



Construction d'un atelier de maintenance de TER AURA

à Clermont-Ferrand Le Brézet

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

DOSSIER D'ENREGISTREMENT – RUBRIQUE 2930

ATELIER D'ENTRETIEN DE VEHICULES FERROVIAIRES

PIECE JOINTE N°4 – CONFORMITE DU PROJET VIS-A-VIS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Tableau de suivi des modifications

Date	Version	Rédacteur	Superviseur	Modifications apportées
31/03/2023	V0	A. JACQUELINET (DEKRA)	J. PLANEL (DEKRA)	Version de travail
15/05/2023	V1	A. JACQUELINET (DEKRA)	J. PLANEL (DEKRA)	Version consolidée pour pré-dossier
19/06/2023	V2	A. JACQUELINET (DEKRA)	J. PLANEL (DEKRA)	Version finale pour dépôt



SOMMAIRE

1. POSITION DU SITE DANS LE PLU	3
2. CONFORMITE VIS-A-VIS DU PLU	5
3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	6

TABLE DES FIGURES

Figure 1 – Carte de zonage du PLU de Clermont-Ferrand	4
Figure 2 – Zonage du PLU du site SNCF Le Brézet	5
Figure 3 – Carte des SUP autour du site SNCF Le Brézet.....	7

TABLE DES ANNEXES

ANNEXE 1 - Règlement applicable à la zone UG du PLU de Clermont-Ferrand	5
---	---

1. POSITION DU SITE DANS LE PLU

Identité de l'établissement	SNCF VOYAGEURS Le Brézet
Région	AUVERGNE RHONE ALPES
Département	PUY-DE-DOME
Commune	Clermont-Ferrand
Adresse	187 avenue Jean Mermoz 63 100 Clermont-Ferrand
Références du PLAN LOCAL D'URBANISME	PLU approuvé le 04 novembre 2016 avec modification simplifiée n° 1 approuvée le 18 décembre 2020
Position du projet vis-à-vis du PLAN LOCAL D'URBANISME (en vigueur lors du Dossier)	Zone UG – Urbaine Générale

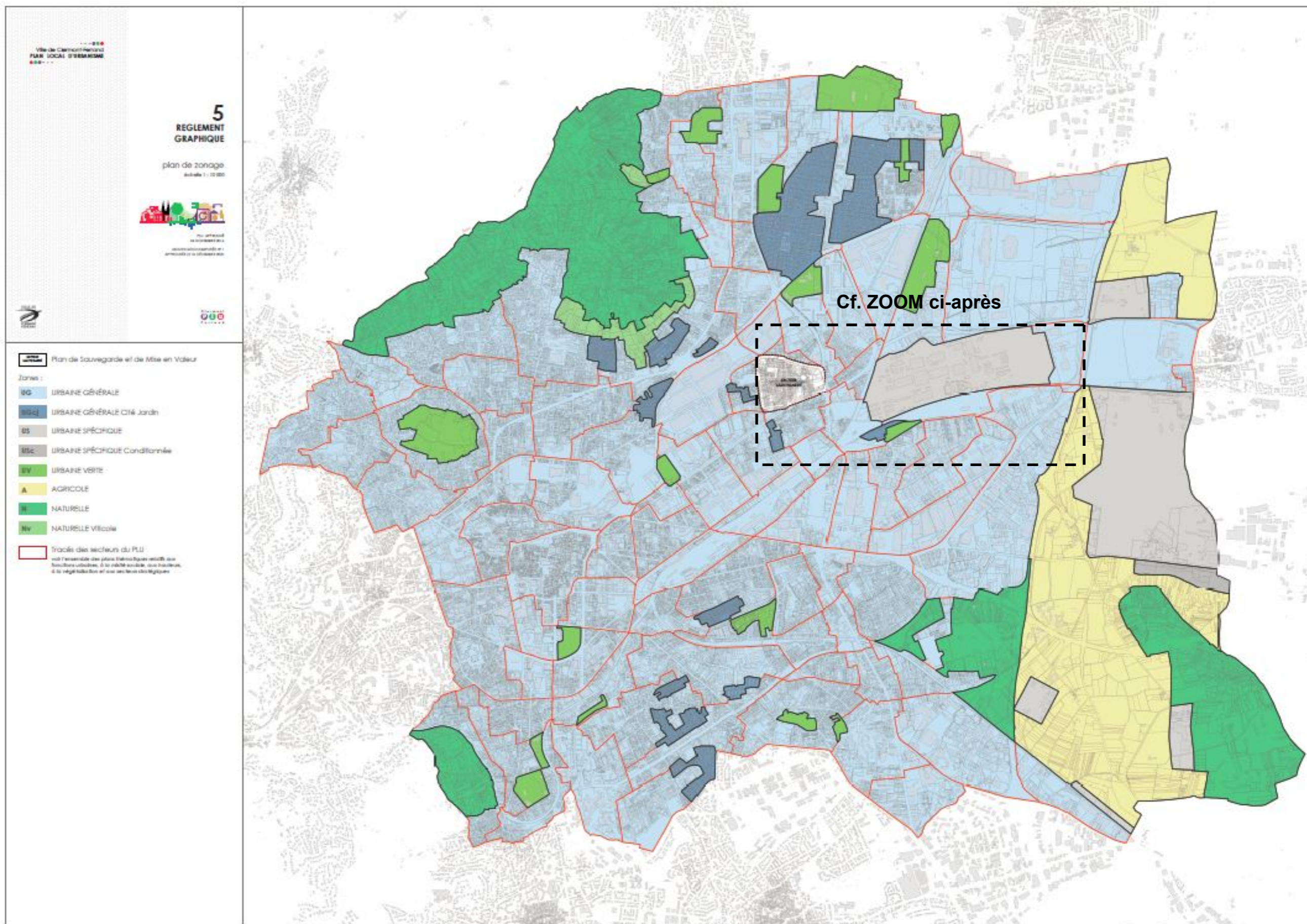
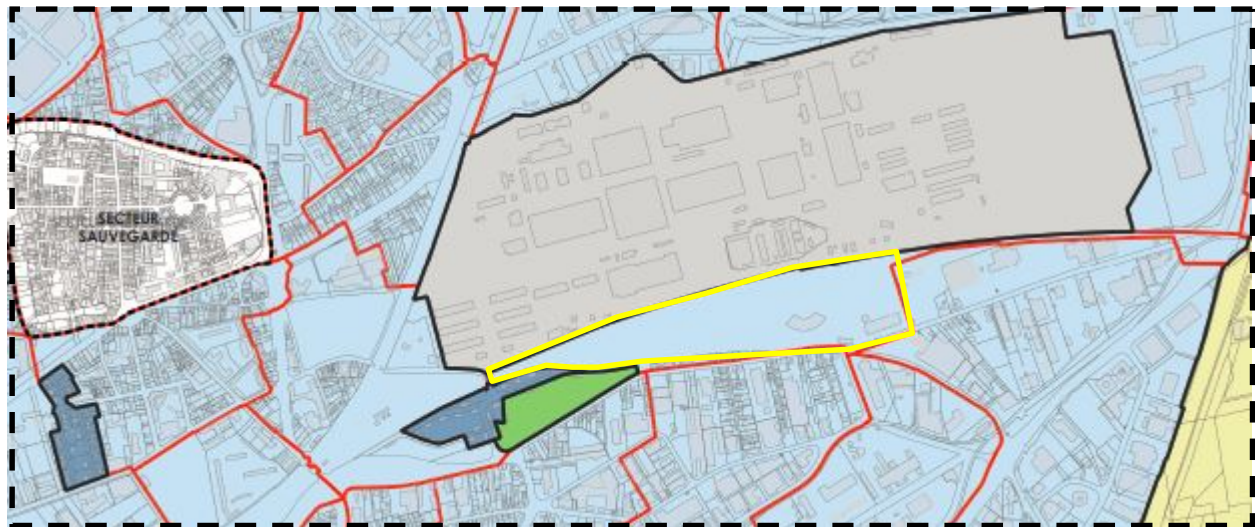


Figure 1 – Carte de zonage du PLU de Clermont-Ferrand



ZOOM :



SECTEUR SAUVEGARDE Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

Zones :

UG URBAINE GÉNÉRALE

UGcj URBAINE GÉNÉRALE Cité Jardin

US URBAINE SPÉCIFIQUE

USc URBAINE SPÉCIFIQUE Conditionnée

UV URBAINE VERTE

A AGRICOLE

N NATURELLE

Nv NATURELLE Viticole

Tracés des secteurs du PLU

voir l'ensemble des plans thématiques relatifs aux fonctions urbaines, à la mixité sociale, aux hauteurs, à la végétalisation et aux secteurs stratégiques

Site SNCF Le Brézet

Figure 2 – Zonage du PLU du site SNCF Le Brézet

2. CONFORMITE VIS-A-VIS DU PLU

Le règlement de zone applicable à la zone UG est reporté en annexe.

ANNEXE 1 - Règlement applicable à la zone UG du PLU de Clermont-Ferrand

Le présent dossier de demande d'enregistrement concerne le projet de construction d'un atelier de maintenance TER au sein de l'établissement SNCF Le Brézet existant et exploité depuis plusieurs décennies.

Le projet de construction du nouveau bâtiment est en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur pour la zone UG (selon PLU approuvé le 04/11/2016, modification simplifiée N°1 du 18/12/2020).

NB : Le site SNCF ne comprend pas de bâtiment remarquable protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (selon règlement du PLU de Clermont-Ferrand).

