



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

SYNTHÈSE DU ZONAGE ET DU RÉGLEMENT

JUILLET 2023

+
clermont
auvergne
métropole



SOMMAIRE



P. 3 De quoi est composé le règlement du PLU ?


P. 4 Présentation du zonage

5 Focus : les zones **A** et **N**

6 Les zones **N**

7 Les zones **A**

P. 8 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

P. 9  **Article 1 : Fonctions urbaines**
Les usages des sols, destinations et sous-destinations admises, interdites, autorisées sous conditions

P. 11  **Article 2 : Diversité de l'habitat**
Les servitudes de mixité sociale, intégration de l'accès abordable à la propriété...

P. 12  **Article 3 : Stationnement et desserte**
Accès, normes de stationnement automobiles et cycles

P. 15  **Article 4 : Réseaux, performance énergétique et environnementale**
Raccordement aux réseaux, énergie, eaux pluviales...

P. 16  **Article 5 : Végétalisation**
Pleine terre, Coefficient de Biotope par Surface, espaces partagés, plantations

P. 21  **Article 6 : Implantation**
Par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

P. 23  **Article 7 : Hauteur**
Hauteur des constructions

P. 25  **Article 8 : Architecture et paysage urbain**
Toiture, façade, clôtures etc...

DE QUOI EST COMPOSÉ LE RÈGLEMENT DU PLU?

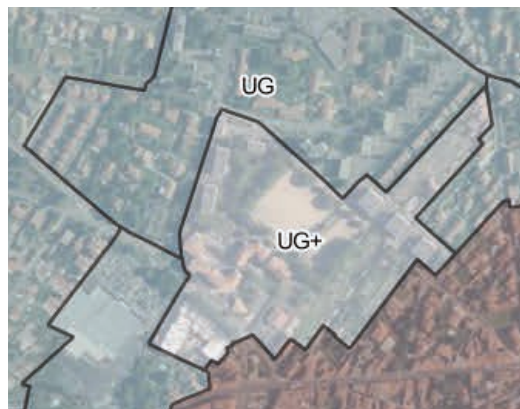
+ Règlement littéral

- Un **règlement littéral commun** pour les 21 communes
- Des « **cahiers communaux** »
 - Emplacements réservés
 - Patrimoine bâti à protéger
 - Dispositions spécifiques des secteurs UG+ et AUG
 - Secteurs de protection
 - Pièces spécifiques à la commune



+ Documents graphiques

- **Plans de zonage**
Et prescriptions graphiques
- **Des plans thématiques**
Hauteur, végétalisation, mixité de l'habitat etc



+ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- **OAP thématiques**
OAP Trame verte et bleue et OAP Construire demain !
- **OAP stratégiques**
Exemple : Porte Sud, Plaine du Bédât, etc.
- **OAP sectorielles**
Sites de projets en renouvellement urbain, zones à urbaniser



PRÉSENTATION DU ZONAGE

Le plan de zonage est un document de référence pour l'application du PLU. Il mentionne les différentes zones et leurs usages : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N).

4 types de zones urbaines

UC Centres et tissus anciens
Des outils règlementaires adaptés

UG Urbaine générale
Les tissus résidentiels et mixtes

UE Économie et équipements
Zones d'activités et grands services urbains

UV Zones urbaines vertes
Grands parcs urbains, sports et loisirs, jardins vivriers

Des secteurs au sein de la zone urbaine / secteurs de projet

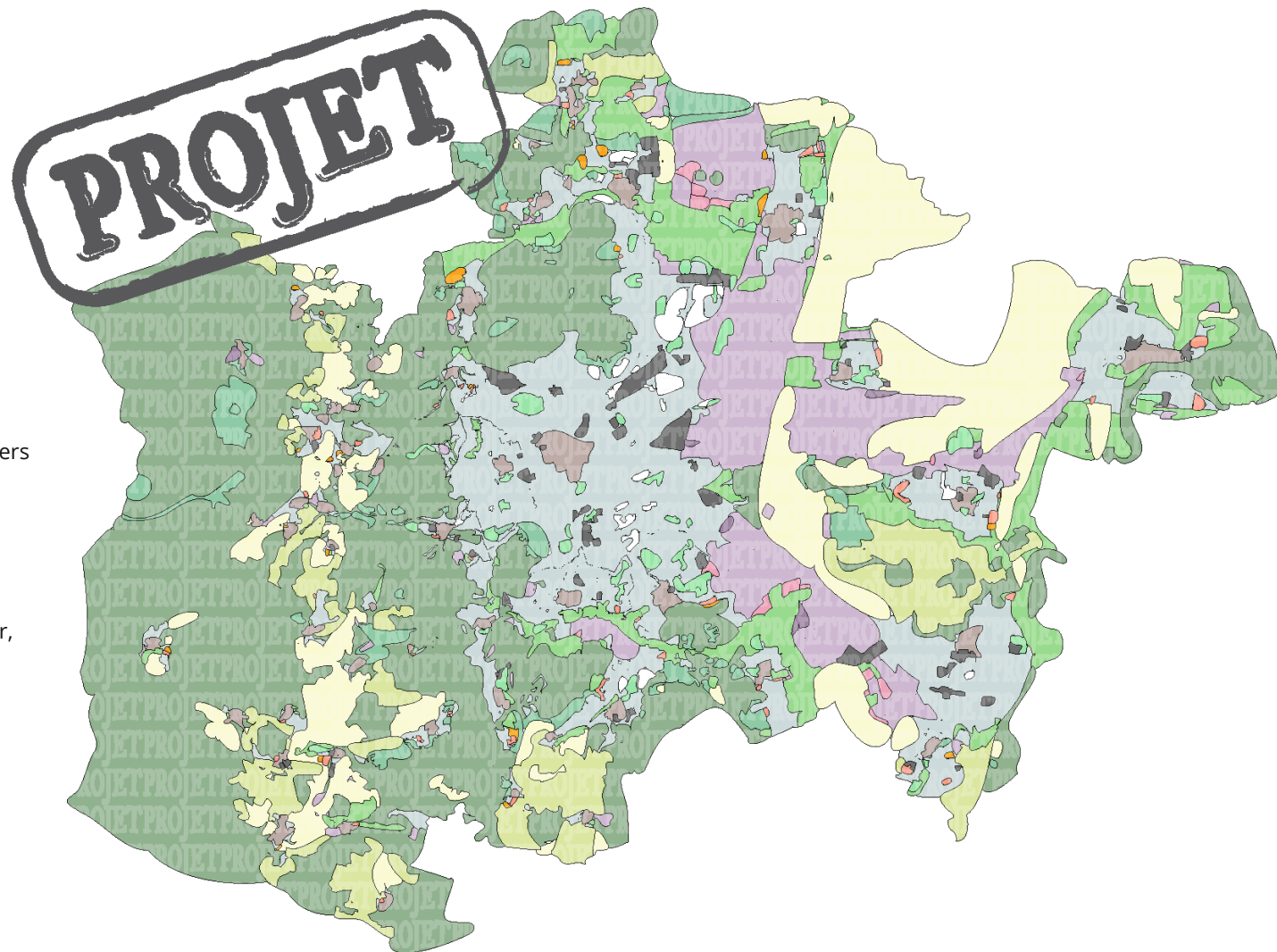
U+ Secteurs de projet
Une modulation des règles générales pour orienter, faciliter ou encadrer des projets particuliers

U* Secteurs particuliers
Une modulation des règles générales pour correspondre aux tissus particuliers (par exemple : cités-jardins)

2 types de zones à urbaniser

AUG Résidentielles et mixtes

AUE Économie et équipements



PRÉSENTATION DU ZONAGE



Focus : les zones A et N

Qu'est-ce que les zones A et N ?

