

4 REGLEMENT



PLU APPROUVÉ
04 NOVEMBRE 2016

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
APPROUVÉE LE 18 DÉCEMBRE 2020

Ville de Clermont-Ferrand
PLAN LOCAL D'URBANISME

4
REGLEMENT

PLU APPROUVÉ
04 NOVEMBRE 2016

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
APPROUVÉE LE 18 DÉCEMBRE 2020

AVANT PROPOS



VIVRE ET PRODUIRE SANS DÉTRUIRE

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clermont-Ferrand fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre des élus et des pétitionnaires de permis de construire ou de déclarations de travaux sur le devenir de la ville. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche de coproduction de la ville.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de lois, de directives et d'accords internationaux tente de s'opposer à la détérioration de notre environnement et au réchauffement climatique. Les élus de Clermont-Ferrand ont voulu que ce PLU soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, non pas une soumission à de nouvelles normes environnementales mais une réponse constructive, créatrice de richesses et de solidarités nouvelles pour les générations montantes. Cette transition repose sur une idée simple, compréhensible par tous, même si elle représente un défi encore difficile à relever : vivre et produire sans détruire ce à quoi l'on tient vraiment.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) avait une dimension planificatrice purement réglementaire. Le PLU, notamment au travers du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), a une dimension plus stratégique et porte véritablement un urbanisme de projet dont la nature n'est pas contenue dans un dessin fini. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent permettre de mieux faire travailler ensemble les différents acteurs intervenant sur le territoire de la ville dans une démarche positive et constructive.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, l'article 1 s'intéresse à construire une ville active plus juste et équitable. Les articles 2, 3, 5 cherchent à mettre en relation les investissements de la ville en accord avec les droits à construire. L'article 4 concerne la réintroduction de la nature en ville et enfin l'article 6 concerne l'accompagnement des pétitionnaires dans leur démarche pour mieux intégrer leur projet dans le contexte urbain.

Le volet réglementaire se concentre sur l'essentiel et repose sur des complémentarités entre acteurs. C'est pourquoi le PLU de Clermont-Ferrand a été synthétisé dans l'expression « Coproduire la ville y compris avec la Nature ».

Toute personne peut contacter les services de l'urbanisme de la collectivité compétente pour connaître l'ensemble des règles nationales à la base du présent PLU. Avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- évaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU,
- apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large,
- assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Chacun de nous doit se sentir impliqué dans le devenir de Clermont-Ferrand. Le PLU a pour principale fonction de faire que les actions de chacun, même limitées, soient un engagement pour l'avenir.

Le Maire



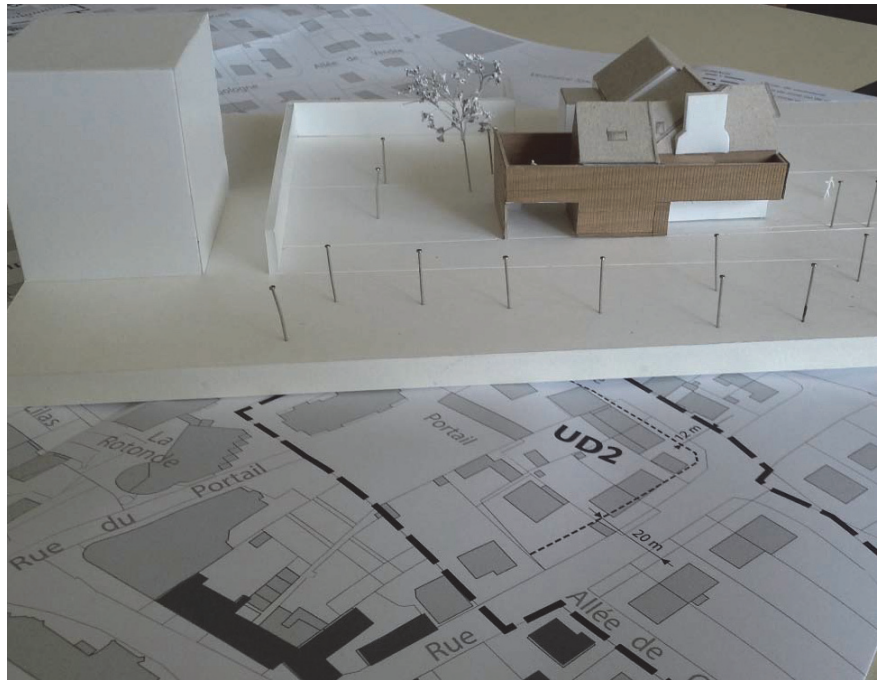
Olivier BIANCHI

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| MODE D'EMPLOI | 9 |
| 1. Présentation du PLU | 10 |
| 2. Division du territoire | 12 |
| 3. Composition du règlement des zones | 18 |
| 4. Aide architecturale et environnementale | 18 |
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES | 19 |
| 1. Champ d'application territorial du PLU | 20 |
| 2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations | 20 |
| 3. Dispositions applicables à certains travaux | 22 |
| 4. Dispositions relatives au métabolisme urbain | 24 |
| 5. Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager | 29 |
| 6. Dispositions relatives à la mise en oeuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation | 32 |
| 7. Conditions de desserte par la voirie et les réseaux | 35 |
| ZONE URBAINE GÉNÉRALE (UG) | 37 |
| ARTICLE UG 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS | 38 |
| 1. Occupations et utilisations interdites ou soumises a conditions particulières | 38 |
| 2. Conditions relatives aux fonctions urbaines | 39 |
| 3. Conditions particulières relatives à la mixite sociale de l'habitat | 44 |
| Article UG 2 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | 46 |
| 1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques | 46 |
| 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* | 49 |
| Article UG 3 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 51 |
| Article UG 4 / BIODIVERSITE ET ESPACES PARTAGÉS | 56 |
| 1. Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre | 57 |
| 2. Espaces partagés | 62 |
| Article UG 5 / STATIONNEMENT | 63 |
| 1. Stationnement des véhicules motorisés | 64 |
| 2. Stationnement des cycles | 68 |
| Article UG 6 / ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN | 70 |
| 1. Intégration architecturale et paysagère des projets | 70 |
| 2. Qualité architecturale et paysagère des cités jardins | 73 |

| | |
|---|-----|
| ZONE URBAINE SPECIFIQUE (US) | 76 |
| ZONE URBAINE VERTE (UV) | 79 |
| ZONE AGRICOLE (A) | 81 |
| ZONE NATURELLE (N) | 86 |
| | |
| ANNEXES | 90 |
| 1. Lexique | 91 |
| 2. Liste des emplacements réservés | 102 |
| 3. Secteurs de plan masse | 106 |
| 4. Modèles de référence des cités jardins | 107 |
| 5. Liste des éléments du patrimoine bâti | 116 |

MODE D'EMPLOI



1. PRÉSENTATION DU PLU

2. DIVISION DU TERRITOIRE

3. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

4. AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

1. PRESENTATION DU PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU est composé des documents suivants :

Le rapport de présentation

Il est composé de cinq tomes.

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire de la commune, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements [Cf. TOME A] et analyse l'état initial de l'environnement [Cf. TOME B].

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures [Cf. TOME C].

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur [Cf. TOME D].

Enfin, il comprend un résumé non technique du PLU [Cf. TOME E].

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations des sols.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il définit le projet de la ville établi au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ce projet global, retenu pour l'ensemble de la commune de Clermont-Ferrand, celui d'une ville créative, d'une ville-nature, d'une ville pour tous, est décliné en objectifs et en orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Il sert de support à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du volet réglementaire du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies* et espaces publics.

Un premier volet stratégique décline le projet de ville autour des grands enjeux identifiés :

- la nature en ville et la biodiversité,

- la recomposition urbaine des Quartiers Métropolitains,
- la constitution d'un Parc Linéaire et d'un réseau de Sentiers Urbains,
- les qualités urbaines et paysagères au droit des infrastructures routières et des entrées de villes,
- la mise en valeur des franges urbaines.

Ces grandes orientations stratégiques sont complétées, dans un second volet, par des orientations de secteurs portant sur des sites de projet spécifiques.

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations.

Le règlement

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Et de documents graphiques, composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.
- de planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs règlementaires (secteurs stratégiques, fonctions urbaines, répartition des logements sociaux, hauteurs, coefficient de biotope).

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Des annexes

Elles comportent des documents qui apportent des précisions sur la façon d'occuper ou d'utiliser les sols, notamment :

- les prescriptions relatives au Secteur Sauvegardé et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Montferrand,
- les prescriptions relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRN*Pi*),
- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et le classement des infrastructures,
- des annexes sanitaires, réseaux et déchets.

Les occupations et utilisations doivent être conformes aux prescriptions des servitudes d'utilité publique et tenir compte des informations portées dans les autres documents.

Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Le diagnostic a montré que l'ensemble des zones équipées a les capacités de répondre à la totalité des besoins en matière de terrains* à bâtir par renouvellement de la ville sur elle-même. En conséquence il n'est pas prévu de nouvelles zones à urbaniser (AU).

Les zones urbaines sont :

- **La zone Urbaine Générale (UG)** qui concerne l'essentiel du tissu urbain courant. Elle inclut **un secteur spécifique UGcj** qui regroupe les cités jardins, aux formes urbaines caractéristiques et constituant des respirations dans le tissu urbain à préserver.

Par ailleurs, des « tracés » sont définis (Cf. Infra). Ils permettent ponctuellement de moduler la règle générale afin de s'adapter à des enjeux spécifiques.

- **La zone Urbaine Spécifique (US)** qui correspond aux emprises liées à des services publics majeurs (traitement de l'eau et des déchets), aux zones militaires et aux activités aéronautiques.

Elle comprend **un secteur USc**, correspondant au développement des activités aéronautiques pour laquelle l'urbanisation est conditionnée.

- **La zone Urbaine Verte (UV)** qui permet de regrouper les principaux espaces récréatifs et espaces verts urbains (parcs, jardins publics, plaines de jeux, jardins vivriers, installations sportives, espaces relais pour la biodiversité) et leurs équipements associés.

La zone naturelle est :

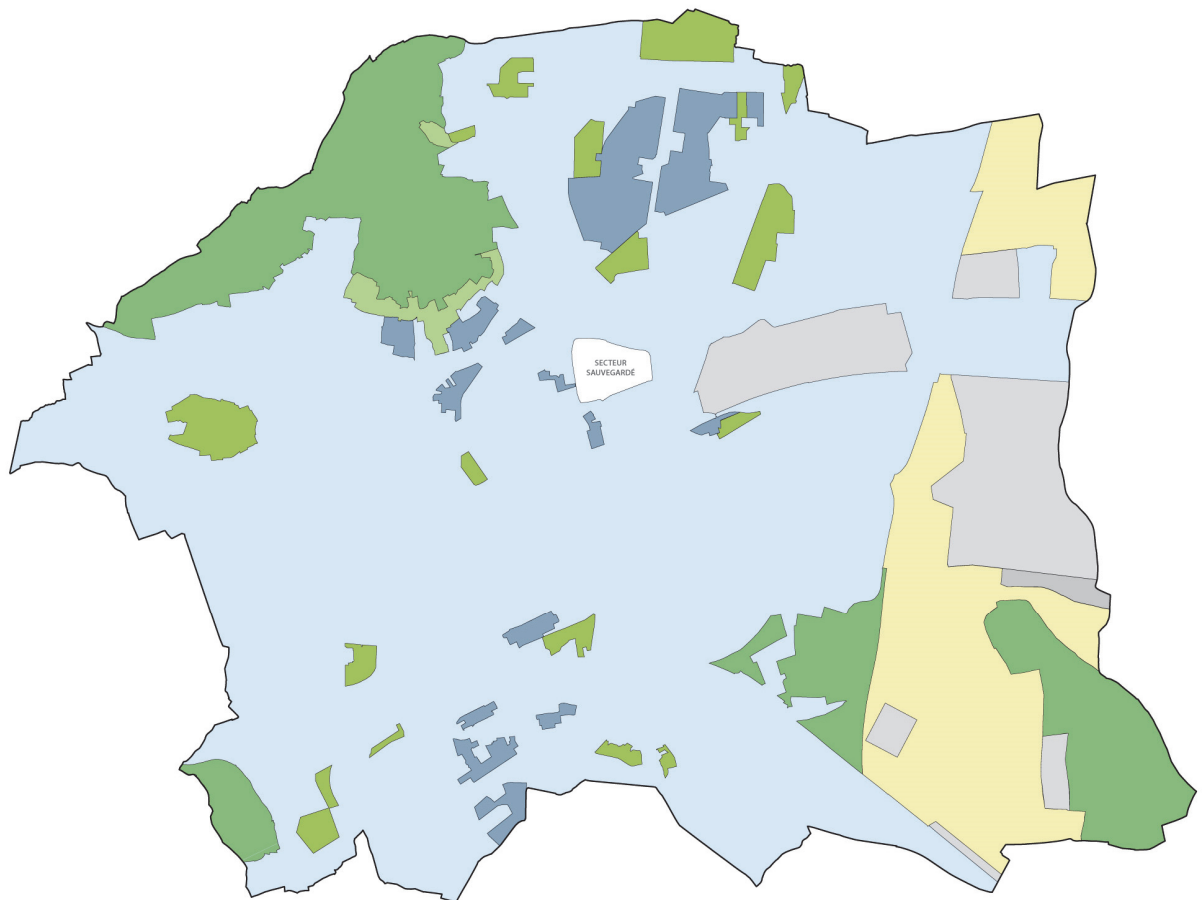
- **La zone Naturelle (N)** destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

Elle comporte **un secteur Nv**, relatif au développement de la viticulture sur les Côtes.

La zone A est :

- **La zone Agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comporte également trois STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) correspondant respectivement aux activités de recherche, de centre équestre et de casse automobile présentes au sein de la zone agricole.



SECTEUR SAUVEGARDÉ

Zone Agricole :

A AGRICOLE

Zones Naturelles :

N NATURELLE

Nv NATURELLE Viticole

Zones Urbaines :

UG URBAINE GÉNÉRALE

UGcj URBAINE GÉNÉRALE Cité Jardin

UV URBAINE VERTE

US URBAINE SPÉCIFIQUE

USc URBAINE SPÉCIFIQUE Conditionnée

●●●●●●●●
Carte illustrative (Cf. documents graphiques du règlement)

Les « tracés »

La cartographie du PLU de Clermont-Ferrand prend appui sur diverses caractéristiques contextuelles. Elle évite les lignes fermées des anciens POS au profit de lignes, qui en s'entrecroisant, relient les collectifs entre eux et créent de nouvelles filiations. Cette « mise en ligne » nous fait passer, d'un univers clos à un monde infini de réponses possibles.

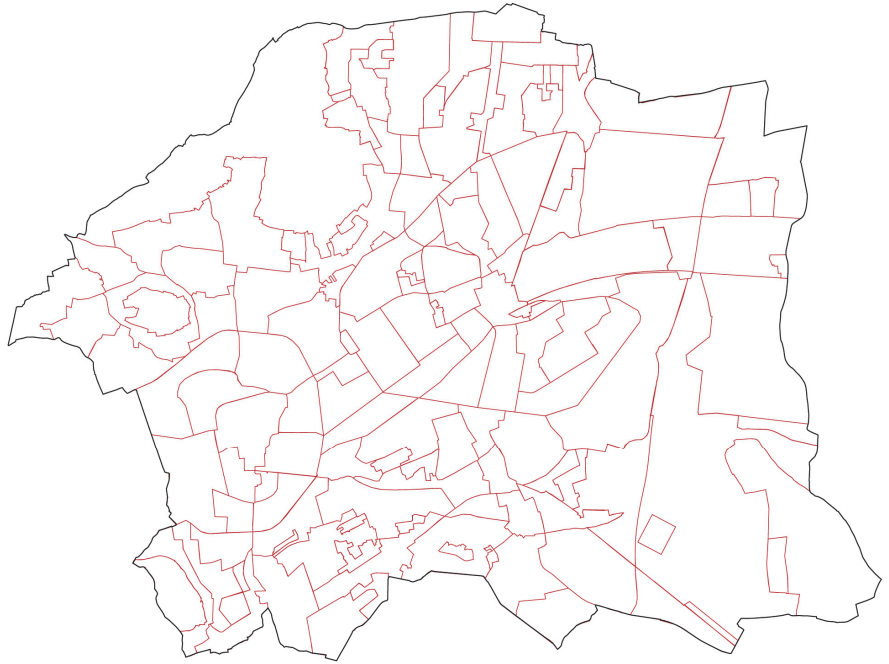
Cela demande de réapprendre l'art des connexions, des compositions, des symbioses. Cela nous permet d'aborder la ville non plus uniquement par ses composants mais principalement par la manière dont elle les conjugue.

Ces linéarités peuvent former une infinité d'assemblages afin d'identifier et de répondre à diverses problématiques. Elles servent de support aux diverses politiques urbaines communales en matière d'équité, de mixité des fonctions, de formes urbaines et d'intégration de la nature en ville.