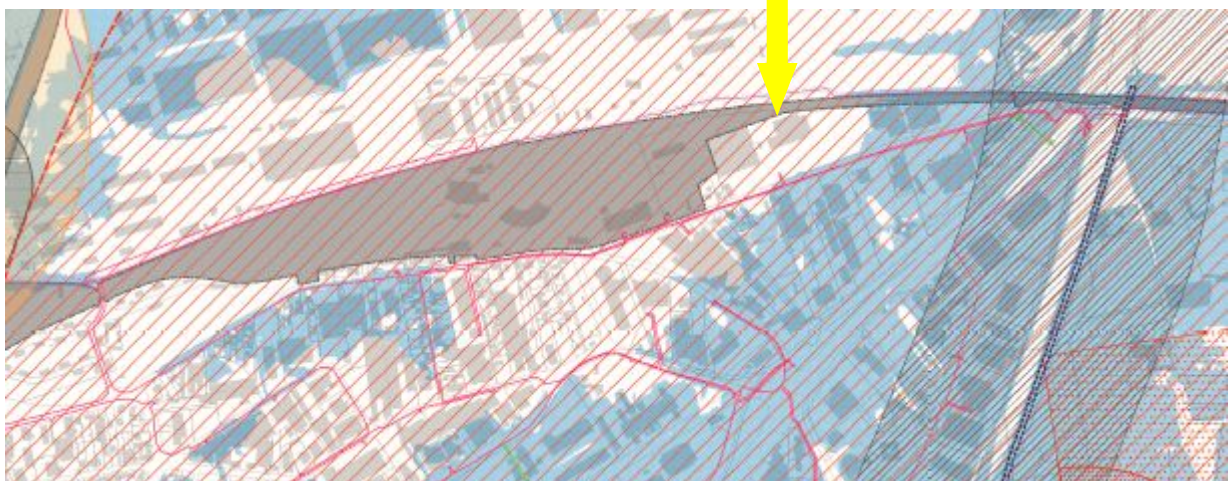
3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

L'extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) autour du site SNCF LE Brézet est reporté ci-après :



Le site SNCF Le Brézet est concerné par les SUP :

- T1 : voies ferrées
- PT1 : télécommunication, zone de garde



LEGENDE :




















	AC1 Monuments historiques		T1 Voies ferrées Servitudes relatives aux chemins de fer
	Monuments historiques Périmètres de protection des monuments historiques		T5 Circulation aérienne Servitude aéronautique de dégagement
	AC2 Protection des sites Zones de protection des sites inscrits		PT1 Télécommunications Servitudes de protection des centres de réception zone de garde zone de protection
	AC4 Site patrimonial remarquable		PT2 Télécommunications Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles zone primaire de dégagement zone secondaire de dégagement
	EL11 Zone d'interdiction d'accès Interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes		PT3 Télécommunications Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
	I1 Transport de matière dangereuse non cartographié - Cf. annexe		Inf1 Servitudes relatives aux cimetières
	I3 Gaz Servitude relative à l'établissement de canalisation de gaz		PM1 Risques Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles
	I4 Électricité Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques Haute tension - ligne souterraine Moyenne tension - ligne souterraine Haute tension - ligne aérienne Moyenne tension - ligne aérienne		PM2 Sols pollués
	A4 Cours d'eau Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux		
	A5 Eau potable Servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau potable		
	A5 Assainissement Servitudes attachées aux canalisations publiques d'assainissement		
	A2 Irrigation Zones de passage de canalisation d'irrigation		

Figure 3 – Carte des SUP autour du site SNCF Le Brézet

ANNEXE 1 - Règlement applicable à la zone UG du PLU de Clermont-Ferrand



ZONE URBAINE GÉNÉRALE (UG)



La zone Urbaine Générale (UG) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en terme de constructions* nouvelles, de changements* de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

La zone urbaine générale comprend un secteur « Cités Jardins » **UGcj**.

Ce secteur, constitué notamment des anciennes cités ouvrières, se caractérise par un paysage homogène, la reconduction de modèles constructifs et la présence de jardins. Ces formes urbaines et son caractère végétal sont à préserver. Les différentes caractéristiques et modèles de référence* des cités jardin figurent en annexe du présent règlement.

L'ESPRIT DE LA REGLE

Accompagner, favoriser, organiser la mixité sociale et fonctionnelle

Les principaux objectifs poursuivis

Les règles relatives à la destination des constructions concernent la mixité tant fonctionnelle que sociale. Cette mixité est recherchée partout, mais elle doit être adaptée au contexte, qualitative et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. La mixité fonctionnelle doit aussi correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie.

Le territoire clermontois est contrasté en matière de mixité avec de fortes concentrations de logements sociaux, de commerces ou à l'inverse des secteurs où leur présence est très diffuse, voire inexistante. Il faut donc soit maintenir un équilibre en place, soit conforter une position dominante, rééquilibrer ou encore encadrer certains usages et fonctions, d'où des règles :

- spatialisées pour tenir compte du contexte (les quartiers d'habitats sociaux, à l'opposé de secteurs qui en sont dépourvus, les quartiers périphériques avec leurs polarités existantes, les secteurs stratégiques d'intensification urbaine),

- adaptées pour :

- corriger les déséquilibres en logements sociaux sur le territoire,

- développer et/ou maintenir au sein de l'espace urbain clermontois des quartiers vivants où on peut à la fois se loger, travailler, se restaurer, faire les achats du quotidien sans avoir recours aux déplacements motorisés,

- renforcer l'animation à rez-de-chaussée et les commerces de proximité,

- lutter contre la sous-occupation dans les secteurs stratégiques Centre, Métropole, Axes pour y favoriser l'intensité urbaine.

1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES OU SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par une grande diversité des formes bâties et des fonctions urbaines.

Sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanning*,

- les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés,
- les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés* figurant comme tels aux documents graphiques.

Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances,
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances,
- les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière ainsi que les travaux sur les entrepôts existants,
- le stockage de bois à usage de combustible sous réserve de répondre aux règlements de sécurité,
- les constructions ou installations destinées à l'artisanat ou aux services sous réserve que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage,
- Dans le secteur stratégique **FRANGE**, les installations et constructions légères agricoles sont autorisées à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 100 m².

Dans le secteur UGcj

- Les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher* de 40 m² par parcelle et de maintenir les caractéristiques architecturales et urbaines de la cité jardin. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Les nouvelles constructions, y compris les annexes, et reconstructions sont autorisées sous réserve de respecter les caractéristiques du modèle de référence de la cité jardin (Cf. annexe n°4). Une marge de tolérance de 40 m² de surface de plancher pourra être appliquée sans donner droit à une possibilité d'extension ultérieure.

2. CONDITIONS RELATIVES AUX FONCTIONS URBAINES

Aux règles précédentes s'ajoutent les dispositions suivantes, spatialisées au sein du Plan des fonctions urbaines.

Dans le secteur de mixité des fonctions

- Les opérations supérieures à 30 logements devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée* côté espace public lorsque le bâtiment sur rue s'inscrit en continuité d'un linéaire de rez-de-chaussée occupé par des activités ou des commerces.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 20 mètres ainsi qu'aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur de renforcement de la mixité des fonctions

Dans les secteurs de renforcement de la mixité des fonctions identifiés au Plan des fonctions urbaines, les dispositions suivantes s'appliquent au surplus de celles ci-avant fixées.

- Les opérations supérieures à 30 logements devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

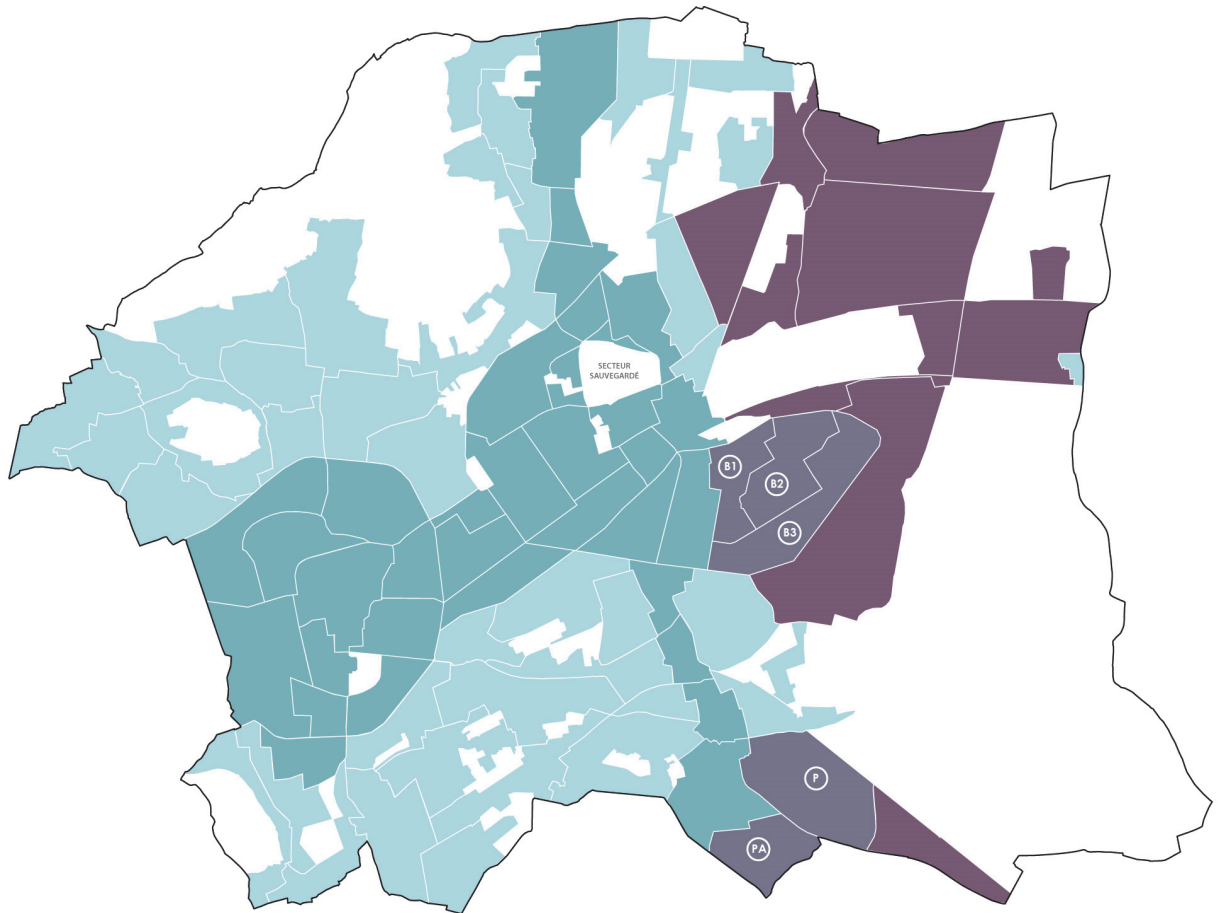
- Les opérations à vocation de bureaux dont la Surface de Plancher* est supérieure à 3000 m² devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de commerces ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