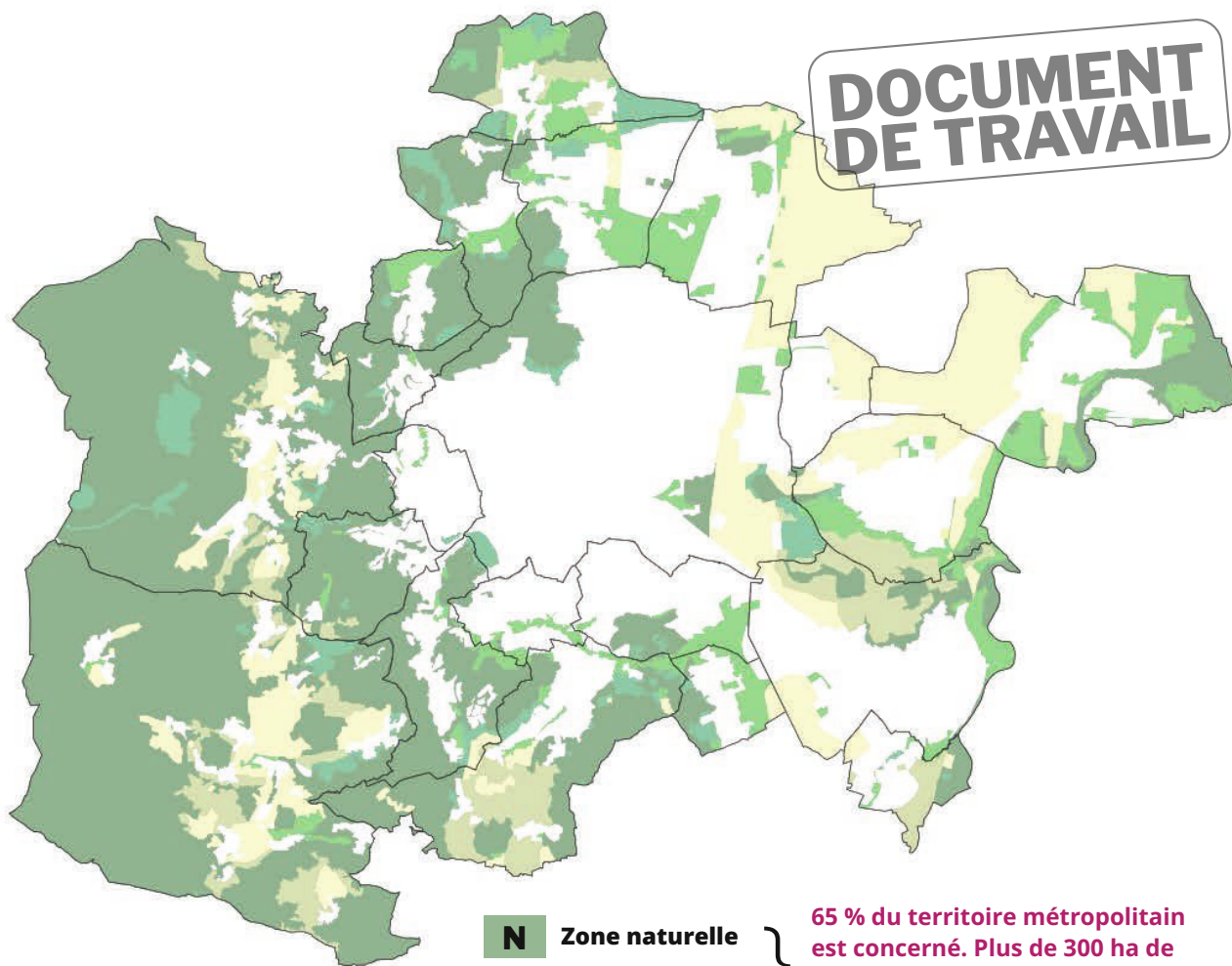
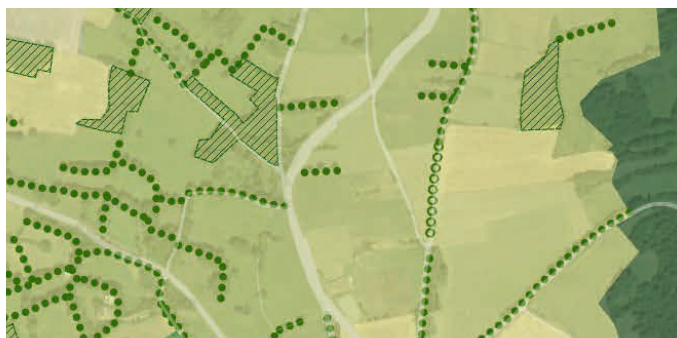
Les zones Agricoles (A) regroupent les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones Naturelles (N) regroupent les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Dans les zones A et N, des **secteurs spécifiques** peuvent être dédiés aux jardins vivriers, au photovoltaïque, aux gens du voyage, aux campings, aux activités de loisirs, etc.

Des prescriptions graphiques

Des outils complémentaires permettent au PLU de protéger les trames végétales (haies, petits boisements, zones humides). Ces éléments sont repérés au plan de zonage.



DOCUMENT DE TRAVAIL

N Zone naturelle

A Zone agricole

65 % du territoire métropolitain est concerné. Plus de 300 ha de zones U et AU restitués en zones A et N.

N1 A1 Zones agri-naturelles de proximité

N2 A2 Zones agri-naturelles paysagères

PRÉSENTATION DU ZONAGE

Le zonage N

À protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

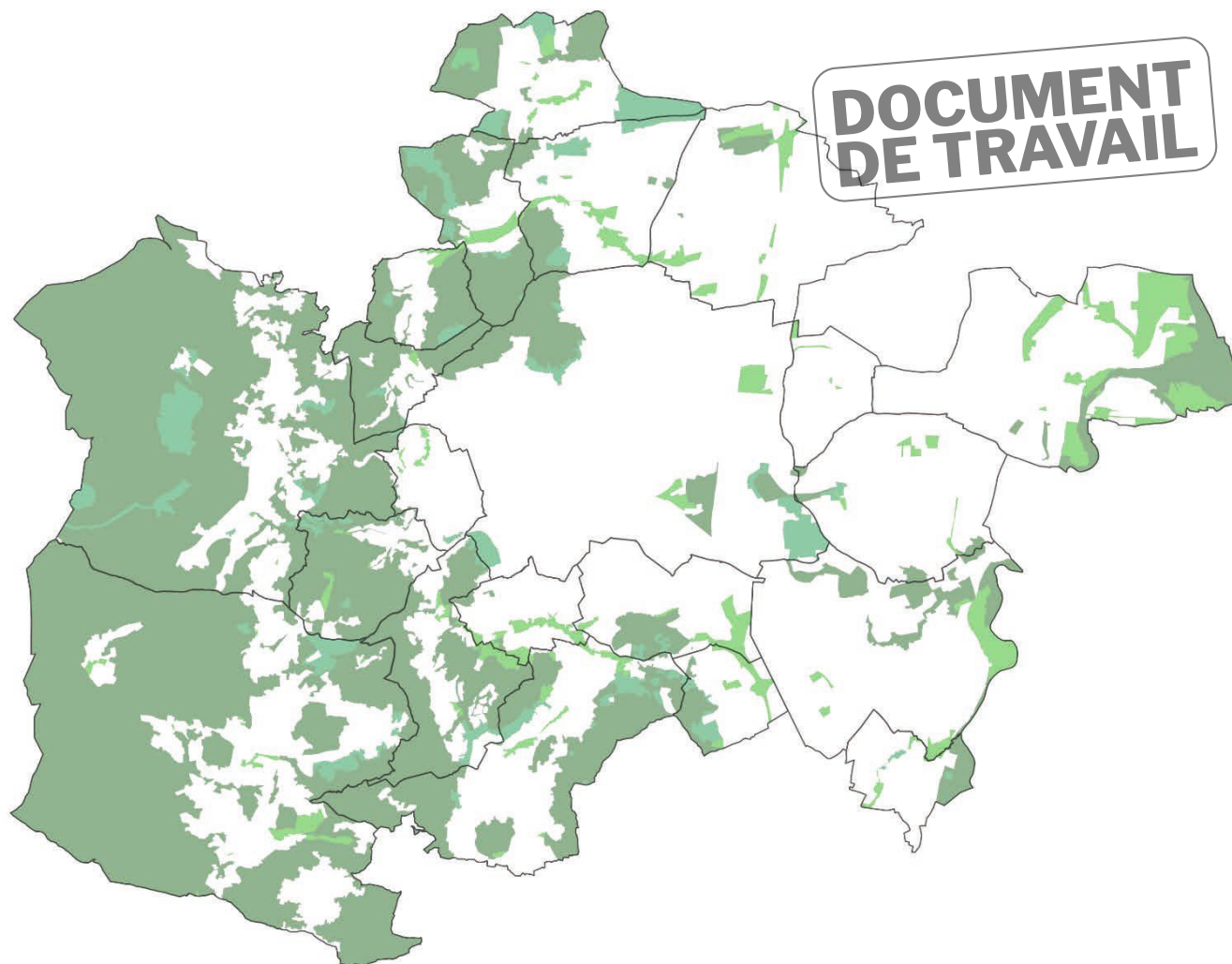
N Inconstructibles

N1 Zones agri-naturelles de proximité

- Serres et tunnels
- 200 m² de bâtiments agricoles
- Ensemble de jardins vivriers
- Installations sportives et de loisirs existantes (hors zone Urbaine)

N2 Constructibilité limitée

Secteurs spécifiques



PRÉSENTATION DU ZONAGE

Les zones A

À protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

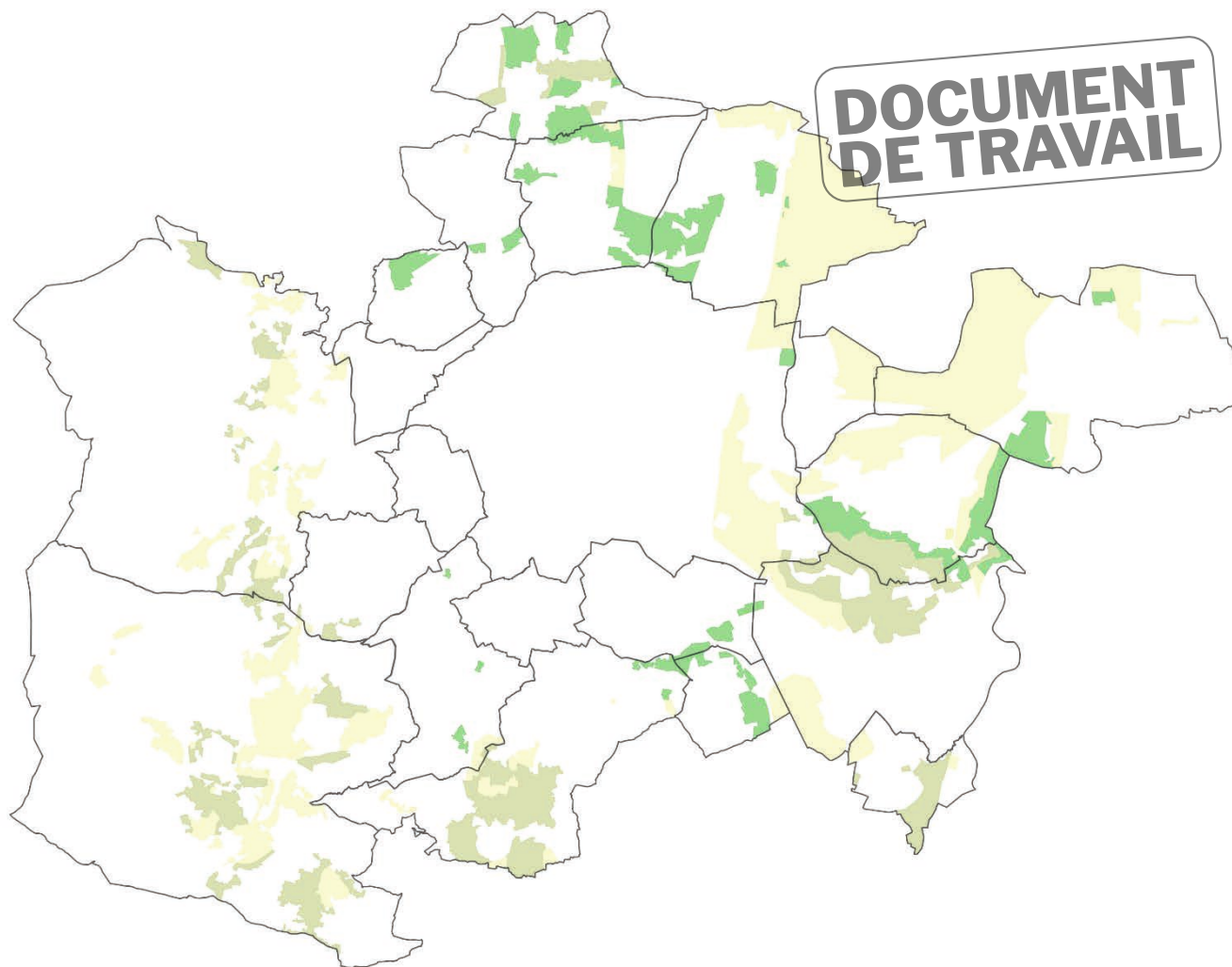
A Constructible pour les exploitations

A1 Zones agri-naturelles de proximité

- Serres et tunnels
- 500 m² de bâtiments agricoles
- Ensemble de jardins vivriers