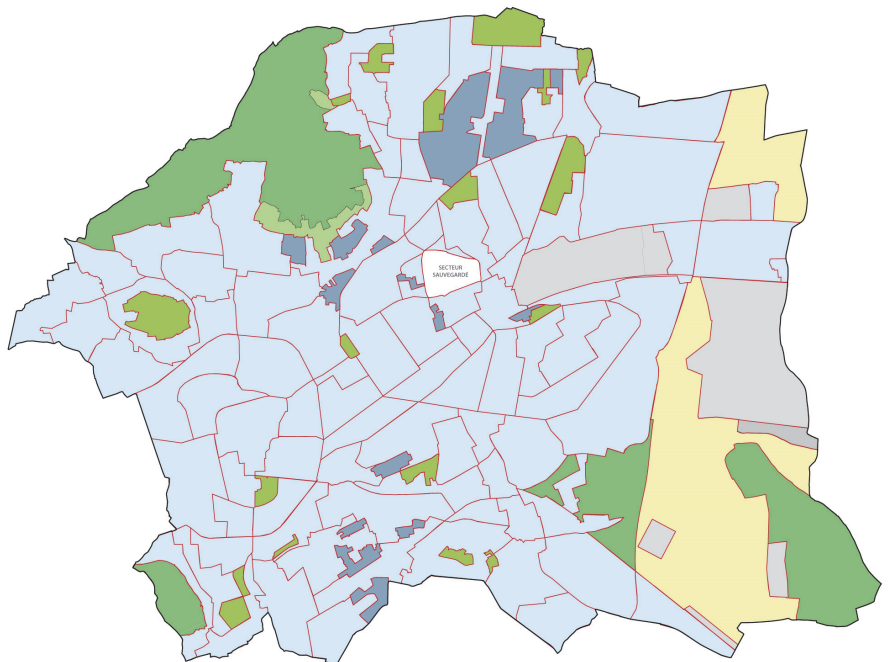
La superposition du plan de zonage et « des tracés » dans la zone Urbaine Générale permet une division de l'espace urbain autour d'enjeux thématiques, ou liés aux formes urbaines, reportés dans les documents graphiques du présent règlement, à savoir :

- **un plan des fonctions urbaines**, qui spatialise les règles relatives aux occupations autorisées selon les secteurs (art. UG 1),
- **un plan de la mixité sociale**, qui institue une servitude de mixité sociale sur certains secteurs (art. UG 1),
- **un plan des hauteurs**, sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées (art. UG 3),
- **un plan de végétalisation** comprenant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* et les surfaces de pleine terre* imposées, qui permettent de concilier les objectifs propres aux formes urbaines et au renforcement de la biodiversité (art. UG 4).

Tracés à la base du PLU de Clermont-Ferrand
(Carte illustrative)



Superposition des zonages et des tracés
(Carte illustrative)



Les secteurs stratégiques

Le découpage issu « des tracés » permet également d'identifier des secteurs stratégiques pour lesquels le règlement peut apporter une réponse spécifique ou des adaptations à la règle générale.

Il s'agit des secteurs :

- **CENTRE**, incluant les tissus denses et constitués du centre de Clermont et des pourtours du centre ancien de Montferrand.

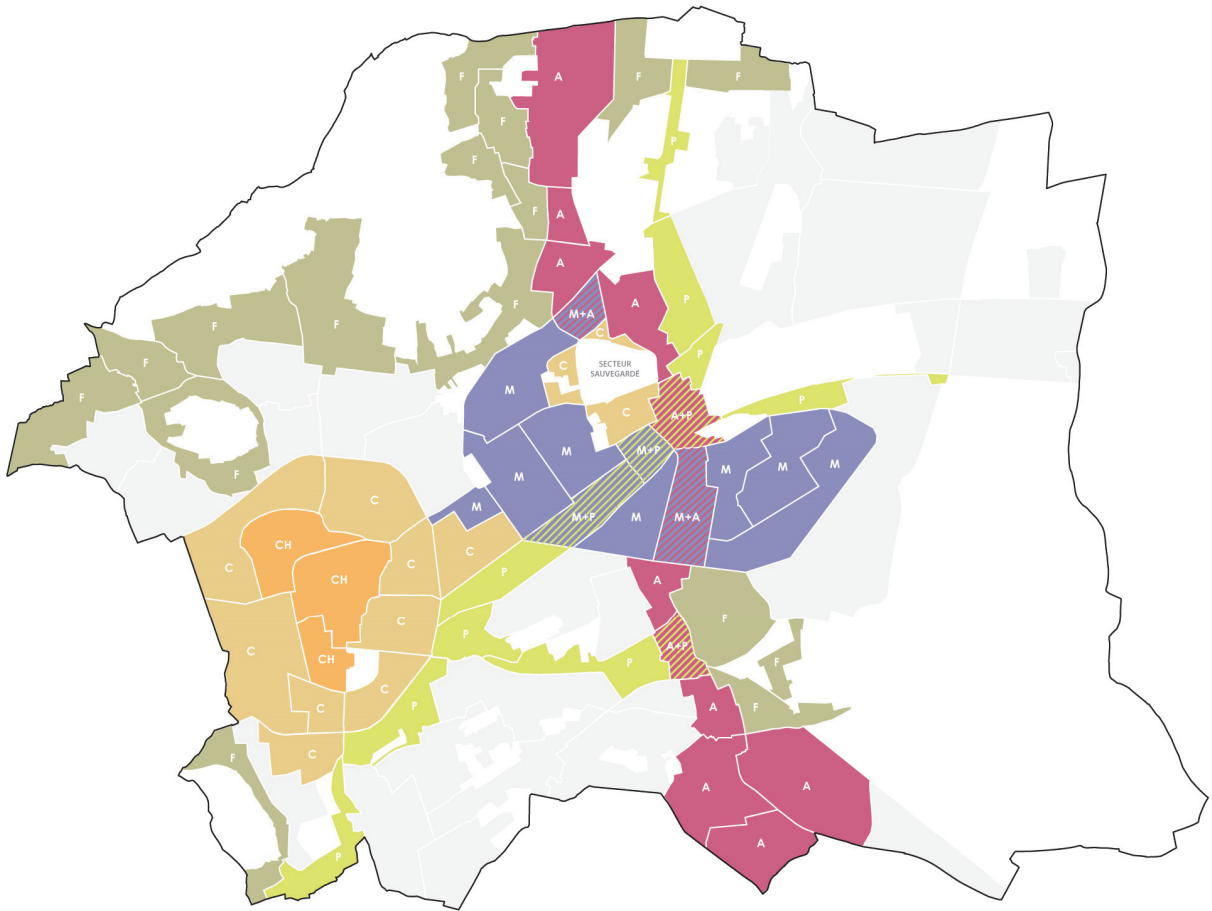
Il contient notamment des adaptations liées aux règles d'implantation des constructions* et à la préservation de la diversité commerciale. Le sous-secteur **CENTRE HISTORIQUE** regroupant les secteurs du Plateau, de Fontgiève et de l'Hôtel Dieu permet d'adapter la règle au caractère patrimonial du tissu urbain.

- **METROPOLE**, qui englobe les principaux sites de transformation urbaine, le territoire de « l'Entre deux Villes » et la zone d'activités du Brézet. Des adaptations à la règle générale ont pour but d'y encourager la diversité des fonctions, l'intensification et l'innovation urbaine. Ce secteur renvoi par ailleurs aux orientations de l'OAP stratégique « Quartiers Métropolitains ».

- **AXE**, qui s'étend aux abords de l'axe de la RD 2009. Les adaptations à la règle générale ont pour but d'y encourager la requalification du paysage urbain et l'intensification. Ce secteur renvoi par ailleurs aux orientations de l'OAP stratégique « Infrastructures - Entrées de ville ».

- **PARC**, qui correspond principalement aux abords des voies* ferrées, axe d'entrée de la nature en ville et de constitution d'un parc urbain linéaire. Il comporte notamment des règles spécifiques concernant la porosité du tissu urbain. Ce secteur renvoi par ailleurs aux orientations de l'OAP stratégique « Parc linéaire et Sentiers urbains ».

- **FRANGE**, situé aux principales interfaces de l'espace urbain avec les zones Naturelles (Côtes de Clermont, les Ormeaux, Crouel). Les adaptations à la règle générale portent principalement sur la préservation des paysages et la biodiversité. Ce secteur renvoi par ailleurs aux orientations de l'OAP stratégique « Franges urbaines ».



- UG** URBAINE GÉNÉRALE
- Dont :
- M** MÉTROPOLE
- A** AXE
- P** PARC
- F** FRANGE
- C** CENTRE
- Dont :
- CH** CENTRE HISTORIQUE



 Carte illustrative (Cf. documents graphiques du règlement)

3. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. Dans le règlement de la zone UG, y sont notamment développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale spatialisées au travers des plans thématiques correspondants.

• ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

• ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées. Dans le règlement de la zone UG, la hauteur maximale de façade autorisée est spatialisée au sein du Plan des hauteurs.

• ARTICLE 4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

L'article 4 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*. Ces règles sont spatialisées au travers du Plan de Végétalisation.

• ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

• ARTICLE 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 6 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. Dans le règlement de la zone UG, y sont notamment développés l'ensemble des règles spécifiques au secteur UGcj regroupant les cités jardins.

Dans le règlement de la zone UG, chaque article est précédé d'une introduction rappelant "l'esprit de la règle".

4.AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service de l'urbanisme et avec l'architecte-conseil de la ville.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLU

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

3. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

4. DISPOSITIONS RELATIVES AU MÉTABOLISME URBAIN

5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

6. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal à l'exception de la partie concernée par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Secteur Sauvegardé de Montferrand approuvé le 28 novembre 1997 et modifié le 1er août 2012.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

• Article L. 111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- Le périmètre du Secteur Sauvegardé délimité en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPi) de Clermont-Ferrand approuvé est annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome approuvé le 20/02/2006 et révisé le 22/07/2013.
- L'arrêté préfectoral du 09/01/2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Clermont-Ferrand est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les périmètres d'étude et de prise en considération d'une opération d'aménagement délimités en application de l'article L.424-1-3ème CU, par délibérations du Conseil municipal en date de :
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,
- l'arrêté préfectoral n°2012-96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive. La copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLU.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

- Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Edification des clôtures*

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNpi).

Travaux sur bâti existant

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet

d'améliorer la conformité de cette immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

• Les règles et servitudes* définies par le PLU de la ville de Clermont-Ferrand ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

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.

4. DISPOSITIONS RELATIVES AU MÉTABOLISME URBAIN



Nuage de pollution au-dessus de Clermont-Ferrand

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, la ville peut être considérée comme un organisme vivant, disposant de son propre métabolisme. Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

- PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI)

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) de Clermont-Ferrand est annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

En cas de contradiction entre les règles du PLU et du PPRNPI, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Il spatialise, entre autre, différents niveaux d'aléas au regard desquels il limite ou interdit certaines constructions et aménagements, en particulier s'agissant des équipements recevant du public ou la réalisation de stationnements souterrains.

Il définit également les Côtes de Mise Hors d'Eau (CMHE) calculées à partir des Côtes des Plus Hautes Eaux connues (CPHE) des crues centennales. (CMHE = CPHE + 20 cm). Les Côtes de Mise Hors d'Eau peuvent être prises en compte pour le calcul des hauteurs maximales de façade (Cf. UG 3).

A titre informatif, les secteurs concernés par le PPRNPI sont reportés sur les documents graphiques du présent règlement.

Risque de mouvement de terrain

Un inventaire départemental des zones ayant subi des mouvements de terrain a été réalisé en 2006. Cet inventaire est consultable sur le site Internet : <http://www.bdmvt.net/>.

Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

Risque d'effondrement des cavités souterraines

La liste des sites et constructions soumis au risque d'effondrement des cavités souterraines répertoriés sur le territoire communal est consultable sur le site Internet : <http://www.bdcavite.net>.

Risque industriel

Les deux sites SEVESO seuil bas (exploitation d'un dépôt de fioul sur la commune de Gerzat de la société Bolloré Energie et chaufferie centrale du site industriel Michelin Cataroux) figurent en annexe du présent PLU, ainsi que leurs zones de danger correspondant aux dispositions suivantes :

- dans la zone exposée à des effets irréversibles, les changements de destination et les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter de façon significative la population exposée. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont possibles.

- Dans la zone exposée à des effets indirects suite à des bris de vitre, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que leur vulnérabilité au risque bris de vitre soit maîtrisée.

Sols pollués et stockage des déchets

Les servitudes d'utilité publique relatives aux sols pollués et au stockage des déchets sont annexées au présent PLU.

Par ailleurs, la liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>, dans l'attente des secteurs d'information sur les sols qui seront arrêtés par l'autorité préfectorale en application de l'article L.125-6 du Code de l'Environnement (décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015).

Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Clermont Auvergne, approuvé le 20 février 2006 et révisé le 22 juillet 2013, figure en annexe du PLU en tant que servitude d'utilité publique (dispositions particulières et délimitations). Ses dispositions s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral du 09 janvier 2014 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

Périmètre d'influence des Transports en Commun

Afin de diminuer les nuisances et pollutions liées à la circulation automobile et d'encourager le développement des transports en commun, un périmètre d'influence des transports en commun est délimité aux documents graphiques du présent règlement. Des règles spécifiques en matière d'obligations relatives aux stationnements y sont attachées (Cf. article 5) en application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme.

- PRISES EN COMPTE DES REJETS (déchets, eaux usées et ruissellement)

Collecte des déchets

L'un des axes prioritaires de l'Agenda 21 est la réduction des déchets et l'augmentation de leur taux de recyclage. Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De

même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, les systèmes de stockage sont mutualisables.

- Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions destinées à l'habitation, être aménagés de préférence en rez-de-chaussée*, sauf dispositions contraires du PPRNPi.
- Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous les fenêtres des habitants. Ces dispositions s'appliquent également en cas de restructuration de bâtiments existants, sauf si les caractéristiques de ces bâtiments rendent impossible cette mise en œuvre.

Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent être conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma Directeur des eaux usées de Clermont Communauté, annexé au PLU.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales de Clermont Communauté annexée au présent PLU. Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes :
 - un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
 - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m²).

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération des eaux pluviales peuvent être pris en compte dans le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (Cf. article UG4).

- Les aménagements aux abords de l'autoroute ne doivent pas impacter les installations de gestion des eaux pluviales liées à la gestion autoroutière.

- PRISE EN COMPTE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES, DE LA VILLE CONTRIBUTIVE ET INTELLIGENTE

Economie d'énergie et développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie et les porter au minimum à 20% dans la consommation d'énergie finale d'ici 2025.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes (Cf. article UG2),
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur (Cf. article UG3),
- d'un dépassement des règles de hauteur pour les constructions respectant des critères de performance énergétique dans les secteurs stratégiques **METROPOLE** et **AXE** (Cf. article UG3).

Ville contributive et intelligente

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés ainsi que ceux concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication.

Il sera notamment recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau de chaleur et au réseau Très Haut Débit.



Structure industrielle des Pistes

En-dehors des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels (ensemble urbain de Montferrand et centre ancien de Clermont) et du zonage archéologique, annexés au présent règlement, des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés aux documents graphiques.

Par ailleurs, le règlement comporte des dispositions particulières relatives à la préservation des cités jardins, au regard de leurs formes urbaines caractéristiques, de leur valeur patrimoniale et historique et de leur potentiel végétal (Cf. secteur UGcj).

• PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Secteur Sauvegardé de Montferrand

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Montferrand (PSMV) approuvé le 28/11/97 et modifié le 01/08/12 est annexé au présent règlement. Son règlement s'applique nonobstant toute autre disposition du PLU, à l'exception des règles de droit commun.

Le périmètre du secteur sauvegardé est reporté aux documents graphiques.

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

- la démolition totale est interdite ;

- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

- **PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer

- Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).

- Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues,...).

- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

- Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Arbres remarquables

- Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.
- Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Terrains cultivés en zone urbaine

- Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L. 151-23, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

- MISE EN VALEUR DES FORMES URBAINES

Implantation du bâti à l'alignement

- Afin de préserver ou de renforcer un paysage urbain continu ou ordonnancé, des servitudes d'implantation du bâti à l'alignement sont reportées quand elles existent aux documents graphiques. Les constructions doivent s'y implanter à l'aplomb des voies et emprises publiques sur au moins 50% de leur linéaire de façade*.

Marges de recul*

- Afin de préserver les qualités paysagères et les vues des axes d'entrée de ville, des marges de recul sont reportées aux documents graphiques.

Ces marges de recul* constituent une limite de référence pour la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, non compris les aménagements extérieurs, les clôtures et les éléments enterrés.

- Les marges de recul présentes le long de l'autoroute ne s'appliquent pas aux constructions et aménagements liés à la gestion autoroutière ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION



Logements et université, rue Lucie Aubrac

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de ville.

• MAILLAGE, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies* (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain*, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

- PROJETS URBAINS

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.