Les deux dispositions précédentes ne s'imposent pas :




- aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
 - aux constructions dont le linéaire de façade sur rue est inférieur à 20 mètres,
 - lorsque la construction est implantée sur une voie d'une largeur inférieure à 15 mètres (trottoirs inclus).
- Les opérations à dominante commerciale devront accueillir des surfaces dédiées à des activités de bureaux, de logements ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces surfaces complémentaires devront représenter une Surface de Plancher correspondant au moins :
 - à 100% de la Surface de Plancher dédiée au commerce lorsque celle-ci est inférieure ou égale à 300m²,
 - à 50% de la Surface de Plancher dédiée au commerce lorsque celle-ci est supérieure à 300 m².

Ces fonctions complémentaires seront de préférence localisées « en étage ».

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment dans le cadre de projets de réhabilitation*, d'extension ou de restructuration* sans changement de destination.



Dans la zone UG :

-  MIXITÉ DES FONCTIONS
-  MIXITÉ DES FONCTIONS RENFORCÉE
-  MUTATION DES ZONES D'ACTIVITÉS
-  Brézet 1
-  Brézet 2
-  Brézet 3
-  Pardieu
-  Pont d'Aubière
-  ACTIVITÉS

Carte illustrative (Cf. documents graphiques du règlement)



• Le changement de destination des commerces et activités de service en rez-de-chaussée, existants à la date d'approbation du présent PLU et donnant sur les voies suivantes, repérées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, est interdit :

Place de Jaude, rue des Gras, place Gaillard, place de la Pucelle, place de la Fontaine, place de la Victoire, avenue des Etats-Unis, avenue Charras, rue du Port, rue Pascal, rue Savaron, rue de la Treille, rue des Gras, rue des Chaussetiers et rue Saint-Dominique.

Les changements d'usage entre sous-destinations au sein de cette destination sont admis, sous réserve du respect de la disposition suivante relative à l'interdiction des commerces de gros et de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sur certaines voies.

Cette disposition s'applique également à la transformation des commerces et activités de service en garage, sauf si ces derniers concernent :

- les locaux destinés au stationnement des vélos,
- les maisons individuelles et maisons de ville,
- les projets de réhabilitation portant sur l'intégralité de la construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de projet d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

• La création en rez-de-chaussée* (changement de destination* ou constructions* nouvelles) d'activités du secteur secondaire ou tertiaire ainsi que les commerces de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc...) est interdite sur les voies suivantes, repérées aux documents graphiques au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

Place de Jaude, rue des Gras, place Gaillard, place de la Pucelle, place de la Fontaine, place de la Victoire et avenue des Etats-Unis.

Dans les secteurs de mutation des zones d'activités

• La construction de logements est soumise à une taille d'opération minimale qui varie selon les secteurs de mutation des zones d'activités, indicés au plan des fonctions urbaines, à savoir :

- Brézet 1 (B1) : 50 logements minimum
- Brézet 2 (B2) : 150 logements minimum
- Brézet 3 (B3) : 300 logements minimum
- Pardieu (P) : 50 logements minimum
- Pont d'Aubière (PA) : 100 logements minimum

• Les extensions, réhabilitations et constructions d'annexes aux logements existants dans ce secteur sont autorisées.

• Les changements de destination de locaux d'activités en logements sont possibles s'ils répondent simultanément aux trois exigences suivantes :

- que le changement de destination permette de produire au moins 5 logements,
- que le projet soit en relation directe avec l'espace public,
- que le projet présente un coefficient de biotope (CBS) après travaux conforme au secteur dans lequel il se trouve.

Dans le secteur dédié aux activités

- La construction de logements est interdite.
- Les extensions, réhabilitations et annexes des logements existants dans ce secteur sont autorisées.

Dans le secteur UGcj

- La création de locaux d'activités est interdite, à l'exception des bureaux, commerces et services liés à l'habitation dont la Surface de Plancher* ou de vente est inférieure ou égale à 100 m².

3. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Elles ne s'appliquent pas lorsque les travaux concernent un élément du patrimoine bâti classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les secteurs de déficit en logements sociaux délimités au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques (Plan des secteurs de mixité sociale), tout projet de construction d'au moins 20 logements doit prévoir d'affecter au logement locatif social* un pourcentage de logement réparti de la façon suivante :

Dans le secteur 1

- Non réglementé

Dans le secteur 2

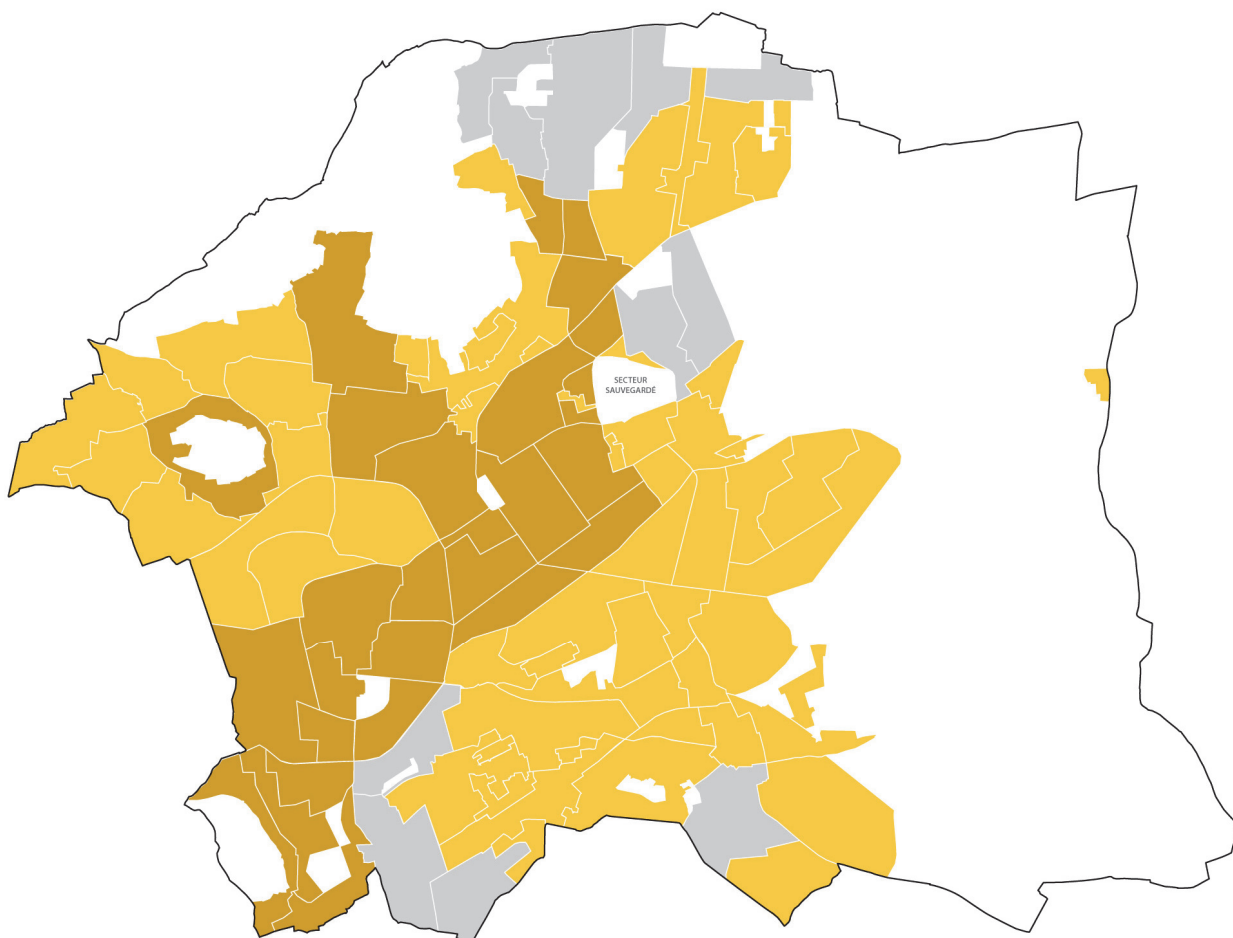
- 20% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social.

