans la construction et deux places extérieures pouvant être comptées dans la marge de recul du garage (pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement).

→ Sur le secteur 3AUh3, le coefficient d'occupation des sols sera de 0,35 pour l'habitat et 0,45 pour les logements sociaux.

LES INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

■ Sur l'eau

→ Augmentation des apports d'eaux pluviales au milieu naturel.

Correction : obligation de rétention des eaux pluviales sur la parcelle avec un débit de fuite calculé au regard d'une étude hydrogéologique réalisée sur le terrain pour minimiser le rejet au réseau public.

■ Sur l'air, le bruit, les circulations

→ La création d'une 60^e de logements n'entraînera pas un apport de circulation auto proportionnel, dans la mesure où la zone est distante du centre bourg de Boisséjour et que le trafic sera amené par la Rue du Granit pour éviter un afflux trop important au niveau du carrefour donnant sur la RD 944 au niveau du bourg de Boisséjour.

Corrections : - structure interne partiellement à caractère aire piétonne ou « de convivialité » servant de desserte uniquement interne et privative.

- Aménagement de la Rue Pierre Curie avec la réalisation d'une zone non aedificandi de 4.00m au droit de l'AFU pour conserver l'aspect naturel du chemin tout protégeant l'espace urbanisable.

■ Sur le paysage

→ Urbanisation d'environ 45000m², actuellement presque vierges. Le site est relativement confidentiel.

Corrections : - aménagement de l'espace d'entrée de zone sorte de belvédère sur le site.

- la majeure partie des voies de dessertes internes seront en sens unique de façon à limiter l'impact des plates formes sur le relief.
- l'inscription d'un recul de 4 m le long de la Rue Pierre Curie pour conserver un aspect rural et champêtre du chemin sur sa partie supérieure.

5

2 - MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

✱ Le secteur « Les Plaines » : de AU en 3AUh3

La Commune avait fait le choix d'inscrire des zones AU strictes sur la plupart des zones d'urbanisation future et de les ouvrir progressivement, par modification de PLU. Il s'agit aujourd'hui d'ouvrir une zone d'habitat au lieu-dit « Les Plaines ». La zone AU devient 3AUh3, urbanisable sous conditions. Un nouveau secteur 3 est créé pour tenir compte des spécificités de la zone et lui appliquer un règlement adapté notamment en terme règles d'implantation des constructions, de la hauteur des bâtiments, du Coefficient d'Occupation des Sols.

La zone 3AUh3 repose avec exactitude sur le parcellaire zoné actuellement au PLU en AU (« A Urbaniser »).

Cette souplesse est permise par l'inscription d'une trame viaire opposable à tous les aménageurs, qui pourra en garantir la cohérence d'ensemble. Il fait l'objet d'un secteur de type 3, dans lequel les règles d'implantations diffèrent.

✱ Emplacement réservé n° 46, cœur de bourg de CEYRAT

Une erreur matérielle graphique s'est glissée lors de la modification du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) au niveau de l'emplacement réservé n°46. Il porte la désignation suivante « Aménagement d'une voie piétonne entre le Rue Coquelut et la Place de l'Ancienne Mairie ». Il a été positionné par erreur sur les parcelles cadastrées section AS n° 548, 549 et 550 pour lesquelles le front bâti est à conserver. Or il est nécessaire de l'établir sur la parcelle non bâtie cadastrée section AS n° 531 située au milieu de la voie pour une superficie de 44m² afin de respecter l'objet de cet emplacement réservé.

✱ Emplacement réservé n° 73, Rue du 11 novembre, CEYRAT

L'emplacement réservé n°73 qui porte la désignation suivante « Elargissement de la rue des Jardins et aménagement d'espaces publics et alignement Rue du 11 Novembre ». Actuellement, il est positionné sur les parcelles cadastrées section AS

n^{os} 557, 562, 565 et 566 pour une superficie de 70m². Le gabarit de la Rue du 11 Novembre étant à ce jour défini, la partie de l'emplacement réservé lié à l'alignement de la Rue du 11 novembre peut être finalisée et arrêtée. C'est pourquoi, il convient de réduire cette partie de l'emplacement réservé à minima pour une surface nouvelle de 54m².

✱ Emplacement réservé n° 87, Boisséjour

L'emplacement réservé n°87 porte la désignation suivante « Voie d'accès à la zone naturelle sous Boisséjour (emprise 7 mètres) ». Après examen, il m'apparaît effectivement opportun de reconsidérer l'emplacement réservé n° 87 en le rectifiant dans cette procédure. En effet, il convient de le réduire pour obtenir une largeur homogène d'environ 3.50m sur toute sa longueur, ce qui n'empêche pas de respecter sa destination qui est de permettre la desserte du secteur à aménager situé à l'arrière zoné « AUn ».

ζ

3- MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

3.1 En zone 3AUh au PLU, article 11 « Aspect extérieur - architecture - clôtures »

Sous cette rubrique, il est proposé de supprimer l'alinéa concernant les toitures en pente « le faîtage principal sera parallèle aux courbes de niveau ». En effet, les formes d'urbanisation privilégiaient ces implantations jusqu'à présent justifiées par une meilleure insertion dans le paysage. Aujourd'hui, cette obligation d'implantation devient contraignante au regard de critères d'orientation liés aux nouvelles technologies telles que les panneaux solaires par exemple.

Incidence :

- adaptation des textes rendue nécessaire par les nouvelles technologies et approches environnementales.
- permettre une plus grande facilité de constructibilité des parcelles

3.2 En zone 3AUh au PLU,

Un secteur 3 est créé dans la zone 3AUh au PLU pour tenir compte des spécificités de la zone. Le règlement du secteur créé diffère de la zone sur les articles suivants :

- Article 1 « Sont interdits » ;
- Article 3 - 1 « Accès » ;
- Article 4 - 1b « Eaux pluviales » ;

- Article 6 - 1 « Recul des constructions par rapport aux voies ... » ;
- Article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » ;
- Article 10 « Hauteur des constructions » ;
- Article 11 « ... Toitures - Clôtures » ;
- Article 12 « Stationnement » ;
- Article 13 « Espaces libres et plantations ... » ;
- Article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols ».

Incidence :

- o répondre au mieux au contexte géographique du site, aux spécificités des lieux et à l'aménagement prévisionnel souhaité.

§

4- EMBLEMES RESERVES

Les modifications apportées sont les suivantes :

- ▷ **Emplacement réservé N°73** : espace diminué et réduit sur les parcelles section AS n°s 565 et 566 pour la partie de l'emplacement réservé positionnée sur la Rue du 11 Novembre à Ceyrat.
- ▷ **Emplacement N°46** : à positionner sur la parcelle cadastrée section AS n° 531 Rue Coquelut.
- ▷ **Emplacement N°87** : espace diminué à 3.50m de manière homogène sur toute sa longueur initiale soit 85ml.

SURFACES

Zones modifiées	Surface avant modification (ha)	Surface après modification (ha)
AU	24,93	20,5
3AUh	5,34	9,8

Emplace- ments réservés	Intitulés	Surfaces ou dimensions avant modification (m ² - m)	Surface ou dimensions après modification (m ² - m)
N° 73	Elargissement de la rue des jardins et aménagement d'espaces publics et alignement rue du 11 Novembre	70m ²	54m ²
N°46	Aménagement d'une voie piétonne entre la rue Coquelut et la Place de l'Ancienne Mairie	90m ²	44m ²
N°87	Voie d'accès à la zone naturelle sous Boisséjour	7m de largeur Sur 85ml	3.5m de largeur Sur 85ml

5