A2 Zones agricoles paysagères

Pas de construction agricole



PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT



Composition du règlement littéral

Dispositions générales

Dispositions particulières

Les règles des prescriptions graphiques qui se superposent au zonage (patrimoine, nature en ville, emplacements réservés, etc.)

Lexique

Règlement de la zone U

Programmation

article 1 / Fonction urbaine
article 2 / Diversité de l'habitat
article 3 / Stationnement et desserte
article 4 / Réseaux et performances environnementales

Formes urbaines

article 5 / Végétalisation
article 6 / Implantation
article 7 / Hauteur
article 8 / Architecture et paysage urbain

Règlement de la zone AU

Règlement de la zone A

Règlement de la zone N

Composition des articles du règlement

A/ Dispositions communes à l'ensemble de la zone U

Dispositions générales / modes d'emploi

B/ Dispositions de la zone UC

C/ Dispositions de la zone UG

Secteurs du Plan des fonctions urbaines
Secteurs particuliers *

D/ Dispositions de la zone UE

Secteurs du Plan des fonctions urbaines
Secteurs particuliers *

E/ Dispositions de la zone UV

Article 1

FONCTIONS URBAINES

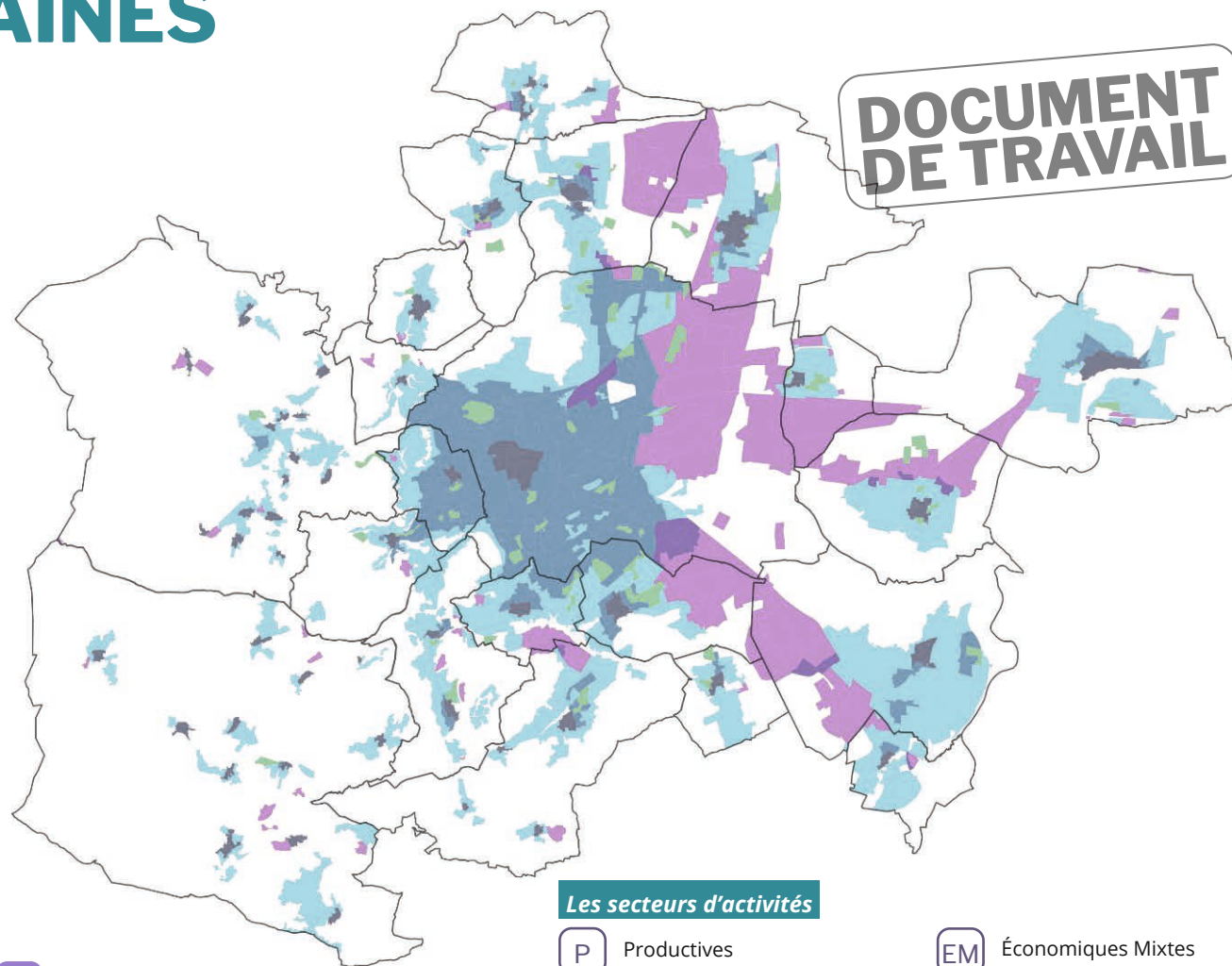
Les usages des sols, destinations et sous destinations admises, interdites, autorisées sous conditions



DOCUMENT DE TRAVAIL

Les principes règlementaires

- Des secteurs de **mixité des fonctions à vocation essentiellement résidentielle** mais où peuvent être autorisées des activités de proximité.
- Des secteurs de **Polarité avec une mixité des fonctions renforcées** (commerce, mixité à l'échelle des opérations).
- Des secteurs de **Mutation contenus**, avec une mutation encadrée vers un tissu mixte (logique de requalification urbaine).
- Une **sectorisation au sein de la zone UE** (économie/équipement) :
 - pour favoriser la **spécialisation des ZAE**,
 - pour encadrer le **développement de certaines activités en périphérie** (commerces et services, bureaux, logistique, hôtels).
- Une **priorité aux activités productives (industrie, artisanat)** en lien avec la stratégie de reconquête du foncier d'activités dans les ZAE.



- UC** Zone UC (centres bourgs et tissus anciens)
- Mi** Secteur de mixité des fonctions à dominante résidentielle
- Po** Secteur de polarité urbaine et de proximité

- Mu** Secteur de mutation
- UE** Zone UE
- UV** Zone UV

Les secteurs d'activités

- P** Productives
- PL** Productives et Logistiques
- Te** Tertiaires, innovation
- C** Commerciales
- EM** Économiques Mixtes
- To** Touristiques
- S** Spécifiques et de grands services urbains



Article 1

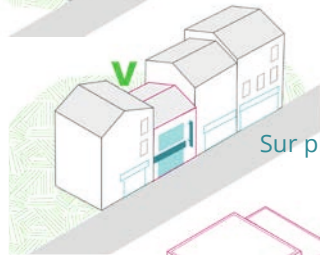
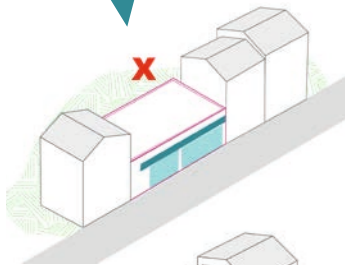
FONCTIONS URBAINES

Les usages des sols, destinations et sous-destinations admises, interdites, autorisées sous conditions

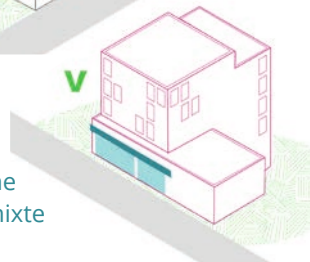
Po

Des dispositions qui favorisent l'intégration urbaine des commerces

Intégration urbaine des moyennes et grandes surfaces commerciales dans les Polarités



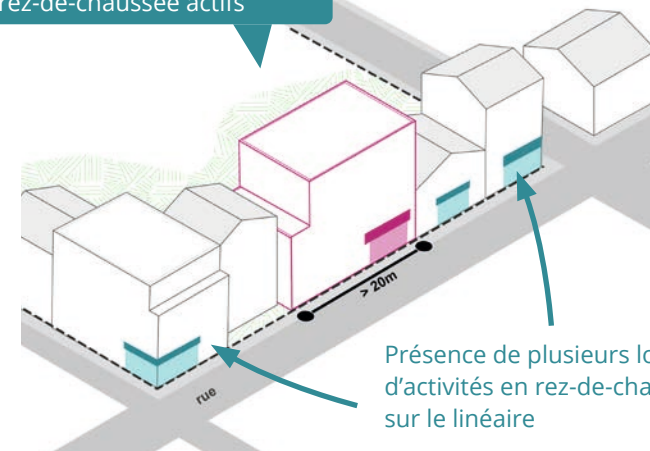
Sur plusieurs niveaux



Au sein d'une opération mixte

Des dispositions qui assurent la présence de rez-de-chaussée actifs au sein des nouvelles opérations

Cas dans lesquels les projets de logements doivent comporter des rez-de-chaussée actifs



Présence de plusieurs locaux d'activités en rez-de-chaussée sur le linéaire

Des prescriptions graphiques complémentaires qui préservent les linéaires commerçants des centres-bourgs et centres-villes

Article 2

DIVERSITÉ DE L'HABITAT

Les servitudes de mixité sociale, intégration de l'accès abordable à la propriété...