Dans le secteur 3




- 25% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social. Les logements locatifs sociaux à produire seront affectés pour au moins 30% à des logements PLAI* ou PLUS*.

- Dans le secteur stratégique **CENTRE HISTORIQUE**, en cas de fortes contraintes liées aux caractéristiques patrimoniales et techniques des projets et à leur insertion dans leur environnement bâti, le pourcentage affecté au logement locatif social* pourra être ramené à 20%.

Pour mémoire, lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* (ZAC, secteur de plan masse, lotissement ...), le pourcentage de logement attribué au logement social s'applique globalement à l'opération.



Dans la zone UG (hors secteurs dédiés aux activités) :

-  SECTEUR 1 : non réglementé
-  SECTEUR 2 : 20%
-  SECTEUR 3 : 25%

Carte illustrative (Cf. documents graphiques du règlement)

L'ESPRIT DE LA REGLE

Souplesse et adaptation au contexte

Les principaux objectifs poursuivis

L'implantation des constructions impacte fortement le paysage de la rue. Les fronts bâtis et l'ordonnement des constructions peuvent aujourd'hui être continus, discontinus, en retrait, à l'alignement, droite ou obliques... existe-t'il alors une bonne règle qui pourrait s'appliquer à un ensemble urbain dans sa diversité

Une «bonne implantation», dans un tissu constitué, est avant tout celle qui résulte d'une bonne prise en compte de l'environnement immédiat et du contexte urbain.

Des dispositions trop strictes peuvent conduire à une rigidification des implantations qui suppriment tous les « accidents » pourtant souvent créateurs de qualité du paysage urbain, ou à une multiplication des règles pour une prise en compte des particularités du territoire dans toute la diversité des configurations urbaines possibles, mais en complexifiant et en perdant la lisibilité des objectifs.

la règle est ici plus soucieuse de qualité du paysage urbain que d'ordonnement : redéfinition des limites entre espaces privés et publics par la végétalisation des retraits et indirectement, limitation du stationnement de surface en pieds d'immeuble.

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques, les nouvelles constructions* doivent s'implanter à l'alignement* ou suivant un recul* de 0 à 6 mètres par rapport à l'alignement, sur au moins 50% du linéaire de façade sur rue.
- En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 6 m devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).
- Dans le secteur **CENTRE**, la totalité de la façade sur rue doit être située dans la bande d'implantation comprise entre 0 et 6 mètres à compter de l'alignement.
- La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel,
- les projets d'extension et de surélévation (y compris la canopée habitée*), les constructions en second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau*,
- les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- les terrains* présentant un linéaire de façade sur voies* de plus de 75 mètres, pour lesquels l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

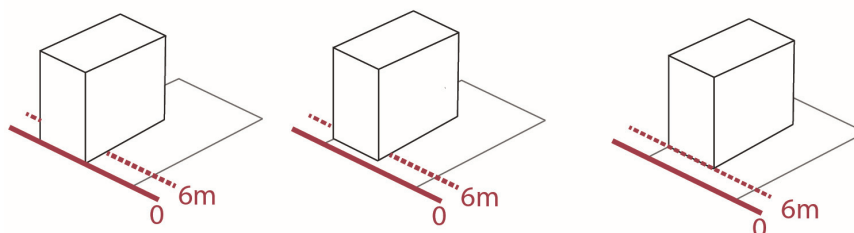
Dans le cas d'une construction existante, hors annexes*, occupant la bande de 0 à 6 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle peuvent s'implanter au-delà de cette bande.



Alignements et retraits

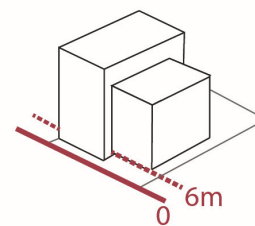
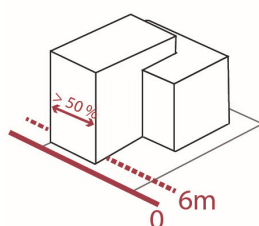
(schémas illustratifs - non réglementaire)

Implantation à l'alignement ou dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres

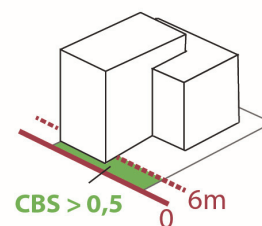


Concerne au moins 50% du linéaire de façade

Dans le secteur stratégique **CENTRE** :
L'intégralité du linéaire de façade doit être implantée dans la bande des 6 mètres



Dans tous les cas :
Les surfaces libres de constructions dans la bande des 6 mètres doivent avoir un CBS > 0,5 (hors accès stationnements et piétons)



Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement* des constructions voisines diffère de la règle générale,
- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain* ou sur un terrain contigu*,
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*,
- dans le cas de la dérogation prévue dans l'OAP Chanturgue Bédât pour la mise en œuvre du projet urbain de Champratel,
- pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier* avec un minimum de 5 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre (existant ou à planter),
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants,
- en-dehors des secteurs stratégiques **CENTRE**, **METROPOLE** et **AXE**, dans le cas d'un projet de maison individuelle recherchant une performance énergétique supérieure à 10% par rapport à l'obligation légale, le recul* peut être porté à 8 mètres.

Surplombs et débords sur voies* et emprises publiques*

- Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés, sous réserve du respect du règlement de voirie et sous réserve de prescriptions liées à des motifs de sécurité.
- Sous réserve du respect du règlement de voirie, de l'accès aux réseaux enterrés et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises

publiques pourra être autorisé, sans toutefois dépasser 30 cm à compter de l'alignement* dans les cas suivants :

- utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
- utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes dans les secteurs stratégiques **CENTRE** et **METROPOLE**.

En Secteur UGcj

Les habitations de ces secteurs font l'objet d'une attention particulière au regard de leur dimension patrimoniale.

Les nouvelles constructions doivent reprendre à l'identique le volume enveloppe du modèle de référence* de la cité et s'implanter en respectant le plan de composition (Cf. Annexe).

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

- Les constructions peuvent être édifiées?:
 - en limites séparatives,
 - ou en retrait* sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol*, y compris les bassins des piscines.

- Dans les secteurs **PARC** et **FRANGE**, afin d'assurer une certaine porosité du tissu bâti, les constructions devront observer un retrait d'au moins 5 mètres sur au moins une des limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas :
 - pour les parties de construction disposant d'une toiture ou d'une façade végétalisée,
 - pour les parcelles d'angle ou ne disposant que d'une seule limite séparative,
 - pour les annexes.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-après.

- Pour une extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant, sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher* supplémentaire par rapport à celle existante.
- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu*, sous réserve :
 - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain* (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- En cas de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas la règle générale.
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier* avec un minimum de 5 mètres entre la façade* et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

En Secteur UGcj

- Les nouvelles constructions devront s'implanter en prenant en compte le plan de composition du modèle de référence* de la cité jardin (Cf. Annexe).

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Favoriser la créativité des concepteurs pour construire un nouveau paysage urbain

Les principaux objectifs poursuivis

Comme pour les règles d'implantation, la «bonne hauteur» est affaire de contexte.

Aussi, même si le PLU s'inscrit pleinement dans les objectifs d'intensification et de densification inscrits au SCOT, il est aussi recherché une hauteur «adaptée» prenant en compte les morphologies bâties existantes, ainsi que les objectifs de préservation des paysages.

Cela se traduit par une spatialisation fine des règles de hauteur traduite dans la carte des hauteurs qui transcrit également le projet urbain en collant aux secteurs stratégiques.

Par ailleurs les règles de hauteur poursuivent également les deux objectifs suivants :

