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

SYNTHÈSE DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

JUILLET 2024

clermont auvergne métropole

plan local d'urbanisme de la 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 **LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES**

P. 10 **PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL**

P. 11 Article **1 : Fonctions urbaines**
Les usages des sols, destinations et sous-destinations admises, interdites, autorisées sous conditions

P. 13 Article **2 : Diversité de l'habitat**
Les servitudes de mixité sociale, intégration de l'accession abordable à la propriété...

P. 14 Article **3 : Desserte et stationnement**
Accès, normes de stationnement automobiles et cycles

P. 17 Article **4 : Réseaux et performances environnementales**
Raccordement aux réseaux, énergie, eaux pluviales...

P. 18 Article **5 : Végétalisation**
Pleine terre, Coefficient de Biotope par Surface, espaces partagés, plantations

P. 23 Article **6 : Implantation**
Par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

P. 25 Article **7 : Hauteur**
Hauteur des constructions

P. 27 **Article 8 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère**
Toiture, façade, clôtures etc...

DE QUOI EST COMPOSÉ LE RÈGLEMENT DU PLU ?

Règlement littéral

- Un **règlement littéral commun** pour les 21 communes

Cahiers communaux

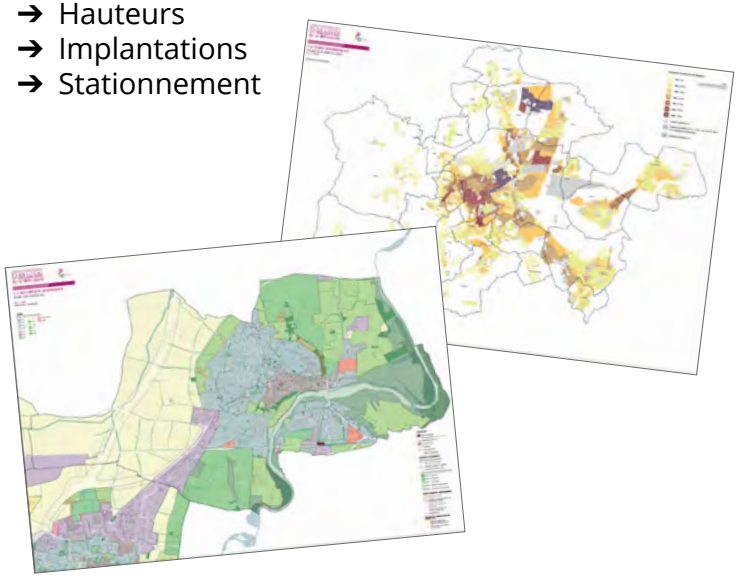
- Un **cahier communal** pour chacune des 21 communes

➔ Emplacements réservés
➔ Dispositions relatives aux risques, nuisances et santé
➔ Patrimoine bâti à protéger
➔ Dispositions spécifiques aux secteurs de projet et aux secteurs particuliers
➔ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
➔ Pièces spécifiques à la commune

Règlement graphique

- **Plans de zonage** et prescriptions graphiques
- **Plans thématiques**

➔ Diversité de l'habitat
➔ Végétalisation
➔ Fonctions urbaines
➔ Hauteurs
➔ Implantations
➔ Stationnement



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

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

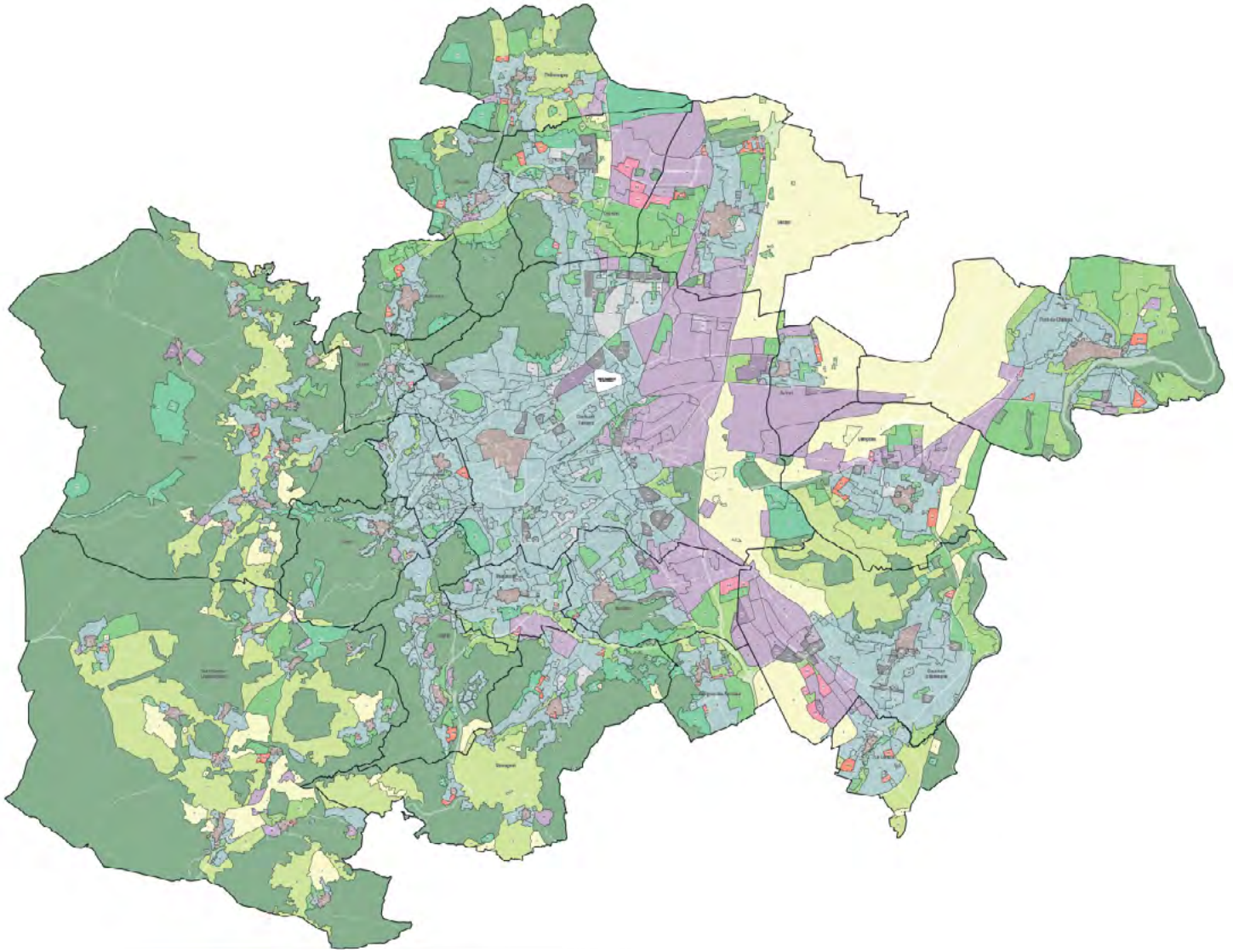
UG* **Secteurs particuliers** Une modulation des règles générales pour correspondre aux tissus particuliers (par exemple : cités-jardins)