Les orientations stratégiques ne font pas l'objet d'une délimitation aux documents graphiques, toutefois :

- les projets situés dans le secteur stratégique **METROPOLE** devront être compatibles avec l'orientation stratégique **Quartiers Métropolitains**,
- les projets situés dans le secteur stratégique **PARC** devront être compatibles avec l'orientation stratégique **Parc Linéaire et Sentiers Urbains**,
- les projets situés dans le secteur stratégique **AXE** devront être compatibles avec l'orientation stratégique **Infrastructures et Entrées de ville**, notamment dans son application 4 relative à l'axe de la RD 2009,
- les projets situés dans le secteur stratégique **FRANGE**, ainsi que dans les zones Naturelles (N) et Agricoles (A) devront être compatibles avec l'orientation stratégique **Franges Urbaines**,
- l'orientation stratégique **Nature en Ville et Biodiversité** s'applique à l'ensemble de la commune.

Opération d'aménagement d'ensemble*

En application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble* font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire, à l'exception des règles relatives au bonus de hauteur lié à la formation d'une canopée habitée (Cf. article UG3).

- Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
 - les lotissements,
 - les ZAC,
 - les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
 - les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².
- Pourront également être considérées comme opérations d'aménagement d'ensemble, les projets réalisés dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) sous réserve d'être établis en cohérence avec la programmation d'ensemble du secteur concerné.

Périmètres d'étude et de prise en compte d'une opération d'aménagement

Afin de garantir la cohérence de l'urbanisation des secteurs de projet d'aménagement en cours d'étude, le conseil municipal de Clermont-Ferrand a délibéré pour prendre en considération ces projets et a délimité des périmètres d'étude, en application de l'article L.424-1-3ème du Code de l'Urbanisme.

- Dans les périmètres d'étude, pour une période de dix ans, la municipalité pourra surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

Secteurs de plan masse

Les secteurs de plan masse sont délimités aux documents graphiques. Ils concernent des secteurs de renouvellement urbain faisant l'objet d'un projet d'aménagement spécifique.

- Y sont définies une implantation des constructions et une hauteur maximale de façade qui diffèrent du règlement de la zone ou du secteur sur lesquels ils sont situés. Ces règles s'appliquent au lieu et place des règles générales édictées au règlement de zone. Les dispositions prévues à l'article 4 du présent règlement, relatives à la biodiversité et aux espaces partagés, n'y sont pas applicables.

Droit de Préemption Urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les périmètres des Zones d'aménagement Concerté sont délimités en annexe du présent PLU.

- MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE

Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone A.

7. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX



Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la ville. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact de leur présence dans le paysage urbain.

• CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès*

- Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie* publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès* sur la voie publique doivent présenter une pente inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 4 mètres, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
- 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.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera

autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

Voie

- Les voies et les accès* à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement* de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

- L'aménagement des voies* doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables,, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

La conception des voies doit être compatible avec les intentions urbaines définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

- **CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

- L'alimentation de toute construction* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Voir supra. Dispositions relatives au métabolisme urbain.

Assainissement

Voir supra. Dispositions relatives au métabolisme urbain.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

- Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

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.

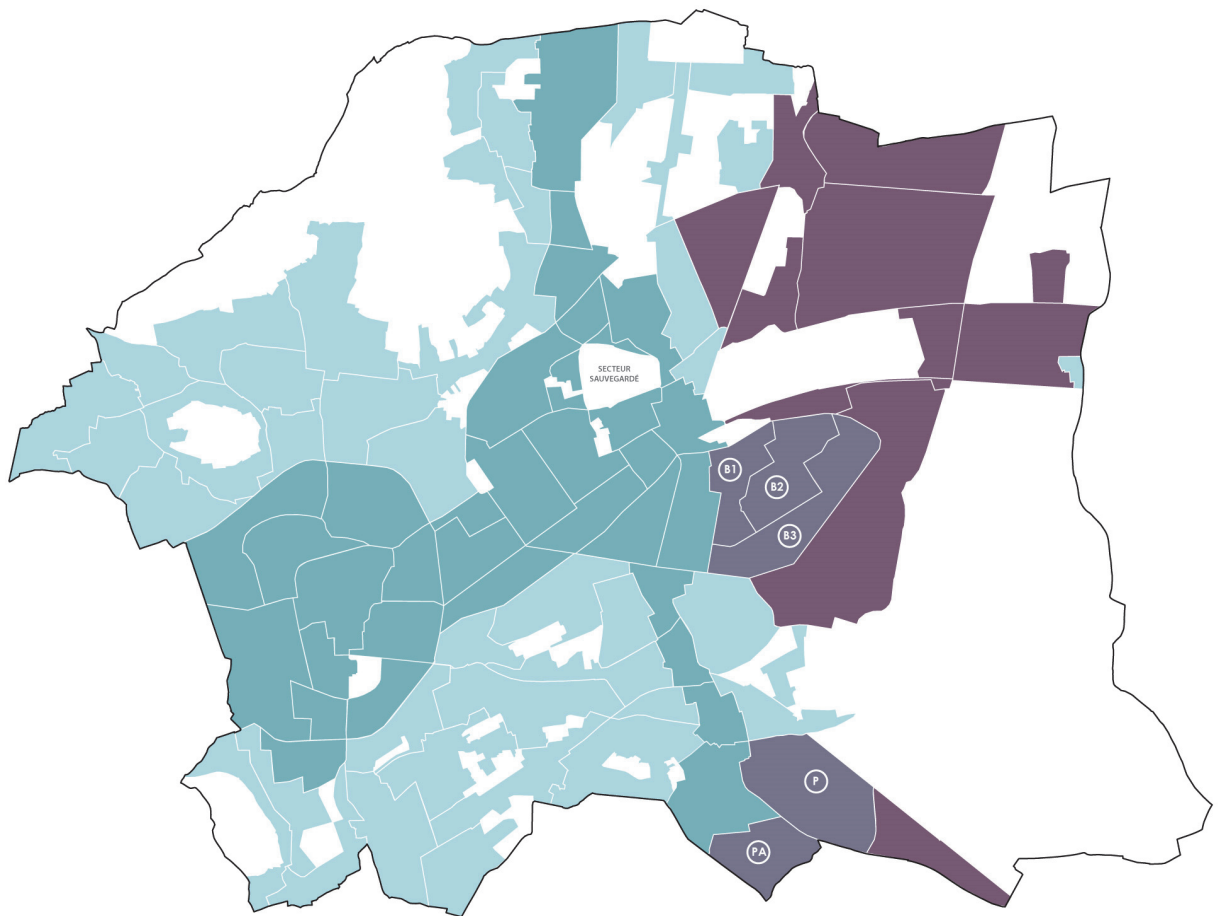
- Les opérations à vocation de bureaux dont la Surface de Plancher* est supérieure à 3000 m² devront accueillir un ou des locaux destinés à des activités de commerces ou des équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

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
- B1 Brézet 1
- B2 Brézet 2
- B3 Brézet 3
- P Pardieu
- PA 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

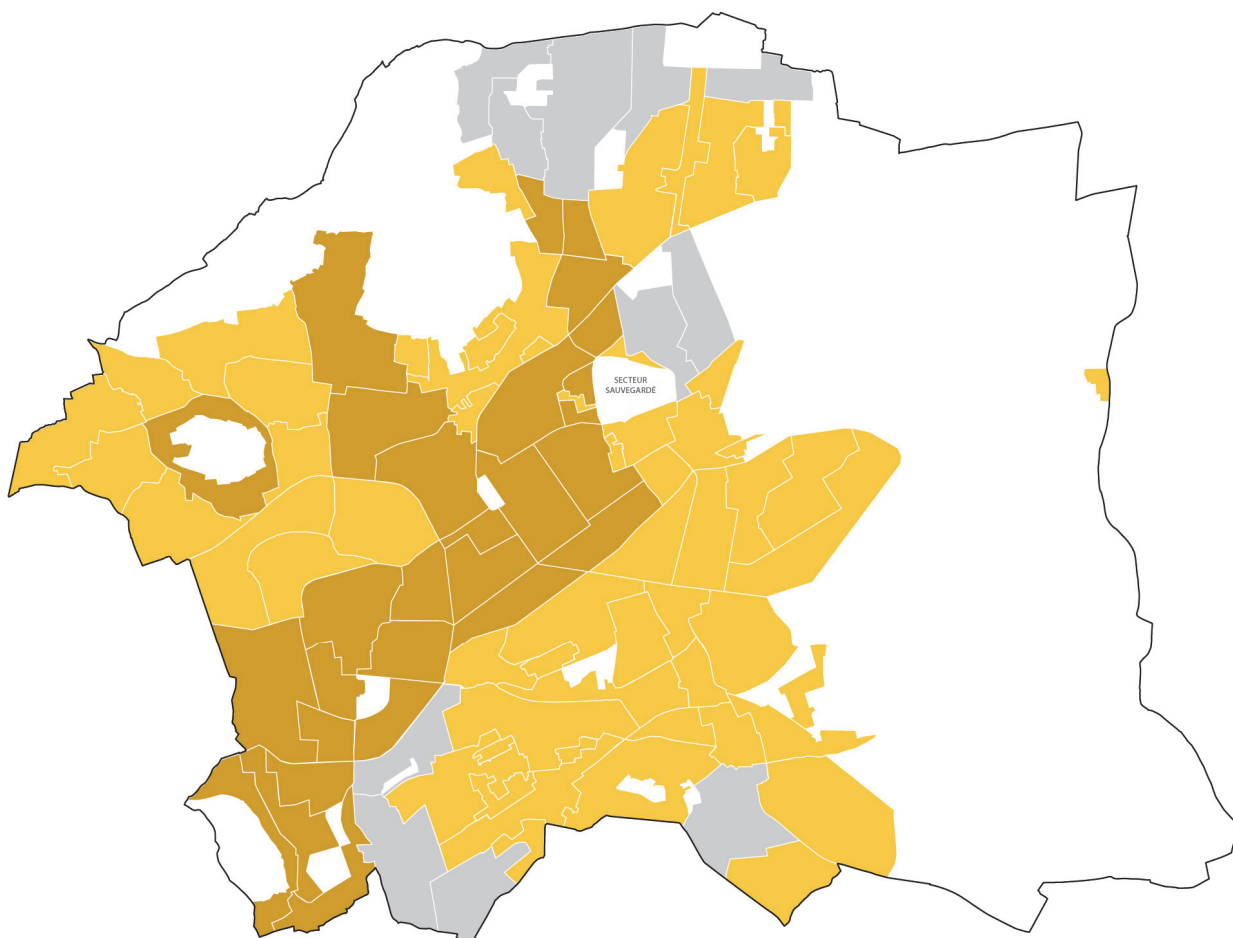
- 20% du nombre total de logements sera affecté au logement locatif social.

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.

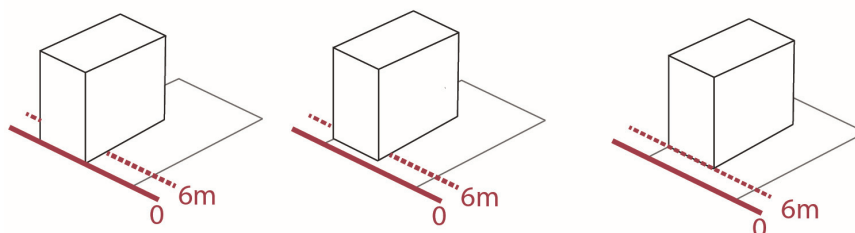
Dans le cas d'une construction existante, hors annexes*, occupant la bande de 0 à 6 mètres, les constructions nouvelles sur la parcelle peuvent s'implanter au-delà de cette bande.



Alignements et retraits

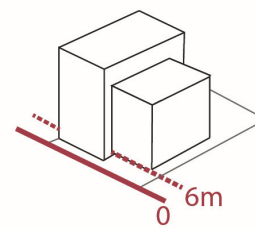
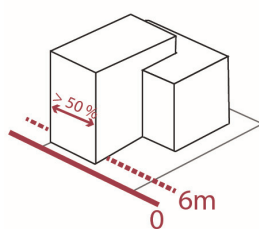
(schémas illustratifs - non réglementaire)

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

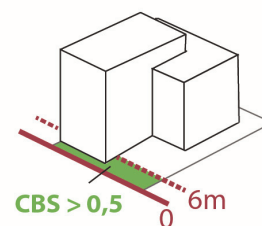


Concerne au moins 50% du linéaire de façade

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 :

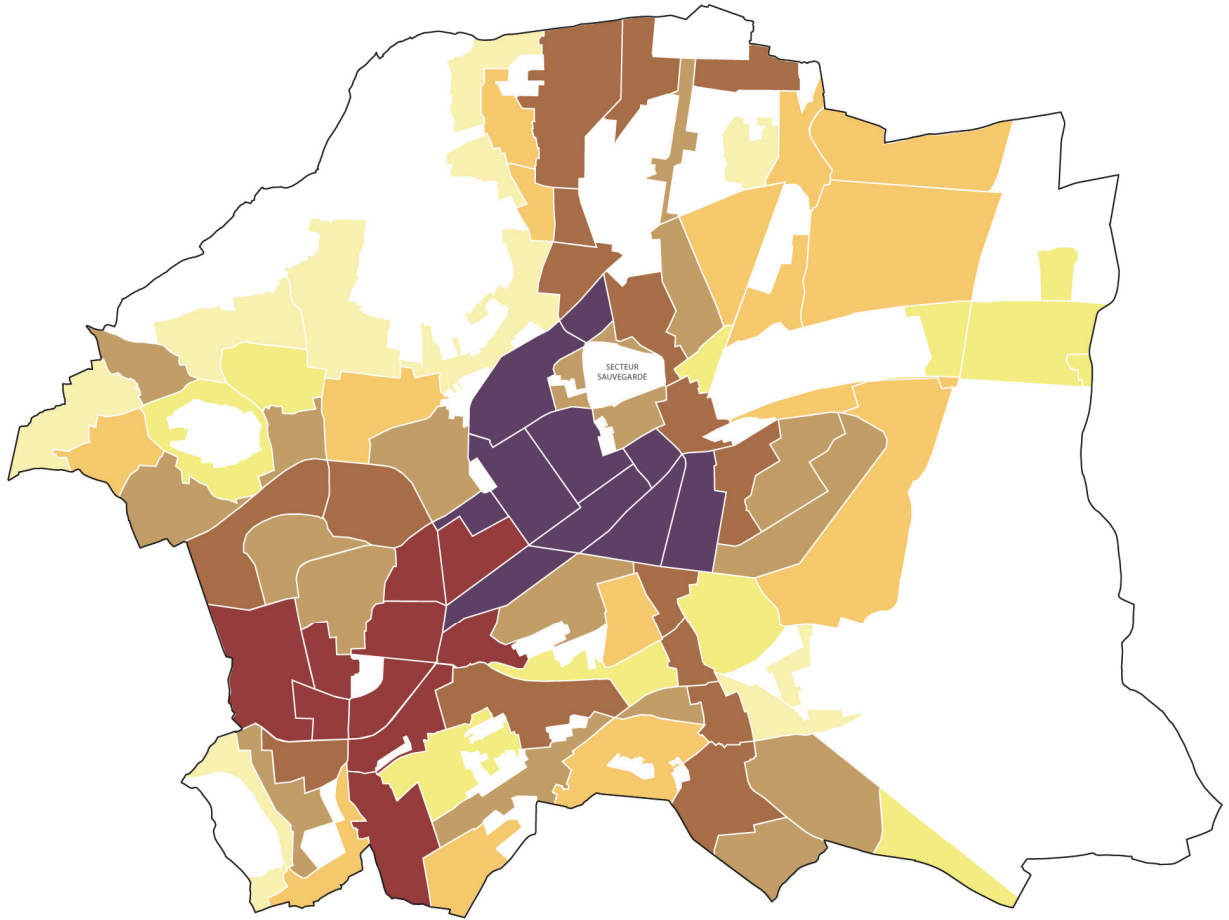
- maîtriser la perception des hauteurs depuis la rue : c'est la notion de hauteur maximale des façades* (cf. lexique) avec la recherche d'une certaine harmonie du paysage de la rue telle qu'il est perçu au niveau du piéton ;
- favoriser la création d'une «canopée*» urbaine (cf. lexique) avec un paysage 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.

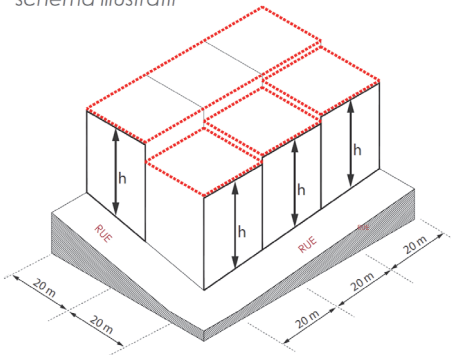
- Dans le secteur stratégique **METROPOLE**, des hauteurs maximales de façade plus élevées pourront ponctuellement être autorisées lorsque la construction est située dans une opération d'aménagement d'ensemble*.

• 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

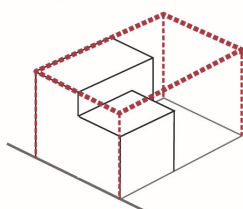
- Les constructions doivent respecter les hauteurs du volume-enveloppe du modèle de référence* des constructions existantes, propre à chaque cité.



