



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 décembre 2020 à 17 h 00

-----  
AUJOURD'HUI seize décembre deux mille vingt

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 10 décembre 2020, s'est réuni en visioconférence.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

**Olivier BIANCHI, Maire, président la séance**

**Présent(e)s** : Olivier BIANCHI, Christine DULAC ROUGERIE, Nicolas BONNET, Marion CANALES, Cyril CINEUX, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Rémi CHABRILLAT, Nicaise JOSEPH, Jean-Christophe CERVANTES, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Christophe BERTUCAT, Magali GALLAIS, Jérôme AUSLENDER, Anne-Laure STANISLAS, Sondès EL HAFIDHI, Charles-André DUBREUIL, Sylviane TARDIEU, Dominique ADENOT, Anna AUBOIS, Marion BARRAUD, Géraldine BASTIEN, Laetitia BEN SADOK, Valérie BERNARD, Fatima BISMIR, Alexis BLONDEAU, Julien BONY, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Estelle BRUANT, Fatima CHENNOUF-TERRASSE, Alparslan COSKUN, Samir EL BAKKALI, Eric FAIDY, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Wendy LAFAYE, Diego LANDIVAR, Cécile LAPORTE, Steve MAQUAIRE-BEAUSOLEIL, Marianne MAXIMI, Pierre MIQUEL, Lucie MIZOULE, Lucas PEYRE, Frédéric PILAUD, Catherine PINET-TALLON, Stanislas RENIÉ, Pierre SABATIER, Vincent SOULIGNAC, Yannick VIGIGNOL, Thomas WEIBEL

**Excusé(e)s ayant donné pouvoir** : Odile VIGNAL à Marion BARRAUD, Didier MULLER à Christine DULAC ROUGERIE

**Excusé(e)s** :

**Absent(e)s** :

**Secrétaire** : Wendy LAFAYE

-----  
*Mme Valérie BERNARD arrive pendant la présentation du diaporama de la question n°1 (fin du pouvoir donné à Mme Cécile AUDET)*

*Mme Anna AUBOIS arrive pendant la présentation du diaporama de la question n°1 (fin du pouvoir donné à M. Pierre SABATIER)*

*M. Rémi CHABRILLAT arrive pendant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir donné à M. Thomas WEIBEL)*

*Mme Catherine PINET-TALLON arrive pendant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir donné à Mme Cécile LAPORTE)*

*Mme Fatima CHENNOUF-TERRASSE quitte la séance pendant le débat de la question n°3 et donne pouvoir à Mme Marianne MAXIMI)*

-----  
**Rapport N° 26**  
**INFORMATION - APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CLERMONT-**  
**FERRAND**  
-----

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-45 et suivants et R. 153-20 et R. 153-21 ;

**Vu** la délibération de la commune de Clermont-Ferrand du 4 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

**Vu** l'arrêté du Président de Clermont Auvergne Métropole en date du 6 mars 2020 engageant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Clermont-Ferrand ;

**Vu** l'arrêté modificatif du Président de Clermont Auvergne Métropole en date du 18 août 2020 engageant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Clermont-Ferrand, afin d'opérer une modification du règlement (erreurs matérielles, erreurs graphiques et adaptations mineures du règlement), de modifier certains Emplacements Réservés (correction, modification ou suppression) et de procéder à la mise à jour des annexes du PLU ;

**Vu** la délibération en date du 2 octobre 2020 de Clermont Auvergne Métropole arrêtant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 au public ;

**Vu** les dispositions de l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Clermont-Ferrand comprenant :

- une note de présentation avec :
  - la justification du recours à la procédure de modification simplifiée ;
  - une explicitation du contenu de la modification simplifiée.
- la présentation des modifications apportées au PLU en vigueur faisant apparaître les dispositions avant et après modification.
- une copie des avis émis par les Personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

et portant sur :

- le règlement : correction de diverses erreurs matérielles et adaptations mineures du règlement visant à préciser certaines formulations susceptibles de générer des interprétations et une insécurité juridique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ; correction d'erreurs graphiques,
- les Emplacements réservés : modifications, corrections et suppressions,
- la mise à jour des annexes du PLU : prise en compte des arrêtés de mise à jour des annexes du PLU conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Clermont-Ferrand a fait l'objet d'une mise à disposition du public, pendant une durée d'un mois, organisée selon les modalités suivantes :

- dossier consultable au siège de Clermont Auvergne Métropole et en mairie de Clermont-Ferrand ;

- dossier consultable sur le site internet de la Métropole : <https://www.clermontmetropole.eu/fr/habiter-se-deplacer/urbanisme/plu-plan-local-urbanisme/les-plu-des-communes/> ;
- ouverture d'un registre permettant de consigner les observations du public, au siège de Clermont Auvergne Métropole et en mairie de Clermont-Ferrand ;
- du 15 octobre au 15 novembre 2020 inclus, aux jours et heures d'ouverture de la Métropole et de la mairie.

Cette mise à disposition a été portée à la connaissance du public par voie d'affichage au siège de Clermont Auvergne Métropole et en mairie de Clermont-Ferrand du 7 octobre 2020 au 16 novembre 2020.

L'annonce des modalités et dates de la mise à disposition du public a également fait l'objet d'une parution dans le journal La Montagne le 07 octobre 2020.

L'avis de mise à disposition, ainsi que l'annonce dans la presse précisaient les modalités possibles de formulation des remarques :

- par courrier au Président de Clermont Auvergne Métropole ;
- par voie dématérialisée à l'adresse dédiée à la modification simplifiée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand : [plu-clermont-ferrand@clermontmetropole.eu](mailto:plu-clermont-ferrand@clermontmetropole.eu)

Par courriers en date du 14 septembre 2020, préalablement à la mise à disposition du public, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU a été transmis aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- Etat (Préfecture du Puy-de-Dôme) ;
- Direction départementale des territoires (DDT) du Puy-de-Dôme ;
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) du Puy-de-Dôme ;
- Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes ;
- Conseil départemental du Puy-de-Dôme ;
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI) du Puy-de-Dôme ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat du Puy-de-Dôme ;
- Chambre d'agriculture du Puy-de-Dôme ;
- PETR du Grand Clermont ;
- Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération clermontoise (SMTC).

Le dossier a également été transmis au Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) du Puy-de-Dôme et au Ministère des Armées (Etat major de zone de défense de Lyon / Division Métiers).

Par courrier en date du 18 septembre 2020, le PETR du Grand Clermont nous a fait part de son avis, sans remarque particulière sur le contenu du projet de modification simplifiée n°1.

Par courrier en date du 24 septembre 2020, la CCI du Puy-de-Dôme indique que les modifications effectuées « *n'ont pas d'incidences directes sur les entreprises et les activités économiques en tant que telles* ». L'avis précise néanmoins que, concernant les dispositions relatives aux commerces en rez-de-chaussée et aux changements de destination, la CCI émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°1.

Par courrier en date du 29 septembre 2020, la DDT du Puy-de-Dôme indique que « *la modification portant sur le tracé de l'Emplacement réservé n°31 pour la création d'une voie débouchant sur la rue de la Parlette est un changement de tracé. Cette modification revient à supprimer l'ER existant pour en créer un nouveau sur les parcelles EL339, EL740 et EL741 qui ne sont pas impactées dans le PLU en vigueur. Or, seule la suppression d'un ER peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée. En effet, l'article L. 153-41 2° du Code de l'urbanisme précise que « le projet de modification est soumis à enquête publique ... lorsqu'il a pour effet ... de diminuer les possibilités de construire », ce qui est le cas pour les parcelles citées ci-dessus et qui signifie que la création de ce nouvel ER doit faire l'objet d'une modification de droit commun. Vous pouvez donc maintenir la suppression de l'ER dans cette procédure mais pas modifier son tracé* ».

Le principe d'une voie débouchant sur la rue de la Parlette figurait dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Clermont-Ferrand (le tracé de l'ER était différent de celui du PLU), mais aucune procédure d'acquisition n'a été engagée jusqu'ici permettant la réalisation de cette voie. Par ailleurs, compte-tenu des difficultés posées par le tracé de l'ER n°31 vis-à-vis du projet de restructuration et de développement sur site de l'entreprise installée sur les parcelles concernées par cet ER, et afin d'assurer la sécurité de la circulation et la lisibilité du maillage viaire, il est proposé de supprimer l'ER n°31. La création d'un nouvel ER pourra s'effectuer dans le cadre d'une procédure de modification ultérieure du PLU de Clermont-Ferrand, ou lors de l'élaboration du PLU intercommunal de Clermont Auvergne Métropole.