2 types de zones à urbaniser

AUE **Économie et équipements**

AUG **Résidentielles et mixtes**

2AU **Résidentielles et mixtes conditionnées**



PRÉSENTATION DU ZONAGE

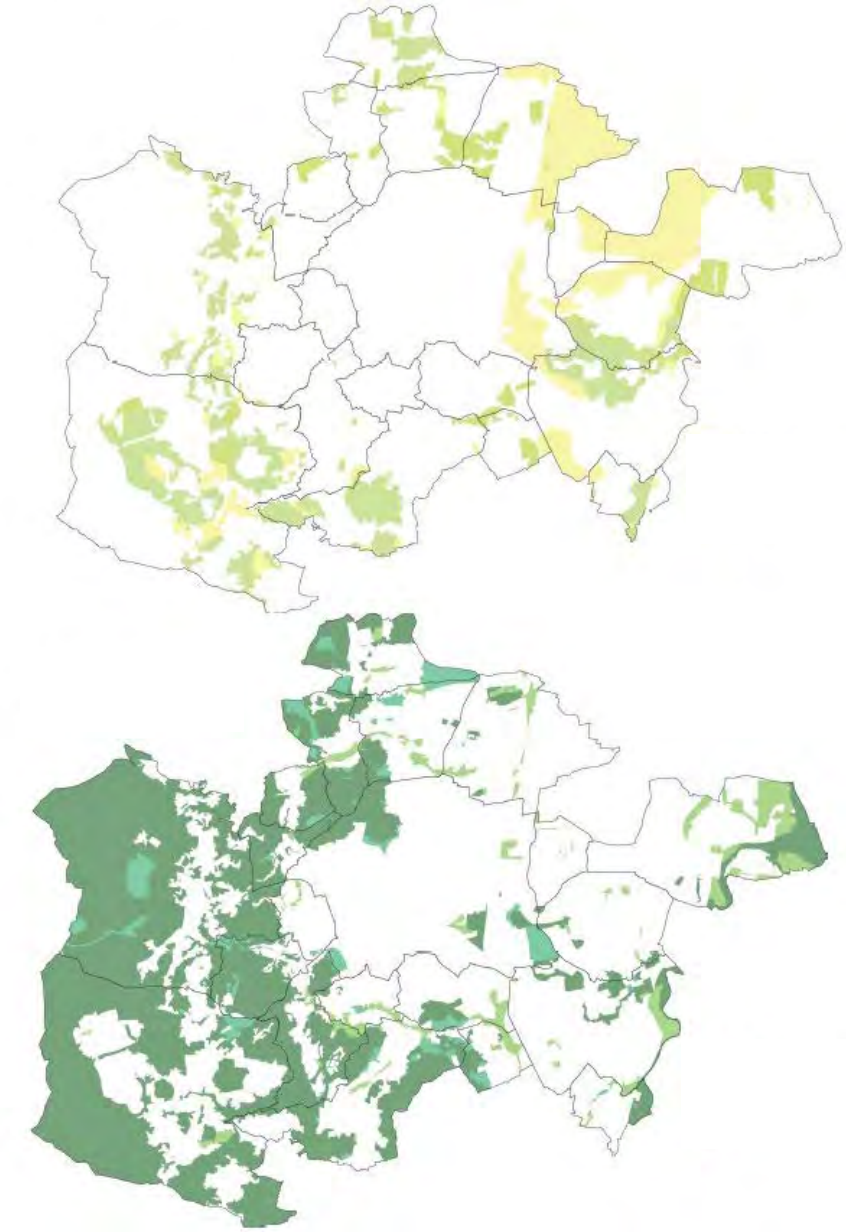
Focus : les zones **A** et **N**

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.



N Zone naturelle
A Zone agricole

} **65 % du territoire métropolitain est concerné.**
+ 479 ha par rapport aux PLU communaux

N1 **A1** Zones agri-naturelles de proximité

N2 **A2** Zones agri-naturelles paysagères

PRÉSENTATION DU ZONAGE

Le zonage **N**

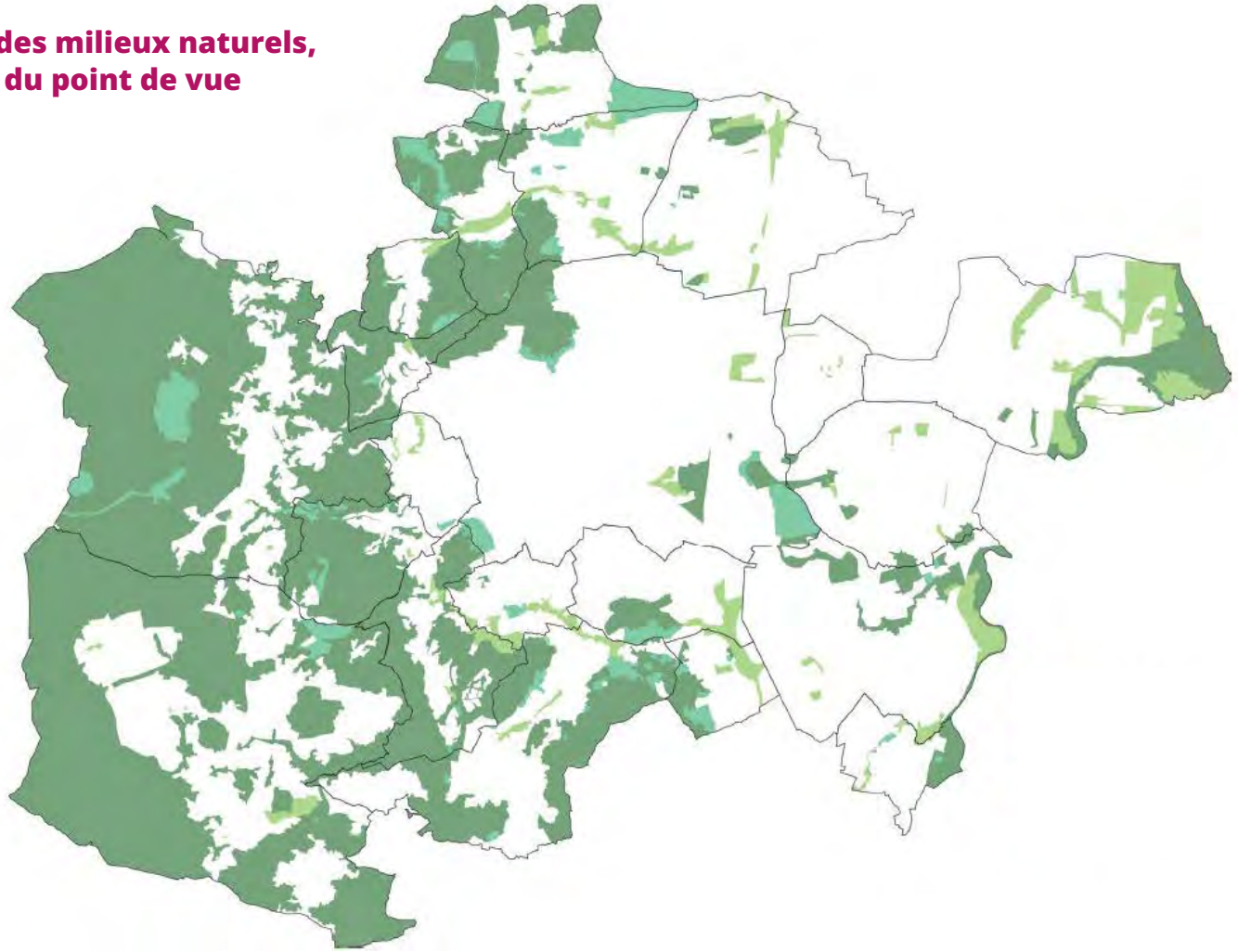
À protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

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
Exemples :
- ➔ Secteurs viticoles
- ➔ Tourisme et loisirs « Nature »
- ➔ Jardins vivriers
- ➔ Energies renouvelables
- ➔ Gens du voyage

...