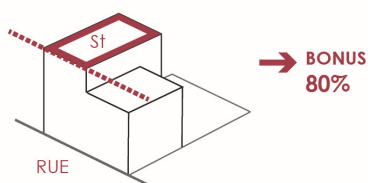
Hauteur maximale de façade, plénum et canopée habitée

Schémas illustratifs

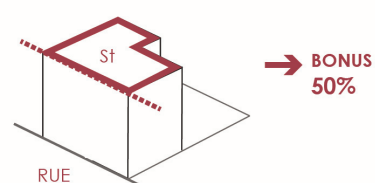
Hauteur maximale de façade : le plénum



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

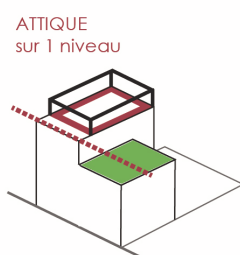


Surface de toiture (St) ayant atteint le plénum sur la totalité de la façade sur rue = **bonus de 50%** de la surface de toiture (St)

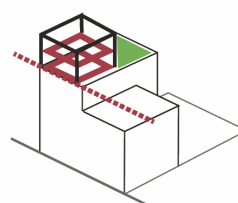


Calcul du BONUS

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



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.

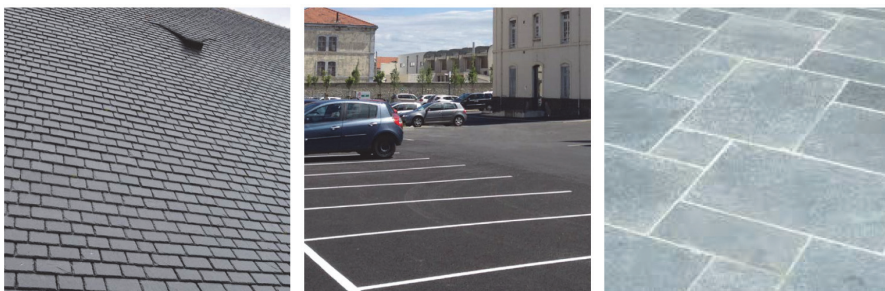


Exemples illustratifs : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue.

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**

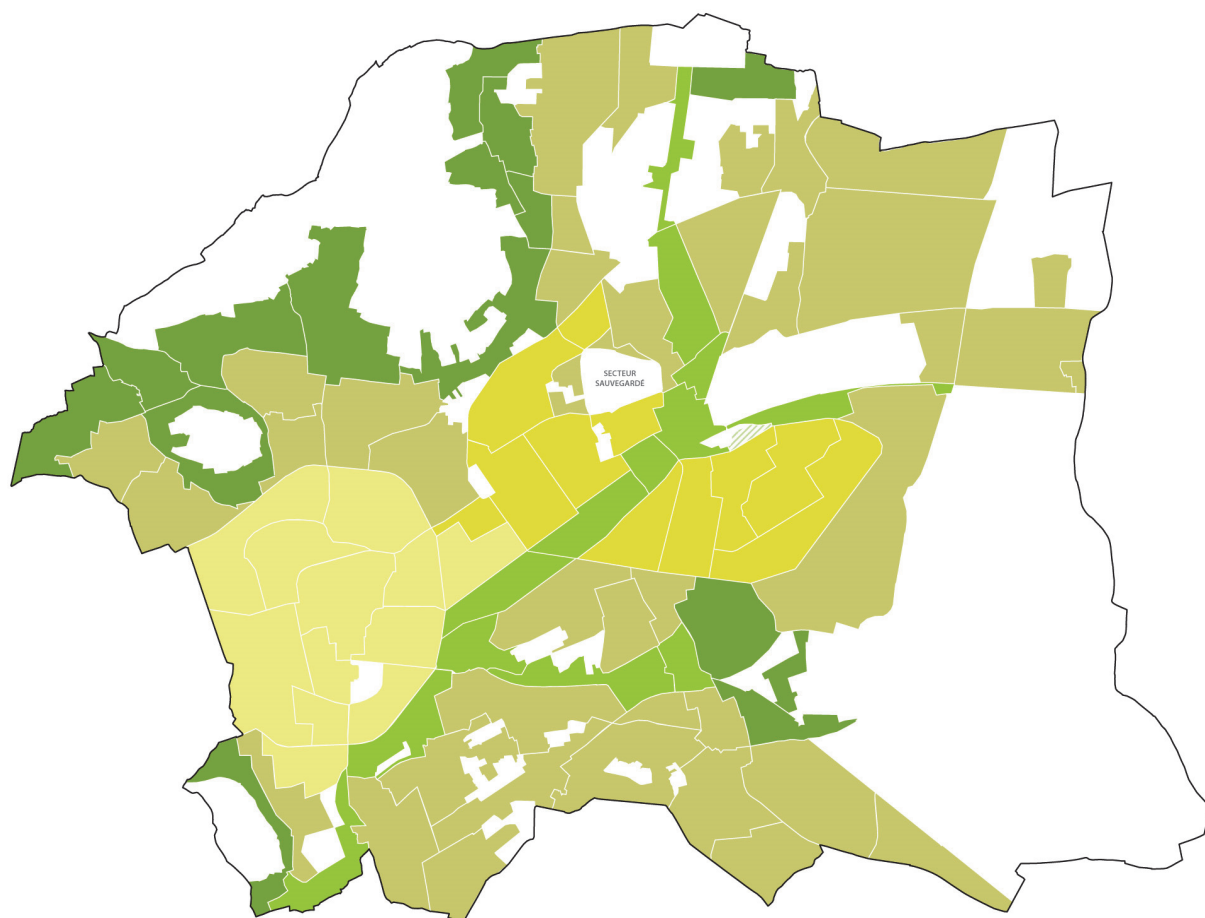
Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.

- 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

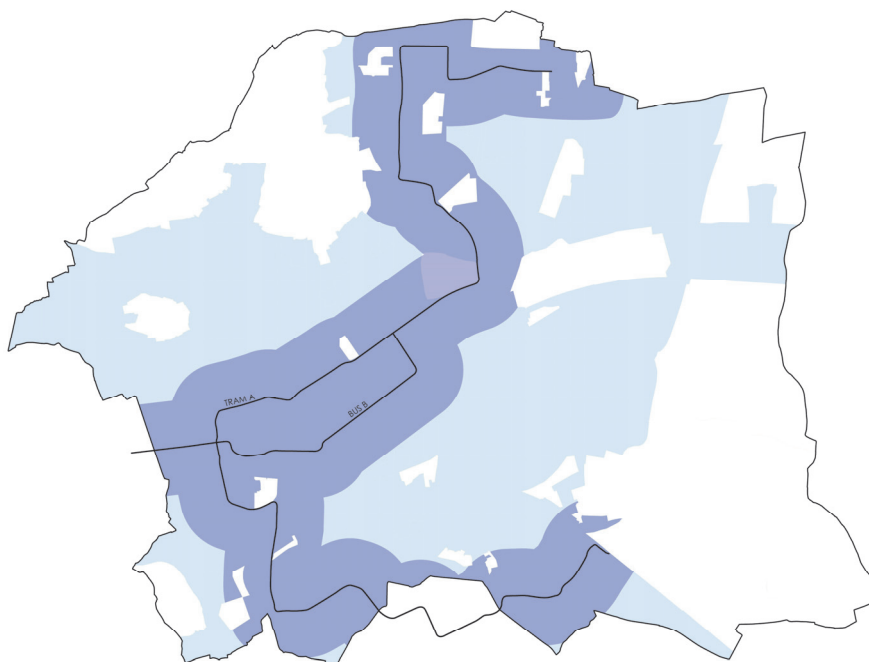
- Dans le cas d'un changement de destination*, de réhabilitation*, de restructuration* ou d'une extension*, ayant pour effet de créer moins de 20 m² de surface de plancher*, aucune place supplémentaire ne sera exigée.
 - Dans le cas d'une création d'une surface de plancher* supérieure à 20 m², les normes 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 contigüe 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.

ZONE URBAINE SPÉCIFIQUE (US)



Les zones urbaines spécifiques, zones US, regroupent les terrains* supportant des activités liées aux infrastructures de transport aérien, à la gestion des eaux et des déchets ou aux activités militaires et de sécurité civile.

Ces zones ne peuvent accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins propres à ces activités.

La zone US comprend un secteur USc correspondant aux parties de la zone aéronautique dont l'urbanisation est conditionnée en conformité avec les dispositions du SCOT du Grand Clermont.

ARTICLE US 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

• Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités suivantes :

- activités aéroportuaires et aéronautiques,
- activités de la Défense Nationale et de la Sécurité Civile, y compris les logements et hébergements liés à ces activités,
- activités de traitement et de valorisation des déchets et de gestion des eaux,
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Secteur USc

• Conformément aux dispositions du SCOT du Grand Clermont, le secteur USc, correspondant à la phase 2 du Parc de Développement Stratégique (PDS) de la zone industrielle aéronautique sud, pourra être ouvert à l'urbanisation à la condition que 50% des surfaces ouvertes à l'urbanisation au titre de la phase 1 des PDS du Grand Clermont soient commercialisées.

ARTICLE US 2

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• 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.

ARTICLE US 3

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE US 4

BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

- Non réglementé

- Les stationnements destinés aux visiteurs et aux besoins propres des activités admises dans la zone devront faire l'objet d'un projet d'aménagement comprenant au moins 15% de zone plantée en pleine terre*.

- Le permis de construire pourra être refusé ou pourra n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ZONE URBAINE VERTE (UV)



La zone UV regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation récréative et sportive. Ils sont aussi identifiés pour leur qualité paysagère et écologique. Ils participent directement à la qualité de vie à Clermont-Ferrand.

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.

Elle comprend notamment le stade Gabriel Montpied et ses abords.

Le PLU vise, selon la nature des espaces concernés, à assurer leur préservation et à améliorer leur dimension écologique.

ARTICLE UV 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - des constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcs, des installations sportives et des jardins vivriers,
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UV 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront 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 devront s'implanter :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait*, sans que celui-ci soit inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UV 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE UV 4 BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ARTICLE UV 5 STATIONNEMENT

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables, et privilégier une implantation limitant leur visibilité depuis les voies publiques.

ARTICLE UV 6 ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

- 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,

ZONE AGRICOLE (A)



La zone Agricole (A) correspond au secteur de protection des terrains* non urbanisés situés à l'Est de la commune aux abords de la plaine de Limagne.

Elle a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, pastorale ou forestière.

La zone agricole comporte trois Secteurs de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) correspondant respectivement aux activités de recherche agronomique, de casse automobile et de centre équestre présentes sur le territoire.

Dispositions générales

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - des constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole,
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - des dépôts et stockages de toutes natures à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et les exhaussements et affouillements nécessaires à leurs réalisations, dans le respect des réglementations spécifiques, notamment de la réglementation départementale sanitaire,
 - des dispositifs de mise en œuvre 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.
 - des carrières* existantes, en cours d'exploitation à la date d'approbation du présent PLU,
 - des clôtures*,
 - des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des centres équestres, sous réserve d'être complémentaires d'une activité d'élevage existante,
 - des changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme,
 - des extensions et des annexes des bâtiments d'habitation existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher* de 20m² et de respecter les règles de hauteur fixées à l'article A3 ci-dessous. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) du 17 novembre 2000.
- Pour mémoire, sont interdits :
 - les constructions nouvelles d'activités ou d'habitation non liées à une exploitation agricole,
 - les terrains de camping et de caravaning*,
 - les dépôts de ferrailles, 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.

Dispositions particulières relatives aux STECAL

- Dans le Secteur de Taille et de Capacités Limitées « Recherche », seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités de recherche agronomique.
- Dans le Secteur de Taille et de Capacités Limitées « Centre équestre et de loisirs », seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des centres équestres.
- Dans le Secteur de Taille et de Capacités Limitées « Casse automobile », seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la casse automobile.
- Dans tous les STECAL, les constructions nouvelles à usage d'habitation, sont interdites, y compris lorsqu'elles sont liées aux activités présentes.

ARTICLE A 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement.
- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront s'implanter :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait*, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

ARTICLE A 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- La hauteur de façade maximale pour les constructions est limitée à :
 - 12 mètres pour les constructions à usage d'exploitation agricole,
 - 7 mètres pour les autres constructions, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pour lesquelles il n'est pas fixé de règle de hauteur.
- Dans les cas d'une construction existante dépassant les hauteurs maximales fixées à la disposition précédentes, les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois la dépasser.

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

Dispositions particulières relatives aux STECAL

- Dans le Secteur de Taille et de Capacités Limitées « Recherche », la hauteur en tout point des constructions nouvelles et extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Dans le Secteur de Taille et de Capacités Limitées « Centre équestre et de loisirs », la hauteur en tout point des constructions est limitée à 12 mètres.
- Dans le Secteur de Taille et de Capacités Limitées « Casse automobile », la hauteur en tout point des constructions nouvelles et extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE A 4 BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ARTICLE A 5 STATIONNEMENT

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

ARTICLE A 6 ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

Intégration architecturale 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.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.
- En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol lorsque celle-ci est inférieure ou égale à une emprise de 100m².

Aménagement des abords

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf impératif de sécurité.

- Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

ZONE NATURELLE (N)



La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend un secteur **Nv** dont l'ambition est de permettre le développement de l'activité viticole et de l'agriculture de proximité sur les coteaux clermontois.

Dispositions générales

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception :
 - des extensions et des annexes des bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher* de 20m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) du 17 novembre 2000.
 - des réfections des bâtiments existants,
 - des dispositifs de mise en œuvre 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.
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - les installations nécessaires au stockage et à l'élimination ou la valorisation des déchets liées au centre d'enfouissement technique de Puy Long et du pôle multi-filière de valorisation des déchets, y compris les installations annexes permettant de valoriser l'énergie produite sur ces sites, les dépôts ainsi que les affouillements et les exhaussements* nécessaires à leur réalisation,
 - des clôtures,
 - des démolitions.
- Pour mémoire, sont interdits :
 - les terrains de camping et de caravanning*,
 - les dépôts de ferrailles, 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.

Secteurs Nv

- Dans le Secteur Nv, sont autorisées au surplus les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 20m² et de s'insérer harmonieusement dans le paysage. Ces constructions ne pourront faire l'objet d'extensions ultérieures.

ARTICLE N 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement.
- Lorsqu'une construction existante est implantée avec un recul inférieur à 5 mètres à compter de l'alignement, les extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction principale.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront s'implanter :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait*, sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

ARTICLE N 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

- Les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.
- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans la règle de hauteur.
- La hauteur des constructions annexes* ne peut excéder 2,50 mètres.

Secteurs Nv

- Dans le Secteur Nv, les constructions autorisées ne pourront dépasser 5 mètres de hauteur en tout point de la construction.

ARTICLE N 4 BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

ARTICLE N 5 STATIONNEMENT

- Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.
- Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Intégration architecturale 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.
- Les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale initiale.

Aménagement des abords

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sauf impératif de sécurité.
- Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.
- Les haies doivent être composées de plusieurs essences végétales.

ANNEXES



1. LEXIQUE

2. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3. SECTEURS DE PLAN MASSE

4. MODÈLES DE RÉFÉRENCE DES CITÉS JARDINS

5. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

1. LEXIQUE

• Accès

L'accès dont il est question au chapitre « conditions de desserte » du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie* publique ou privée carrossable.

• Acrotère

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

• Albédo

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

• Alignement

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé.

Dès lors qu'un alignement imposé (trait continu) est porté au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques* liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux, les balcons,... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

• Annexe

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.

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.

• Arbre de haute tige

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

- **Attique**

Est considéré comme attique le ou les deux dernier(s) niveau(x) droit(s) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'au moins 2 m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

- **Camping caravaning**

Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- **Canopée habitée**

La canopée habitée concerne les étages supérieurs de la ville directement influencés par le rayonnement solaire et offrant éventuellement des vues lointaines ou rasantes sur les toitures. Dans le cadre du présent PLU, elle est considérée à la fois comme un habitat et un écosystème.

- **Carrière**

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.

- **Changement de destination**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

- **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés... Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

- **Clôture**

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

• **Construction**

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

• **Construction principale**

Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

• **Construction enterrée**

Constitue une construction enterrée, toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles et les plages ainsi que les dispositifs de sécurité.

• **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

• **Destination des constructions**

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.

• **Éléments architecturaux**

Sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

• **Emplacement réservé**

Pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

• **Emprise au sol**

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.

• Emprises publiques

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.)

• Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

• Espace libre

Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.

• Exhaussement

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

• Extension

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.

• Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Le terme façade principale s'entend ici comme celle qui est la plus proche de la voie ou de l'espace public.

• Foisonnement des stationnements

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

• Hauteur maximale de façade

La hauteur maximale de façade est mesurée à partir du sol naturel **existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol** nécessaires pour la réalisation du projet. Pour les façades arrières, les côtes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue (plenum*).