Dans un courrier du 6 novembre 2020, la DDT du Puy-de-Dôme apporte un complément concernant l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 25 mai 2018 relatif à l'élargissement de l'autoroute A75. Il est demandé la prise en compte dans le PLU de Clermont-Ferrand des dispositions réglementaires liées à ce projet d'aménagement.

L'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 prévoit l'intégration dans le PLU d'un Emplacement Réservé, ainsi que la modification des dispositions générales du règlement écrit. Ces éléments ont été intégrés au projet de modification simplifiée n°1.

Par courrier en date du 30 septembre 2020, l'UDAP du Puy-de-Dôme indique que « *Les secteurs « ABF » correspondent à des espaces protégés avec des niveaux de protection différents sur Clermont-Ferrand. En Site patrimonial remarquable de Montferrand, le règlement du PSMV s'applique aux projets. En abords de monument historique, le projet de toiture monopente sera apprécié au stade de l'instruction du dossier au regard du porter atteinte au(x)monument(s) historique(s), à l'insertion du projet dans son environnement urbain et architectural* ».

Cette observation n'appelle pas de modification particulière du projet de modification simplifiée n°1.

Par courrier en date du 14 octobre 2020, le Ministère des Armées indique que « *Le tracé modifié de l'ER n°12, bien que moins important, impacte toujours le domaine militaire. Il est nécessaire de réduire cet Emplacement réservé afin de libérer le domaine de l'Etat de toute prescription* ». L'avis demande par ailleurs la prise en compte d'observations formulées antérieurement, au moment de l'arrêt du projet de PLU de Clermont-Ferrand :

- suppression de tout ER sur le domaine public de l'État ;
- déclassement des bâtiments remarquables du quartier de la Blanchardière ;
- classement en zone US du quartier Desaix, de l'hôtel des Etats-Major et du stade Boutet.

L'ER n°12 s'inscrit dans le maillage des sentiers urbains, et permet plus particulièrement la liaison entre les secteurs stratégiques de Saint-Jean et de République/Cataroux. Les principes de liaison et de continuité des aménagements sont inscrits dans l'OAAP « Parc linéaire et Sentiers Urbains ». Cet ER correspond à la stratégie de la Ville et de la Métropole de renforcer le maillage et les continuités dédiées aux mobilités actives (piétons et vélos). L'ER est donc maintenu tel que proposé dans le projet de modification simplifiée n°1 (largeur réduite).

Les autres observations ne font pas l'objet du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand. Ces éléments seront étudiés dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal de Clermont Auvergne Métropole.

Les autres Personnes Publiques Associées (PPA) sollicitées n'ont pas répondu au courrier. Aussi, conformément aux dispositions de l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, cette absence de remarque vaut validation du projet.

La mise à disposition au public du dossier de modification simplifié n°1 du PLU de Clermont-Ferrand s'est achevée le 16 novembre 2020. Deux observations ont été formulées par mail (à l'adresse dédiée à la modification simplifiée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand : plu-clermont-ferrand@clemontmetropole.eu) et une observation a été formulée par courrier adressé au Président de Clermont Auvergne Métropole. Ces remarques ne peuvent être prises en compte car elles ne concernent pas directement le projet de modification simplifiée en cours.

Remarques	Réponse de Clermont Auvergne Métropole
Retirer la parcelle HK270 de l'emprise de l'ER n°9, dédié à la création de la Liaison urbaine sud-ouest (LUSO) / contribution par mail.	Cette remarque n'est pas prise en compte, car elle n'a pas de lien direct avec le projet de modification en cours. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre du PLU intercommunal.
Retirer la parcelle KZ800 de l'emprise des « Terrains cultivés en zone urbaine » (protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) / contribution par mail.	Cette remarque n'est pas prise en compte, car elle n'a pas de lien direct avec le projet de modification en cours, et ne relève pas de la procédure de modification simplifiée. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre du projet de PLU intercommunal.
Retirer les parcelles KZ552 et KZ553 de l'emprise des « Terrains cultivés en zone urbaine » (protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme) / contribution par courrier.	Cette remarque n'est pas prise en compte, car elle n'a pas de lien direct avec le projet de modification en cours, et ne relève pas de la procédure de modification simplifiée. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre du projet de PLU intercommunal.

Aucune observation n'a été consignée dans les registres tenus à disposition du public au siège de Clermont Auvergne Métropole et en mairie de Clermont-Ferrand.

Clermont Auvergne Métropole disposant de la compétence en matière d'élaboration et de modification des documents d'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand sera soumis pour approbation au Conseil métropolitain du 18 décembre 2020.

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clermont-Ferrand portant sur le règlement (erreurs matérielles, erreurs graphiques et adaptations mineures), certains Emplacements Réservés (correction, modification ou suppression) et la mise à jour des annexes du PLU, vous est présenté, en accord avec votre commission, à titre d'information. Une note de présentation relative au projet de modification simplifiée est disponible sur CD. La Direction de l'Urbanisme de Clermont Auvergne Métropole peut être contactée pour toute autre demande d'information.

### **DELIBERATION**

Le Conseil Municipal prend acte de cette information.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le **08 JAN. 2021**

Pour le Maire et par déléguation,  
L'Adjoint,

  
Grégory BERNARD  








## SOMMAIRE



PRÉAMBULE	4
1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 ET JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	6
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
2.1 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT	8
2.2 MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	27
2.3 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	32
2.4 MISE EN COMPATIBILITÉ RELATIVE AUX TRAVAUX D'ÉLARGISSEMENT DE L'AUTOROUTE A75	38
2.5 MISE À JOUR DES ANNEXES	41



## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Clermont-Ferrand a été engagé en 2011 et approuvé le 16 novembre 2016.

A travers son PLU, la Ville de Clermont-Ferrand a favorisé un urbanisme de projet, afin d'adapter les règles aux projets urbains, en mettant en œuvre les objectifs de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000, des lois Grenelle 1 et 2 et de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, et en anticipant les avancées de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU.

Cette vision se traduit tout particulièrement dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), autour des sept orientations suivantes :

- Le développement urbain : accentuer l'intensification urbaine, limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, agir pour une mixité sociale et générationnelle ;
- Le développement économique et l'emploi : soutenir l'excellence économique, valoriser les franges agricoles et naturelles comme support d'attractivité, soutenir l'économie locale ;
- La nature en ville et les continuités écologiques : tisser la ville avec la nature, développer les continuités et les fonctions écologiques des espaces, etc. ;
- Le patrimoine urbain et paysager : valoriser tous les patrimoines, révéler le socle naturel : le relief et l'eau, ouvrir les patrimoines sur la ville ;
- Les ressources, les risques et nuisances : promouvoir la ville contributive et intelligente, maîtriser les aléas et les rejets, réduire les pollutions et les nuisances ;
- Les déplacements : construire une armature des déplacements performante, développer un réseau vert pour les modes doux, partager l'usage de la voirie ;
- Les équipements, commerces et services : satisfaire les besoins et les équilibres en services métropolitains et de proximité, réinventer les lieux de la ville et les continuités, etc.

Le PLU de Clermont-Ferrand exprime une pensée active sur la ville. La stratégie réglementaire a ainsi été repensée pour inscrire le PLU dans une démarche systémique et opérationnelle. Il s'agit de passer d'une culture de la norme à une réglementation répondant au mieux aux objectifs du PADD. Ainsi, le PLU de Clermont-Ferrand apporte trois changements majeurs :

- la délimitation du territoire en zones et la constitution « des tracés » : la délimitation des zones ne repose plus sur des micro-zonages mais sur des tracés qui assemblent ;
- la réalisation d'OAP stratégiques : le PLU comporte des OAP de secteurs dans leur forme classique, et des OAP stratégiques, qui se placent au-delà de la notion de compatibilité des usages du sol et initient de nouveaux projets et favorisent la mise en œuvre opérationnelle du projet de ville ;
- la structure du règlement : le règlement a été renouvelé grâce à l'utilisation de nouveaux outils (servitudes de mixité sociale, Coefficient de biotope par surface (CBS), bonus lié aux performances énergétiques, etc.) et de nouvelles dispositions, à l'abandon des sous-zonages et à une nouvelle composition des articles du règlement.