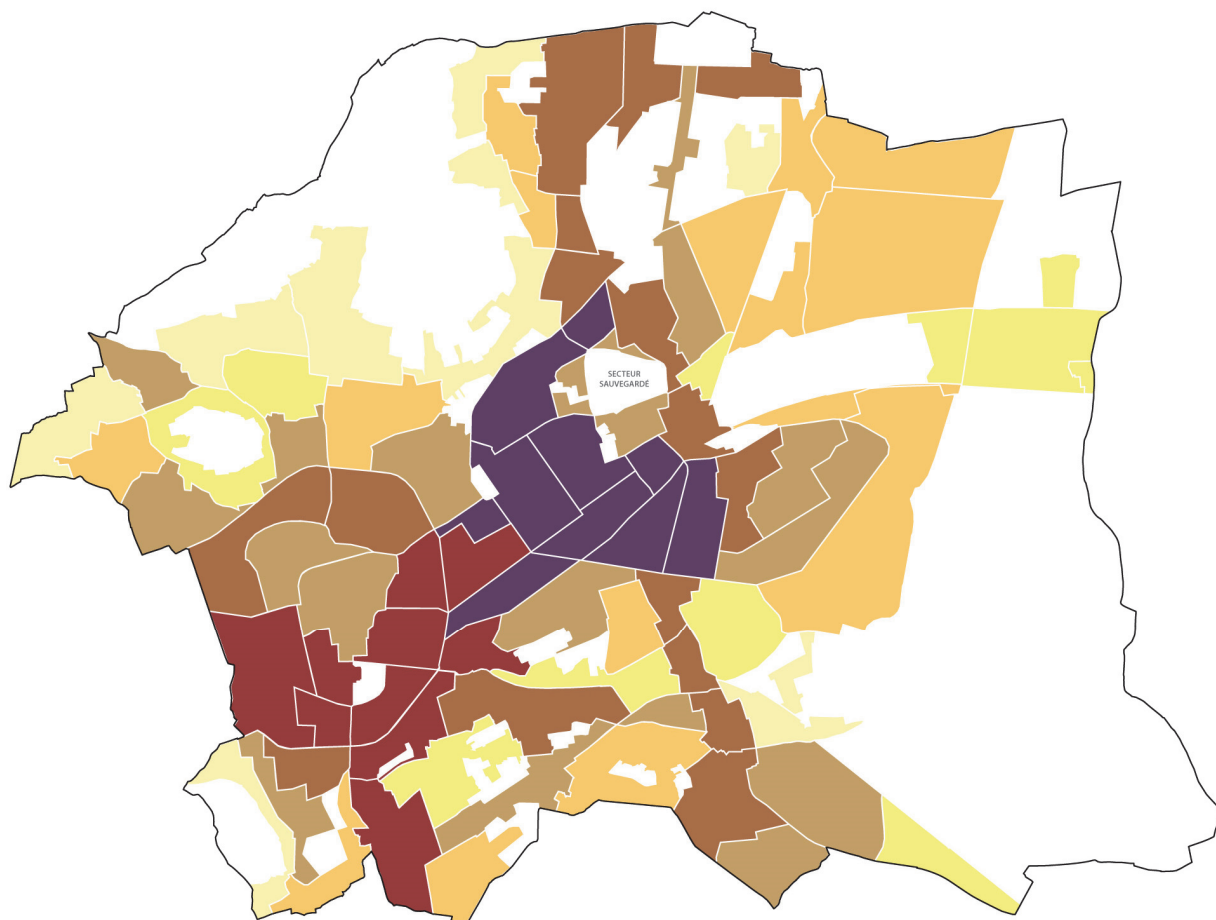
- maîtriser la perception des hauteurs depuis la rue : c'est la notion de hauteur maximale des façades* (cf. lexique) avec la recherche d'une certaine harmonie du paysage de la rue telle qu'il est perçu au niveau du piéton ;
- favoriser la création d'une «canopée*» urbaine (cf. lexique) avec un paysage spécifique à créer au-delà de la hauteur des façades qui permet aussi de poursuivre des objectifs de densification, d'adaptation du bâti aux besoins de leurs occupants et de créativité architecturale.

Dispositions générales








- Les hauteurs maximales* de façade (le plénum*) figurent au Plan des hauteurs et sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère*. Lorsque le terrain est situé dans un secteur d'aléa du risque d'inondation les hauteurs seront mesurées à partir de la Côte de Mise Hors d'Eau (CPHE + 20cm).

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des hauteurs.

- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :



Hauteur de façade maximum (le Plénum)
dans la zone UG (hors UGcj) :

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

Note :
Le nombre d'étage n'est
donné qu'à titre indicatif,
seule la hauteur est
réglementaire



Carte illustrative (Cf. documents graphiques du règlement)

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain,

- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 2,50 mètres. Pour les locaux techniques d'ascenseurs, une hauteur maximale de 3,50 mètres pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.

• Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

• La hauteur maximale de façade des constructions annexes* ne peut excéder 2,70 mètres (du TN à l'acrotère ou à l'égout de toiture).

Mesure du Terrain Naturel (TN)

• La mesure du TN se fait en milieu de façade principale. Pour les façades supérieures à 20 mètres de long, elles sont divisées en sections de 20 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente* et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou espaces publics.

• Lorsque le TN est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du TN est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.

• Dans le cas d'un terrain en pente* et à l'angle de deux voies ou espaces publics, le TN retenu est le TN le plus bas.

• A l'intérieur de l'unité foncière, c'est le plénum* le plus favorable qui s'applique.

Dispositions particulières

• Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées dans les conditions listées ci-après.

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser. Les dispositions relatives au bonus lié à la formation d'une canopée habitée ne peuvent alors être appliquées.

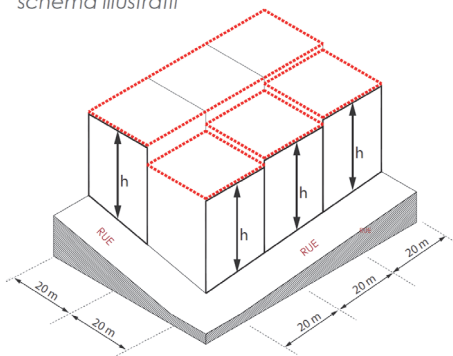
- Dans le secteur stratégique **METROPOLE**, des hauteurs maximales de façade plus élevées pourront ponctuellement être autorisées lorsque la construction est située dans une opération d'aménagement d'ensemble*.

• Dans le cas de toitures inclinées :

- la hauteur de faitage, mesurée à partir du niveau de l'égout, ne pourra excéder 1 mètre dans le cas de toiture monopente et 2 mètres dans les autres cas.

Plénum d'un terrain en pente et en angle

schéma illustratif



S'agissant des toitures monopentes, une hauteur de faitage supérieure, sans toutefois dépasser 2 mètres, pourra être admise sous réserve de motifs liés à l'insertion urbaine dûment justifiés, lors de travaux sur une construction existante (réhabilitation, extension, surélévation, etc.) ou la réalisation d'annexes.

- seules pourront dépasser de la toiture les souches de cheminées et de ventilation. Les locaux techniques d'ascenseurs ne doivent pas être visibles de la rue.

Bonus lié aux performances énergétiques

• Au titre du 3ème de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, dans les secteurs stratégiques **METROPOLE** et **AXE**, un dépassement de la hauteur de façade maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois être supérieur à 3 mètres, pour les constructions répondant à l'un des critères de performance énergétique suivants :

- le raccordement à un réseau de chaleur, alimenté au moins à 50% par des énergies renouvelables ou de récupération,

- l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%,

- une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.

Bonus lié à la formation d'une canopée habitée*

Les hauteurs de façade maximales pourront être dépassées dans le cas de la formation d'une canopée habitée (attique*, émergence...).

• Ce bonus n'est autorisé que lorsque la toiture est traitée sur tout ou partie sous forme de toiture végétalisée* ou comporte des terrasses accessibles bénéficiant de dispositifs, intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux.

• Les surfaces de plancher* supplémentaires autorisées, par application du bonus ne pourront dépasser 80% de la surface de toiture du dernier niveau n'ayant pas dépassé le plénum*.

• Toutefois, lorsque l'intégralité de la façade sur rue atteint le plénum, la Surface de Plancher supplémentaire autorisée ne pourra dépasser 50% de la surface de toiture du dernier niveau n'ayant pas dépassé le plénum*.

• Dans le secteur stratégique **FRANGE**, les volumes correspondant à la canopée habitée ne pourront dépasser une hauteur de 3 mètres au-delà de la hauteur de façade maximale autorisée, quel que soit la Surface de Plancher* supplémentaire autorisée, par application du bonus.

• Le bonus lié à la formation d'une canopée habitée s'applique à chaque construction individuellement. Le calcul des surfaces de plancher* supplémentaires autorisées ne peut faire l'objet d'un cumul ou d'une mutualisation dans le cas de plusieurs constructions séparées sur une même unité foncière ou lors d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

- La règle du bonus destinée à favoriser la formation d'une canopée habitée s'applique aussi aux projets de surélévation de constructions existantes.

Lorsque la transformation des toitures existantes est partielle, les surfaces de plancher supplémentaires autorisées sont inférieures ou égales aux surfaces de toitures terrasses végétalisée* créées.

- Un retrait des volumes créés pour permettre la formation de la canopée habitée pourra être imposé :

- lorsque le projet porte une atteinte significative aux conditions d'éclairage et d'ensoleillement des constructions voisines,

- lorsque le projet s'inscrit dans un linéaire de façade sur rue présentant des hauteurs homogènes.

- Par ailleurs, les volumes correspondant à la canopée habitée seront implantés de manière à améliorer l'accroche avec les constructions existantes contigües.

En Secteur UGcj

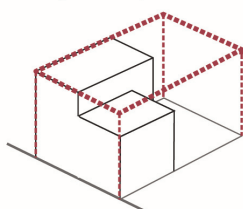
- Les constructions doivent respecter les hauteurs du volume-enveloppe du modèle de référence* des constructions existantes, propre à chaque cité.



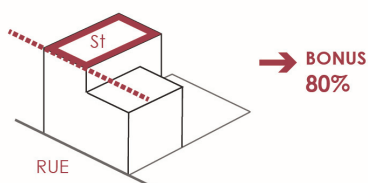
Hauteur maximale de façade, plénum et canopée habitée

Schémas illustratifs

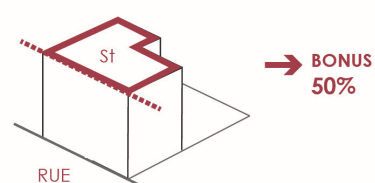
Hauteur maximale de façade : le plénum



Surface de toiture (St) ayant atteint le plénum sur une partie de la construction = **bonus de 80%** de la surface de toiture (St)



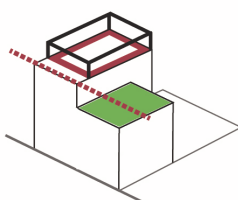
Surface de toiture (St) ayant atteint le plénum sur la totalité de la façade sur rue = **bonus de 50%** de la surface de toiture (St)



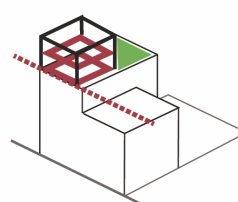
Calcul du BONUS

Canopée habitée = $St \times 80\%$ (ou 50%)
= Surface Plancher autorisée au-delà de la hauteur de façade maximale

ATTIQUE sur 1 niveau



OU EMERGENCE sur plusieurs niveaux



→ Dans tous les cas, une partie de la toiture doit être végétalisée

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

De nouveaux outils au service de la qualité architecturale, du cadre de vie, de la nature en ville, d'un sol fertile.