• Houppier

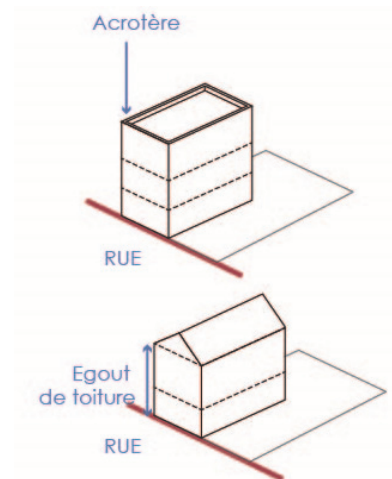
Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

• Ilots de chaleur

Un îlot de chaleur concerne un secteur de la ville qui par sa localisation, sa morphologie, sa densité ou encore la nature des architectures présentes et des matériaux utilisés par le bâti et les

HAUTEUR DE FAÇADE :

Calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère



revêtements de sol extérieurs, induit des températures élevées en période de forte chaleur.

• **Limites séparatives**

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.

• **Logement locatif social**

Un logement locatif social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes et intermédiaires qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

• **Logements PLUS ou PLAI**

Ce sont des logements locatifs sociaux agréés par l'Etat et financés avec l'apport de fonds publics. On distingue deux catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes pour leur production : les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

• **Marges de recul portées sur les documents graphiques**

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis.

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles*, les éléments architecturaux*, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

• **Modèle de référence des Cités Jardins**

Chacune des cités jardins du secteur UGcj comporte un modèle de référence lié à leur configuration parcellaire particulière et d'une unité de conception reproduisant le même modèle constructif. Il s'agit alors d'observer :

- les angles et distances d'implantation par rapport aux limites avec l'espace public et séparatives,
- les hauteurs des différents volumes bâtis et leurs gabarits-enveloppes, ainsi que les orientations de faitage des toitures
- la localisation des jardins sur les parcelles, souvent orientés en continuité les uns des autres.

Les modèles sont détaillés dans l'annexe n°4 du présent règlement.

- **Mutualisation des stationnements**

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

Pourront également être considérées comme opérations d'aménagement d'ensemble, les projets réalisés dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain (PRU) sous réserve d'être établis en cohérence avec la programmation d'ensemble du secteur concerné.

- **Ordonnancement de fait**

La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le croquis illustre différents cas de figure montrant que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

- **Parcelle d'angle**

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), doit respecter un pan coupé symétrique de 5 m minimum à l'intersection de voies ouvertes à la circulation automobile. (Cf. schéma ci-contre)

- **Parcelle en drapeau**

Une parcelle dite en drapeau est une parcelle ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot (cf. schéma ci-contre). Dans ce PLU, sont considérées comme parcelles en drapeau, les parcelles ayant cette configuration et dont la largeur de l'accès est inférieure ou égale à 5m.

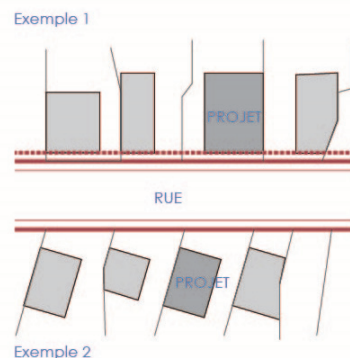
- **Pleine terre**

Un espace est de pleine terre lorsque que les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

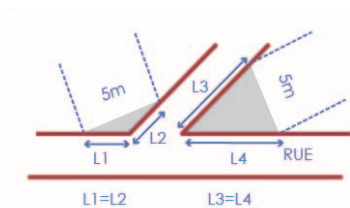
- **Plenum**

Le plénum est ici considéré comme le plafond de hauteur maximal déterminé à partir de la hauteur de façade maximale autorisée pour la façade principale.

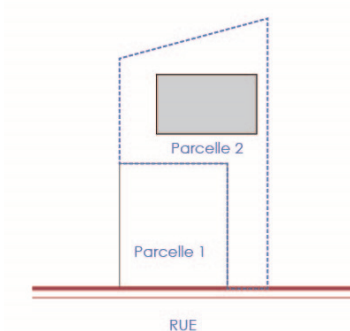
ORDONNACEMENT DE FAIT :



PARCELLE D'ANGLE :



PARCELLE EN DRAPEAU :



• **Recul et retrait**

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

• **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

• **Restructuration**

Travaux de réorganisation d'un bâtiment existant par la modification de son cloisonnement, de ses distributions ou de son enveloppe sans impact sur la structure porteuse du bâti.

• **Rez-de-chaussée**

Étage d'un bâtiment dont le plancher* est le plus proche du niveau du sol extérieur.

• **Saillies traditionnelles**

Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

• **Servitudes**

En-dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part, les servitudes légales (code civil) ou conventionnelles grevant les propriétés privées,
- d'autre part, les servitudes administratives ou d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) ou le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière, protection des captages d'eau potable ...).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier.

• **Sol ou terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

• **Sous-sol**

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

• Surface de Plancher (SP)

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

• Tènement, terrain ou unité foncière

Une unité foncière, un terrain, un tènement est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

• Terrain en pente

Un terrain est considéré en pente dès lors que sa pente est supérieure ou égale à 5%. Dans le cas d'un terrain admettant un linéaire supérieur à 20 mètres, la pente est calculée par sections de 20 mètres en partant du point le plus bas.

• Toiture végétalisée

Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale au moins être égale à 0,1 mètre.

• Voie

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers présentant une largeur d'une limite de propriété à l'autre inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

• Voie ouverte à la circulation

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées ayant un intérêt ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 151-42, conçues ou ouvertes à la circulation publique.

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 D324-13 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 parahôtelier). 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 (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville).

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...). 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.

2. LISTES DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

| N° PLU | OBJET | SUPERFICIE (m ²) | BENEFICIAIRE |
|-----------|--|---------------------------------|--|
| 1 | Elargissement de la rue de Nohanent | 234 | Ville |
| 2 | Création d'un cheminement piéton entre l'avenue du Limousin et la rue de Bouys | 471 | Ville |
| 3 | Elargissement de la rue des Pré hauts | 172 | Ville |
| 4 | Prolongement du boulevard Panoramic | 2 070 | Ville |
| 5 | Mise à l'alignement de la rue d'Alsace | 21 | Ville |
| 6 | Création d'une voie débouchant sur la voie Charles Rauzier | 410 | Ville |
| 7 | Redressement de la rue Rabanesse | 21 | Ville |
| 8 | Echangeur des Lyondards | 6 000 | Clermont Auvergne Métropole |
| 9 | Création de la liaison urbaine Sud Ouest | 100 339 | Clermont Auvergne Métropole |
| 10 | Elargissement de la rue Elysée Reclus | 708 | Ville |
| 11 | Elargissement de la rue Sous les Augustins | 100 | Ville |
| 12 | Création d'un cheminement piéton rue Niel entre la gare et la place du 1 ^{er} mai | 4 144 | Ville |
| 13 | Aménagement d'un accès aux côtes de Clermont rue de la Barre | 342 | Ville |
| 14 | Prolongement de la rue Horace Vernet | 1 247 | Ville |
| 15 | Extension de l'aérodrome | 41 773 | Syndicat mixte de l'aéroport Clermont-Ferrand Auvergne |
| 16 | Extension de l'équipement sportif rue du Torpilleur Sirocco | 1 445 | Ville |

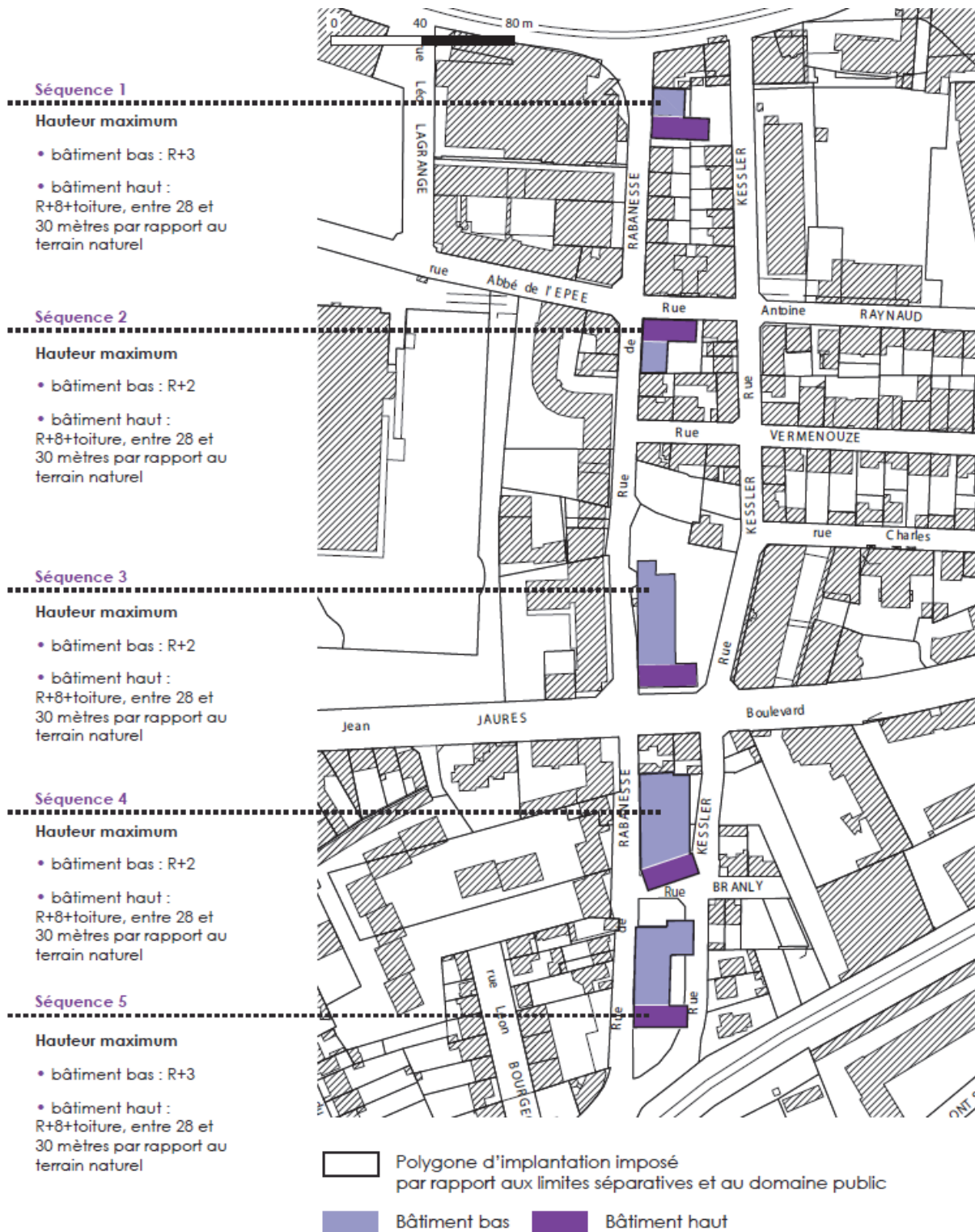
| | | | |
|----|--|--------|-----------------------------|
| 17 | Création d'un bassin d'orage secteur la Pradelle (Tiretaine Sud) | 26 660 | Clermont Auvergne Métropole |
| 18 | Création d'un bassin d'orage secteur la Pradelle (Tiretaine Sud) | 22 939 | Clermont Auvergne Métropole |
| 19 | Création d'un bassin de stockage restitution secteur Belle Ombre | 10 680 | Clermont Auvergne Métropole |
| 21 | Création d'un bassin d'orage rue de Blanzat | 10 256 | Clermont Auvergne Métropole |
| 22 | Elargissement du carrefour Ressort/Saint-Jean (à l'angle du boulevard A. Brugière et de la rue des Gravanches) | 164 | Ville |
| 23 | Elargissement de la rue Jean Baptiste Torrilhon | 691 | Ville |
| 24 | Création d'une voie nouvelle entre la rue F. Roosevelt et la rue JB Torrilhon | 570 | Ville |
| 25 | Extension du lycée Pierre et Marie Curie | 1 601 | Région |
| 26 | Aménagement de la rue de Trémonteix | 8 400 | Ville |
| 27 | Création d'un bassin d'orage secteur Cataroux les Pistes | 14 131 | Clermont Auvergne Métropole |
| 28 | Création d'un jardin public | 3 585 | Ville |
| 29 | Elargissement de la rue de Chancrole | 198 | Ville |
| 30 | Création d'un cheminement piéton entre l'avenue du Puy-de-Dôme et l'allée du Verger | 569 | Ville |
| 32 | Création d'une continuité piétonne entre la rue Clovis Hugues et l'impasse de l'Oradou | 1 659 | Ville |
| 33 | Aménagement d'une voie nouvelle entre le chemin du Capricorne et la rue Claude Guichard | 2 978 | Ville |
| 34 | Création d'un cheminement piéton entre le chemin du Capricorne et la rue des Farges | 1 217 | Ville |

| | | | |
|----|--|--------|-------|
| 35 | Création d'un cheminement piéton entre la rue des Farges et la rue Croix Léonardoux | 2 501 | Ville |
| 36 | Aménagement des berges du ruisseau le Bec | 15 810 | Ville |
| 37 | Prolongement de la rue de Cournon | 1 184 | Ville |
| 38 | Création d'une voie entre l'avenue de la République et la rue du Ressort | 2 650 | Ville |
| 39 | Création d'un débouché de la rue Florentin sur la rue Balzac pour désenclavement du quartier | 1 202 | Ville |
| 40 | Création d'un débouché de la rue Goncourt sur la rue de Nohanent | 620 | Ville |
| 41 | Réalisation d'une voie tronçon sud rue Thévenot Thibaud | 3 649 | Ville |
| 42 | Création d'un débouché de la rue Fronval sur la rue de la Cartoucherie | 698 | Ville |
| 43 | Prolongement de la rue de Pressence en cheminement piéton | 44 | Ville |
| 44 | Création d'un cheminement piéton sentier des Violettes | 168 | Ville |
| 45 | Création d'une voie rue de Wailly | 3 551 | Ville |
| 46 | Elargissement de voirie rue Hoche | 33 | Ville |
| 48 | Elargissement de voirie rue de Bien Assis | 220 | Ville |
| 49 | Elargissement de voirie rue Giacomelli | 58 | Ville |
| 50 | Elargissement de voirie rue Honoré de Balzac | 94 | Ville |
| 51 | Elargissement de voirie rue Antoine Menat | 186 | Ville |
| 52 | Création d'un cheminement piéton rue Gabriel Peri | 948 | Ville |