Depuis le 1er janvier 2017, Clermont Auvergne Métropole est compétente en matière de planification. A ce titre, elle assure le suivi des 21 documents d'urbanisme des communes qui la composent, dont leur révision. Dans ce cadre est apparue la nécessité de mettre en cohérence et d'articuler l'ensemble de ces documents communaux, par la réalisation d'un document de planification unique à l'échelle intercommunale.

Le 04 mai 2018, Clermont Auvergne Métropole a prescrit par délibération l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). L'élaboration d'un PLU au niveau métropolitain traduit l'ambition des élus des 21 communes de construire un territoire dynamique et attractif où la qualité de vie est partagée par tous. La phase de diagnostic s'est déroulée de 2018 à fin 2019. Le projet est actuellement en phase d'élaboration du PADD. L'approbation du projet de PLUi est prévue à l'horizon 2023.

Compte tenu des délais d'élaboration du PLUi, Clermont Auvergne Métropole a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand par arrêté modificatif du 18 août 2020, qui complète et précise l'arrêté du 06 mars 2020.



## 1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 ET JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand porte sur :

### 1. Le règlement :

- correction de diverses erreurs matérielles et adaptations mineures du règlement visant à préciser certaines formulations susceptibles de générer des interprétations et une insécurité juridique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- correction d'erreurs graphiques.

### 2. Les Emplacements réservés :

- modifications, corrections et suppressions.

### 3. La mise à jour des annexes du PLU :

- prise en compte des arrêtés de mise à jour des annexes du PLU conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications envisagées et décrites ci-dessus n'impliquent pas de :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un Espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elles ne modifient pas l'équilibre général du projet. En ce sens, une procédure de révision n'est pas nécessaire. Les modifications envisagées entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.

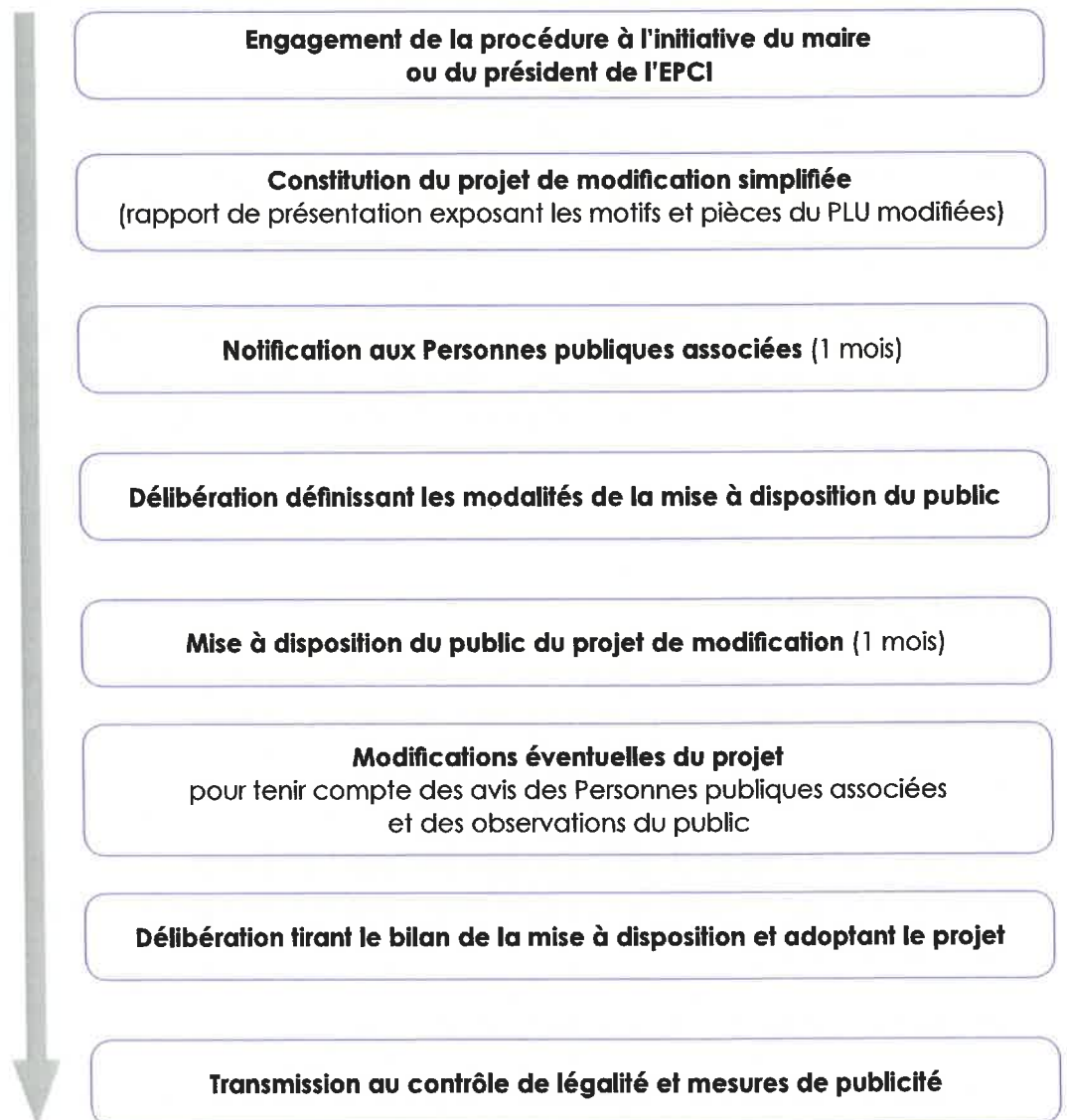
La procédure de modification simplifiée du PLU de Clermont-Ferrand est ainsi menée conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et suivants et L. 153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En effet, le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le Code de l'Urbanisme ;
- lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### Les étapes de la procédure de modification simplifiée





## 2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2.1. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT

#### • **Modification du lexique du règlement**

Il s'avère nécessaire d'apporter des clarifications quant à certains termes employés dans le règlement écrit du PLU afin d'améliorer l'information du pétitionnaire et faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Par ailleurs, la publication du lexique national d'urbanisme prévue par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Plan Local d'Urbanisme est intervenue à la suite de l'approbation du PLU de Clermont-Ferrand. Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Il est ainsi proposé de modifier le lexique du règlement écrit, sur la base du lexique national, s'agissant des termes communs aux deux lexiques et par l'ajout d'une définition du terme « extension », absente du lexique du PLU de Clermont-Ferrand.

#### Définition du terme « annexe »

##### **Dans le PLU approuvé (p.90) :**

• *Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale\* et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :*

*- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,*

*- être affectée à l'usage d'abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, car-port, locaux poubelle, etc.,*

*- ne pas être contiguë à la construction principale.*

*Remarque : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.*

### **Modification proposée :**

- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Cette définition du lexique national est complétée par la mention suivante :

Sont notamment considérés comme une annexe : les abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, carport, locaux poubelle, etc.

### **Définition du terme « construction »**

#### **Dans le PLU approuvé (p.92) :**

- *Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.*

### **Modification proposée :**

- Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Cette définition du lexique national est complétée par la mention suivante :

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Définition du terme « destination et sous-destination des constructions »**

#### **Dans le PLU approuvé (p.92) :**

- *Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent*

être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions) : habitation, commerce et activités de service, exploitation agricole et forestière, services publics et équipements d'intérêt collectif, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

### Modification proposée :

- Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées (utilisations et occupations du sol interdites et soumises à conditions). Cette liste est présentée à la fin du lexique.

Il est ainsi ajouté en fin de lexique la liste des destinations et sous-destinations, agrémentée d'explications et d'exemples complémentaires, issus d'extraits du Guide de la modernisation du contenu des PLU publiée en avril 2017 par l'Etat, ainsi que du décret du 31 janvier 2020 (article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme relatif aux sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques »). Cet ajout vise à mieux informer le pétitionnaire.

#### Liste des destinations et sous destinations

##### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La sous-destination "**exploitation agricole**" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement des animaux, au stockage du matériel et des récoltes.

La sous-destination "**exploitation forestière**" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière, les maisons forestières et les scieries.