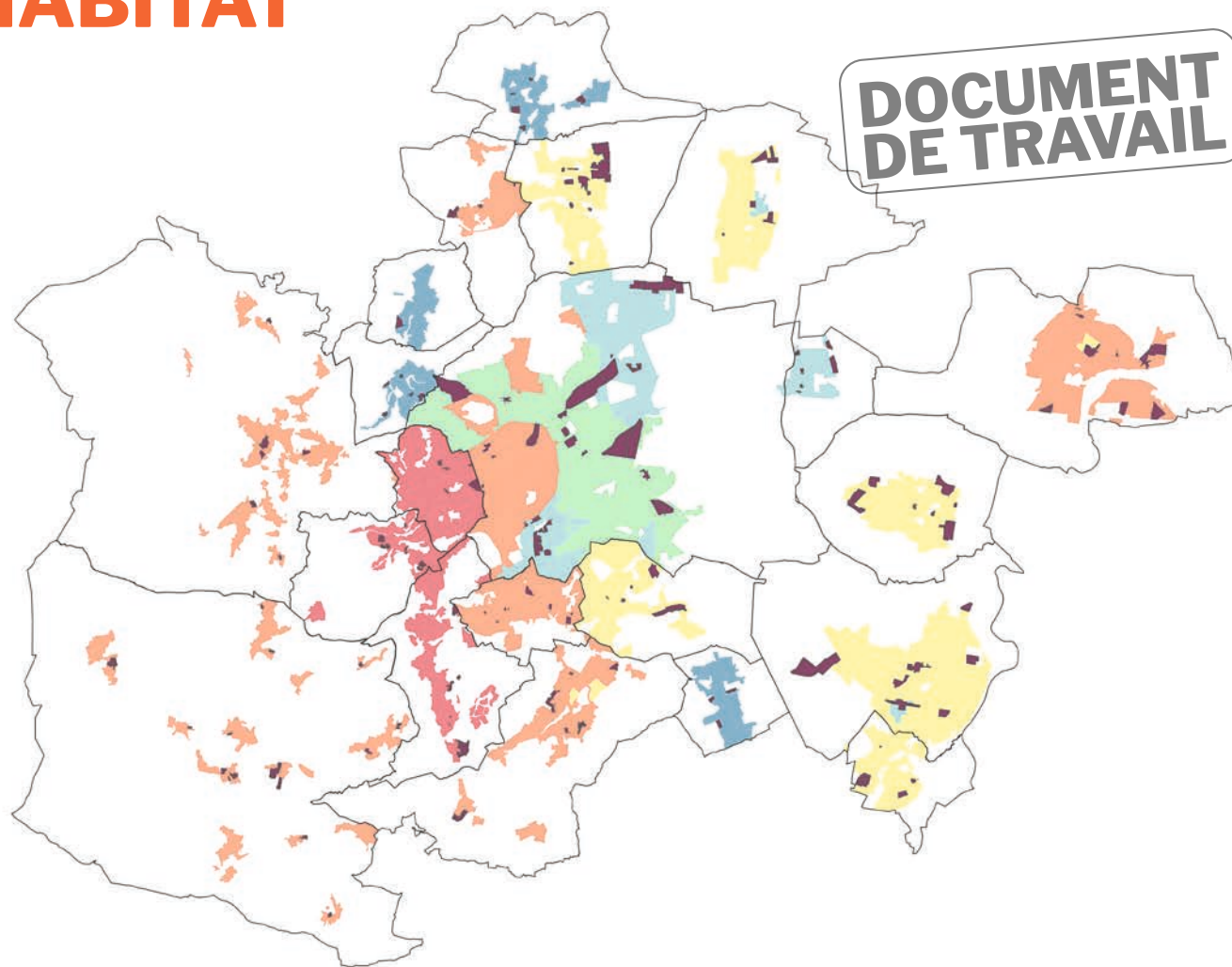


DOCUMENT DE TRAVAIL

Les principes règlementaires

- Rappel des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) : 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) et 20 % de logements en accession abordable
- Une mise en œuvre du rééquilibrage au travers des servitudes de diversité de l'habitat, des emplacements réservés et des secteurs UG+
- Un nouveau dispositif pour intégrer l'accès abordable à la propriété au sein des servitudes de diversité de l'habitat

- **Des orientations qualitatives**, au sein de l'**OAP Construire Demain !**
Typologies de logements, espaces extérieurs, etc.



H1 Secteur H1

H3 Secteur H3

H5 Secteur H5

H2 Secteur H2

H4 Secteur H4

H6 Secteur H6

Secteur de projet (UG+, AUG) / voir cahiers communaux

Article 3

STATIONNEMENT ET DESSERTE

Accès, normes de stationnement automobiles et cycles



Les principes réglementaires

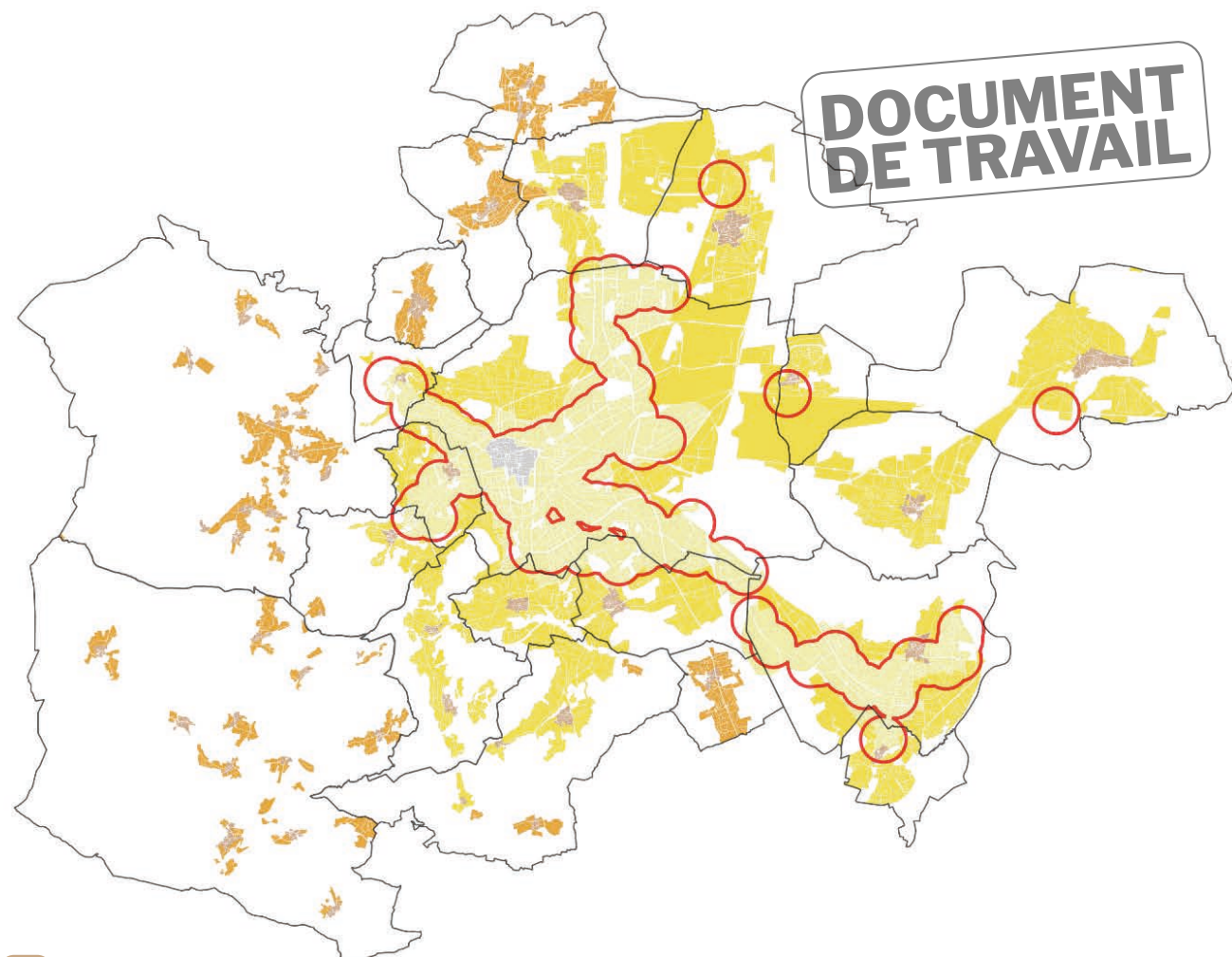
Stationnement des véhicules

- Un nombre de places imposé au regard de l'offre en mobilité alternative et de la motorisation des ménages
- Des normes spécifiques pour les centres-bourgs, pour les travaux sur l'existant, les petites activités
- Des normes maximales dans les secteurs proches des lignes de transport en commun pour les activités

- **Des dispositions sur la localisation et la qualité des aires de stationnements** (couverts / en surface, perméabilité, solarisation, etc.)