Les principaux objectifs poursuivis

En lien avec le constat du diagnostic, l'introduction et le renforcement de la nature en ville est un enjeu majeur du PLU de Clermont-Ferrand.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public, mais doit aussi trouver un relais sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :

- lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- réintroduction de la nature en ville ;
- création d'une trame verte propice à la biodiversité ;
- amélioration de la qualité de vie.

Aussi, le PLU met en place un Coefficient de Biotope par Surface [CBS] qui offre tout un panel d'options d'aménagement possibles aux concepteurs pour inventer les réponses adaptées et contextualisées.

La pleine terre (PLT) étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre.

Le CBS est lui aussi spatialisé et modulé pour tenir compte du contexte (Centre dense, secteurs à dominante résidentielle dits Ville verte) et des objectifs d'intensification et de renaturation urbaine (secteurs d'intensification verte), de protection (secteur Frange), de création renforcement d'une trame verte (secteur de diffusion du Parc).

Le CBS a enfin pour vocation d'appuyer la création :

- de systèmes innovants pour le traitement du stationnement pour respecter les CBS prescrit,
- d'espaces partagés favorables au lien social et à l'agriculture urbaine qui sont déduits de la surface de l'assiette foncière du projet.

1. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

Dispositions générales

- Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière et sont fixés en fonction des secteurs figurant au Plan de végétalisation.

Pour mémoire, les surfaces de Pleine Terre (PLT) et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble*.

Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

- Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts en pleine terre : **ratio = 1**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

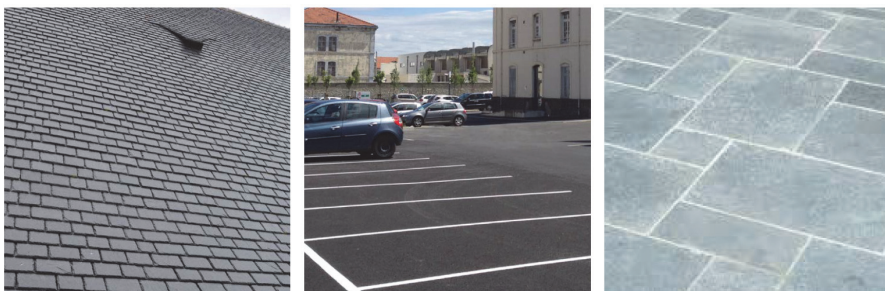


Exemples illustratifs : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue.

Pour mémoire, les surfaces de pleine terre imposées au Plan de végétalisation sont comprises dans le calcul du CBS sur l'unité foncière.

- Surfaces imperméables : **ratio = 0**

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.



Exemples illustratifs: aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

- Surfaces semi-ouvertes : **ratio = 0,5**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.



Exemples illustratifs : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

- Espaces verts sur dalle : **ratio = 0,7**

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.



Exemples illustratifs : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

En cas de toiture végétalisée, les terrasses liées à une habitation, végétalisés ou non, accessibles et situés au dernier niveau du volume

construit, se voient affectées d'un ratio de 0,5 pour la première tranche de 20m², au-delà, d'un ratio correspondant au revêtement mis en œuvre.

- Surfaces verticales végétalisées : **ratio = 0,3**

Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.



Exemples : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...). Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieures à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, arrosage automatique, etc.). Si le mur ou la façade* intègre sur toute sa hauteur des jardinières, des bacs plantés, ou tous systèmes permettant aux plantes de disposer d'un substrat nourricier le ratio est porté à 0,7.

- Récupération des eaux de toitures : **ratio = 0,3**

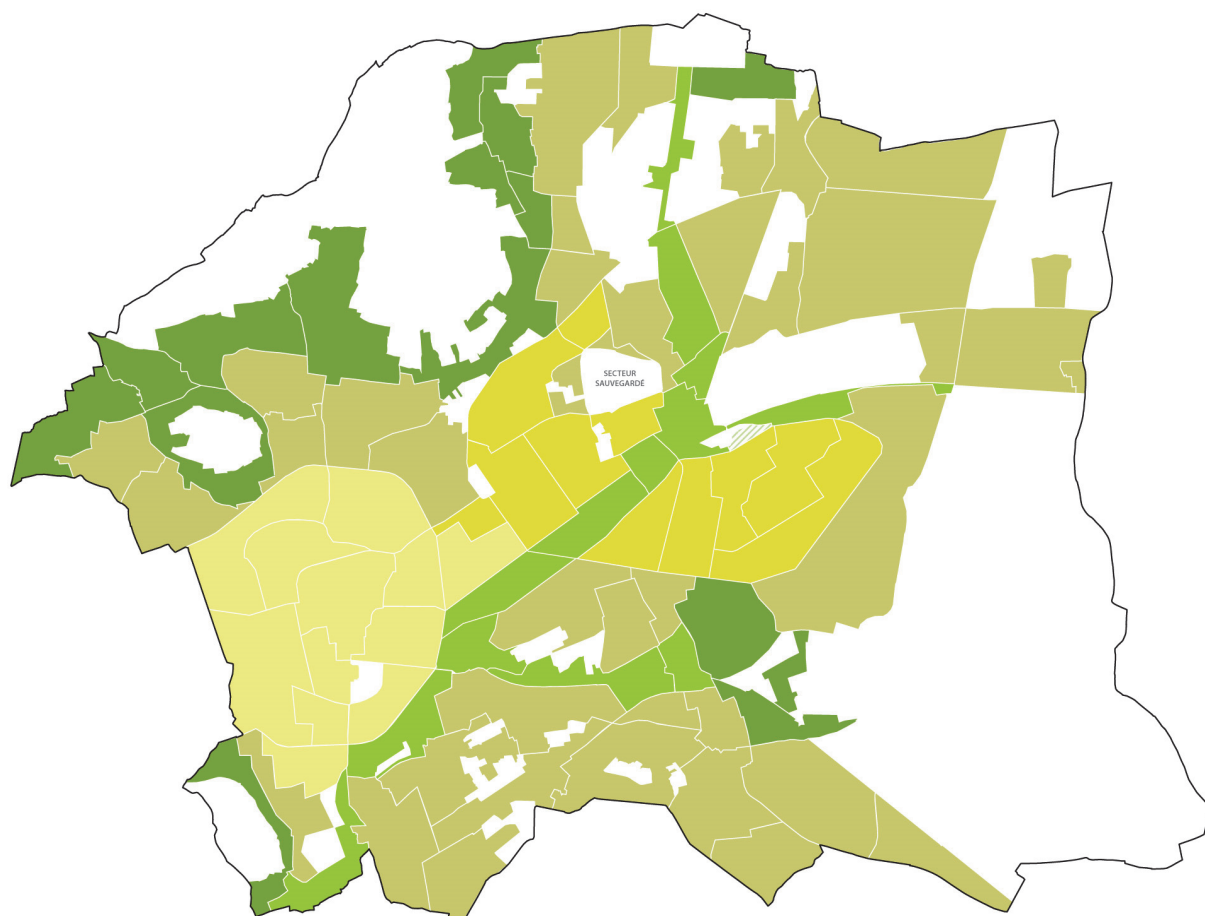
Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.

- Arbres de hautes tiges* : **ratio = + 0,01**

La plantation d'arbre de haute tige* donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul du CBS des arbres de hautes tiges s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

- En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :
 - l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux),
 - la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),



Coefficient de biotope par surface (**CBS**) et surface de Pleine Terre (**PLT**) minimaux imposés dans la zone UG (hors UGcj) :

FRANGES NATURELLES

CBS : 0,6
PLT : 0,4

VILLE VERTE

CBS : 0,4
PLT : 0,2

INTENSIFICATION VERTE

CBS : 0,6
PLT : 0,1

DIFFUSION DU PARC

CBS : 0,6
PLT : 0,2

CENTRE DENSE

CBS : 0,3
PLT : 0,1



Carte illustrative (Cf. documents graphiques du règlement)

- la configuration du bâti historique sur la parcelle,
- les prescriptions liées aux zones inondables,
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique,
- la superficie ou la configuration de la parcelle (taille réduite, parcelle d'angle, dent creuse, étroite...),
- la présence d'une géomembrane de confinement dans le cadre d'une opération d'aménagement antérieure à l'approbation du PLU,

la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres* et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

- Dans le secteur stratégique **CENTRE**, en cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS, pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS pourra être réduit voire supprimé.

Présence d'une végétation existante

- Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », roseraie, espèces protégées,...), celle-ci devra être préservée au maximum. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30%. Dans le cas d'un arbre, cette surface concerne la surface au sol correspondant au houppier*.

Constructions existantes

- Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés, à l'exception des dispositions relatives aux secteurs de mutation des zones d'activités (UG1.2).
- Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.
- Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :
 - pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
 - pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol*. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Secteur UGcj

- Les dispositions générales relatives au CBS et aux surfaces de pleine terre ne s'appliquent pas aux constructions projetées dans ce secteur et doivent respecter le principe d'aménagement de la cité jardin (Cf. annexe n°4).