##### HABITATION

La sous-destination "**logement**" recouvre les constructions destinées à l'habitation principale, secondaire ou occasionnelle des ménages à l'exclusion des hébergements relevant de la sous-destination "hébergement".

Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les appartements en immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;



- les chambres d'hôtes au sens de l'article D. 324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.

La sous-destination "**hébergement**" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, etc.

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambre collective ou individuelle. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). Les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

#### COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La sous-destination "**artisanat et commerce de détail**" recouvre les constructions commerciales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre ainsi tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

La sous-destination "**restauration**" recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination "**commerce de gros**" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (par exemple : grossistes).

La sous-destination "**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, etc.) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. On y trouve également les salles de sport privées, les spas, etc.

La sous-destination "**hôtels**" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination "**autres hébergements touristiques**" recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination "**cinéma**" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du Cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Cette destination comprend les sous-destinations suivantes :

- **“locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées”** qui recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public (mairie, préfecture, services déconcentrés de l'État, etc.) ou permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, caserne de pompiers, etc.). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, etc.).
- **“locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées”** qui recouvre les équipements nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les stations d'épuration, les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, etc.
- **“établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale”** qui recouvre les écoles, les collèges, les lycées, les universités, les hôpitaux, les cliniques, etc. ;
- **“salles d'art et de spectacles”** qui recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc. ;
- **“équipements sportifs”** qui recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive ;
- **“autres équipements recevant du public”** qui recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

## AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La sous-destination **“industrie”** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, etc.). Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination "**entrepôt**" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination "**bureau**" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle inclut notamment les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination "**centre de congrès et d'exposition**" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle inclut notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, etc.

#### Définition du terme « emprise au sol »

##### **Dans le PLU approuvé (p.92) :**

- *L'emprise au sol de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux\* et balcons.*

##### **Modification proposée :**

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### Définition du terme « emprises publiques »

#### **Dans le PLU approuvé (p.93) :**

- Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

#### **Modification proposée :**

- L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, jardins publics, etc.)

### Ajout de la définition du terme « extension »

#### **Dans le PLU approuvé :**

Néant. (pas de définition dans le lexique du PLU)

#### **Modification proposée :**

- L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### Définition du terme « limites séparatives »

#### **Dans le PLU approuvé (p.93) :**

- Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :
  - les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
  - les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

### Modification proposée :

- Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :
  - les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
  - les limites de fond de parcelle, qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

### • Modifications des dispositions générales

#### Section « conditions de desserte par la voirie »

La modification vise à instaurer une largeur minimale aux accès des terrains, afin d'éviter les sous-dimensionnements qui ont été parfois observés lors de dépôts de permis. Il est ainsi proposé de compléter la règle par l'application d'une largeur minimale de 3 mètres applicable à l'ensemble des destinations, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **PLU approuvé (p.34) :**

- *La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 mètres pour les logements et les bureaux.*

#### **Modification proposée :**

- La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. **Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres pour l'ensemble des destinations, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics. Ils sont limités à une largeur de 5 mètres pour les logements et les bureaux.**

- **Modifications des dispositions relatives aux commerces en rez-de-chaussée et aux changements de destination**

### Article UG1 Destination des constructions

La modification vise à préciser que l'interdiction des changements de destination des locaux commerciaux et de services instituée au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme sur les voies repérées aux documents graphiques, ne s'applique qu'aux rez-de-chaussée, afin de permettre les éventuels changements de destination dans les étages supérieurs, sans grever les objectifs de maintien des linéaires commerciaux.

Il s'agit également de préciser que l'interdiction des changements de destination concerne la destination « commerces et activités de service » et que les changements d'usages entre les sous-destinations de cette catégorie sont autorisés, par exemple, de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » vers la sous-destination « restauration », etc. à l'exception des conditions relatives à la création de « commerces de gros » et de « services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » dans certaines rues, fixées à la disposition suivante.

#### **PLU approuvé (p.42)**

- *Le changement de destination des locaux commerciaux et de services 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.*

#### **Modification proposée :**

- 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.

**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.**

Le paragraphe suivant est par ailleurs modifié afin de préciser que la règle applicable aux transformations en garage est liée au paragraphe précédent

et ne concerne donc que la protection des locaux commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, l'emploi du terme « construction » étant source de confusion.

Le terme « changement de destination » est également modifié vers l'emploi du terme « transformation », un garage étant un local accessoire à une destination. Par exemple, un commerce qui transforme une partie de ses locaux en garage n'est pas un changement de destination.

#### **PLU approuvé (p.42)**

- Cette disposition s'applique également aux changements de destination des constructions en garage [...]

#### **Modification proposée :**

- Cette disposition s'applique également **à la transformation des commerces et activités de service** en garage [...]

- **Modification des dispositions relatives aux constructions agricoles dans le secteur stratégique FRANGE**

#### Article UG1 Destination des constructions

La modification vise à préciser que les installations et constructions légères agricoles sont autorisées sous un seuil inférieur ou égal à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et non de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les installations ne générant pas nécessairement de la surface de plancher.

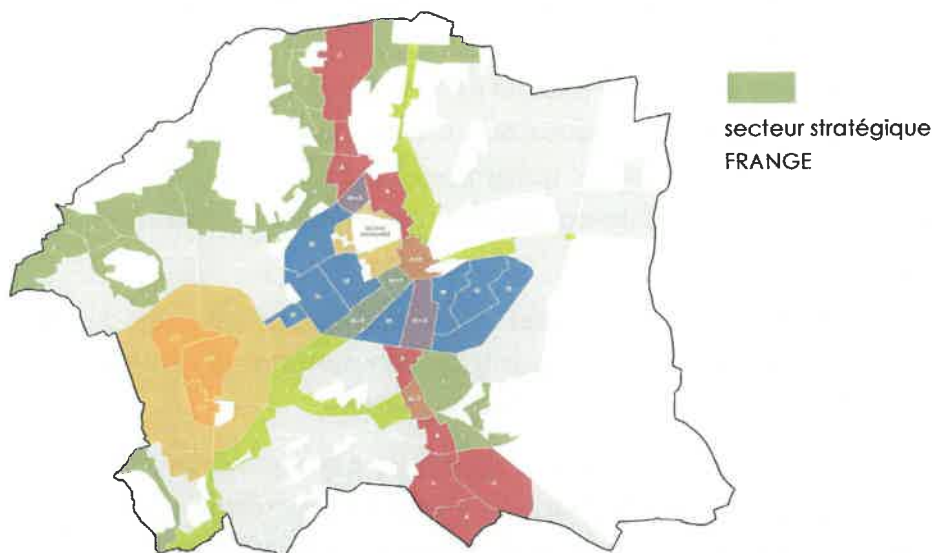
#### **PLU approuvé (p.39)**

- Dans le secteur stratégique FRANGE, les installations et constructions légères agricoles sont autorisées à condition de ne pas dépasser une Surface de Plancher\* de 100 m<sup>2</sup>.

#### **Modification proposée :**

- 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 m<sup>2</sup>.





• **Modifications des dispositions relatives à la hauteur des constructions**

Article UG3 Hauteur des constructions - dispositions générales

La modification concerne la hauteur maximale autorisée pour les annexes, fixée à 2,50 mètres dans le règlement du PLU approuvé. Cette hauteur maximale se révèle trop limitative et rend impossible techniquement la réalisation de certaines annexes. La modification proposée vise à porter cette hauteur maximale à 2,70 mètres, soit une augmentation légère de 20 cm. Il s'agit également de repreciser que cette hauteur maximale s'applique selon la définition des dispositions générales de l'article UG3 relative au calcul de la hauteur (à l'acrotère ou à l'égout de toiture).

**PLU approuvé (p.52)**

- La hauteur des constructions annexes\* ne peut excéder 2,50 mètres.

**Modification proposée :**

- 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)**.

Article UG3 Hauteur des constructions - dispositions particulières

La modification concerne la hauteur de faîtage autorisée en cas de toitures inclinées monopentes, limitée à 1 mètre à partir du niveau de l'égout dans le PLU approuvé. Cette disposition du PLU visait notamment à

limiter la constitution de toiture monopente importante dans les projets de constructions neuves. Elle se révèle trop limitative dans le cas de travaux sur des constructions existantes (réhabilitation, extension ou surélévation) en raison d'impossibilités techniques ou vis-à-vis de l'insertion des projets dans leur environnement proche, notamment dans les tissus anciens. Elle l'est également s'agissant de la construction d'annexes, notamment dans les secteurs UGcj.