Stationnement des vélos

- Une règle identique sur l'ensemble des communes
- Des règles quantitatives et qualitatives qui complètent les nouvelles normes nationales



S1 Secteur S1
(zone UC hors Clermont-Ferrand)

S2 Secteur S2

S3 Secteur S3

S4 Secteur S4

○ Aire d'influence des transports en commun

■ Zone UC de Clermont-Ferrand (non réglementé)

Article 3

STATIONNEMENT ET DESSERTE

Accès, normes de stationnement automobiles et cycles



Les principes réglementaires pour le traitement des aires de stationnement en surface

Stationnement perméable

- À partir de 3 places créées, les places en surface seront traitées avec des revêtements perméables ou semi-perméables

Dérogations en lien avec la nature du sol

En savoir plus

Les revêtements perméables et semi-perméables entrent également dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS)



Solarisation des parkings

- En zone UG et UE : les aires de stationnements de plus de 50 places devront intégrer des ombrières photovoltaïques sur au moins 50 % des places

Dérogations : justifications en lien avec les conditions d'ensoleillement



Ombrage / plantations

- Aires de stationnement de plus de 10 places en surface : plantation d'un arbre pour 4 places

Hors places sous carport ou ombrière



Article 3

STATIONNEMENT ET DESSERTE

Accès, normes de stationnement automobiles et cycles



Une limite au stationnement en surface dans les grands projets :
À partir de 30 places créées, au moins 50 % seront réalisées en ouvrage

Exemples de stationnements en ouvrage



Parking souterrain



Carport végétalisé



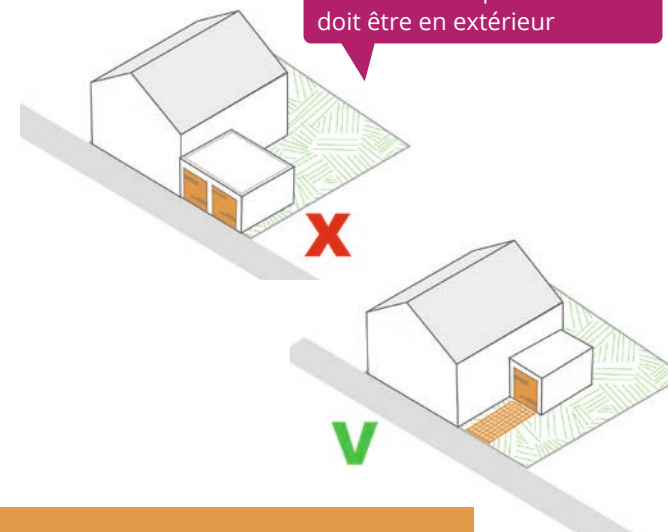
Parking silo



En rez-de-chaussée

Une obligation de places en surface pour les constructions individuelles si 2 places ou plus créées

À partir de 2 places créées pour une maison individuelle, au moins 1 emplacement doit être en extérieur



Des règles spécifiques pour le stationnement des vélos.
Règles différenciées selon les destinations (logements, bureaux, etc.)

Article 4

RÉSEAUX, PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Raccordement aux réseaux, énergie, eaux pluviales...

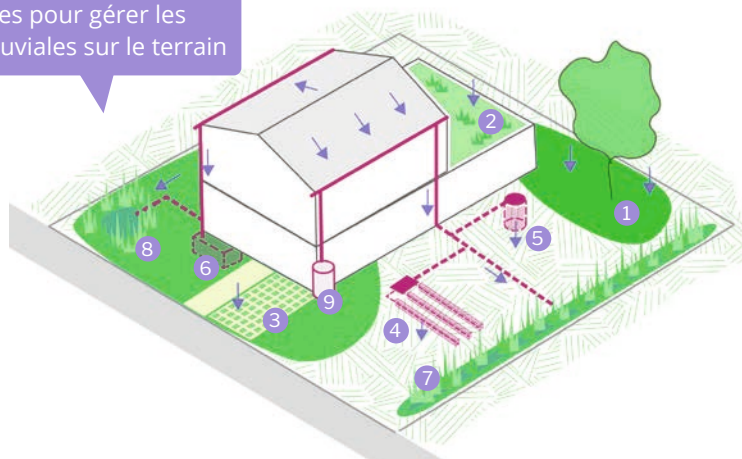


Les principes règlementaires

Eaux pluviales

- Des obligations renforcées pour la gestion des eaux pluviales dans les projets :
 - Gestion à la parcelle
 - Débit de fuite régulé en cas d'impossibilité technique avérée

Les différentes solutions possibles pour gérer les eaux pluviales sur le terrain



- | | | |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| 1 Pleine terre et végétalisation | 4 Tranchées d'infiltration | 7 Noue d'infiltration |
| 2 Toiture végétalisée | 5 Puit d'infiltration | 8 Bassin inondable / jardin de pluie |
| 3 Revêtements perméables | 6 Cuve tampon | 9 Récupérateur d'eau de pluie |

Performances énergétiques

- Énergies renouvelables : pas d'interdiction
Mais des règles d'intégration urbaine (article 8), notamment en zone UC (Centres et tissus anciens)
- Une obligation de production d'énergie électrique de source renouvelable pour les nouvelles constructions
 - À partir de 150 m² de surfaces de plancher en zones UG et UE
 - Des règles renforcées en UE en fonction de l'emprise au sol des bâtiments d'activités

Dérogations possibles selon la configuration du site (ensoleillement, patrimoine, etc.)



Article 5

VÉGÉTALISATION

Pleine terre, CBS,
espaces partagés, plantations



Les principes réglementaires

- Des taux de pleine terre (PLT*) et un Coefficient de Biotope par Surface (CBS*) différents selon les tissus urbains et les enjeux
- Un nombre d'arbres obligatoire en lien avec la surface de pleine terre
- Intégration d'un bonus/malus « Arbre » au sein du CBS (arbres conservés, arbres plantés, arbres abattus)
- Une meilleure prise en compte des qualités des aménagements
- Une prise en compte de l'avant/après

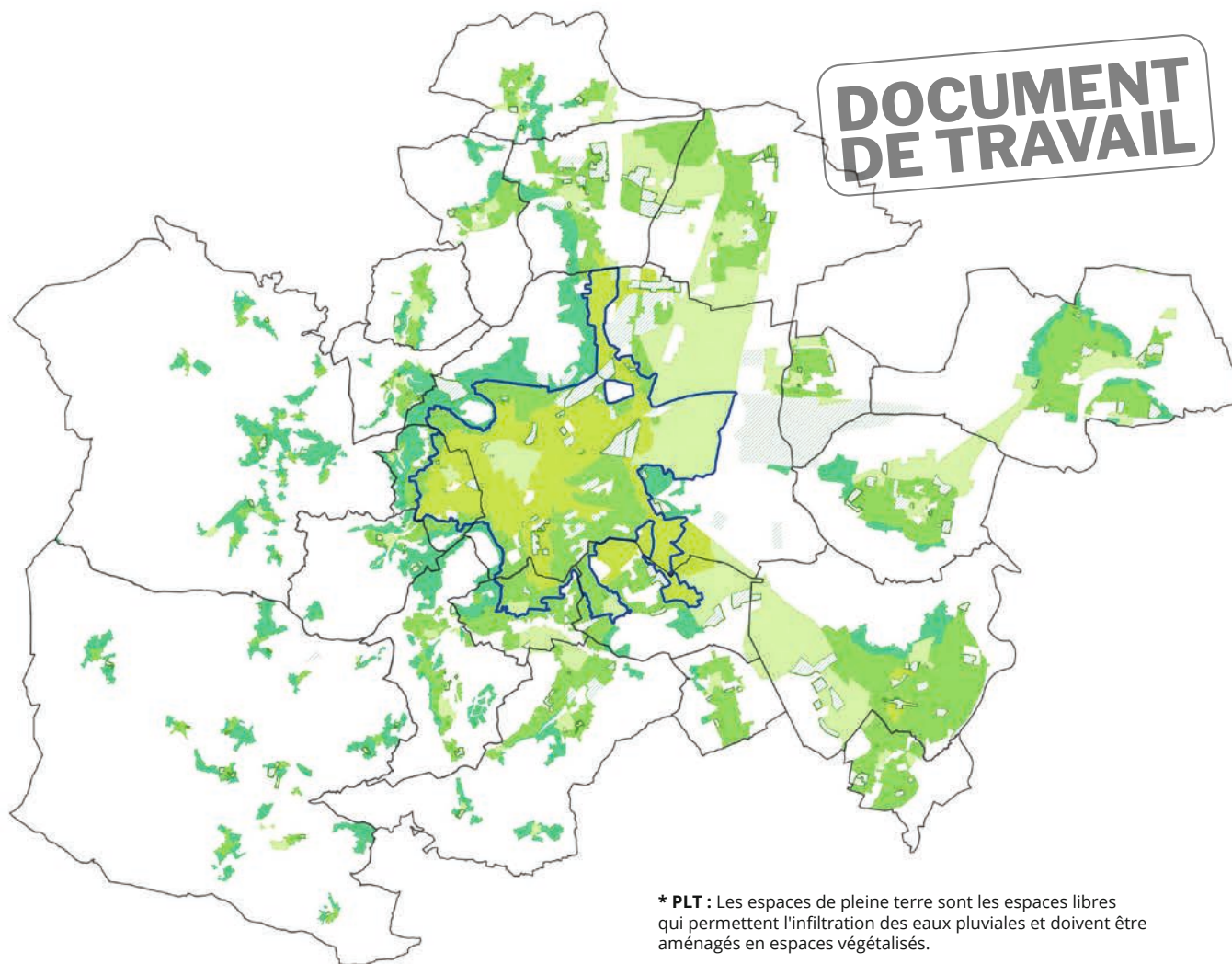
— Secteurs sensibles aux Ilots de Chaleur

V1 Secteur V1 - PLT 0,15 / CBS 0,3 (CBS 0,15 en zone UC)

V2 Secteur V2 - PLT 0,2 / CBS 0,5

V3 Secteur V3 - PLT 0,3 / CBS 0,5

V4 Secteur V4 - PLT 0,4 / CBS 0,6



* **PLT** : Les espaces de pleine terre sont les espaces libres qui permettent l'infiltration des eaux pluviales et doivent être aménagés en espaces végétalisés.