PRÉSENTATION DU ZONAGE

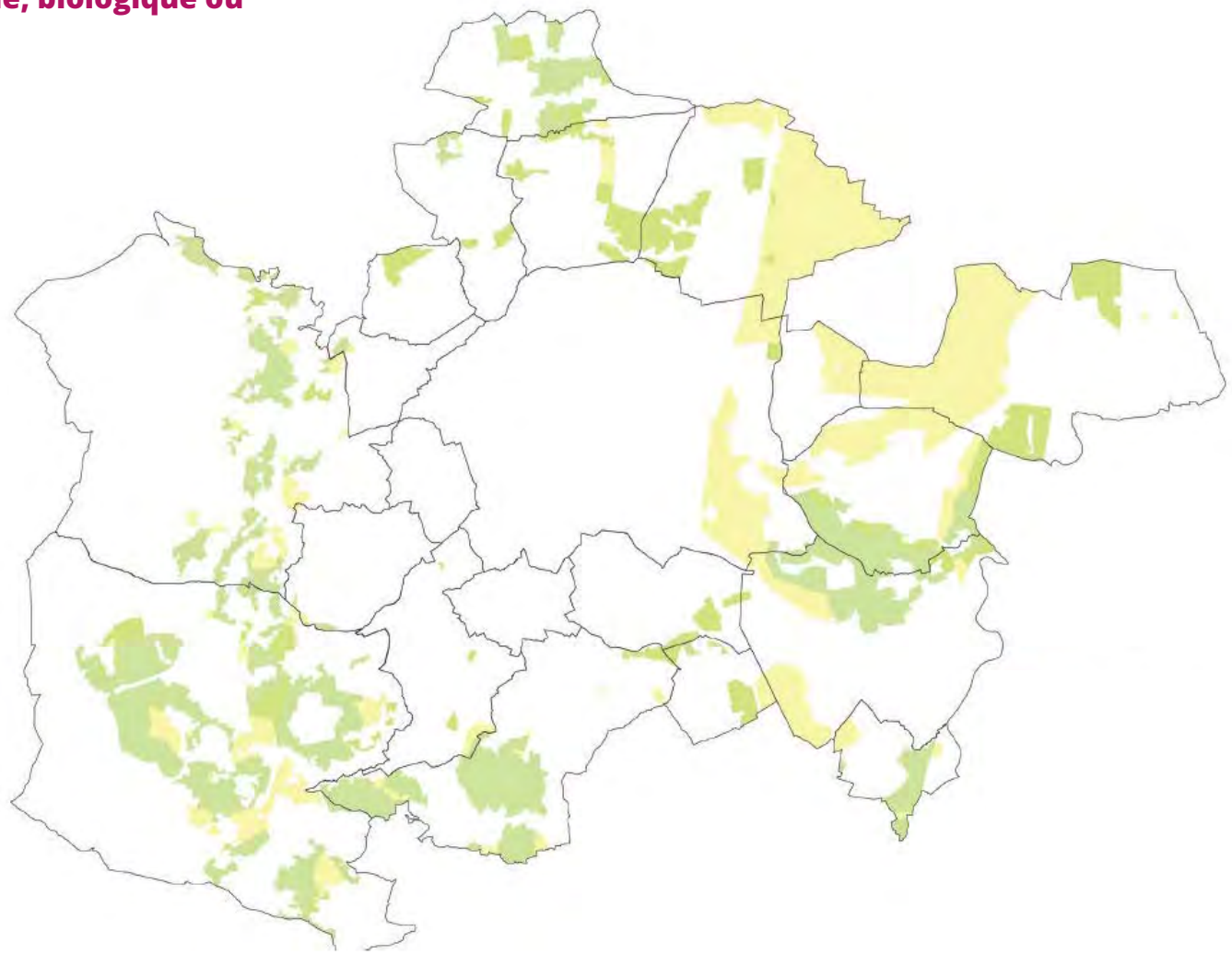
Les zones **A**

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

A **Constructible pour les exploitations**

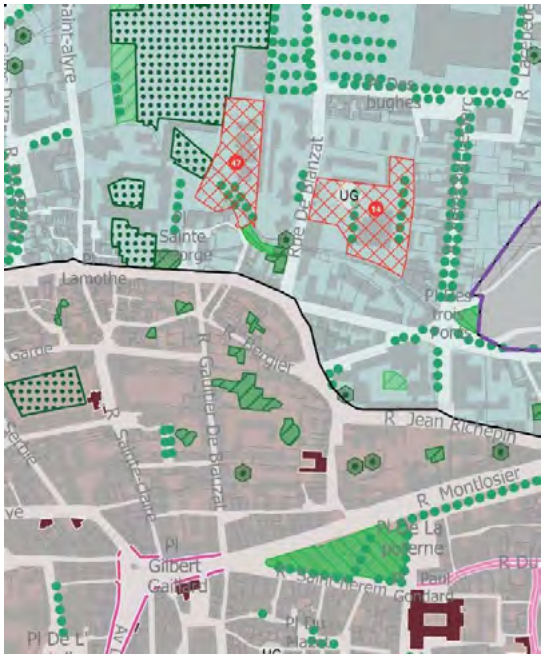
A1 **Zones agri-naturelles de proximité**
- Serres et tunnels
- 500 m² de bâtiments agricoles
- Ensemble de jardins vivriers

A2 **Zones agricoles paysagères**
Pas de construction agricole



LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Un ensemble de prescriptions graphiques complémentaires au zonage



PATRIMOINES

- Bâti remarquable
- Bâti remarquable / petit patrimoine
- Bâti remarquable / mur
- Ensemble urbain
- Site témoin
- Filet d'alignement
- Patrimoine géologique

PAYSAGES ET BIODIVERSITÉ

- Espace boisé classé (EBC)
- Arbre isolé remarquable
- Continuité de nature à préserver
- Continuité de nature à créer

Espace d'interet écologique et paysager (EIPE)

- EIPE - Boisement
- EIPE - Espace vert
- EIPE - Coeur d'ilot
- EIPE - Terrain et jardin cultivé
- EIPE - Zones et milieux humides

PROJETS URBAINS ET AMÉNAGEMENTS

- Emplacement réservé
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Linéaire de protection des commerces
- Linéaire de protection des rez-de-chaussée actifs
- Marge de recul

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONES A ET N

- Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL)
- Bâtiment pouvant changer de destination

PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

- **1620** arbres remarquables « isolés »
- **802** km de continuités de nature (alignements d'arbres, haies…) à préserver et 115 km à créer
- **508** ha d'Espaces d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) dont 380 ha de boisements, 78 ha d'espaces verts, 43 ha de cœurs d'îlot et 7 ha de jardins cultivés en zone urbaines
- **270** ha de zones humides
- **1500** ha de boisements en EBC

Au sein des espaces agricoles et naturels

Au sein des espaces urbains

Des inventaires complétés par les contributions associatives et citoyennes

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Un ensemble de prescriptions graphiques complémentaires au zonage

Objectif : éviter la démolition ou la « dénaturation » du patrimoine

PATRIMOINE

• Éléments bâtis remarquables et petits patrimoines (murs, croix, lavoirs…)

• Ensembles urbains (ex : forts villageois)

Près de **1450** éléments préservés
(hors protections supérieures, telles que les éléments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques)

Des inventaires complétés par les contributions associatives et citoyennes

Mais aussi…

D'autres catégories de prescriptions graphiques viennent se superposer au zonage.

Notamment :

• Les emplacements réservés (création de voirie ou d'équipements publics)

• Les marges de recul (aux abords des infrastructures)

• Les linéaires de protection des commerces

PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

Il s'agit des règles de construction

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.)