Cette règle a notamment pour effet d'orienter les projets vers l'usage d'une toiture-terrasse, ce qui n'est pas toujours souhaitable dans les tissus urbains anciens ou à la valeur patrimoniale avérée.

Néanmoins, cette disposition du PLU approuvé permet de limiter les sur-hauteurs dans les projets de constructions neuves et la création de doubles niveaux sous pentes au-delà du plénum autorisé. La modification conserve ainsi cette hauteur de 1 mètre, tout en apportant une souplesse s'agissant des constructions existantes et des annexes afin de mieux adapter les projets aux contextes et ainsi favoriser leur insertion urbaine.

#### **PLU approuvé (p.52)**

- *Dans le cas de toitures inclinées :*
  - *la hauteur de faîtage, 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 ;*

#### **Modification proposée :**

- Dans le cas de toitures inclinées :
  - la hauteur de faîtage, 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.
  - S'agissant des toitures monopentes, une hauteur de faîtage 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.**

**• Modifications des dispositions  
relatives au stationnement des cycles**

**Article UG5 Stationnement - stationnement des cycles**

La modification vise à clarifier le tableau des normes minimales de stationnement applicables aux hébergements. La mise en forme de l'intitulé « Hébergement / résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs » génère une incertitude sur la règle applicable pour les autres hébergements (exemple : résidences pour personnes âgées). Si la règle ne semble viser que les résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs, il convient de compléter les normes applicables pour les autres hébergements, d'autant qu'une norme de stationnement pour les véhicules est appliquée à l'ensemble de la sous-destination.

Néanmoins, le ratio d'un emplacement par lit est moins adapté aux autres catégories d'hébergements, dont les résidences pour personnes âgées.

Il est ainsi proposé de compléter le règlement pour les « autres hébergements » avec un ratio d'un emplacement cycle minimum pour 5 lits, aligné sur la norme de stationnement des véhicules.

**PLU approuvé (p.68)**

Destination	Nombre d'emplacements minimum
Hébergements / résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	• 1 emplacement minimum par lit.

**Modification proposée :**

Destination	Nombre d'emplacements minimum
Hébergements Résidences pour étudiants ou jeunes travailleurs	• 1 emplacement minimum par lit.
Autres « hébergements »	• 1 emplacement minimum pour 5 lits.

## • Modifications des dispositions relatives au traitement des clôtures

### Article UG 6 Architecture et paysage urbain - Aménagement des clôtures et des abords

La modification vise à améliorer l'accès à l'information aux dispositions spécifiques établies au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation stratégique (OAP) « Franges urbaines » relatives au traitement des clôtures au sein des secteurs « FRANGE ». Il s'agit de mieux sensibiliser le pétitionnaire à ces orientations contribuant à la qualité du paysage urbain, des interfaces avec les milieux naturels et agricoles, ainsi qu'à la circulation de la biodiversité et à la diffusion de la nature en ville depuis les franges.

#### **PLU approuvé (p.71)**

- *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 autorisés 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 contigüe et réalisés à l'identique.*

#### **Modification proposée :**

*Ajout de la disposition suivante.*

- **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).»**

## Article UV 6 Architecture et paysage urbain

La zone UV comprend, les principaux espaces verts publics, les secteurs de jardins vivriers, les grands espaces verts, relais de biodiversité dans l'espace urbain, les équipements et installations sportives disposant d'espaces extérieurs. L'article 6 relatif à l'architecture et au paysage urbain n'est pas règlementé hormis une condition d'intégration à la composition d'ensemble de l'espace paysager. Il s'agit néanmoins de préciser cet article s'agissant du traitement des clôtures. En effet, si la plupart des sites sont constitués d'équipements publics pour lesquels les clôtures doivent répondre à la fois aux objectifs d'insertion urbaine et aux impératifs de fonctionnalité des équipements et de sécurité publique, d'autres secteurs sont constitués de tenements privés (principalement des jardins vivriers) pour lesquels une certaine transparence des clôtures doit être assurée (visibilité des espaces verts urbains, circulation de la petite faune, etc.).

### **PLU approuvé (p.79)**

- *Il n'est pas fixé de règle, toutefois les constructions doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.*

### **Modification proposée :**

- **Les constructions doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de l'espace paysager.**
- **Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs et panneaux pleins sont interdits. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics,**

- **Modifications des dispositions relatives à l'implantation des équipements en zone US**

## Article US 2 Implantation des constructions

La modification vise à ne pas règlementer les implantations des équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone US, dédiée aux activités liées aux infrastructures de transport aérien, à la gestion des eaux et des déchets ou aux activités militaires et de sécurité civile, afin de répondre à leurs besoins spécifiques en termes de fonctionnalité et de sécurité.

## PLU approuvé (p.76)

### Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions pourront s'implanter :
  - soit à l'alignement,
  - soit en observant un retrait supérieur ou égal à 1 mètre à compter de l'alignement.

### Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées :
  - en limites séparatives,
  - ou en retrait\* sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre.

## Modification proposée :

- **Il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour les autres destinations, les dispositions suivantes s'appliquent :**

### Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions pourront s'implanter :
  - soit à l'alignement,
  - soit en observant un retrait supérieur ou égal à 1 mètre à compter de l'alignement.

### Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées :
  - en limites séparatives,
  - ou en retrait\* sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre.

- **Modifications des dispositions relatives à la mise en oeuvre de dispositifs d'énergies renouvelables en zone A et N**

Article A 1 Destination des constructions

et

Article N 1 Destination des constructions

La modification vise à permettre la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement des équipements présents au sein des zones naturelles et agricoles. Cette modification s'inscrit dans la poursuite de l'objectif du PADD visant à développer les énergies renouvelables, tout en respectant les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels en ne permettant l'implantation d'ombrières qu'au sein des aires de stationnement existantes des équipements publics et assimilés.

**PLU approuvé (p.81, zone A / p.96, zone N)**

- *Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :  
[...]*

- *des dispositifs de mise en oeuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux\* des constructions,*

**Modification proposée :**

- *Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :  
[...]*

- *des dispositifs de mise en oeuvre d'énergies renouvelables lorsqu'ils sont  
**soit :***

- *intégrés aux éléments architecturaux\* des constructions,*

- ***intégrés aux ombrières des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors que celles-ci sont situées sur une aire de stationnement autorisée par le Code de l'Urbanisme et existante à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.***

• **Erreur matérielle**

Article A 3 Hauteur des constructions

L'intitulé de l'article A3 « Hauteur des constructions» comporte une erreur matérielle en faisant référence à l'article UV 3.

**PLU approuvé (p.82)**

ARTICLE UV 3

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Modification proposée :**

ARTICLE **A** 3

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



## 2.2. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

### • Ajouts et corrections relatifs aux éléments du patrimoine bâti

#### Documents graphiques et liste annexée au règlement écrit

La liste et la localisation des éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (bâtiments remarquables) doivent être modifiées afin de rectifier des erreurs et omissions relevées lors de l'enquête publique par le comité de quartier « Les amis de Clermont Centre » et qui auraient dû être prises en compte. Cela concerne :



- l'identification du 5, rue Bonnabaud à la place de l'immeuble sis au 7, rue Bonnabaud (ajout suite à une erreur matérielle, suppression sans remplacement entre l'arrêt du projet et son approbation)



- l'identification du 17, rue Rameau à la place du 13, rue Rameau (erreur matérielle),



- l'identification du 14, rue Bonnabaud (ajout) en complément du n° 15 déjà inscrit,