2. ESPACES PARTAGÉS

• Afin de favoriser la vie collective et les comportements éco responsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{(\text{Surface de la parcelle} - \text{Surface des espaces partagés})}$$

Liste des espaces partagés pouvant être pris en compte :

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres,...),
 - les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
 - les patios et cours couvertes collectifs sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
 - les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espace de repas extérieur, terrasse collective, buanderie, atelier de bricolage, chambre et studio indépendants partagés, etc...),
 - les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public,
 - les cages d'escaliers vitrées en façades. Les surfaces admissibles au décompte correspondent aux espaces partagés situés en façades et non concernés par l'emprise utile des déplacements.
- Les projets de construction supérieurs à 30 logements devront comprendre au moins un espace partagé figurant dans la liste ci-dessus.

Cette disposition peut faire l'objet d'une mutualisation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.



Exemples d'espaces partagés



L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Diminuer l'impact du stationnement, innover dans la gestion du stationnement, inciter au changement des pratiques de déplacement.

Les principaux objectifs poursuivis

En lien avec les constats du diagnostic, les pratiques de déplacement et la structuration du réseau de transport en commun sur le territoire, l'objectif principal poursuivi est de minimiser l'impact de la voiture particulière en ville notamment quand elle est en stationnement, mais aussi de favoriser les modes de déplacement plus vertueux (voiture électrique, auto partage, vélo) et d'optimiser les stationnements.

Pour ce faire, le PLU met en place les principaux dispositifs suivants :

- la réduction des possibilités de construction de places de stationnement en surface ;
- l'amélioration de l'insertion urbaine des stationnements pour toutes les natures de constructions ;
- la mutualisation et le foisonnement des stationnements dans les programmes mixtes ;
- une obligation, sous condition de taille d'opérations, de prévoir les dispositifs de recharge des véhicules électriques ;
- une diminution des obligations de création de places de stationnement en cas de mise à disposition de véhicules électriques en auto-partage ;
- des obligations portant sur la taille et la localisation des locaux vélos.

Des objectifs plus ambitieux sont fixés sur le secteur stratégique Métropole pour promouvoir une gestion innovante du stationnement automobile qui constitue un enjeu environnemental et économique important.

L'efficacité des transports en commun en site propre est prise en compte avec l'établissement d'un nombre de places obligatoires moins contraignant et d'un nombre de places maximum dans la zone d'influence des 500 mètres de part et d'autre du tracé des transports en commun en site propre (lignes A et B).

Dispositions générales

- La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies* publiques.
- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.
- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain* d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 500 mètres autour du projet,
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 500 mètres.

Constructions existantes

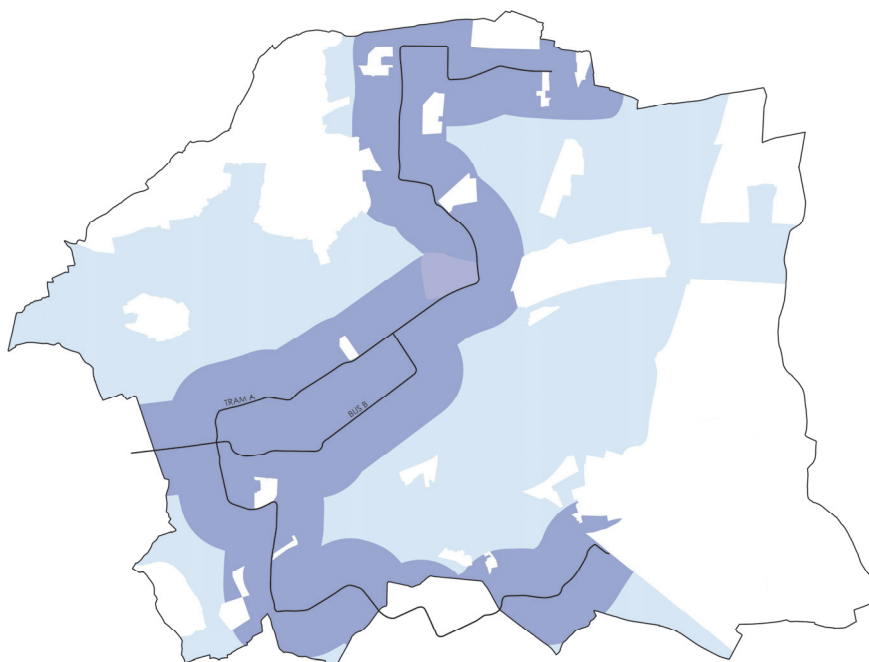
- Dans le cas d'un changement de destination*, de réhabilitation*, de restructuration* ou d'une extension*, ayant pour effet de créer moins de 20 m² de surface de plancher*, aucune place supplémentaire ne sera exigée.
 - Dans le cas d'une création d'une surface de plancher* supérieure à 20 m², les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher*, de capacité ou du nombre de logements.
- Si le nombre de places existantes avant travaux atteint ou dépasse le maximum fixé dans le tableau ci-après, aucune place nouvelle ne pourra être créée.
- Dans tous les cas, le nombre de places exigées après travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

Règles quantitatives de stationnement



Aire d'influence des TCSP

(carte illustrative – Cf. documents graphiques)



- Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations et de leur localisation. Dans l'aire d'influence des Transports en Commun en Site Propre (TCSP), un nombre maximum de places de stationnement peut être imposé pour les destinations autres que l'habitation.

Destination	En-dehors de l'aire d'influence des TCSP	Dans l'aire d'influence des TCSP
HABITATION		
Logements	• 1 place minimum par logement	• 0,5 place minimum par logement
Logements locatifs sociaux	• 0,5 place minimum par logement	• non réglementé
Hébergements (résidences pour personnes âgées, handicapées et d'urgence, pour étudiants, jeunes travailleurs,...)	• 1 place minimum pour 5 lits	• non réglementé

Destination	En-dehors de l'aire d'influence des TCSP	Dans l'aire d'influence des TCSP
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES		
Commerces et activités de services	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de minimum imposé • une emprise au sol <u>maximum</u> dédiée au stationnement correspondant à 75% de la Surface de Plancher*1 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de minimum imposé • une emprise au sol <u>maximum</u> dédiée au stationnement correspondant à 50% de la Surface de Plancher*2
Hébergements hôteliers et touristiques	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum pour 5 lits. 	<ul style="list-style-type: none"> • non réglementé
Artisanat	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par tranche*3 de 150m² de Surface de Plancher 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par tranche*3 de 300m² de Surface de Plancher
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par tranche*3 de 120m² de Surface de Plancher 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de minimum imposé • 1 place <u>maximum</u> par tranche*3 de 50m² de Surface de Plancher
Industries	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par tranche*3 de 150m² de Surface de Plancher 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par tranche*3 de 300m² de Surface de Plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
<ul style="list-style-type: none"> • non réglementé 		

*1 Dans les conditions prévues à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme.

*2 Selon les mêmes modalités de mise en œuvre qu'en dehors de l'aire d'influence des TCSP, à l'exception du ratio de 75% qui est abaissé à 50% de la surface plancher.

*3 Même incomplète (exemple : pour la création de 160m² en-dehors de l'aire d'influence du TCSP, il sera exigé 2 places de stationnement minimum).

- Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

- Pour mémoire, conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme : « l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale et à autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

- En-dehors de l'aire d'influence des TCSP, la réalisation d'une ou plusieurs places de stationnement pour les livraisons est exigée à partir des seuils suivants :

- 500m² de surface de plancher* pour les commerces,

- 300m² de surface de plancher* pour l'artisanat et l'industrie.

Mutualisation* et foisonnement* des stationnements

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.

- Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Ce foisonnement* des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places.

- Dans le secteur stratégique **METROPOLE**, le foisonnement* des stationnements, conformément à la disposition précédente, est également autorisé pour les programmes comportant des logements et des commerces ainsi que pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Véhicule en auto-partage et véhicule électrique

- Les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge des véhicules électriques à partir des seuils suivants :

- 30 logements pour les opérations résidentielles,

- 3000 m² de surface de plancher* pour les bureaux,

- 1000 m² de surface de plancher* pour les commerces.

- Dans le secteur stratégique **METROPOLE**, ces seuils sont abaissés à :

- 10 logements pour les opérations résidentielles,

- 1000 m² de surfaces de plancher* pour les bureaux.

- Dans le cas de mise à disposition de véhicules en auto-partage, le nombre de places de stationnement à créer est réduit de 20%.

Cette disposition ne concerne que les habitations et les bureaux.

Les places de stationnements réservés à ces véhicules ne sont pas à prendre en compte lorsqu'un nombre de places maximum est fixé.

Réalisation des aires de stationnement

- A partir de la création de plus de 20 places de stationnement, au moins 70% du nombre de places réalisées devra être intégré :
 - soit au volume de la construction : stationnements enterrés, semi-enterrés, en rez-de-chaussée*, en étage ou toiture,
 - soit au sein d'une structure dédiée accolée au bâtiment ou réalisée sur l'unité foncière.
- Dans le secteur stratégique **METROPOLE**, la disposition précédente s'applique pour au moins 80 % des stationnements.
- Les deux dispositions précédentes ne s'appliquent pas :
 - aux industries, à l'artisanat et aux commerces d'une surface de plancher* inférieure à 1000 m²,
 - aux emplacements dédiés aux livraisons et aux places pour personnes à mobilité réduite.
- Si l'unité foncière est concernée par un secteur du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNpi) entraînant l'interdiction des stationnements souterrains, le nombre de place à réaliser en ouvrage pourra être abaissé à 50% des places réalisées.
- Dans tous les cas, l'intégration urbaine devra être particulièrement étudiée :
 - les rampes d'accès devront être intégrées au bâti, sauf impossibilité technique avérée,
 - les stationnements semi-enterrés ou en rez-de-chaussée devront s'intégrer au traitement de la façade* et être les moins visibles possibles depuis la rue,
 - les stationnements en surface devront être les moins visibles possibles depuis la rue en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions.