* **CBS** : Le CBS définit la proportion des surfaces favorables à la nature (dites surfaces éco-aménagées) par rapport à la surface totale de la parcelle.

Article 5

VÉGÉTALISATION

Pleine terre, CBS, espaces partagés, plantations



Les coefficients de pondération des surfaces éco-aménagées du CBS

Pleine terre



1

Pleine terre + strate arbustive



+ 0,1

Pleine terre + milieux humides



+ 0,2

Toitures / dalles végétalisées



0,2

Extensive



0,5

Semi-intensive



0,7

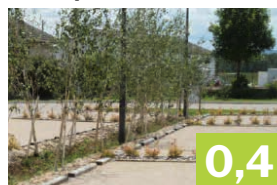
Intensive



+ 0,1

Localisation à moins de 10 m du sol

Revêtements semi-perméables



0,4

Façades végétalisées



0,3

Substrat au sol



0,7

Substrat en façade

Espaces partagés



0,5

(ex : jeux)

Bonus / malus Arbres



+ 0,01

Par arbre planté



+ 0,02

Par arbre conservé



- 0,02

Par arbre abattu

$$\text{CBS} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménagées pondérées} + \text{« Bonus arbre »} - \text{« Malus arbre »}}{\text{Surface du terrain (m}^2\text{)}}$$

Le taux de pleine terre obligatoire est complété par le CBS qui peut être atteint :

- En réalisant davantage de pleine terre (coefficient 1)
(exemple, une parcelle de 400 m² qui dispose de 200 m² de jardin atteint un CBS de 0,5)
- En utilisant d'autres dispositifs favorables à la nature en ville ou à la perméabilité des sols, dont les surfaces sont pondérées

Article 5

VÉGÉTALISATION

Pleine terre, CBS,
espaces partagés, plantations



Les coefficients de pondération des surfaces éco-aménagées du CBS

Les surfaces éco-aménagées sont pondérées par un coefficient.

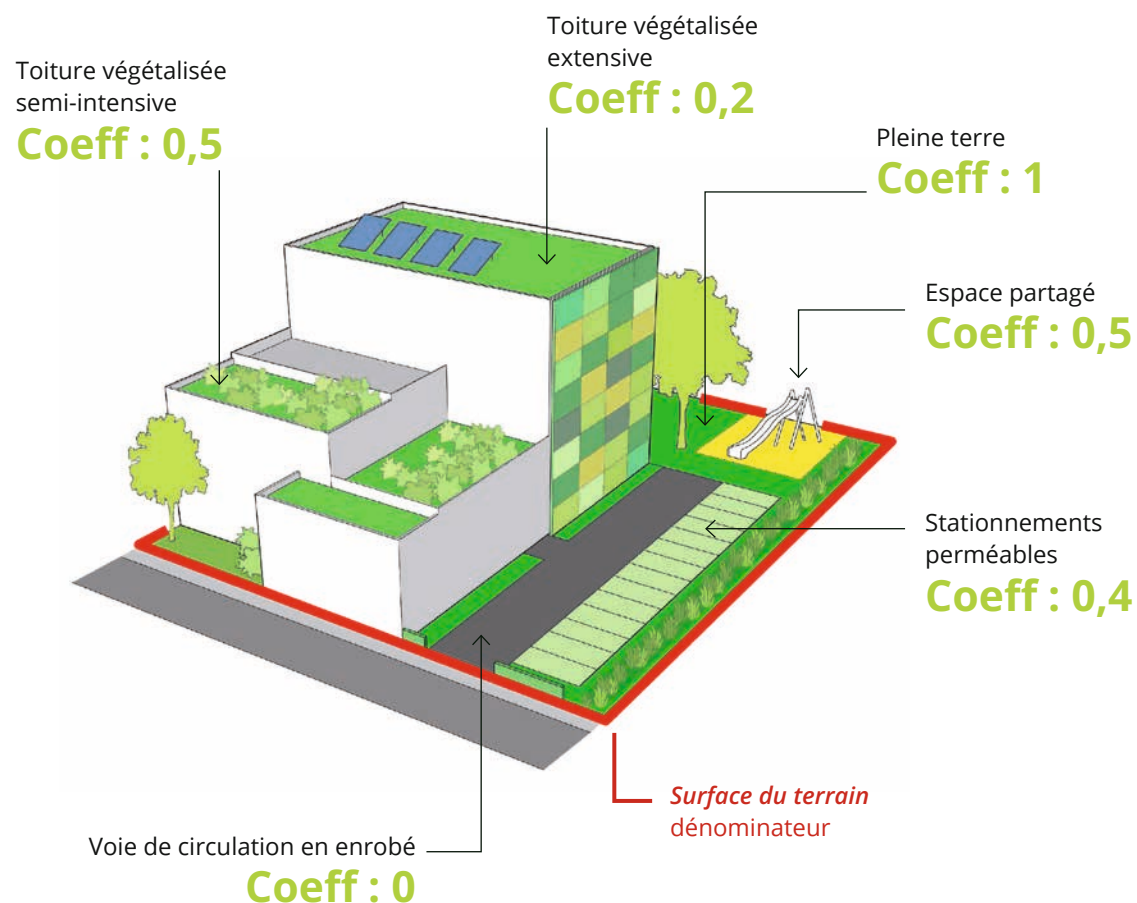
Par exemple :

- 100m² de pleine terre vaut 100m² dans le calcul du CBS (coeff. 1),
- 100m² de toiture végétalisée extensive vaut 20m² dans le calcul du CBS (coeff. 0,2).

L'ensemble des surfaces pondérées sont additionnées, puis divisées par la surface du terrain pour obtenir le CBS du projet



Exemples de surfaces prises en compte dans le calcul du CBS



Article 5

VÉGÉTALISATION

Pleine terre, CBS, espaces partagés, plantations



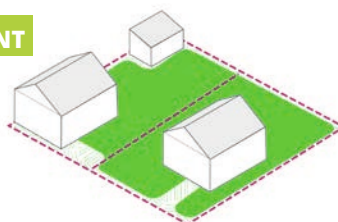
L'adaptation de la règle générale aux contextes (cas particuliers, avant/après)

Cas des grands terrains jardinés

- un principe de limite à la réduction possible des surfaces de pleine terre initiale
- principe renforcé dans les secteurs centraux minéralisés, davantage soumis aux îlots de chaleur urbain
- augmenter la végétalisation initiale



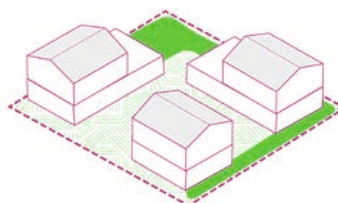
AVANT



Exemple :
Terrain de 1500 m² avec 1000 m² de PLT

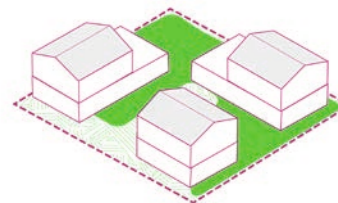
APRÈS

Règle générale
ex : PLT 0,2
soit 450 m² de PLT min.



... soit 300 m² de PLT min.

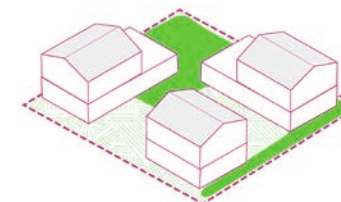
Secteurs sensibles aux îlots de chaleur
60 % min. de la PLT initiale
PLT 0,2 soit 450 m² de PLT min.



... soit 600 m² de PLT min.

Principe de prise en compte de la surface de pleine terre initiale au surplus de la règle générale (terrains > 1000m²)

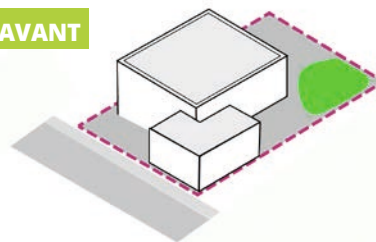
Autres secteurs
40 % min. de la PLT initiale
soit 400 m² de PLT min.



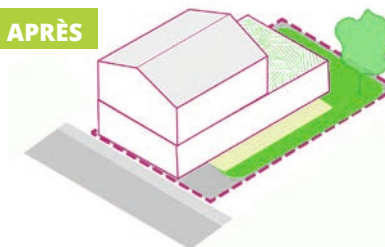
... soit 400 m² de PLT min.