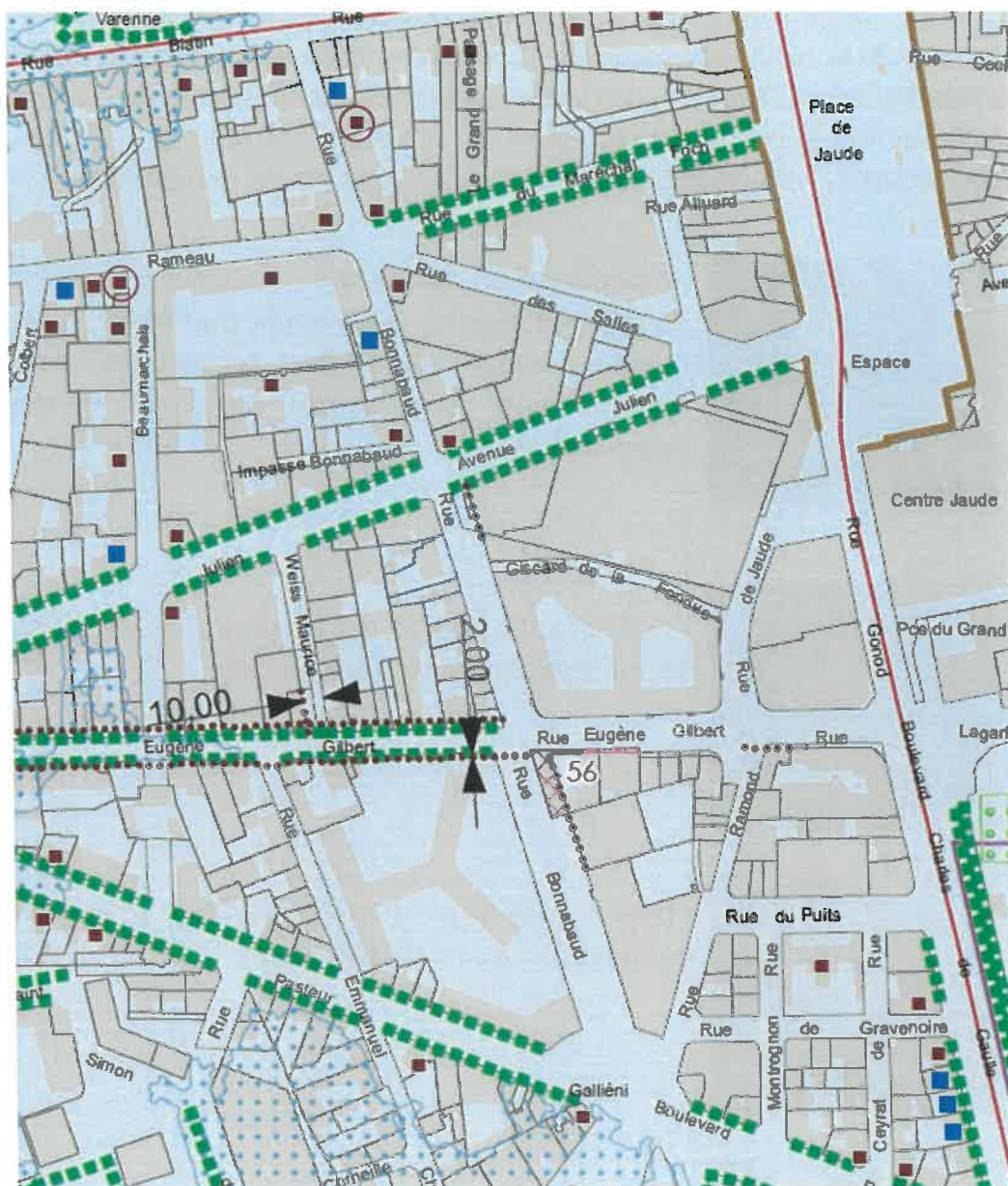


- l'identification du 42, avenue Julien (ajout), à l'instar des immeubles sis aux 29 et 40 formant un ensemble identique donnant sur le carrefour avenue Julien/rue Beaumarchais,



- l'identification des 32, 34 et 36, boulevard Charles de Gaulle (ajout), qui forment un ensemble et une continuité avec l'immeuble sis au 28, inscrit dans la liste du patrimoine bâti.

### Modification des documents graphiques du PLU approuvé



- élément du patrimoine bâti dans le PLU approuvé
- proposition d'ajout / remplacement
- proposition de suppression

La liste des bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, annexée au règlement, est modifiée en conséquence.

## • Erreur matérielle

### Plan de végétalisation

La légende du plan thématique de végétalisation fait référence à l'article UG3, alors qu'il devrait faire référence à l'article UG4 (Biodiversité et espaces partagés)

#### **PLU approuvé (titre de la légende du Plan de végétalisation)**

- Coefficient de Biotope par Surface (**CBS**) et surfaces de Pleine Terre (**PLT**) minimaux imposés dans la zone UG, hors UGcj (article UG 3)

#### **Modification proposée :**

- Coefficient de Biotope par Surface (**CBS**) et surfaces de Pleine Terre (**PLT**) minimaux imposés dans la zone UG, hors UGcj (article **UG 4**)

## • Erreur matérielle de tracé

### Terrains cultivés en zone urbaine

Cette prescription graphique, établie dans le secteur Guichard-Capricorne au titre de l'article L. 151-23, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme relatif aux terrains cultivés en zone urbaine, a été instituée par erreur sur des parcelles sur lequel un permis d'aménager a été accordé antérieurement à l'approbation du PLU (PA 15 G0009 délivré le 07 mars 2016). Les terrains concernés sont aujourd'hui aménagés et occupés par des constructions ou leurs jardins privés attenants.

La modification vise à régulariser cette situation en redélimitant l'emprise du terrain cultivé en zone urbaine par soustraction des parcelles concernées par ce permis d'aménager (parcelles DT 559, DT 560, DT 561, DT 563, DT 564).



Périmètre du  
PA 15 G0009



Parcelles également  
concernées par le  
terrain cultivé en  
zone urbaine

### Modification des documents graphiques du PLU approuvé



surface à déduire du  
terrain cultivé en zone  
urbaine



Terrain cultivé en zone urbaine  
L 151-23 du Code de l'Urbanisme

### Erreur graphique sur la parcelle EM n° 667, 7 allée Carrière

Cette parcelle a été classée en UGcj, secteur relatif aux cités jardins «Michelin» aux caractéristiques urbaines et architecturales à préserver, alors que le bâti est plus récent et ne correspond pas au modèle urbain de la cité de l'Oradou attenante.



maison sise au 7 allée Carrière

### **Modification des documents graphiques du PLU approuvé**



— tracé rectifié  
entre la zone UG  
et le secteur UGcj

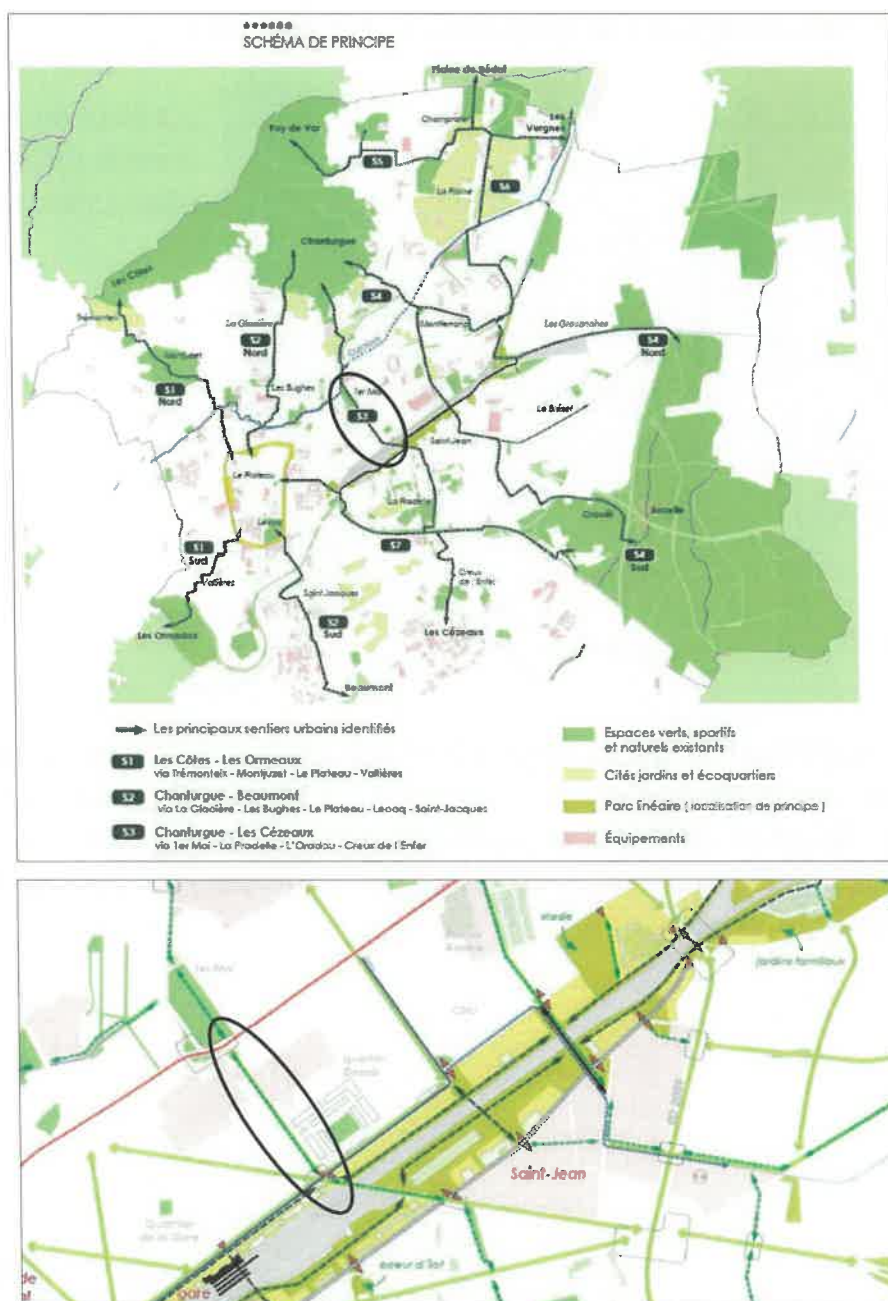
Cette redéfinition de la zone UG et du secteur UGcj nécessite de modifier l'ensemble des plans de la pièce 5 « Règlement graphique », y compris les plans thématiques (plan des secteurs stratégiques, plan des fonctions urbaines, plan des secteurs de mixité sociale, plan des hauteurs, plan de végétalisation).