Zones U

Article 1
Fonctions urbaines

Article 2
Diversité de l'habitat

Article 3
Desserte et stationnement

Article 4
Réseaux et performances environnementales

Article 5
Végétalisation

Article 6
Implantation

Article 7
Hauteur

Article 8
Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Zones AU

Zones A

Zones N

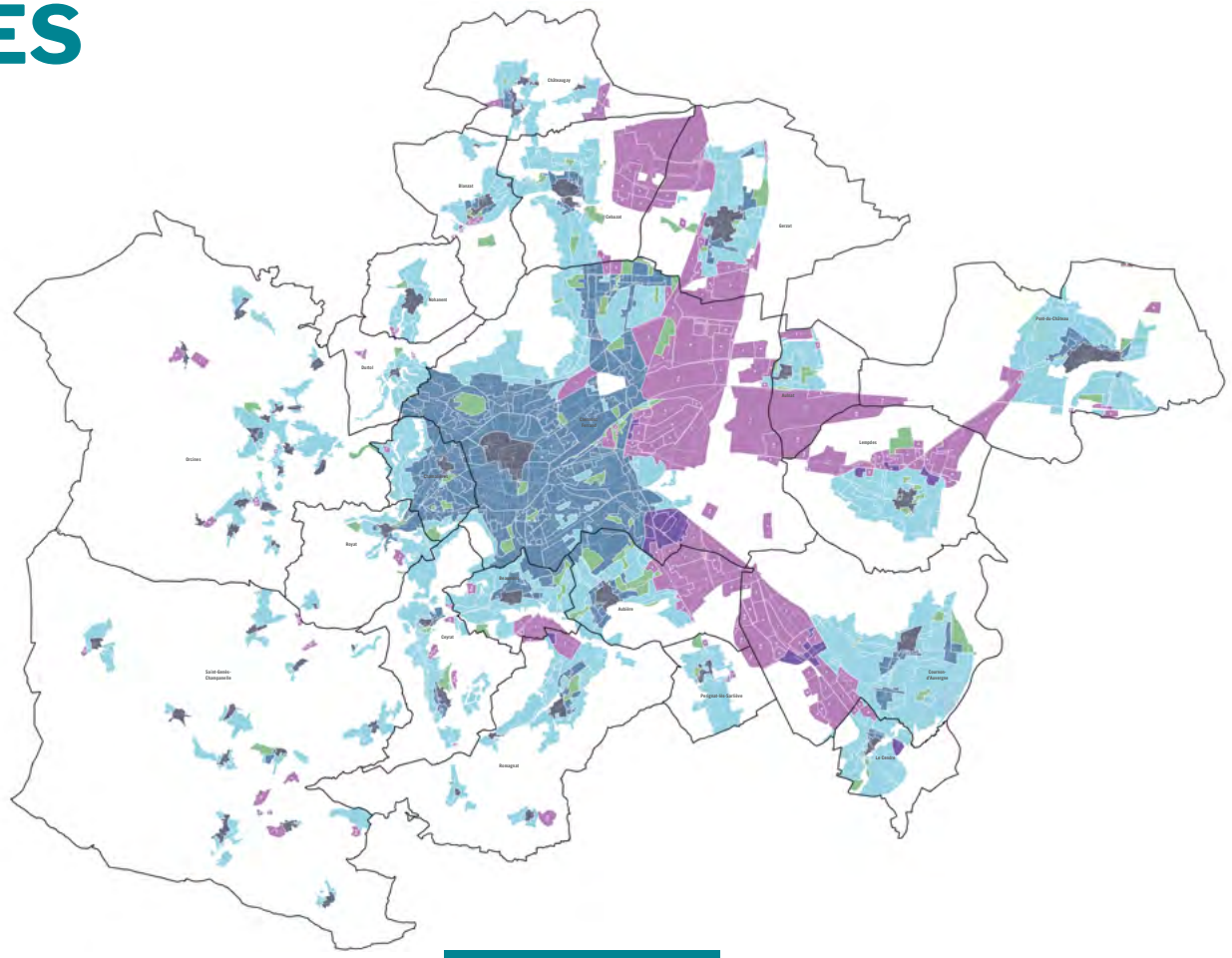
Lexique

Liste de destinations et sous-destinations

Article 1
FONCTIONS URBAINES

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

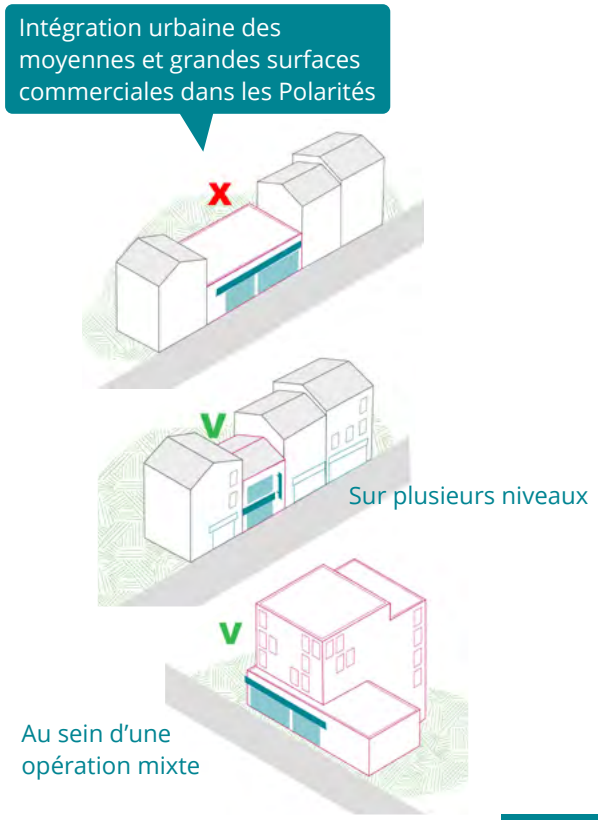
To Touristiques

S Spécifiques et de grands services urbains

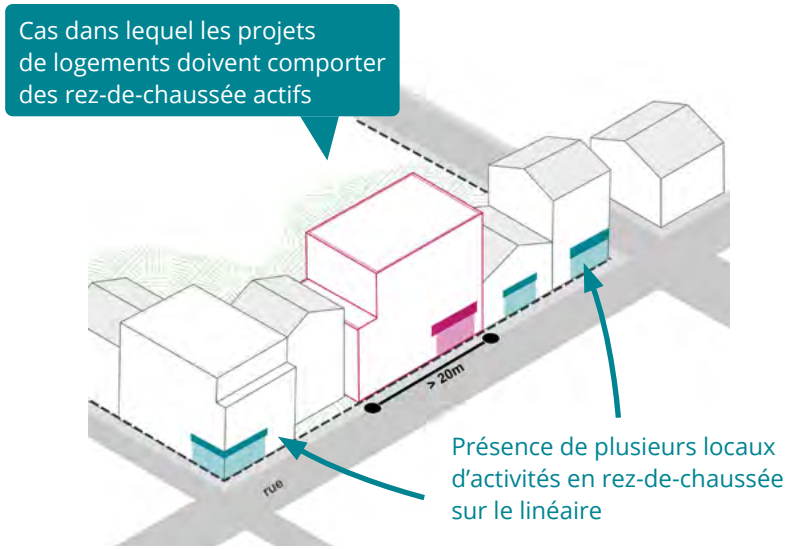
Article 1
FONCTIONS URBAINES

Po

Des dispositions qui favorisent l'intégration urbaine des commerces



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



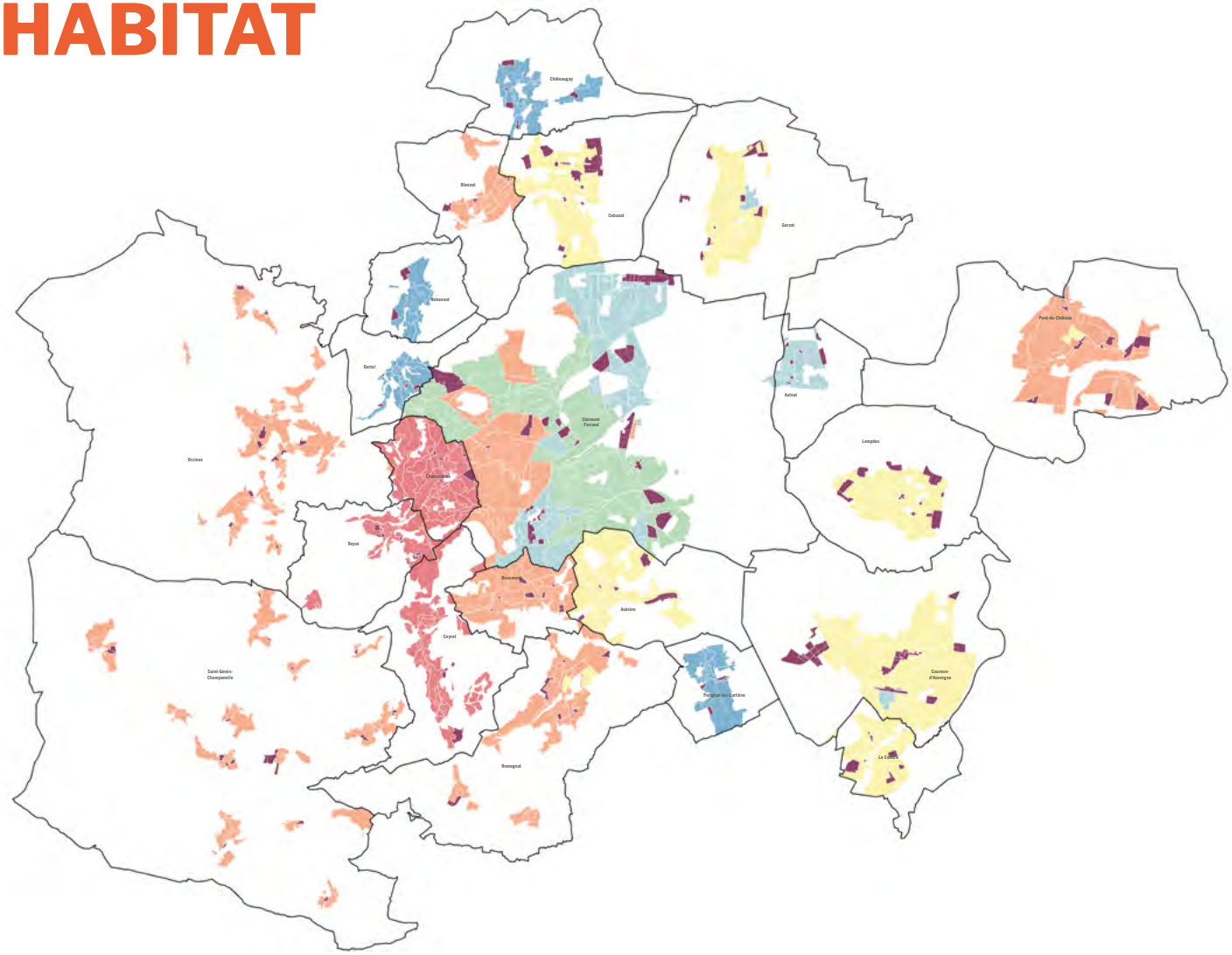
Des prescriptions graphiques complémentaires qui préservent les linéaires commerçants des centres-bourgs et centres-villes

Article 2
DIVERSITÉ DE L'HABITAT

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'accession abordable à la propriété au sein des servitudes de diversité de l'habitat

Des obligations qui s'imposent en fonction de la taille des opérations, des communes et des quartiers