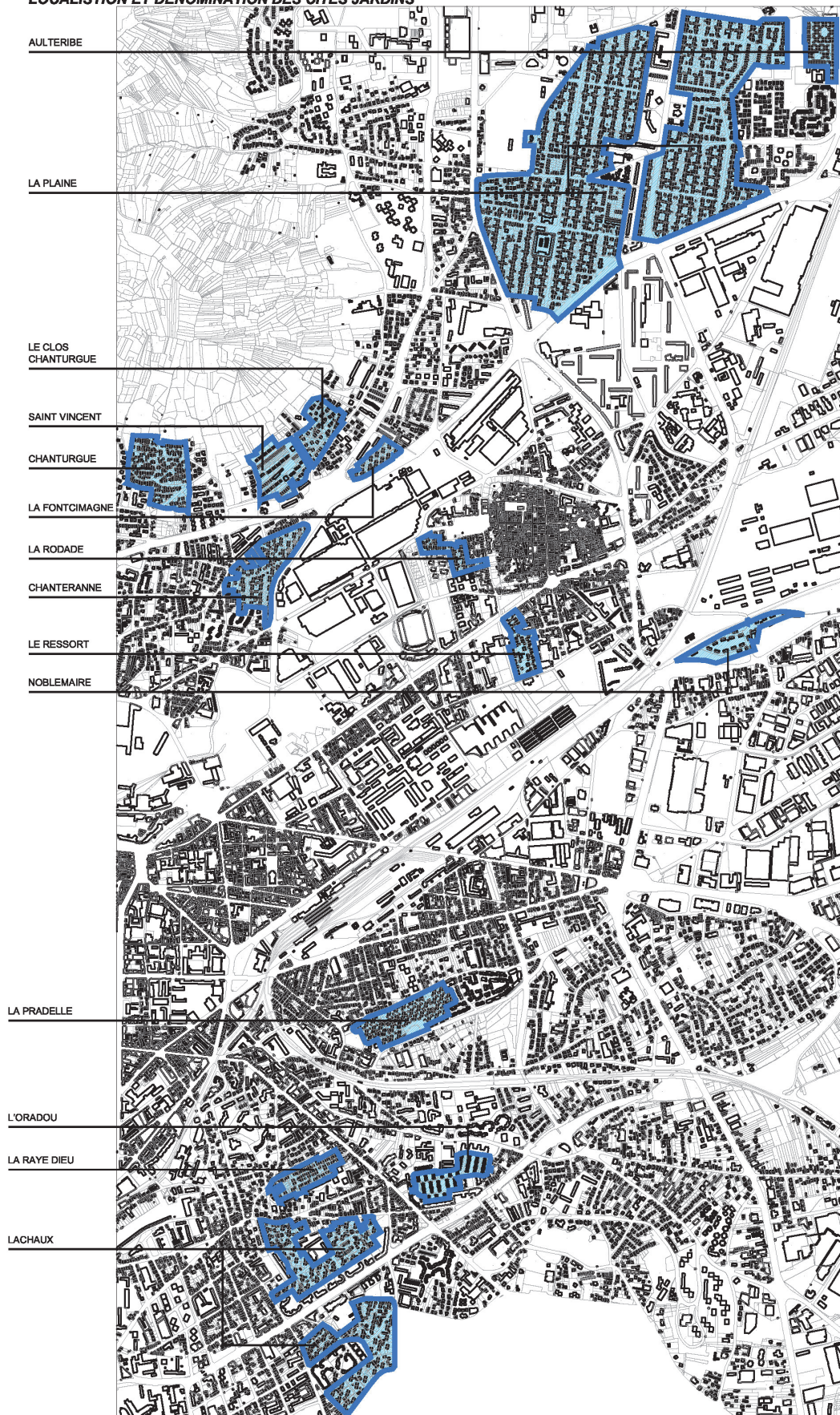
| | | | |
|----|--|-----------|-----------------------------|
| 53 | Elargissement de voirie rue Jeanne d'Arc | 104 | Ville |
| 54 | Elargissement de voirie rue de la Condamine et rue Dombasle | 302 | Ville |
| 55 | Elargissement de voirie rue Paul Collomp | 180 | Ville |
| 56 | Elargissement de voirie à l'angle de la rue Gilbert et de la rue Bonnabaud | 366 | Ville |
| 57 | Elargissement de voirie rue des Prés Bas | 51 | Ville |
| 58 | Elargissement de voirie rue Clovis Hugues | 959 | Ville |
| 59 | Elargissement de voirie rue Henri Rivière | 194 | Ville |
| 60 | Elargissement de voirie rue Auger | 1 460 | Ville |
| 61 | Extension du lycée Blaise Pascal | 3 170 | Région |
| 62 | Création d'un bassin de stockage-restitution secteur Saint Alyre | 7 618 | Clermont Auvergne Métropole |
| 63 | Création de sentiers sur les Côtes de Chanturgue | 3 469 | Clermont Auvergne Métropole |
| 64 | Réalisation d'une unité de transfert, transport et/ou de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés | 43 228 | VALTOM |
| 65 | Réalisation ou extension d'une unité de transfert, transport et/ou de valorisation et de traitement des déchets ménagers et assimilés ou toute autre activité en lien avec le pôle multi-filière de valorisation ou l'installation de stockage des déchets non dangereux de Puy Long | 1 067 965 | VALTOM |
| 66 | Élargissement de l'A75 entre Clermont-Ferrand et le Crest | 257 223 | APRR |

Secteur Kessler Rabanesse

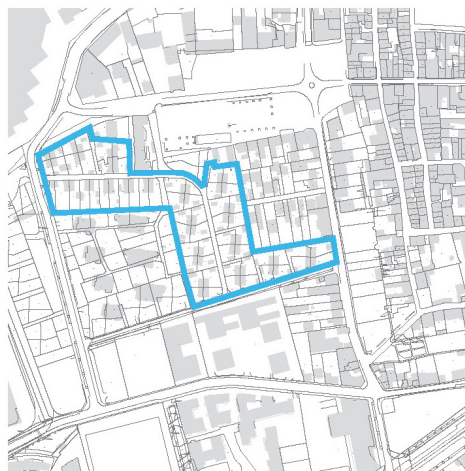
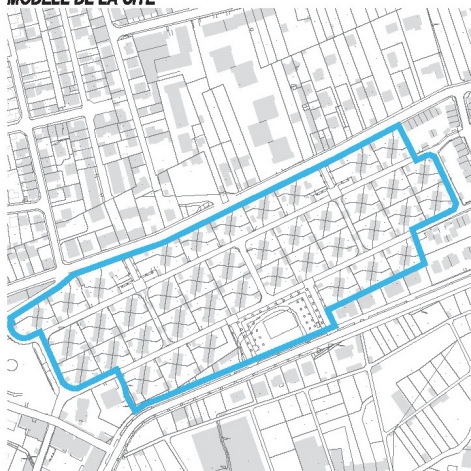
Le secteur de plan masse Kessler Rabanesse est composé de 5 séquences pour lesquelles un polygone d'implantation et des hauteurs maximum sont définis.



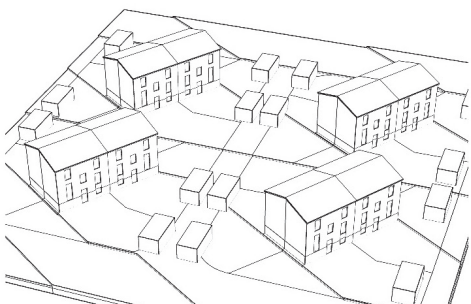
LOCALISATION ET DENOMINATION DES CITÉS JARDINS



MODELE DE LA CITE



TRAME VERTE



>TYPO-MORPHOLOGIE
 MODULE DE BASE : 4 LOGEMENTS - DEUX TYPLOGIES BATIES - MORPHOLOGIE EN LONGUEUR.

>COMPOSITION
 ASSEMBLAGE DE 6 MODULES.
 CONTINUTE DES JARDINS PAR MODULES DE BASE ET PAR ASSEMBLAGE.
 ALIGNEMENT NORD/EST - SUD/OUEST DES MODULES.
 IMPLANTATION DES MODULES DECALCEE SUJVANT L'AXE NORD-SUD

>HAUTEUR
 TYPOLOGIE NORD-EST : 2 NIVEAUX HABITABLES SURELEVES D'UN NIVEAU SEMI ENTERRE.
 TYPOLOGIE SUD-OUEST : RDC ACCESSIBLE DE PLEIN PIED.

>IMPLANTATION / ORIENTATION
 ORIENTATION : EST OU OUEST POUR UN LOGEMENT.
 LE BATIS SE POSITIONNE PERPENDICULAIREMENT A LA PENTE.
 IMPLANTATION EN "EPI" ET BIAISE LE LONG DES VOIES PUBLIQUES.

>SURFACES
 PARCELLE : ENVIRON 245 M²
 EMPRISE AU SOL DU BATI :
 - TYPOLOGIE NORD-EST : 45M² (+ ANNEXE 18 M²)
 - TYPOLOGIE SUD-OUEST : 63 M² (+ ANNEXE 18 M²)
 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI :
 - TYPOLOGIE NORD-EST : 0.25
 - TYPOLOGIE SUD-OUEST : 0.33
 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.6-0.7.

>ANNEXES
 GARAGES ISOLEES EN LIMITES DE PARCELLES ET LE LONG DE VENELLES NORD-SUD OU DE LA VOIE PUBLIQUE.

>CLOTURES
 LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.
 LIMITES SUR RUES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.

MODELE 1 LA PRADELLE

>TYPO-MORPHOLOGIE
 MODULE DE BASE : 4 LOGEMENTS - MORPHOLOGIE EN LONGUEUR.

>COMPOSITION
 ALIGNEMENT NORD/SUD AVEC UN LEGER DECALAGE DES MODULES.
 CONTINUTE DES JARDINS PAR MODULES DE BASE ET PAR ASSEMBLAGE.

>HAUTEUR
 2 NIVEAUX HABITABLES SURELEVES D'UN NIVEAU SEMI ENTERRE.

>IMPLANTATION / ORIENTATION
 ORIENTATION : EST OU OUEST POUR UN LOGEMENT.
 LE BATIS SE POSITIONNE PERPENDICULAIREMENT A LA PENTE.
 IMPLANTATION EN "EPI" ET BIAISE LE LONG DES VOIES PUBLIQUES.

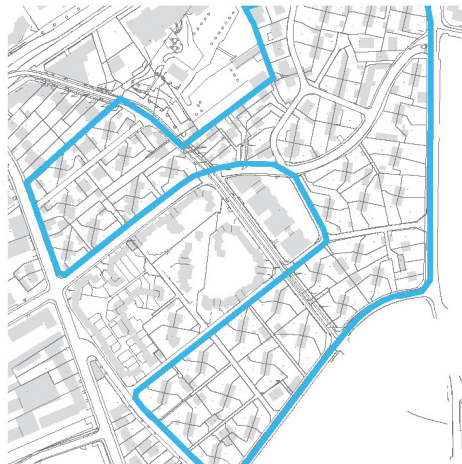
>SURFACES
 PARCELLE : ENVIRON 235 M²
 EMPRISE AU SOL DU BATI : 45M² (+ ANNEXE 20 M²)
 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.27
 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.5.

>ANNEXES
 GARAGES ISOLEES DU BATI PRINCIPALEMENT LE LONG DES LIMITES PARCELLAIRES.

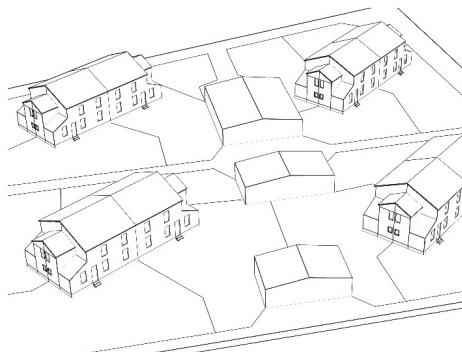
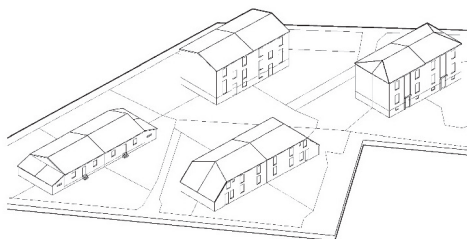
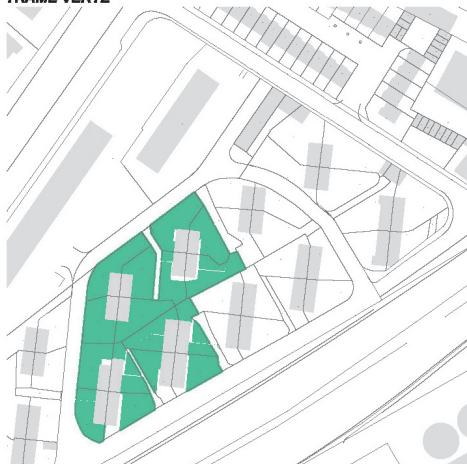
>CLOTURES
 LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET VEGETALES.
 LIMITES SUR RUES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.
 PRESENCE PONCTUELLE DE MURETS SUR 50CM DE HAUTEUR SURMONTES DE CLOTURES LEGERES.

MODELE 1 LA RODADE

MODELE DE LA CITE



TRAME VERTE



>TYPO-MORPHOLOGIE

MODULE DE BASE : 4 LOGEMENTS. MORPHOLOGIE DU BATI EN LONGUEUR. LES MODULES VARIENT LES UNS DES AUTRES PAR LEURS HAUTEURS OU LA FORME DES PENTS DE TOITS.

>COMPOSITION

ASSEMBLAGE DE 2 A 7 MODULES DE BASE
CONTINUTE DES JARDINS PAR MODULES DE BASE ET PAR ASSEMBLAGE.
ALIGNEMENT NORD/EST - SUD/OUEST DES MODULES.

>HAUTEUR

UNITES SUR UN NIVEAU SURELEVEES DE QUELQUES MARCHES ET UNITES SUR DEUX NIVEAUX SURELEVEES D'UN DEMI NIVEAU.

>IMPLANTATION / ORIENTATION

ORIENTATION : EST OU OUEST POUR UN LOGEMENT.
IMPLANTATION EN "EPI" ET B LE LONG DES VOIES PUBLIQUES.

>SURFACES

PARCELLE : ENVIRON 200 M².
EMPRISE AU SOL DU BATI
- TYPOLOGIE 1 NIVEAU : 57M².
- TYPOLOGIE 2 NIVEAUX : 40 M².
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI :
- TYPOLOGIE 1 NIVEAU : 0,28.
- TYPOLOGIE 2 NIVEAUX : 0,2.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0,6-0,7.

>ANNEXES

SANS OBJET.

>CLOTURES

LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.
LIMITES SUR RUES : MURET (h 50cm à 1m) + CLOTURES PERMEABLES VEGETALISEES.

MODELE 1 FONCIMAGNE

>TYPO-MORPHOLOGIE

MODULE DE BASE : 4 LOGEMENTS AVEC UNE MORPHOLOGIE DU BATI EN LONGUEUR.

>COMPOSITION

ASSEMBLAGE PAR 4 OU 6 MODULES DE BASE AUTOUR DES GARAGES.
CONTINUTE DES JARDINS PAR MODULES DE BASE ET PAR ASSEMBLAGE.
ALIGNEMENT NORD/EST - SUD/OUEST DES MODULES.

>HAUTEUR

2 NIVEAUX HABITABLES SURELEVES DE QUELQUES MARCHES (VARIABLE).

>IMPLANTATION / ORIENTATION

ORIENTATION : EST OU OUEST POUR UN LOGEMENT.
IMPLANTATION EN "EPI" ET BIAISE LE LONG DES VOIES PUBLIQUES.

>SURFACES

PARCELLE : ENVIRON 350 M².
EMPRISE AU SOL DU BATI (HABITATION SEULEMENT) : 54M².
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0,15.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0,8.

>ANNEXES

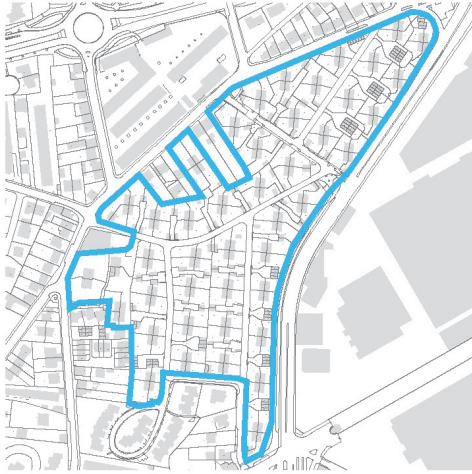
GARAGES EN COEUR D'LOT DESERVIS PAR VENELLES, OU GARAGES ACCESSIBLES DIRECTEMENT DE LA VOIE PUBLIQUE.

>CLOTURES

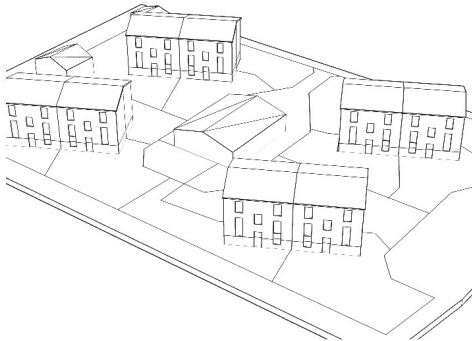
LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.
LIMITES SUR RUES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.

MODELE 1 LACHAUX

MODELE DE LA CITE



TRAME VERTE



>TYPO-MORPHOLOGIE

MODULE DE BASE : 4 LOGEMENTS AVEC UNE MORPHOLOGIE DU BATI EN LONGUEUR.

>COMPOSITION

ASSEMBLAGE PAR 2 MODULES DE BASE EN EST-OUEST. QUASI ALIGNEMENT NORD-SUD.
CONTINUTE DES JARDINS PAR MODULES DE BASE ET PAR ASSEMBLAGE.
ALIGNEMENT NORD-EST - SUD-OUEST DES MODULES.

>HAUTEUR

TYPOLOGIE NORD-EST : 2 NIVEAUX HABITABLES SURELEVES D'UN NIVEAU SEMI-ENTERRÉ.
TYPOLOGIE SUD-OUEST : RDC ACCESSIBLE DE PLEIN PIED.

>IMPLANTATION / ORIENTATION

ORIENTATION : EST OU OUEST POUR UN LOGEMENT.
IMPLANTATION EN "EPI" LE LONG DES VOIES PUBLIQUES.

>SURFACES

PARCELLE : ENVIRON 220 M².
EMPRISE AU SOL DU BATI : 45M² (+ ANNEXE 18 M²).
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.2
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.9 - 0.7.

>ANNEXES

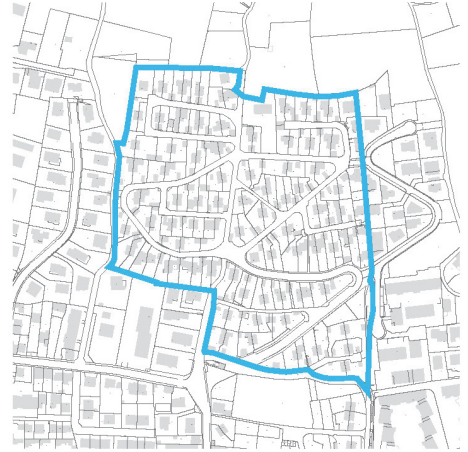
GARAGES ISOLES DU BATI LE LONG DES VOIES OU GARAGES GROUPES AU MAXIMUM PAR 8 EN COEUR D'LOT DESSERVIS PAR DES VENELLES.