## 2.3. MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

### Modification de l'ER n°12 - rue Niel

Cet emplacement réservé a été institué lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de créer un cheminement piéton dans la rue Niel, entre la place du 1er mai (avenue de la République) et le secteur de la gare (avenue de l'Union Soviétique). Il s'inscrit dans le maillage des « Sentiers Urbains » et constitue plus particulièrement un projet de liaison structurante entre les secteurs stratégiques de Saint-Jean et République / Cataroux.

#### *extraits de l'OAP Parc linéaire et Sentiers Urbains*



Il grève cependant les parcelles de la caserne militaire Desaix, appartenant au Ministère des Armées (92<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie), sur une largeur de 20 mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie. Cette emprise se révèle être surdimensionnée et limite la réalisation de projets nécessaires au fonctionnement de la caserne.

L'ER n°12 dans le PLU approuvé



Il est ainsi proposé une diminution de l'emprise de l'ER dont la largeur serait portée à 6 mètres sur la section République-Pélicissier et à 10 mètres sur la section Pelissier-Union Soviétique, suffisante pour un aménagement qualitatif et fonctionnel de l'espace public en faveur des modes doux et de la végétalisation de la rue (exemple : élargissement du trottoir de 2 mètres + création d'une piste cyclable bidirectionnelle de 3 mètres + réalisation d'une bande plantée de 5 mètres). L'emplacement réservé harmonise l'emprise de l'ensemble la rue Niel à une largeur d'environ 25 mètres.

L'ER n°12 modifié







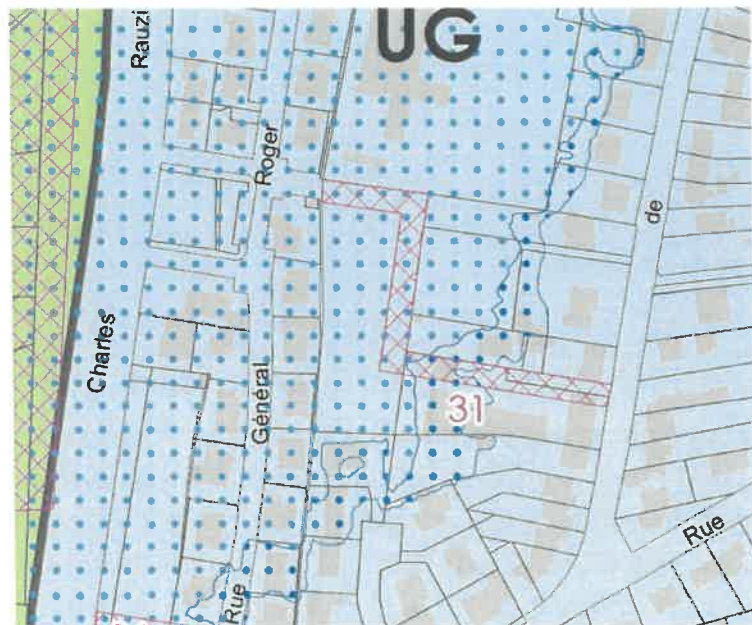
Ce nouveau projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD du PLU de Clermont-Ferrand (développer la nature en ville, retrouver les fils de l'eau, innover face aux risques, développer la mixité des fonctions, etc.).

Par ailleurs, ce projet fait l'objet d'une coopération et de discussions entre les différents acteurs (Ville de Clermont-Ferrand, Clermont Auvergne Métropole, CCAS, IMMO Mousquetaires) dans une logique de co-construction.

Il est ainsi proposé de supprimer l'ER n°20, compte-tenu des évolutions du programme d'aménagement et des modalités de sa réalisation qui ne nécessitent pas nécessairement l'instauration d'un emplacement réservé.

### Suppression de l'ER n°31 - Création d'une voie débouchant sur la rue de la Parlette

Cet emplacement réservé était présent dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Ville de Clermont-Ferrand et a été remanié lors de l'élaboration du PLU en poursuivant le même objectif de créer une voie permettant un maillage entre les rues de la Parlette et du Général Roger Lazard.



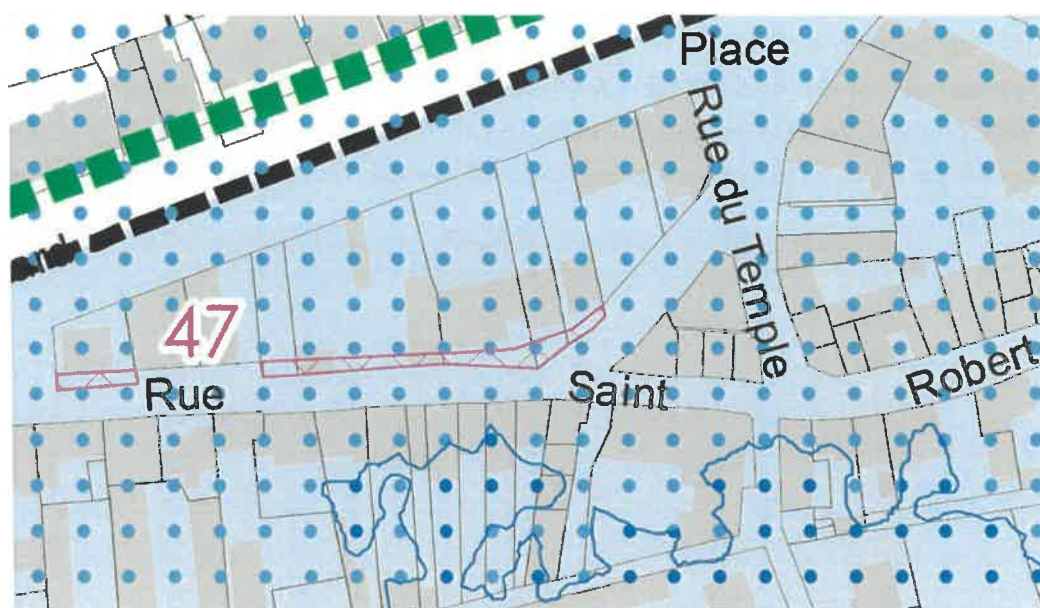
Il est institué sur le tènement d'une entreprise de travaux publics qui envisage aujourd'hui un redéveloppement sur site et la réhabilitation de ses installations. L'emplacement réservé grève notamment le bâtiment principal au droit de la chaufferie. Si le principe de maillage viaire entre les deux rues reste pertinent, le tracé de l'emplacement réservé nécessite d'être réévalué afin de moins impacter les installations existantes des activités. Un nouveau tracé sera étudié dans le cadre de l'élaboration

du PLUi de Clermont Auvergne Métropole ou lors d'une procédure de modification ultérieure, permettant un éventuel tracé modificatif sur une autre section de l'îlot.