Article 3
STATIONNEMENT ET DESSERTE

Les principes règlementaires

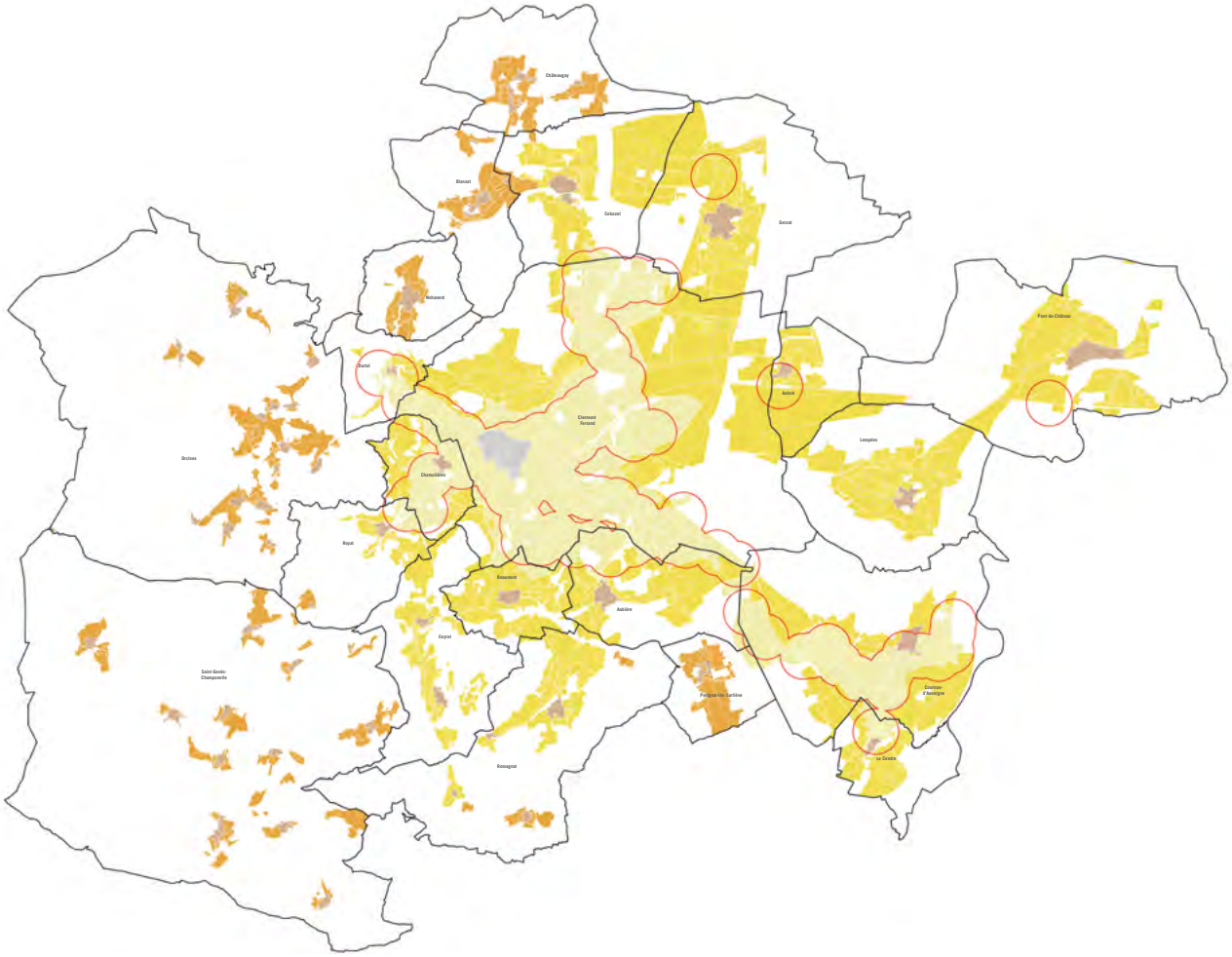
Stationnement des véhicules

- 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

Les principes règlementaires 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

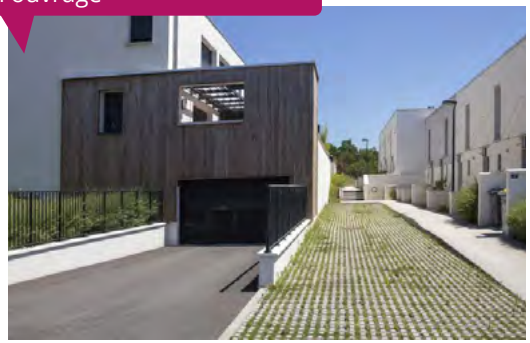
- Aires de stationnement de plus de 10 places en surface : plantation d'un arbre pour 4 places

Hors places sous carport ou ombrière

Article 3
STATIONNEMENT ET DESSERTE

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

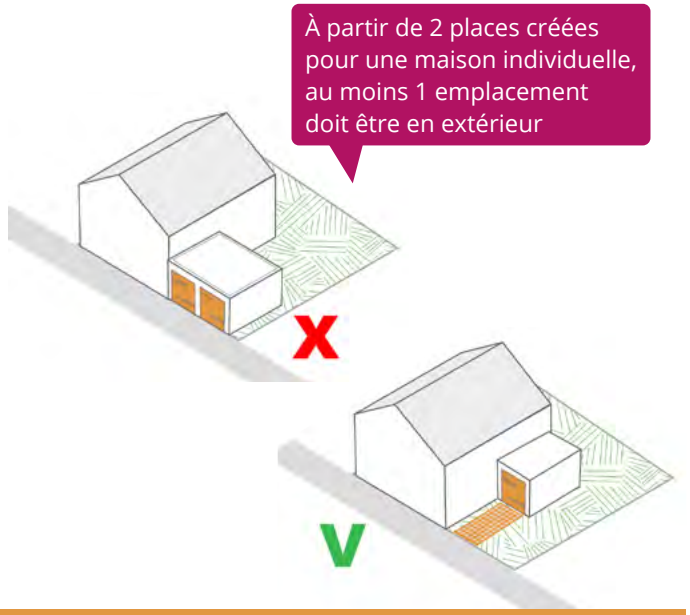

Parking souterrain

Carport végétalisé

Parking silo

En rez-de-chaussée

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



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

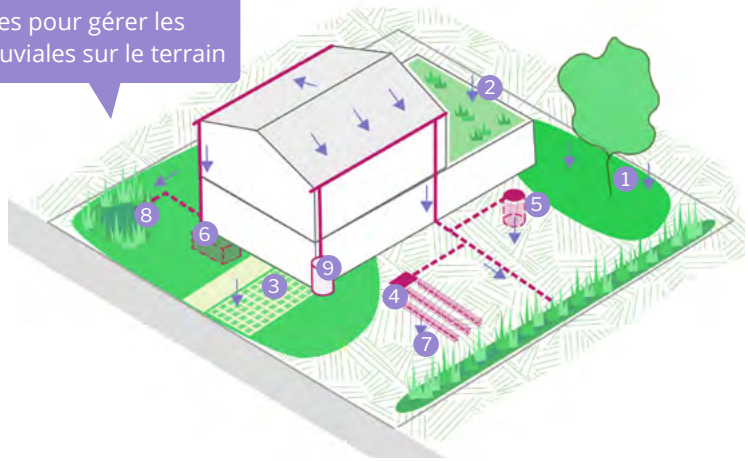
Article 4
RÉSEAUX, PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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
2. Toiture végétalisée
3. Revêtements perméables
4. Tranchées d'infiltration
5. Puit d'infiltration
6. Cuve tampon
7. Noue d'infiltration
8. Bassin inondable / jardin de pluie
9. Récupérateur d'eau de pluie