>CLOTURES

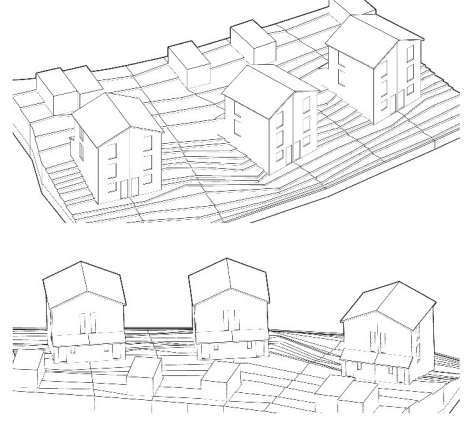
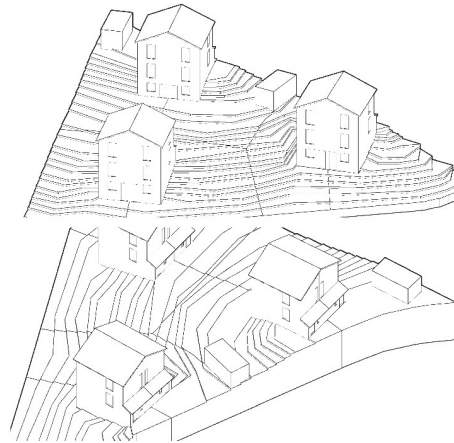
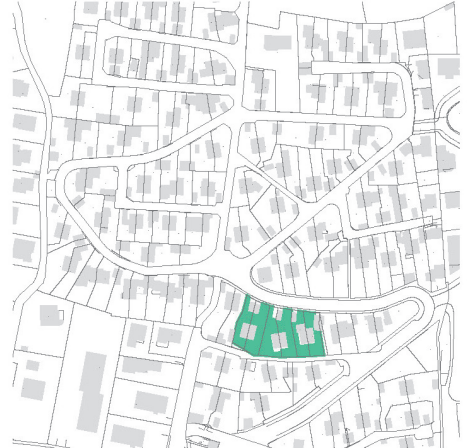
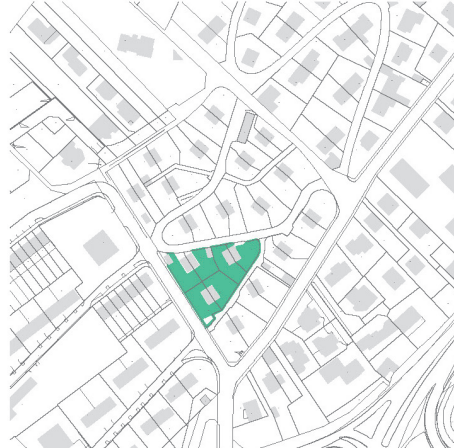
LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.
LIMITES SUR RUES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.

MODELE 1 CHANTERANNE

MODELE DE LA CITE



TRAME VERTE



>TYPO-MORPHOLOGIE
MODULE DE BASE : 2 LOGEMENTS. MODULE SUR PLAN CARRE.

>COMPOSITION
SUIVANT COURBES DE NIVEAUX. ALIGNEMENT NORD-SUD DE L'AXE DU BATI. CONTINUITES VEGETALES NORD-SUD

>HAUTEUR
TYPOLOGIE ENCHASSEE DANS LE TERRAIN : PARTIE SUD-EST CONSTITUEE DE 3 NIVEAUX ET PARTIE NORD-OUEST CONSTITUEE DE DEUX NIVEAUX.

>IMPLANTATION / ORIENTATION
ORIENTATION : FACADES PRINCIPALES ORIENTEES AU SUD-EST.
LE FAITAGE EST PERPENDICULAIRE A LA PENTE SEPARANT LES DEUX LOGEMENTS
FORTE PENTE DU NORD AU SUD - PARCELLES ACCESSIBLES AU SUD PAR QUELQUES MARCHES SUIVANT CONFIGURATION DU TERRAIN, POUR LES PARCELLES ACCESSIBLES AU NORD L'ACCES SE FAIT SUR LA FACADE ARRIERE. DISPOSITION SUIVANT COURBES DE NIVEAUX.

>SURFACES
PARCELLE : ENVIRON 380 M²
EMPRISE AU SOL DU BATI : 40M² (+ ANNEXE 18 M²)
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.15
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.6

>ANNEXES
GARAGES ISOLES DU BATI LE LONG DES VOIES ET LE PLUS SOUVENT GROUPEES PAR DEUX

>CLOTURES
LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES (HAIES).
LIMITES SUR RUES : MUR DE SOUTAINEMENT 2.5 M SURMONTE DE CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES. CLOTURES LEGERES SUR MURET 50 CM MAXIMUM OU MURET SEUL 1 M.

MODELE 2 LE CLOS CHANTURGUE

>TYPO-MORPHOLOGIE
MODULE DE BASE : 2 LOGEMENTS. MODULE SUR PLAN CARRE.

>COMPOSITION
SUIVANT COURBES DE NIVEAUX. ALIGNEMENT NORD-SUD DE L'AXE DU BATI. CONTINUITES VEGETALES NORD-SUD

>HAUTEUR
TYPOLOGIE ENCHASSEE DANS LE TERRAIN : PARTIE SUD CONSTITUEE DE 3 NIVEAUX ET PARTIE NORD CONSTITUEE DE DEUX NIVEAUX.

>IMPLANTATION / ORIENTATION
ORIENTATION : FACADES PRINCIPALES ORIENTEES AU SUD.
LE FAITAGE EST PERPENDICULAIRE A LA PENTE SEPARANT LES DEUX LOGEMENTS
FORTE PENTE DU NORD AU SUD - PARCELLES ACCESSIBLES AU SUD PAR QUELQUES MARCHES SUIVANT CONFIGURATION DU TERRAIN, POUR LES PARCELLES ACCESSIBLES AU NORD L'ACCES SE FAIT SUR LA FACADE ARRIERE. DISPOSITION SUIVANT COURBES DE NIVEAUX.

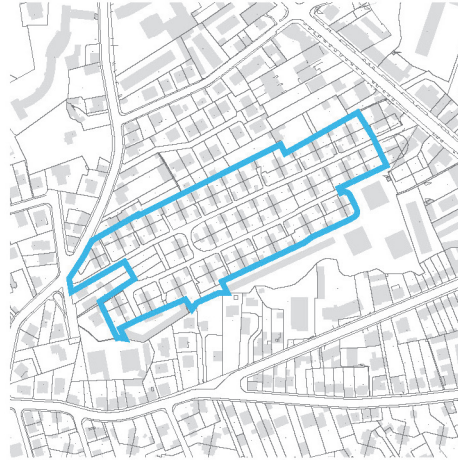
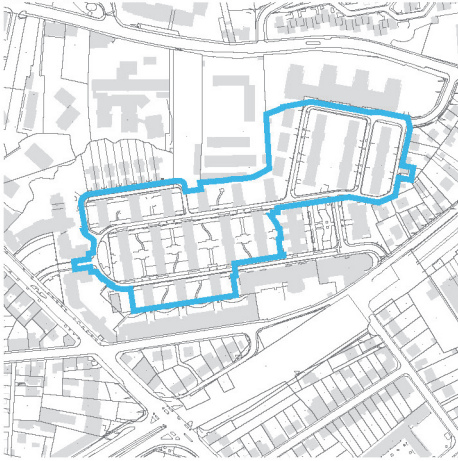
>SURFACES
PARCELLE : ENVIRON 200 A 350 M²
EMPRISE AU SOL DU BATI : 40M² (+ ANNEXE 18 M²)
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.2
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.6

>ANNEXES
GARAGES ISOLES DU BATI LE LONG DES VOIES ET LE PLUS SOUVENT GROUPEES PAR DEUX

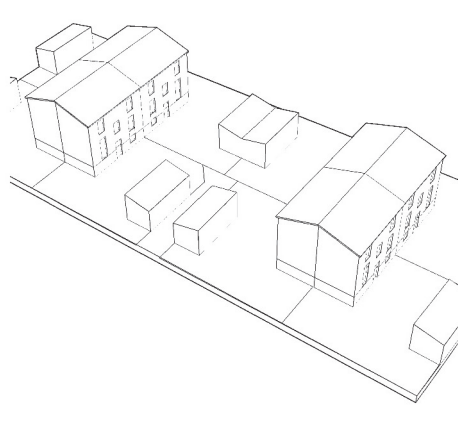
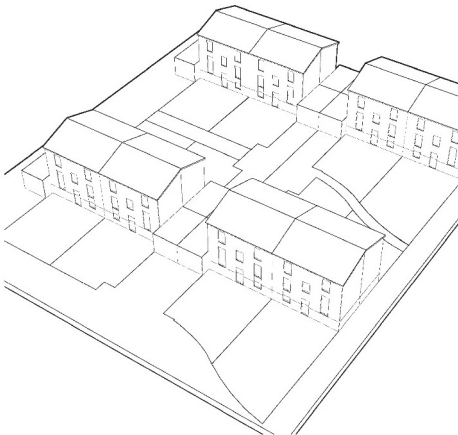
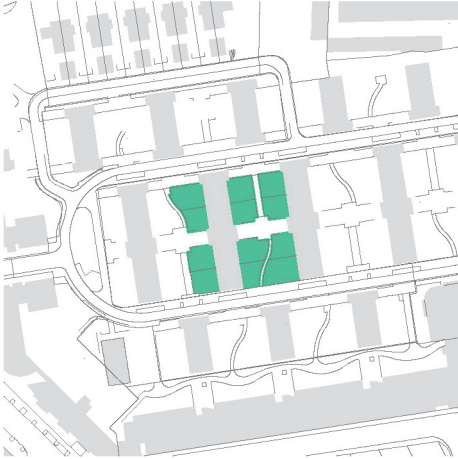
>CLOTURES
LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES (HAIES).
LIMITES SUR RUES : CLOTURES LEGERES SUR MURET 50 CM A 1 M.

MODELE 2 CHANTURGUE

MODELE DE LA CITE



TRAME VERTE



> TYPO-MORPHOLOGIE
 MODULE DE BASE : 4 LOGEMENTS. MORPHOLOGIE DU BATI EN LONGUEUR.

> COMPOSITION
 ASSEMBLAGE NORD-SUD DES MODULES DE BASE DEUX PAR DEUX.
 CONTINUITÉ DES JARDINS NORD-SUD
 ALIGNEMENT EST-OUEST SANS LIMITE

> HAUTEUR
 2 NIVEAUX HABITABLES SURELEVÉS D'UN NIVEAU SEMI ENTERRE.

> IMPLANTATION / ORIENTATION
 ORIENTATION : EST OU OUEST POUR UN LOGEMENT.
 IMPLANTATION EN "PEIGNE", PERPENDICULAIREMENT AUX ALLEES, ET EN
 QUINQUONCE. LES UNITES POUVANT ÊTRE MITOYENNES DEUX À DEUX PAR LEURS
 GARAGES.

> SURFACES
 PARCELLE : ENVIRON 160 M²
 EMPRISE AU SOL DU BATI (LOGEMENT + ANNEXES) : 41M² + 22 M²
 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.4
 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.66

> ANNEXES
 GARAGES ATTENANT À L'HABITATION, REGROUPÉS PAR 4 ENTRE DEUX MODULES
 FORMANT AINSI UNE CONTINUITÉ. BATIE ENTRE 2 MODULES ET RYTHMÉE PAR DES
 HAUTEURS DIFFÉRENTES.
 DESSERVIS DIRECTEMENT PAR LA VOIE PUBLIQUE OU PAR VENELLES.

> CLOTURES
 LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LÉGERES PERMEABLES ET CLOTURES
 VÉGÉTALES.
 LIMITES SUR RUES : CLOTURES LÉGERES PERMEABLES ET CLOTURES VÉGÉTALES.

**MODELE 3
 L'ORADOU**

> TYPO-MORPHOLOGIE
 MODULE DE BASE : 4 LOGEMENTS. MORPHOLOGIE EN LONGUEUR.

> COMPOSITION
 ASSEMBLAGE EN LONGUEUR EST-OUEST DES MODULES SANS LIMITE.
 ALIGNEMENT DES GARAGES NORD-SUD.
 CONTINUITÉ DES JARDINS PAR MODULES DE BASE ET PAR ASSEMBLAGE.

> HAUTEUR
 2 NIVEAUX HABITABLES SURELEVÉS D'UN NIVEAU SEMI ENTERRE.

> IMPLANTATION / ORIENTATION
 POSITIONNEMENT DES UNITES PERPENDICULAIREMENT AUX ALLEES ET EN
 QUINQUONCE
 ORIENTATION / NORD-EST OU SUD-OUEST POUR UN LOGEMENT

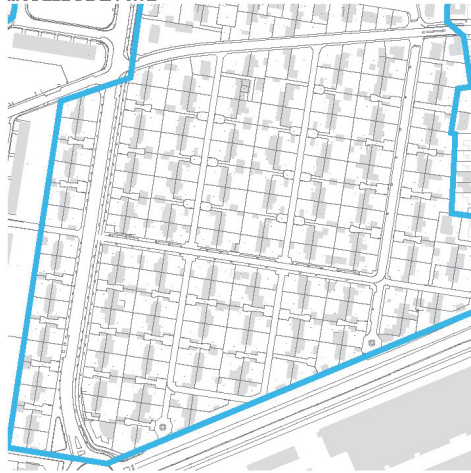
> SURFACES
 PARCELLE : ENVIRON 258 M²
 EMPRISE AU SOL DU BATI (LOGEMENT + ANNEXES) : 43M² + 23 M²
 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.25
 COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.7

> ANNEXES
 GARAGES ISOLÉS DU BATI EN LÉGER RETRAIT PAR RAPPORT À LA VOIE PUBLIQUE.

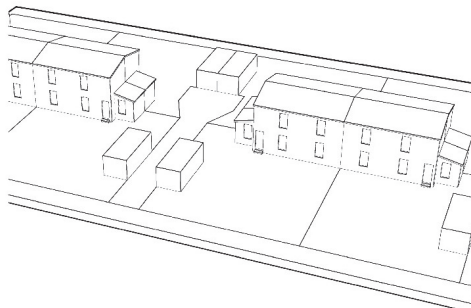
> CLOTURES
 LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LÉGERES PERMEABLES ET CLOTURES
 VÉGÉTALES.
 LIMITES SUR RUES : CLOTURES LÉGERES PERMEABLES ET CLOTURES VÉGÉTALES.

**MODELE 3
 LA RAYE DIEU**

MODELE DE LA CITE



TRAME VERTE



>TYPO-MORPHOLOGIE

MODULE DE BASE : 4 LOGEMENTS. MORPHOLOGIE EN LONGUEUR.

>COMPOSITION

TRAME DOMINANTE NORD-SUD / SEQUENCAGE EST OUEST.
ASSEMBLAGE PAR DEUX EN EST-OUEST, SANS LIMITE EN NORD SUD.
ALIGNEMENT DES ANNEXES EN EST-OUEST PERPENDICULAIREMENT AU BATI.
CONTINUTE DES JARDINS PAR MODULES DE BASE ET PAR ASSEMBLAGE.

ALIGNEMENT NORD-SUD DES MODULES INDIVIDUELS. POSITIONNEMENT ALEATOIRE DES COLLECTIFS.
CONTINUTE DES JARDINS NORD SUD.

>HAUTEUR
2 NIVEAUX HABITABLES.

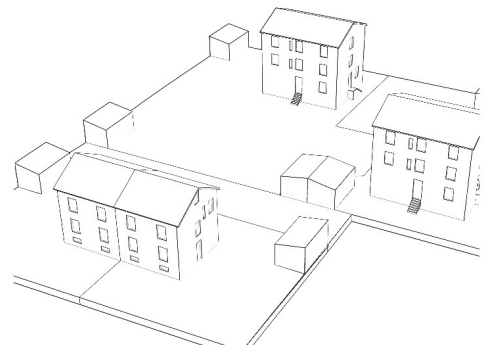
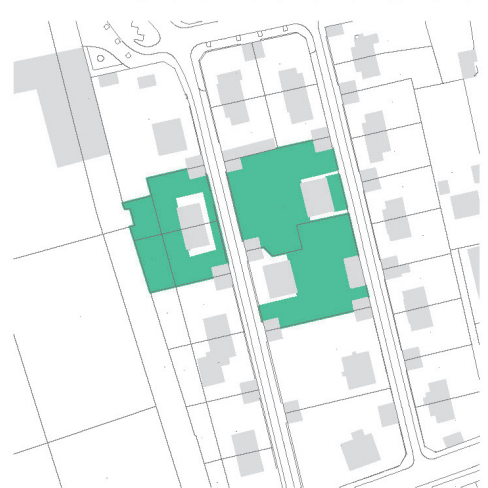
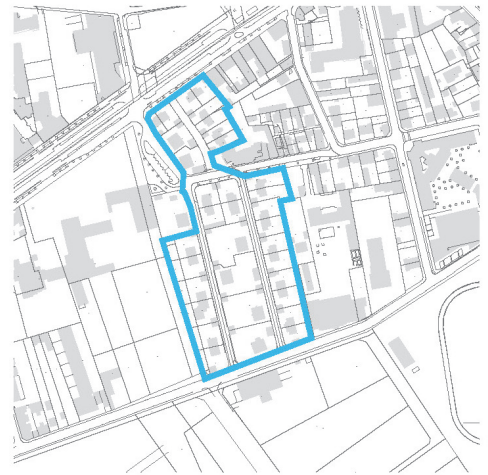
>IMPLANTATION / ORIENTATION
ORIENTATION : EST OU OUEST POUR UN LOGEMENT.
IMPLANTATION : PARALLELE AUX VOIES ET VENELLES EN NORD-SUD.