Il est ainsi proposé, lors de cette modification simplifiée n°1 du PLU de Clermont-Ferrand, de supprimer l'emplacement réservé n°31.

### Suppression de l'ER n°47 - élargissement de la rue Saint-Robert

Cet emplacement réservé, ancien alignement de voirie au Plan d'Occupation des Sols (POS) a été maintenu lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'améliorer le confort de la rue notamment pour les piétons.



Le bénéfice apporté par cet emplacement réservé n'est pas aussi important que le coût engendré par son éventuelle acquisition et les travaux qui en découleraient. En effet, cette voie, de faible gabarit et concernée par du tissu urbain ancien, supporte peu de circulation automobile et une voie piétonne est aménagée sur le trottoir sud. Une piste cyclable existe également le long de l'avenue de la République parallèle à la rue Saint-Robert. L'intérêt d'élargir la voie à cet endroit pour des raisons de mobilité est donc assez faible.

En cas de nouvelle construction dans cette rue, un travail pourra être fait avec l'architecte conseil de la Ville de Clermont-Ferrand pour la bonne insertion du futur projet et une implantation respectueuse du tissu urbain existant.

Il est ainsi proposé de supprimer l'emplacement réservé n° 47.

### Actualisation de la liste des emplacements réservés, annexée au règlement

La liste des emplacements réservés annexée au règlement est actualisée en remplaçant dans la colonne des bénéficiaires « Clermont Communauté » par « Clermont Auvergne Métropole ». Cela concerne les emplacements réservés n°8, n°9, n°17, n°18, n°19, n°21, n°27.

## 2.4 MISE EN COMPATIBILITÉ RELATIVE AUX TRAVAUX D'ÉLARGISSEMENT DE L'AUTOROUTE A75

---

Conformément :

- à l'arrêté préfectoral du 25 mai 2018 emportant la mise en compatibilité des PLU concernés par les travaux d'élargissement à 2x3 voies de l'autoroute A75 entre Clermont-Ferrand et Le Crest ;
- à l'arrêté de mise à jour pris par Clermont Auvergne Métropole en date du 06 décembre 2019 faisant état de cette mise en compatibilité :

Le règlement et les documents graphiques sont modifiés.

### Modification du règlement : Dispositions générales / dispositions applicables à certains travaux

Les règlements des zonages A, N, UG et US sont concernés par la mise en compatibilité.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, il a été pris le parti de regrouper les modifications nécessaires dans les dispositions générales au chapitre 3, au sein des « Dispositions applicables à certains travaux » et par la création d'un sous-titre nommé « Travaux d'élargissement à 2\*3 voies de l'autoroute A75 ».

#### **Modification :**

##### Travaux d'élargissement à 2\*3 voies de l'autoroute A75

Dans le cadre de la mise en compatibilité du règlement avec la Déclaration d'Utilité Publique de l'élargissement à 2\*3 voies de l'autoroute A75, des règles alternatives s'appliquent à certaines dispositions du règlement en zones A, N, US et UG concernant les « constructions et installations, aménagements, dépôts, ouvrages, modelés et équipements liés à la réalisation et au fonctionnement de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75, dont les affouillements et exhaussements du sol induits, y compris les mesures en faveur de l'environnement » pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité, réunies sous l'expression abrégée de « CIADOME de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75 ».

Il s'agit limitativement de :

- En zone UG :
  - L'acceptation, à l'article UG1, en tant qu'occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières, des « CIADOME de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75 », pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
  - L'ajout, à l'article UG2 – 1.1, dans la liste relative aux éléments non concernés par la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, des « CIADOME de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75 » pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
  - Ne pas soumettre les « CIADOME de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75 » aux règles de l'article UG4 pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- En zones A, N, UG et US :
  - L'ajout des « CIADOME de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75 » dans la liste des dispositions non soumises à la règle, au sein des dispositions générales de l'article A1, et de la même manière dans les articles N1 et US1, pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
  - L'ajout des « CIADOME de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75 » dans les dispositions non soumises à la règle de l'article A2, et de la même manière des règles de l'article N2, pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
  - L'ajout des « CIADOME de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75 » dans la liste des dispositions non soumises à la règle au sein de l'article A6, des dispositions relatives aux dispositifs d'énergies renouvelables et aux clôtures et de celles relatives aux clôtures des articles N6 et UG6, pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
  - L'ajout des « CIADOME de l'élargissement à 2x3 voies de l'A75 » dans la liste des dispositions non soumises à la règle au sein de l'article US2 des dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

## Création de l'emplacement réservé n°66

L'emplacement réservé n° 66 relatif aux travaux d'élargissement de l'A75 entre Clermont-Ferrand et le Crest est créé sur une surface de 257 223 m<sup>2</sup> au bénéfice d'APRR.

L'emplacement  
réservé n° 66



## 2.5 MISE À JOUR DES ANNEXES

---

### Annexe 6A - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

#### Mises à jour

**1/** L'annexe 6.A - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU de Clermont-Ferrand est modifiée afin de mettre à jour les servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits (AC1) selon les arrêtés suivants :

- arrêté préfectoral n° 20-120 du 03/06/2020 portant inscription au titre des monuments historiques du couvent des Ursulines et du Bon Pasteur à Clermont-Ferrand,
- arrêté préfectoral n° 19-101 du 09/04/2019 portant inscription au titre des monuments historiques du monument aux morts du cimetière des Carmes à Clermont-Ferrand,
- arrêté préfectoral n° 19-102 du 10/04/2019 portant inscription au titre des monuments historiques du monument aux morts de la place Salford à Clermont-Ferrand.

Le plan et la liste des SUP sont modifiés en ce sens.

**2/** Suite à l'arrêté du 04 avril 2019 de Clermont Auvergne Métropole, l'annexe 6.A - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU de Clermont-Ferrand est modifiée afin de mettre à jour les servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (I1).

**3/** Suite à l'arrêté préfectoral du 23 mai 2019, l'annexe 6.A - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU de Clermont-Ferrand est modifiée afin de mettre à jour les servitudes relatives aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique (PM2).

**4/** Suite à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017, l'annexe 6.A - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU de Clermont-Ferrand est modifiée afin de mettre à jour les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4).

## Annexe 6F - Droit de Prémption Urbain

### **Mise à jour des secteurs de Droit de Prémption Urbain (DPU)**

La pièce 6.F du PLU de Clermont-Ferrand « Plan du droit de prémption urbain et des périmètres » est mise à jour suite à la délibération du 15 février 2019 de Clermont Auvergne Métropole portant modification du périmètre du droit de prémption urbain sur la commune, avec :

- la transformation de certains secteurs en DPU renforcé vers un DPU simple,
- la création de nouveaux secteurs en DPU simple,
- la création d'un DPU renforcé sur de nouveaux secteurs.

### **Ajout des linéaires de Droit de Prémption Urbain (DPU) commercial**

Est ajouté à la pièce 6.F du PLU de Clermont-Ferrand « Plan du droit de prémption urbain et des périmètres », les linéaires concernés par le droit de prémption urbain commercial, arrêtés lors des Conseils municipaux des 26 février 2016, 28 septembre 2018 et 20 juin 2019.

### Nouvelle annexe - Secteurs d'information sur les sols pollués

Suite à l'arrêté du 11 juin 2020 de Clermont Auvergne Métropole, le PLU est mis à jour avec l'ajout en annexe des secteurs d'information sur les sols pollués. Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, sont créés, sur le territoire de la commune, les Secteurs d'information sur les sols (SIS) suivants :

- 63SIS08219 « Station-service AUCHAN nord (ancienne) » ;
- 63SIS08252 « Station-service TOTAL - relais Anatole France » ;
- 63SIS08241 « MSD CHIBRET (Merck Sharp Dohme) » ;
- 63SIS08236 « Anciens abattoirs Saint-Jean » ;
- 63SIS08234 « Ancienne usine à gaz » ;
- 63SIS08242 « ZAC de Claveloux ».