Performances énergétiques

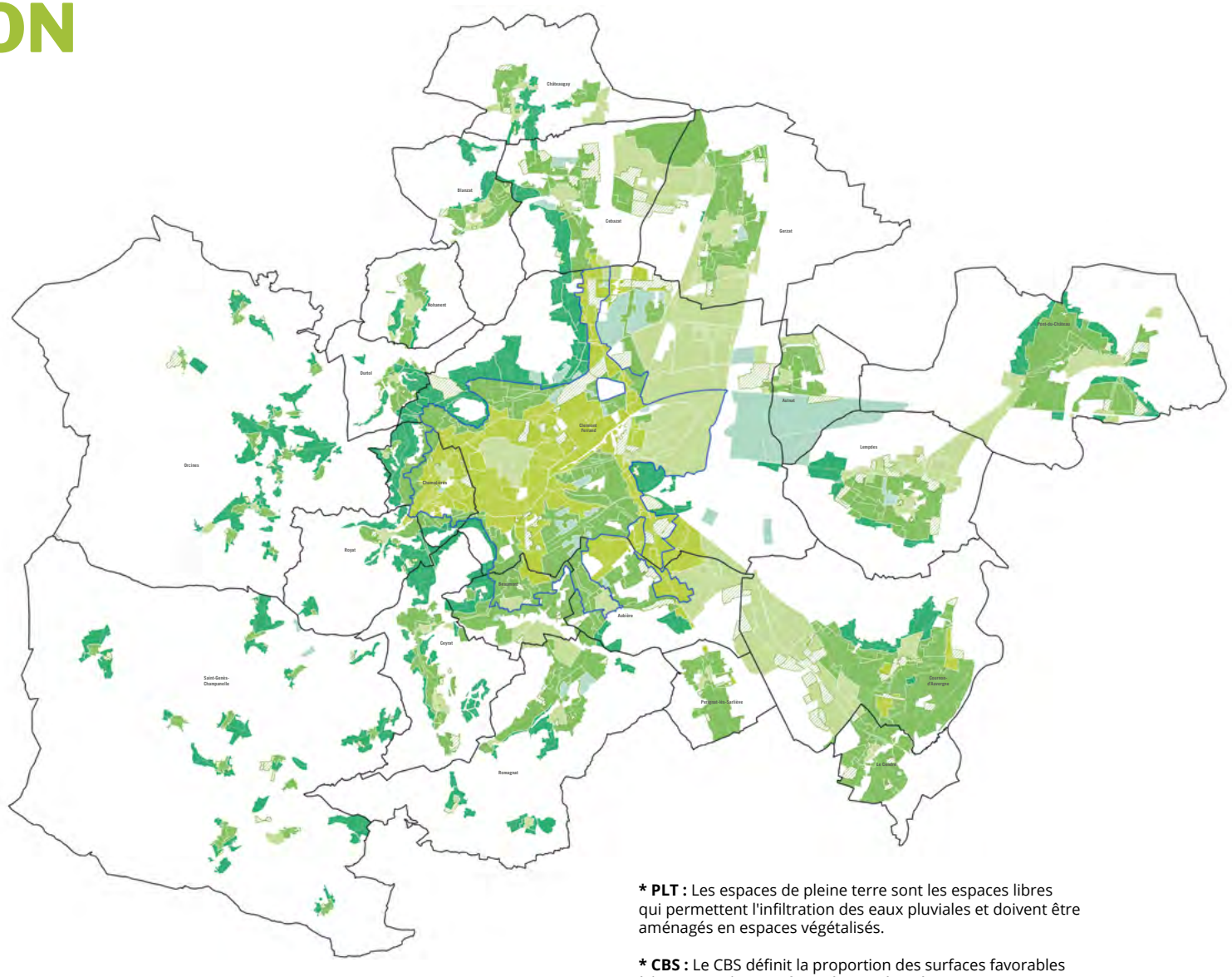
- **Énergies renouvelables : pas d'interdiction**
  Mais des règles d'intégration urbaine (article 8), notamment en zone UC (Centres et tissus anciens)
- **Une obligation de production d'énergie électrique de source renouvelable pour les nouvelles constructions**
  → À partir de 150 m² de surfaces de 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

Les principes règlementaires

- **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

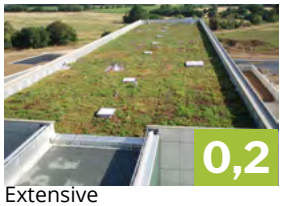
Les coefficients de pondération des surfaces éco-aménagées du CBS

Pleine terre

Pleine terre + strate arbustive

Pleine terre + milieux humides

Toitures / dalles végétalisées



Extensive

Semi-intensive

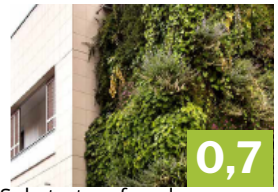
Intensive

Localisation à moins de 10 m du sol

Revêtements semi-perméables

Façades végétalisées

Substrat au sol



Substrat en façade

Espaces partagés

(ex : jeux)

Bonus / malus Arbres

+ 0,01

Par arbre planté

+ 0,02

Par arbre conservé

- 0,02

Par arbre abattu

$$\text{CBS} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménagées pondérées}}{\text{Surface du terrain (m²)}} \quad \begin{matrix} + \text{ « Bonus arbre »} \\ - \text{ « Malus arbre »} \end{matrix}$$

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

Les coefficients de pondération des surfaces éco-aménagées du CBS

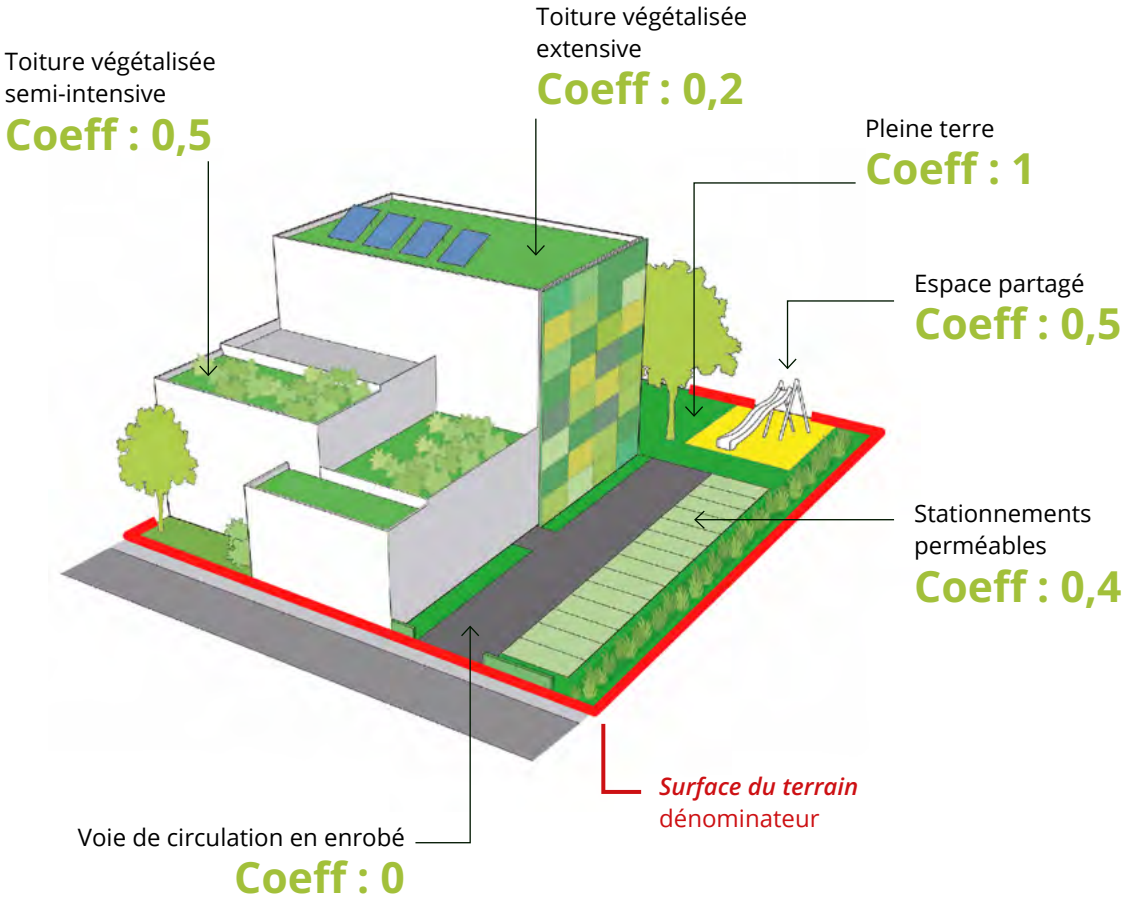
Les surfaces éco-aménagées sont pondérées par un coefficient.

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



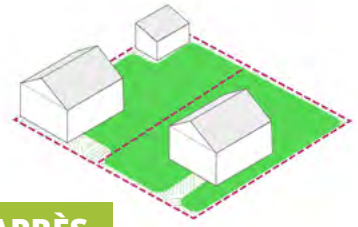
Article 5
VÉGÉTALISATION

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

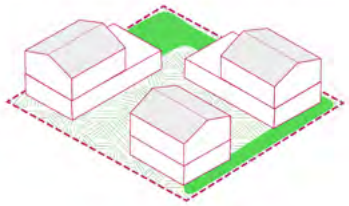


Exemple :
Terrain de 1500 m² avec 1000 m² de PLT

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

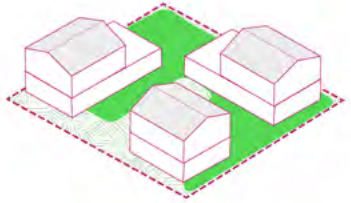
APRÈS

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



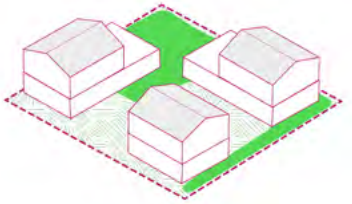
... soit 300 m² de PLT min.

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.

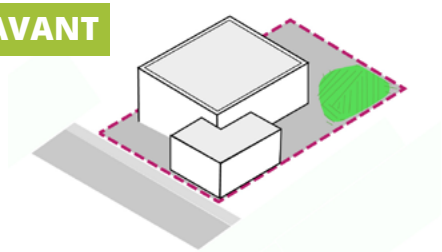
Autres secteurs
40 % min. de la PLT initiale
soit 400 m² de PLT min.