Petits terrains fortement artificialisés avant travaux

AVANT



APRÈS



Un maintien ou une augmentation de la PLT initiale et un CBS de 0,3 à atteindre

Article 5

VÉGÉTALISATION

Pleine terre, CBS,
espaces partagés, plantations



Des dispositions graphiques complémentaires
pour préserver les éléments de nature en ville



-  BOISEMENTS
-  ESPACES VERTS
-  COEURS D'ÎLOTS
-  TERRAINS ET JARDINS CULTIVÉS
-  Arbres remarquables isolés
-  Alignements / continuités à préserver
-  Alignements / continuités à créer

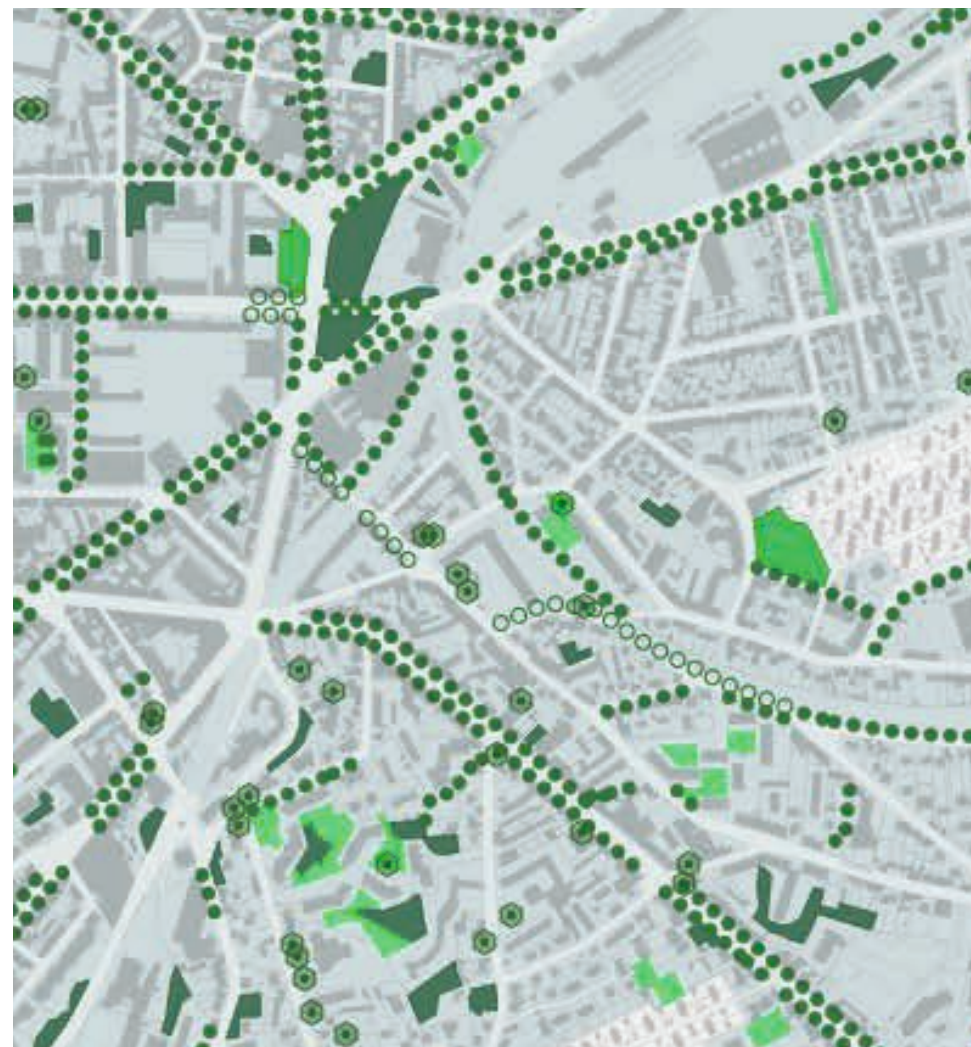


Image d'illustration

Article 6

IMPLANTATION

Par rapport aux voies et emprises publiques,
aux limites séparatives

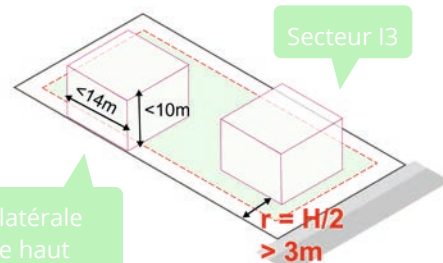


Les principes règlementaires

- UC Alignement des constructions**
Et légers retraits ponctuels autorisés (ex : cour en front de rue, accollement à une construction mitoyenne en retrait)
Implantation sur au moins une limite séparative latérale
En cas de retrait : 2 m minimum
- i1 Implantation dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport aux voies**
(structuration du front de rue)
Implantation en limites séparatives ou retrait d'au moins 3m
Implantation en fond de parcelle limitée pour construction de plus de 10m de haut

- i2 Implantation dans une bande de 2 à 6 mètres par rapport aux voies**
(maintien d'un léger retrait jardiné)
Implantation en limite latérale ou en retrait en fonction de la hauteur ($H/2 > 3m$)

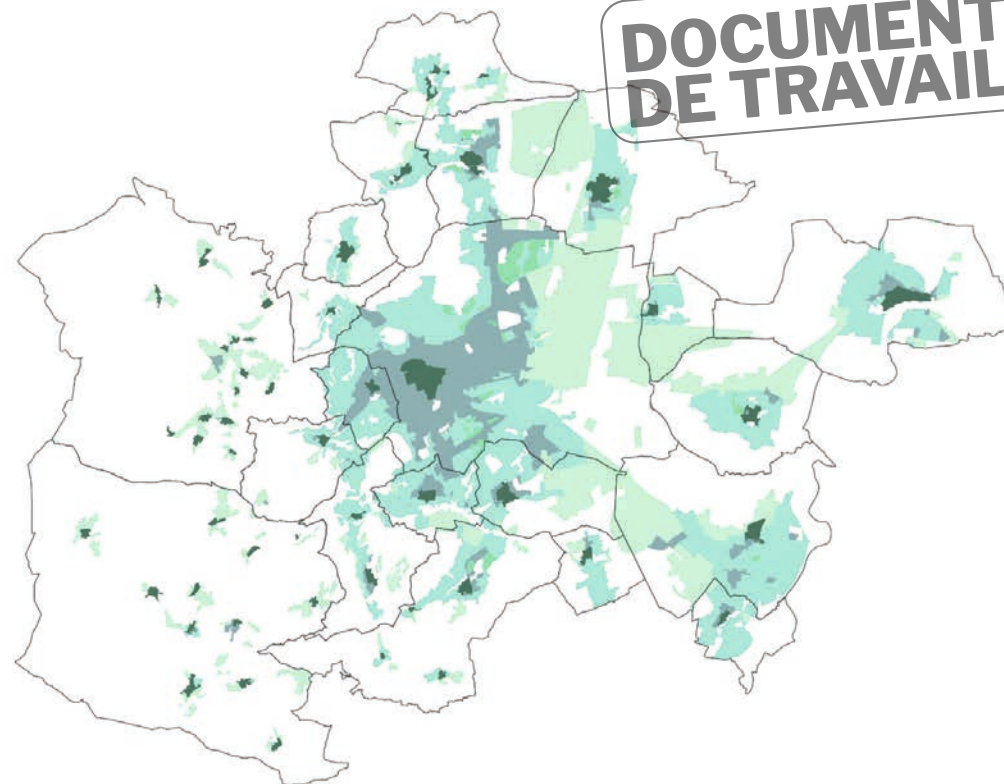
Implantation en limite latérale limitée à une épaisseur de 14m pour les constructions hautes (au-delà R+1)



Implantation possible en limite latérale pour les volumes de - de 10m de haut

- i3 Implantation à plus de 3m des voies**
Sans recul minimum
Retrait des limites latérales en fonction de la hauteur ($H/2 > 3m$)
en UG Implantation en limite latérale possible pour les volumes bas
Implantation libre en UE

DOCUMENT DE TRAVAIL



UC centres bourgs

i1 tissus denses / structurés

i2 tissus pavillonnaires / composés

i3 **Secteur I3**
tissus pavillonnaires / franges / zones d'activités

***** **Secteurs particuliers**
Ex : cités jardins, respect de l'ordonnancement existant (fiches au sein des cahiers communaux)

Article 6

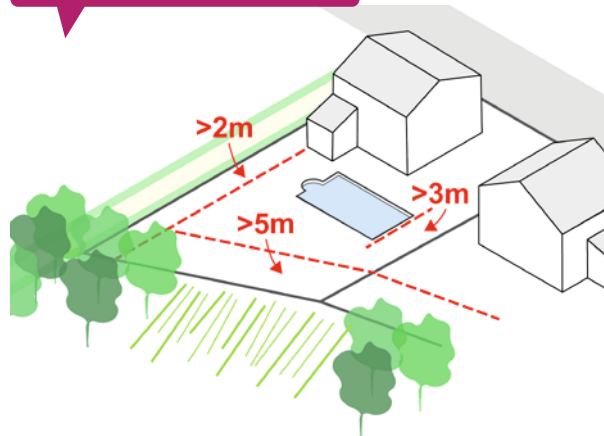
IMPLANTATION

Par rapport aux voies et emprises publiques,
aux limites séparatives



Quelques dispositions particulières pour les implantations

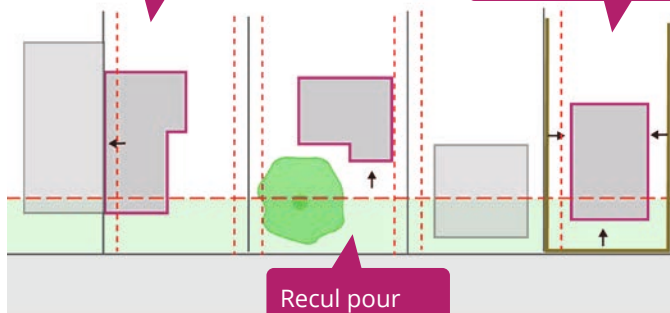
Implantations en retraits vis-à-vis des cheminements piétons et des espaces agricoles ou naturels
+
Implantation en retrait des piscines



Adossement à mur pignon aveugle

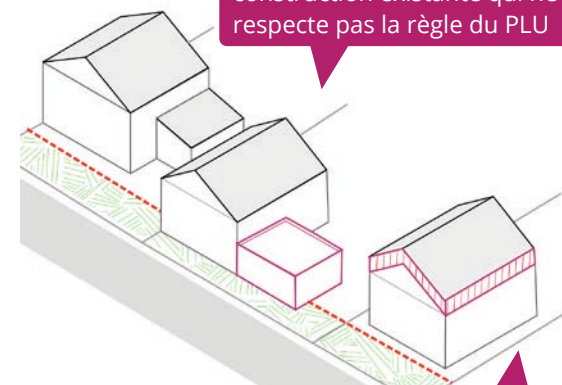
Retrait vis-à-vis d'une clôture patrimoniale

Recul pour préserver une végétation remarquable



Extension possible dans le prolongement d'une construction existante qui ne respecte pas la règle du PLU

Possibilité de rehausse (1,5m max.) pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits par rapport aux voisins