>SURFACES
PARCELLE : ENVIRON 400 M².
EMPRISE AU SOL DU BATI (LOGEMENT + ANNEXES) : 62M² + 20 M².
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.2
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.5.

>ANNEXES
GARAGES NON ATTENANT A L'HABITATION ISOLEES SUR LA PARCELLE OU COUPLES PAR DEUX ACCESSIBLES PAR LA VOIE PUBLIQUE OU PAR VENELLES NON COMMUNIQUEANTES ENTRE MODULES.

>CLOTURES
LIMITES SEPARATIVES : MURETS ET CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.
LIMITES SUR RUES : MURETS ET CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.

MODELE 4 LA PLAINE



>TYPO-MORPHOLOGIE

2 MODULES DE BASE :
- MODULES INDIVIDUELS REGROUPES PAR DEUX.
- MODULES COLLECTIFS ISOLEES.

>COMPOSITION

TRAME DOMINANTE NORD-SUD
ASSEMBLAGE NORD-SUD DES MODULES SANS LIMITE
ALIGNEMENT NORD-SUD DES MODULES INDIVIDUELS. POSITIONNEMENT ALEATOIRE DES COLLECTIFS.
CONTINUTE DES JARDINS NORD SUD.

>HAUTEUR
COLLECTIFS : 3 NIVEAUX SURELEVES D'ENVIRON 60CM, UNITES INDIVIDUELLES : 2 NIVEAUX SURELEVES D'ENVIRON 60CM.

>IMPLANTATION / ORIENTATION
IMPLANTATION : EN RECUIL SUR LA PARCELLE. FACADES PRINCIPALES PARALLELES AU ALLEES NORD-SUD.
ORIENTATION : FACADES PRINCIPALES ORIENTEES EST OU OUEST.

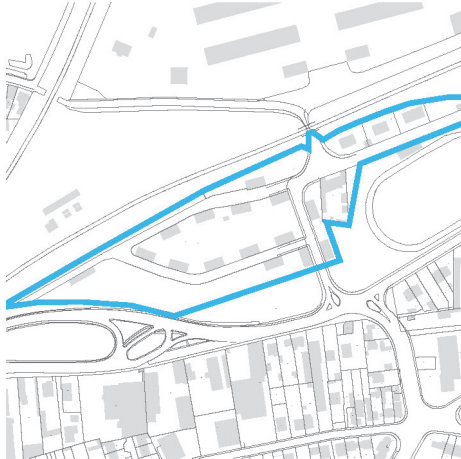
>SURFACES
PARCELLE : COLLECTIFS : 1400 M², UNITES : 450 M².
EMPRISE AU SOL DU BATI : COLLECTIFS : 206 M², UNITES : 115 M².
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : COLLECTIFS : 0.34, UNITES : 0.25.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.88 POUR COLLECTIFS - 0.75 POUR INDIVIDUEL.

>ANNEXES
GARAGES ISOLEES EN LIMITE DE PARCELLE ET LE PLUS SOUVENT GROUPEES PAR DEUX DONNANT SUR LA VOIE PUBLIQUE.

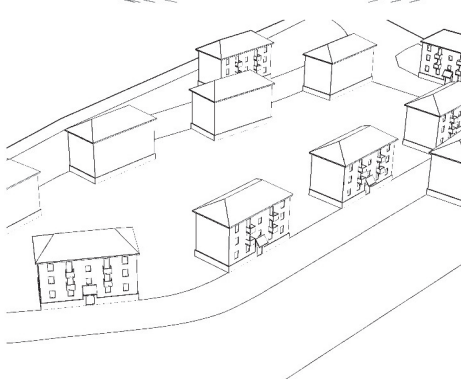
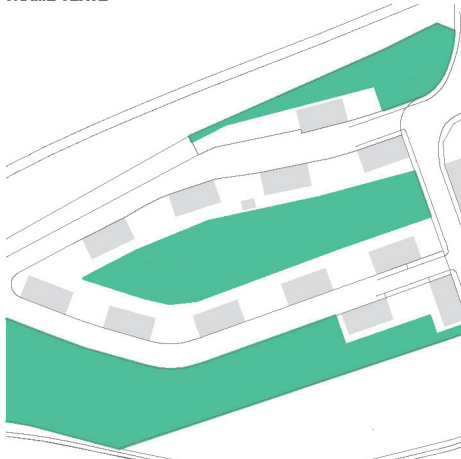
>CLOTURES
LIMITES SEPARATIVES : MURETS ET CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.
LIMITES SUR RUES : MURETS ET CLOTURES LEGERES PERMEABLES ET CLOTURES VEGETALES.

MODELE 5 LE RESSORT

MODELE DE LA CITE



TRAME VERTE



>TYPO-MORPHOLOGIE

ENSEMBLE RESIDENTIEL DE 14 BATIMENTS COLLECTIFS IDENTIQUES.
(EN MOYENNE 6 LOGEMENTS PAR UNITE).

>COMPOSITION

BATIMENTS IDENTIQUES IMPLANTES AUTOUR D'UN ESPACE COLLECTIF.

>HAUTEUR

3 NIVEAUX SURELEVES D'UN DEMI NIVEAU DE DE CAVES.

>IMPLANTATION / ORIENTATION

ORIENTATION : ORIENTATIONS VARIABLES DES FACADES PRINCIPALES.
DISPOSITION : A L'ALIGNEMENT LE LONG DES VOIES PUBLIQUES FORMANT UN ILOT
PROTEGEANT UN ESPACE VERT COLLECTIF CENTRAL.

>SURFACES

PARCELLE : ENVIRON 18 179 M².
EMPRISE AU SOL DU BATI (LOGEMENTS + ANNEXES) : 2310 M².
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.12.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.59.

>ANNEXES

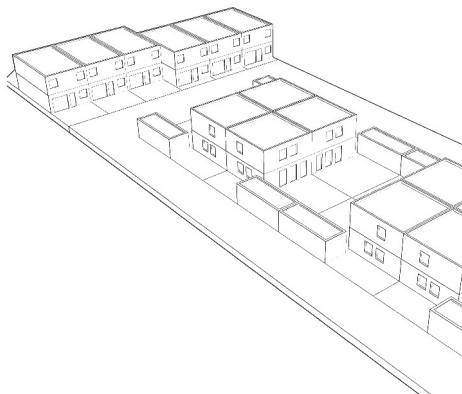
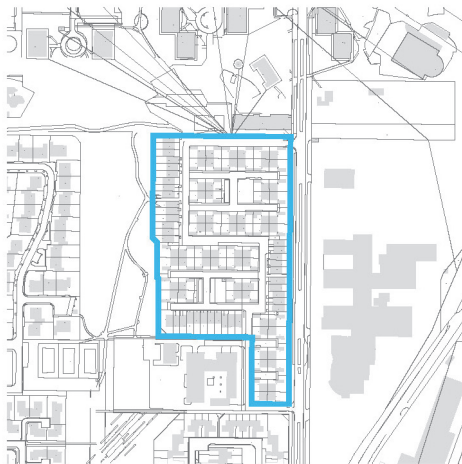
PAS DE GARAGE. STATIONNEMENTS SUR PARKINGS DE SURFACE.

>CLOTURES

ABSENCE DE LIMITES SEPARATIVES.

MODELE 6 NOBLEMAIRE

114



>TYPO-MORPHOLOGIE

MODULES DE BASE :

- MAISONS EN BANDES.
- UNITES DE BASE CARRE REGROUPANT 4 HABITATIONS DE BASE CARRE GROUPEES SUR UN PLAN CARRE.

>COMPOSITION

EN "S" INTROVERTIE.
ASSEMBLAGE 5 MODULES CARRES EN NORD-SUD / 3 MODULES CARRES EN EST-ouest.
DESSERTE PAR DES IMPASSES EST-ouest.

>HAUTEUR

2 NIVEAUX POUR LES DEUX TYPOLOGIES.

>IMPLANTATION / ORIENTATION

DISPOSITION : EN BANDE AVEC UN RECULE VARIABLE ET SOUS FORME DE GROUPEMENT CARRE.
ORIENTATION : VARIABLE POUR LES DEUX TYPOLOGIE.

>SURFACES

PARCELLE : MAISONS EN BANDE : 175 M² / GROUPEMENT CARRE : 190 M².
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : MAISONS EN BANDE : 0.44 / GROUPEMENT CARRE : 0.32.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : MAISONS EN BANDE : 0.4 / GROUPEMENT CARRE : 0.28.

>ANNEXES

- MAISONS EN BANDE : GARAGE INTEGRE A L'HABITATION.
- GROUPEMENT CARRE : GARAGE ISOLE ALIGNE SUR RUE ASSURANT LA CONTINUTE BATEE ENTRE MODULES.

>CLOTURES

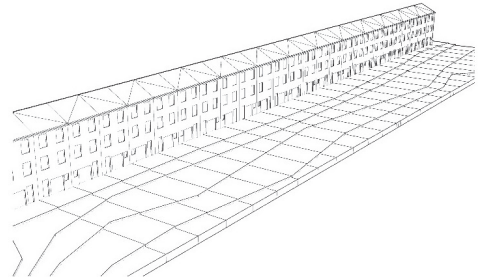
LIMITES SEPARATIVES : MURS DE CLOTURES ET CLOTURES VEGETALES.
LIMITES SUR RUES : MURS DE CLOTURES ET CLOTURES VEGETALES.

MODELE 7 AULTERIBE

MODELE DE LA CITE



TRAME VERTE



>TYPO-MORPHOLOGIE
MODELE DE BASE : MAISONS EN BANDES, DEUX TYPLOGIES DISTINCTES.

>COMPOSITION
LONGUES BANDES CONSTRUITES PARALLELES AUX COURBES DE NIVEAUX
IMPLANTEES EN NORD-EST / SUD-OUEST.
DESSETTES EN IMPASSE PARALLELES AUX BANDES CONSTRUITES.

>HAUTEUR
2 NIVEAUX ET 3 NIVEAUX .

>IMPLANTATION / ORIENTATION
ORIENTATION : FAÇADES PRINCIPALES ORIENTEES AU SUD.
DISPOSITION : PARALLELE AUX COURBES DE NIVEAUX.

>SURFACES
PARCELLE : ENVIRON 191 M².
EMPRISE AU SOL DU BATI (LOGEMENTS + ANNEXES) : 45 M².
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL DU BATI : 0.23.
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (A TITRE INDICATIF) : 0.47.

>ANNEXES
GARAGES INTEGRES A L'HABITATION .

>CLOTURES
LIMITES SEPARATIVES : CLOTURES LEGERES.
LIMITES SUR RUES : ABSENCE DE CLOTURE.

MODELE 8 SAINT VINCENT

4. LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Liste des bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

| Intitulé | Adresse |
|--|---|
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 3 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 4-6 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 9 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 12 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Passage couvert 21 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 22 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 23 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 28 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 35 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 37 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 41-43 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 57 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 81 bis rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 83 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 85 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa Gorce 91 rue Blatin |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 25 avenue Franklin Roosevelt/angle Morel Ladeuil |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 33 boulevard Duclaux |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 5 rue Bonnabaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 13 rue Bonnabaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 14 rue Bonnabaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 15 rue Bonnabaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 22 rue Bonnabaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 25 rue Bonnabaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 22 ter Impasse Bonnabaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Ecole Nestor Perret 1 rue Rameau |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 2 rue Rameau |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 15 rue Rameau |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 17 rue Rameau |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 4 rue Beaumarchais |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 10 rue Beaumarchais |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 29 avenue Julien |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 40 avenue Julien |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 42 avenue Julien |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 3 rue Colbert |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 13 boulevard Pasteur |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 35-37 boulevard Pasteur |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 41 boulevard Pasteur |

| | |
|--|--|
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 47 boulevard Pasteur |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Ferronneries 49 boulevard Pasteur |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 50 boulevard Pasteur |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 58 boulevard Pasteur |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 59 boulevard Pasteur |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 2 rue des Salins |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 10 rue de Ceyrat |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 11 rue de Ceyrat |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 28 boulevard Charles de Gaulle/angle Gravenoire |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 1 rue de Gravenoire/angle Charles de Gaulle |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 32 boulevard Charles de Gaulle |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 34 boulevard Charles de Gaulle |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 36 boulevard Charles de Gaulle |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 2 rue du Puy Artésien |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 15 rue Sidoine Apollinaire |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | 15 rue Fontgiève |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | 21 rue Fontgiève |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 3 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Tribunal administratif 6 Cours Sablon (angle Carnot) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 8 Cours Sablon |

| | |
|--|---|
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 8 bis Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 3 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 9 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 10 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 17 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 19 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 31 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 35 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 39 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 43 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 45 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 47 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 51 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 53 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 55 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 57 Cours Sablon (24 boulevard Gergovia) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 4 boulevard Lafayette (angle Cours Sablon) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 11 boulevard Lafayette |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 13 boulevard Lafayette |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 22 boulevard Lafayette |

| | |
|--|---|
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 27 boulevard Lafayette |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa Monteil 5 rue d'Amboise |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa Geneste 8 rue d'Amboise |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 11 rue Bardoux |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Musée Lecoq 15 rue Bardoux |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 18 rue Breschet |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Musée Bargoin 45 rue Ballainvillier |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 50 rue Ballainvillier (2 rue Malfreyt) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 28 rue Audollent |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 30 rue Audollent |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Ecole Jules Ferry 6 boulevard Trudaine |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Hôtel particulier 8 boulevard Trudaine |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 10 bis boulevard Trudaine |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 4 place Delille |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 6 place Delille |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 10 place Salford |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 1 avenue Albert Elisabeth (place Salford, angle avenue Charras) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 2 avenue Albert Elisabeth (place Salford, angle avenue de grande Bretagne) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 9 avenue Albert Elisabeth (angle rue de Maringues) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 10 avenue Albert Elisabeth |

| | |
|--|--|
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 13 avenue Albert Elisabeth |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 15 avenue Albert Elisabeth |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 16 avenue Albert Elisabeth (3 rue de Maringues) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 18 avenue Albert Elisabeth |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 20 avenue Albert Elisabeth |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 22 avenue Albert Elisabeth |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 9 avenue Charras |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 11 avenue Charras |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 22 avenue Charras |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 26 place Delille (angle rue des Jacobins) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 12 Cours Sablon |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 24 avenue Albert Elisabeth |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 49-51 avenue Albert Elisabeth |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 41 avenue Charras (angle rue St Joseph) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 14 bis rue Jeanne d'Arc (angle rue St Joseph) |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 12 rue Raynaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 18 rue Raynaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Villa 22 rue Raynaud |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble 17 rue Lecoq |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Immeuble 10 rue Saint Dominique |

| | |
|--|---|
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Hôtel de Bourgogne 31 avenue Charras |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Faculté des sciences et des lettres 34 boulevard Carnot |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Immeuble 9 place Michel de l'Hospital |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Poste centrale Saint Eloy rue Maurice Busset |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Chapelle rue Godefroy de Bouillon |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Hall des voyageurs et tour de l'horloge avenue de l'union soviétique |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Faculté de droit – école des impôts 41 boulevard François Mitterrand |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Eglise réformée de la résurrection 11 rue Marmontel |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Amphithéâtre de la faculté des lettres 29 boulevard Gergovia |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Eglise Notre Dame du Perpétuel Secours 8 rue de la Charme |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Casernes militaires route militaire des Gravanches |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Maison de maître route militaire des Gravanches |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble des petites sœurs des pauvres 21 boulevard Jean-Baptiste Dumas |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Banque de France 15 Cours Sablon |
| Patrimoine industriel protégé | Les pistes – Site industriel de Cataroux |
| Patrimoine industriel protégé | Bâtiment industriel 5 rue du Pré la Reine |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Bâtiment en béton modulaire rue de Chateaudun |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Base militaire du 92ème régiment de l'infanterie rue Auger |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Guérites d'entrée cité administrative rue Pellissier |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Immeuble cité administrative rue Pelissier |

| | |
|--|-------------------------------------|
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | 122 avenue de la République |
| Bâtiment remarquable du 19ème-20ème siècle protégé | Chateau rouge 34 rue Jeanne d'Arc |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Immeuble 68 boulevard Côte Blatin |
| Bâtiment remarquable du 20ème siècle protégé | Immeuble 31 rue Charles Fabre |
| Linéaire et patrimoine du 20ème siècle protégés | Villas 31-35-37-39 rue des Cottages |
| Linéaire et patrimoine du 20ème siècle protégés | Villas 11-13-15 rue de Vauvenargues |