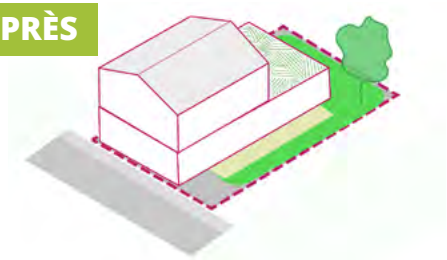
... soit 400 m² de PLT min.

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'ILOTS

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

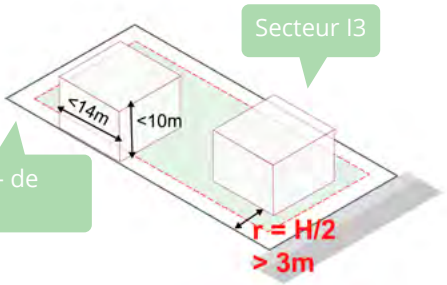
UC **Alignement des constructions**
Et légers retraits ponctuels autorisés (ex : cour en front de rue, accolement à une construction mitoyenne en retrait)
Implantation sur au moins une limite séparative latérale

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)

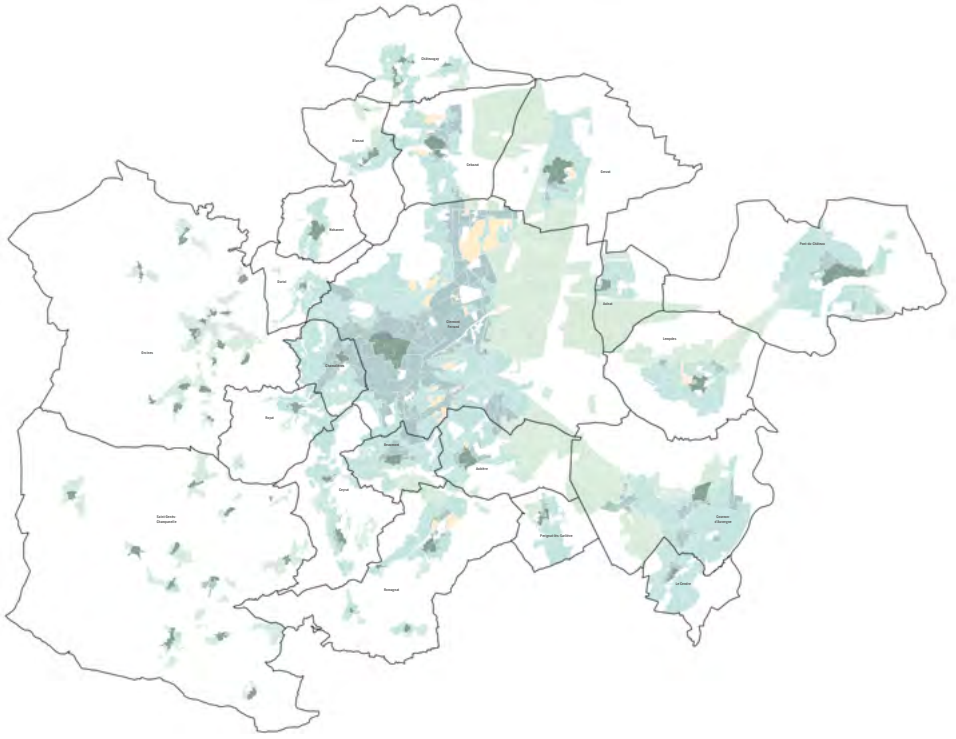
Implantation possible en limite latérale pour les volumes de - de 10m de haut



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



UC **UC**
centres bourgs

I1 **Secteur I1**
tissus denses / structurés

I2 **Secteur I2**
tissus pavillonnaires / composés

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

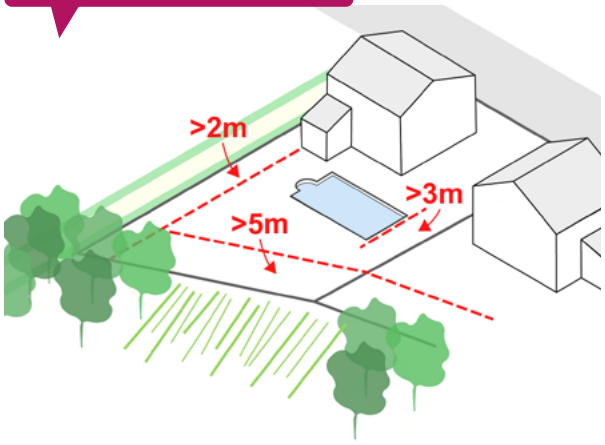
* **Secteurs particuliers**
Ex : cités jardins, respect de l'ordonnancement existant (fiches au sein des cahiers communaux)

Article 6
IMPLANTATION

Par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives

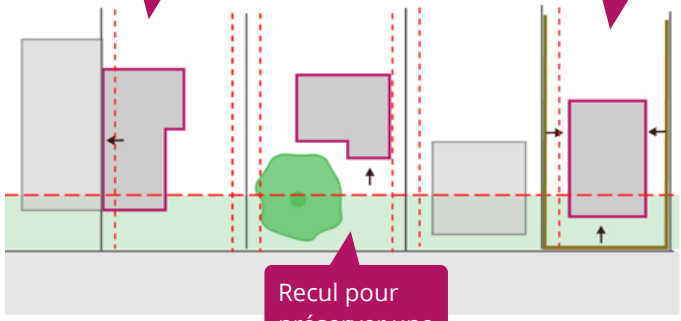
Quelques dispositions particulières pour les implantations

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



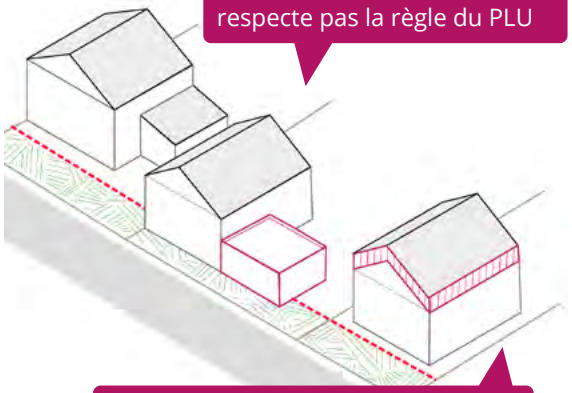
Adossement à mur pignon aveugle

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

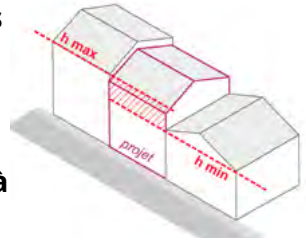


Possibilité de rehausse (1,5m max.) pour les constructions existantes ne respectant pas les retraits par rapport aux voisins