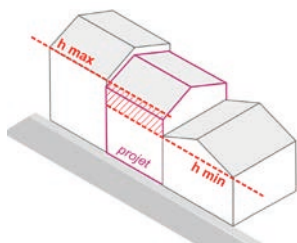
Article 7

HAUTEUR

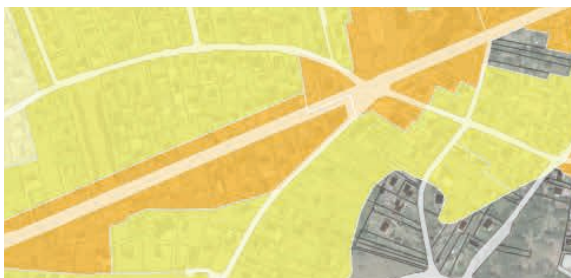


Les principes réglementaires

- Des hauteurs calées sur celles des constructions voisines en centre-bourg (UC)

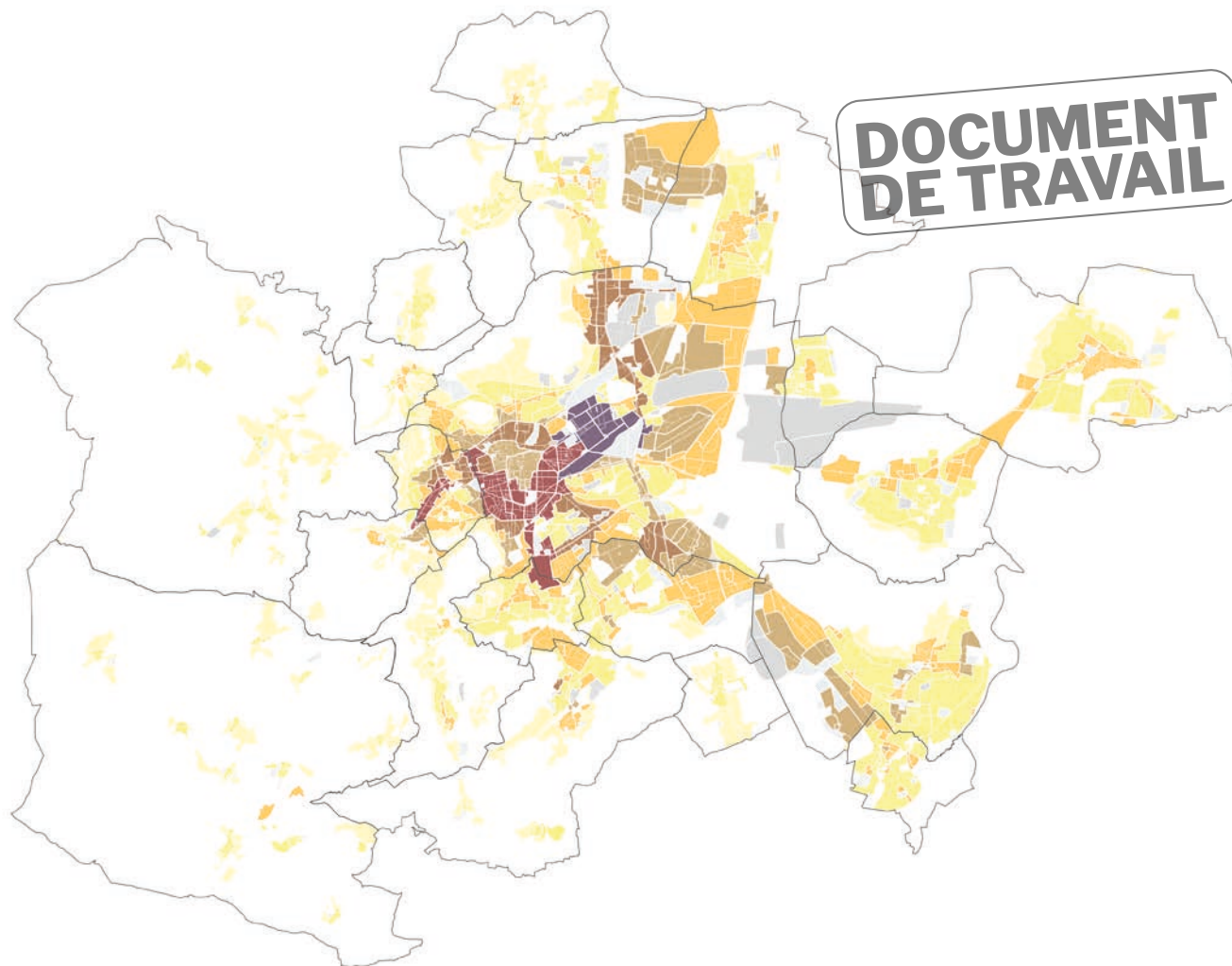


- Des hauteurs abaissées dans les tissus de maisons de ville à Clermont-Ferrand
- Des hauteurs relevées / maintenues aux abords des lignes de transport en commun structurantes et de certains grands axes



- Des hauteurs relevées dans certains tissus pavillonnaires
De 7 à 10 mètres, mais avec condition d'attique* au dernier niveau (R+1+ attique)
- Des hauteurs minimums sur certains secteurs stratégiques (ZAE, requalification urbaine)

* Volume situé au dernier étage et en retrait des façades (appartement avec terrasse, maison sur le toit...).



Hauteurs maximales de façades :

7 7m / R+1	13 13m / R+3	19 19m / R+5
10 10m / R+2	16 16m / R+4	22 22m / R+6
		28 28m / R+8

Article 7

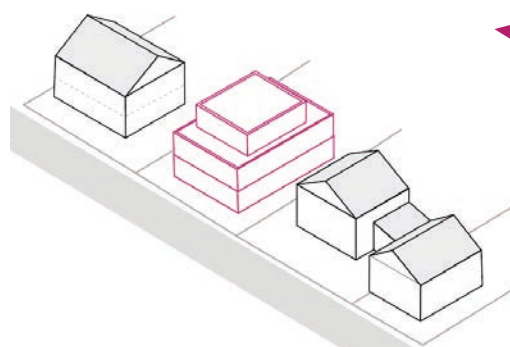
HAUTEUR



FOCUS / Règles de hauteur

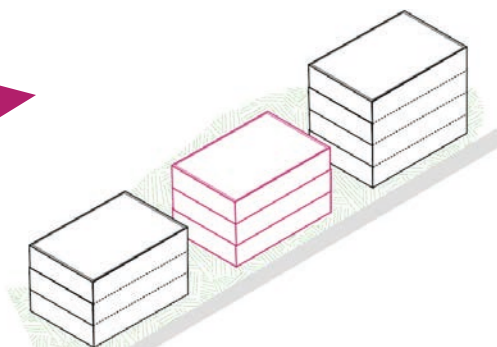
Traitement du dernier niveau (hors secteurs à 7 mètres / R+1)

Hormis le cas où une construction existante sur une parcelle mitoyenne dispose d'une hauteur supérieure ou équivalente à la hauteur autorisée : le dernier niveau sera traité en attique



Exemple d'un secteur où la hauteur autorisée est de 10 mètres (R+2)
Le projet peut être en R+1+ attique, pas en R+2 « plein » car les constructions voisines sont en R+1

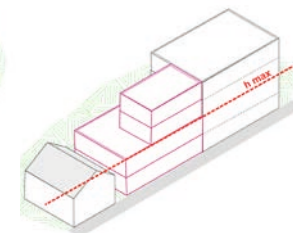
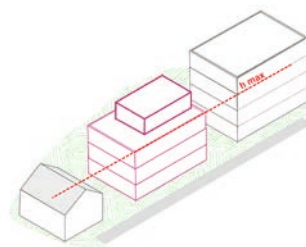
Exemple d'un secteur où la hauteur autorisée est de 10 mètres (R+2)
Le projet peut être en R+2 « plein » si les constructions voisines sont en R+2 ou plus



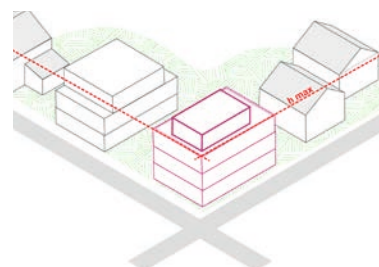
Dépassement de la hauteur de façade maximale

Les bonus de hauteur sont supprimés et remplacés par une règle en lien avec le contexte urbain.

Cas où un volume en attique au-delà de la hauteur autorisée pourra être accepté

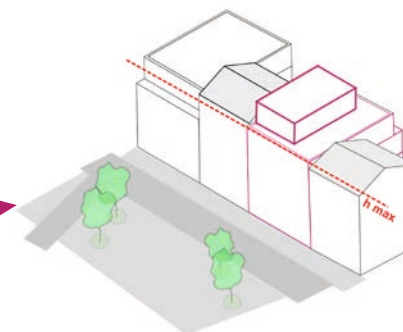


Constructions voisines plus élevées que la hauteur max.
Sous réserve d'organiser des transitions bâties



Terrains à l'angle de deux voies
(sauf angle en haut de pente)

Surlargeur de la voie ou de l'espace public



Article 8

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Toiture, façade, clôtures etc...



Des règles relatives à l'aspect des constructions, et à leur insertion dans les tissus urbains :

- Façades
- Toitures
- Socle (rez-de-chaussée)
- Clôtures
- Éléments techniques

Des règles spécifiques pour la zone UC en centre-bourg :

- Isolation par l'extérieur des constructions existantes
- Coffrets volets roulants
- Photovoltaïque en toiture
- Climatiseur / pompe à chaleur



FOCUS / PATRIMOINE BÂTI

En savoir plus

Vont se superposer au zonage des prescriptions graphiques identifiant le patrimoine bâti à préserver (hors constructions déjà protégées au titre des Monuments historiques). La liste des bâtiments identifiés figurera au sein des Cahiers communaux, ainsi que les éventuelles prescriptions spécifiques à respecter.



Exemple : Patrimoine bâti identifié dans le centre-bourg de Cournon d'Auvergne