2. STATIONNEMENT DES CYCLES

Dispositions générales

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimales figurant dans le tableau ci-après.

Cette disposition s'applique à partir de la création d'une surface de plancher de plus de 250 m².

- Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 0,75m².

Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logements, y compris logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement minimum par logement pour les opérations de moins de 30 logements. • 1,5 emplacement minimum par logement pour les opérations de 30 logements et plus.
Hébergements / résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement minimum par lit.
Hébergements / autres hébergements	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement minimum pour 5 lits.
Bureaux, artisanat et industries	<ul style="list-style-type: none"> • 1 emplacement par tranche même incomplète de 150m²

Réalisation des emplacements pour les cycles

- Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos et poussettes seront facilement accessibles depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.
- Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles :
 - au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés,
 - au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles (7,5 mètres de profondeur).

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Elaborer les projets, dans l'échange et la confiance, au service de la qualité urbaine de la ville, de la qualité architecturale des projets, et de la qualité de vie des habitants.

Les principaux objectifs poursuivis

- Susciter la créativité des concepteurs

Les nouvelles constructions ainsi que les interventions sur les bâtiments existants doivent exprimer une création architecturale contemporaine. L'innovation relève du savoir-faire des maîtres d'œuvre dans le respect de l'environnement et des objectifs de la ville au bénéfice des habitants et des usagers.

- Travailler en partenariat

La ville, dans un esprit constructif, pourra préciser la philosophie générale du PLU quand sa traduction dans une règle est mal interprétée, notamment en matière d'intégration urbaine, de densité ou de prise en compte des objectifs environnementaux.

- Intégrer les objectifs urbains au même titre que les autres

Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain.

C'est donc au filtre de ces attentes, précisées ci-après, que la Ville mettra en œuvre l'article R111-27 du Code de l'urbanisme relatif à l'aspect des constructions.

Par ailleurs, l'article UG 6 développe dans sa section 2, les dispositions spécifiques relatives aux cités jardins (secteur UGcj).

1. INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES PROJETS

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Constitution d'un plenum* urbain et de la canopée habitée*

La ville de Clermont-Ferrand offre un paysage exceptionnel depuis le niveau des toitures. Les toits terrasses habités sont des éléments de valorisation et participent par les plantations souvent présentes au développement de la biodiversité urbaine. C'est aussi l'occasion d'une inventivité architecturale. L'accompagnement architectural lié à la mise en œuvre du PLU tend à promouvoir ces interventions.

- Les projets participant à la création de ce plenum et à la canopée habitée devront parfaitement s'intégrer dans le contexte urbain avoisinant, notamment en terme de gabarit.

Pour mémoire, les volumes correspondant à la canopée habitée seront implantés de manière à améliorer l'accroche avec les constructions existantes contigües.



Exemple d'accroche aux constructions existantes



Traitement des rez-de-chaussée*

Le rapport entre l'espace public et toute construction ou propriété passe par une bonne délimitation de l'implantation* de la construction et par un traitement harmonieux de la partie basse de la façade*, très visible à la hauteur des yeux pour le piéton.

- Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, parcs de stationnement, portes et baies...) doit privilégier une implantation dans le plan des façades. Les retraits* des ouvertures ne sont admis qu'en raison d'une expression architecturale répondant à une meilleure insertion dans l'environnement ou pour des impératifs de sécurité justifiés.
- D'une manière générale, les transparences entre la rue et les espaces libres des fonds de parcelle ou des cœurs d'îlots doivent être privilégiées.
- Les devantures commerciales doivent respecter les règles suivantes :
 - en cas de devantures se développant en rez-de-chaussée sous une corniche ou un bandeau filant, ceux-ci doivent être reconstitués s'ils ont été supprimés ou endommagés,

- les devantures peuvent être implantées, soit en saillie par rapport au plan de façade pour les devantures dites « en applique », soit en retrait limité (10 à 20 cm) pour les devantures « en feuillures ».

Soubassement (constructions sur terrains en pente)

• Dans le cas de terrains* en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

Aménagement des clôtures* et des abords

• L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

• Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

• En-dehors du secteur stratégique **CENTRE**, les clôtures constituées de murs pleins ne sont autorisées que dans les conditions suivantes :

- lorsqu'ils sont doublés d'une haie vive ou de plantes grimpantes côté espace public,

- lorsqu'ils sont implantés dans le prolongement d'un mur en pierre existant sur la parcelle contiguë et réalisés à l'identique.

• Pour mémoire, l'OAP stratégique « Franges urbaines » fixe des orientations spécifiques pour le traitement des clôtures dans ce secteur :

« Les clôtures au contact des espaces naturels et agricoles, ou des jardins des parcelles avoisinantes, devront être végétalisées et présenter une porosité permettant la circulation de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens, etc.). La constitution de haies devra présenter une variété dans les essences utilisées afin d'éviter les « murs verts » uniformes (exemple : linéaire de thuyas). »

Essences végétales

• Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),

- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

• De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble*, des essences exogènes pourront être admises.

Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain*, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs caractérisés par un albédo* élevé.

2. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES CITÉS JARDINS

La présente section s'applique au secteur UGcj.

Les cités jardins, par leur dimension historique et leur unité de conception, sont devenues des éléments du patrimoine architectural de la ville et méritent des mesures préservatrices. Toutefois, la plupart des logements peuvent ne plus répondre, du point de vue de l'organisation interne, du confort, des surfaces des pièces, aux attentes des habitants.

• C'est pourquoi des transformations pourront être entreprises portant sur :

- l'entretien et l'amélioration du bâti,
- l'adaptation de la distribution interne,
- l'amélioration du confort et de l'équipement,
- l'accroissement relatif des surfaces.

• Pour que chacune des cités du secteur UGcj pérennise ses caractéristiques urbaines et architecturales spécifiques, ces transformations devront faire l'objet d'un projet respectueux du caractère originel du bâti. Les modèles de cités jardins sont présentés en annexe du présent règlement (Cf. annexen°4).

Modifications de façades existantes

• A l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres ...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

• Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition de la façade existante. Le remplacement des menuiseries traditionnelles par des menuiseries à cote normalisée ou l'utilisation de celles-ci dans les nouveaux percements, doit faire l'objet d'une étude particulière d'intégration. Dans le cas où des percements sont supprimés, il peut être imposé que les matériaux de remplissage soient posés en retrait du nu de la façade, afin de préserver la composition de la façade.

Extensions

- Les projets d'extension devront reprendre les volumes, les matériaux et percements conformes à l'esprit de la composition urbaine d'origine de la cité jardin. On cherchera, par une observation des maisons de la cité où se trouve la construction à modifier, à reproduire, lorsqu'elles existent, des solutions ayant été envisagées à l'origine pour créer, à partir d'un logement de taille déterminée, un logement plus grand.

- Si, dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans l'extension projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect et la couleur.

Les couleurs d'origine seront privilégiées pour tous les éléments de fermeture : volets, portillons, clôtures ...

- Pour mémoire, les extensions sont limitées à une surface de plancher* de 40 m² par parcelle. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Traitement des clôtures

Le paysage des cités jardins est très marqué par la présence des végétaux. Cette visibilité des plantations est souvent liée à la nature des clôtures qui maintiennent une transparence visuelle sur les jardins.

- Dans les cités jardins où il existe un modèle de clôture :

- des modifications ne pourront être apportées que pour restituer l'esprit de la clôture d'origine (exemple : soit grillage + haie + portillons bois),

- la construction de murs de clôture pleins ou partiellement pleins est interdite.

- Dans les cités jardins où les clôtures sont entièrement végétalisées, il est toutefois autorisé l'implantation d'un grillage non rigide coté jardin.

Traitement des espaces extérieurs

Les cités jardins sont considérées comme des espaces de respiration dans le tissu urbain et de relais pour la biodiversité en ville.

- A ce titre, les aménagements extérieurs devront veiller à maintenir les espaces végétalisés existants (jardin de pleine terre, potagers, arbres existants).

- Lors de la diminution de surface de jardin (hors projet d'extension du bâti) liée à la circulation ou au stationnement (allée piétonne, stationnement de surface,...), les aménagements devront privilégier l'emploi de revêtement perméable. Les matériaux de type asphalte ou enrobé sont interdits.

Garages individuels

- Les garages devront respecter les règles suivantes :

- si la parcelle le permet, les garages accolés ou non, seront en recul par rapport à la façade principale de l'habitation. Ils pourront être à l'alignement du garage de la parcelle voisine, s'il en existe un.

- pour les garages situés à l'alignement de la rue, leur volumétrie devra respecter celle des garages avoisinants,
- pour certaines cités où il est impossible d'édifier un garage propre à chaque logement sur la parcelle, il conviendra de rechercher des solutions de garages regroupés sur d'autres parcelles.

Garages collectifs

- L'installation de garages collectifs ne devra pas obstruer le réseau de cheminements piétonniers existants à l'intérieur de la cité. Il conviendra d'éviter l'utilisation de modèles (boxes préfabriqués), sans rapport avec l'architecture des maisons.

Éléments techniques

- Tous les éléments techniques, y compris les emplacements dédiés au stockage des déchets ménagers, les antennes et les paraboles, doivent être positionnés de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies* ou les espaces publics.