Article 7
HAUTEUR

Les principes règlementaires

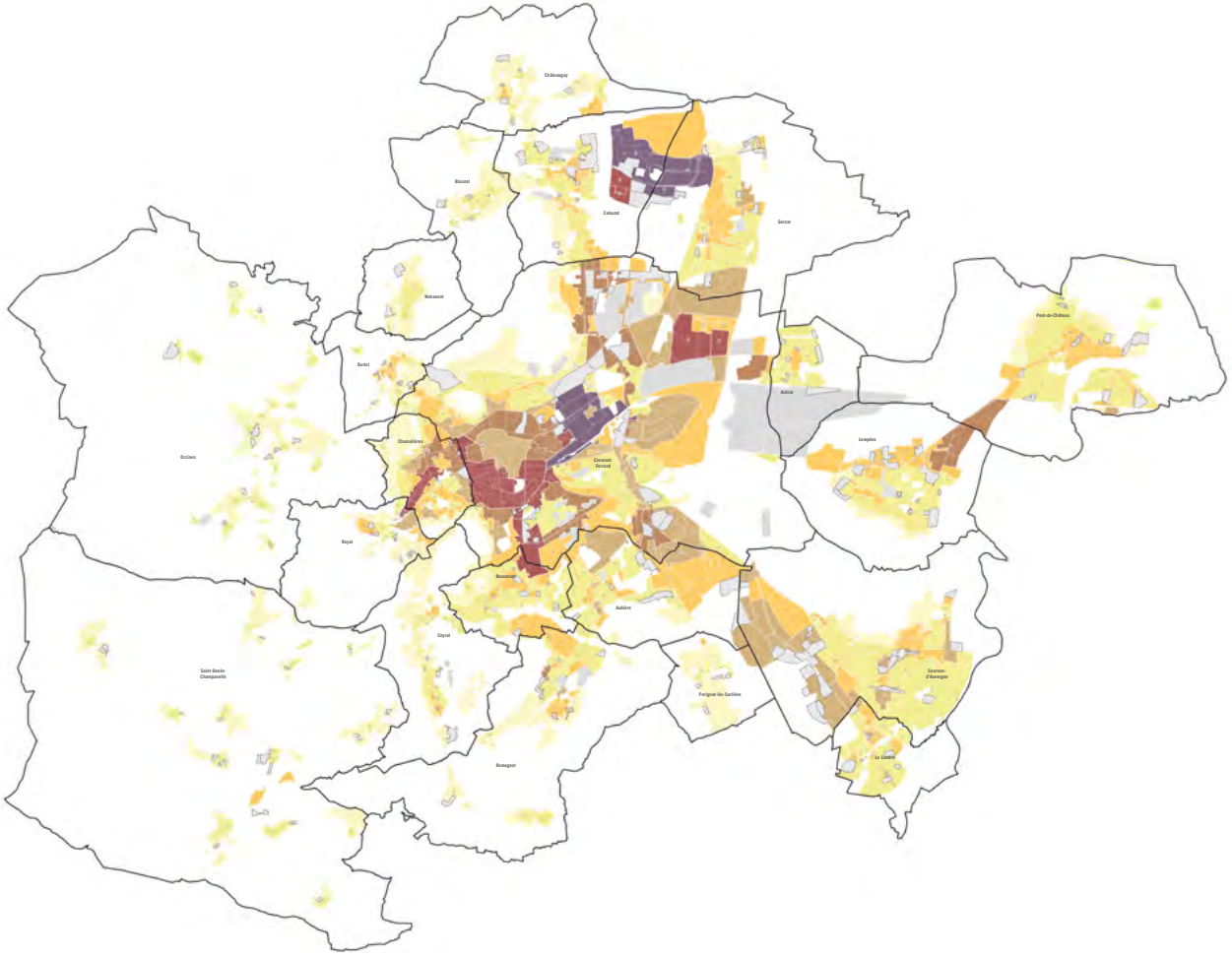
- **Des hauteurs calées sur celles des constructions voisines en centre-bourg (UC)**



- **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 :

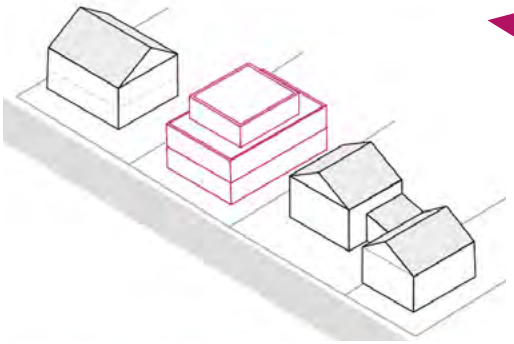
- 7 — 7m / R+1
- 10 — 10m / R+2
- 13 — 13m / R+3
- 16 — 16m / R+4
- 19 — 19m / R+5
- 22 — 22m / R+6
- 28 — 28m / R+8
- Secteur particulier
- Secteur de projet (UG+, AUG, AUE)/voir cahiers communaux

Article 7
HAUTEUR

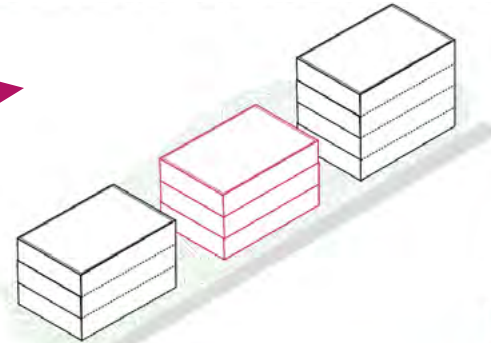
FOCUS / Règles de hauteur

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



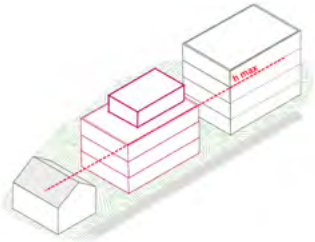
Exemple d'un secteur où la hauteur autorisée est de 10 mètres (R+2)
Le projet peut être en R+1+ attique, pas en R+2 « plein »
car les constructions voisines sont en R+1

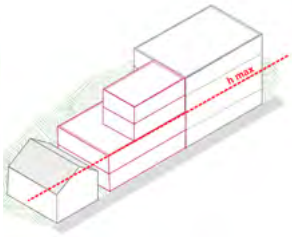


Exemple d'un secteur où la hauteur autorisée est de 10 mètres (R+2)
Le projet peut être en R+2 « plein » si les constructions voisines sont en R+2 ou plus

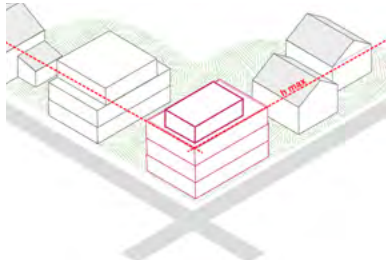
Dépassement de la hauteur de façade maximale
Les bonus de hauteur sont supprimés et remplacés par une règle en lien avec le contexte urbain.

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



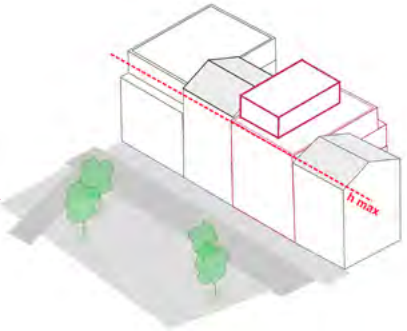


Constructions voisines plus élevées que la hauteur max.
Sous réserve d'organiser des transitions bâties



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

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'extérieure des constructions existantes** : autorisée sur réserve de justification et de qualité d'aspect

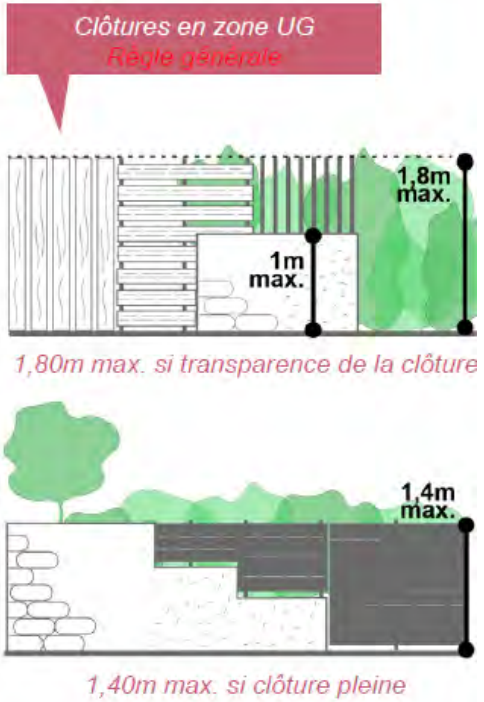
• **Coffrets volets roulants** : intérieurs ou dissimulés derrière un lambrequin pour constructions anciennes, autorisés en extérieur mais dans le plan de la façade pour les autres constructions.

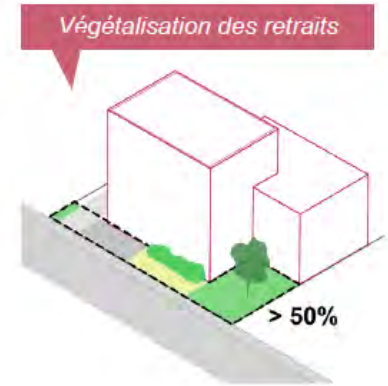
• **Toiture terrasse (création de terrasse en toiture)** : limitée pour les constructions nouvelles, autorisée pour l'existant si non visible depuis l'espace public

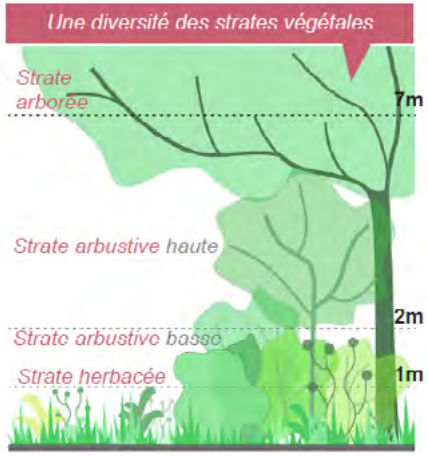
• **Photovoltaïque en toiture** : intégré à la pente de toiture et limité à 75% du pan équipé.

• **Climatiseur / pompe à chaleur** : interdits sur façades et toits donnant sur l'espace public sauf si dissimulés

Des règles sur le traitement des espaces extérieurs, clôtures...







clermont
auvergne
métropole

plan local
d'urbanisme
de la métropole

© www.grouperougevif.fr Mise à jour : SEPU Juillet 2024