

Le Président

ARRÊTÉ

PRESCRIVANT LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) DE CLERMONT AUVERGNE METROPOLE

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants ;

Vu le décret n° 2017-1778 du 27 décembre 2017 portant création de la métropole dénommée « Clermont Auvergne Métropole » ;

Vu la délibération de Clermont Auvergne Métropole en date du 19 décembre 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Clermont Auvergne Métropole ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLUi afin d'intégrer certaines dispositions présentes dans les CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) de plusieurs ZAC (zone d'aménagement concerté) pour garantir leur opposabilité aux tiers ;

Considérant que, au regard des articles L153-31 et L 153-36 du Code de l'urbanisme, cette procédure d'évolution n'a pas pour conséquence de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Arrête

Article 1 :

Il est décidé de prescrire la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Clermont Auvergne métropole, avec comme objectif l'intégration de certaines dispositions des CPAUPE de plusieurs ZAC dans les pièces réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi, afin d'en garantir l'opposabilité aux tiers.

Article 2 :

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié aux personnes publiques associées avant le début de l'enquête publique.

Tout recours contre le présent acte peut être porté devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification

Article 3 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLUi auquel seront joints, le cas échéant, les avis sur le dossier (communes et personnes publiques associées). Les modalités de cette enquête publique seront précisées par arrêté du Président de Clermont Auvergne Métropole.

Article 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil métropolitain.

Article 5 :

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Clermont Auvergne Métropole et dans les mairies de ses communes membres durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée au représentant de l'État dans le Département.

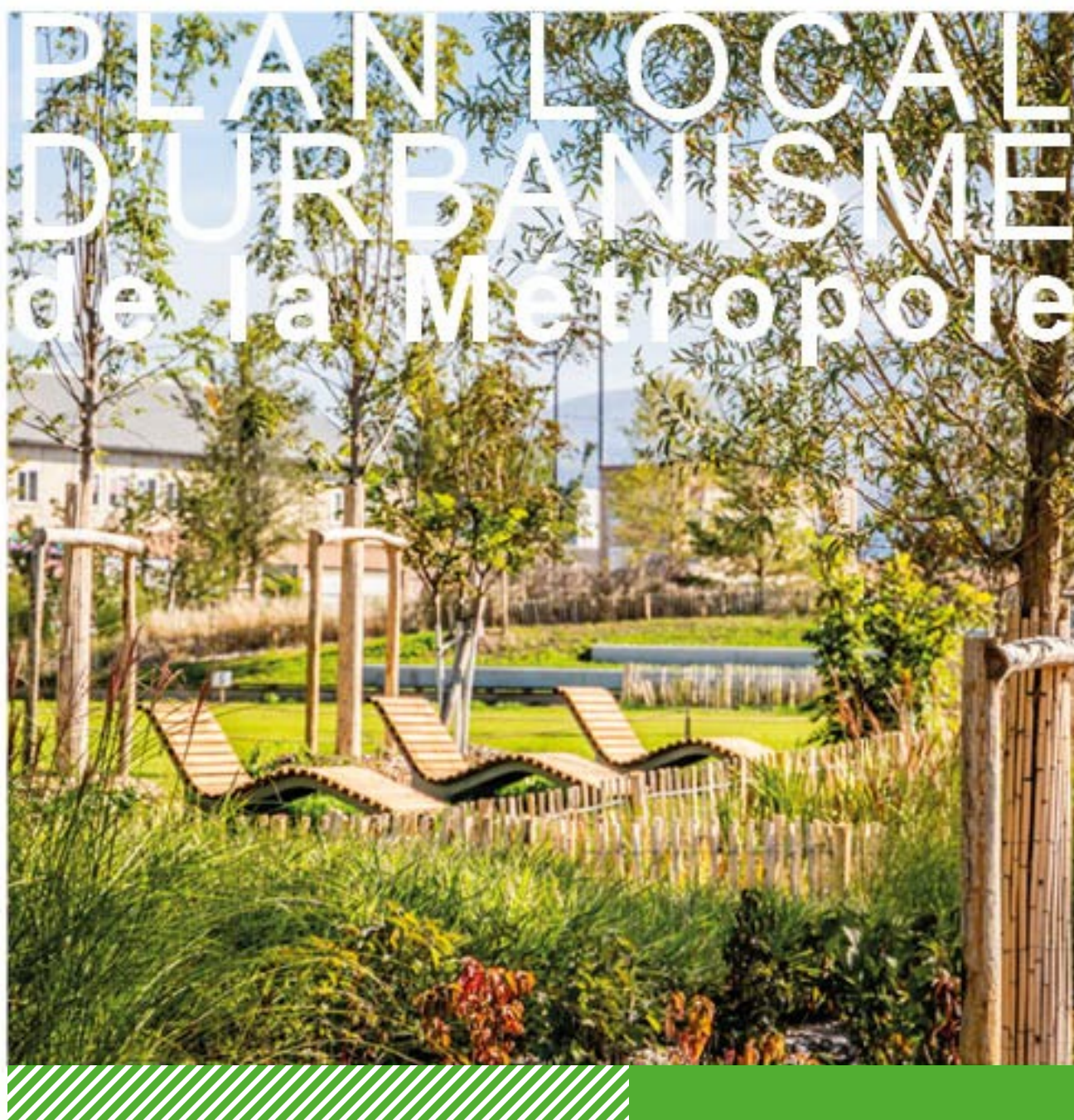
Fait à Clermont-Ferrand, le

21 MAI 2026

Le Président



Hervé PRONONCE



PLUi APPROUVÉ LE 19 DÉCEMBRE 2025

MODIFICATION N°1 DU PLUI

NOTICE EXPLICATIVE - SAISIE MRAe



SOMMAIRE

A. PREAMBULE.....	3
1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	3
2. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	4
3. L'OBJET DE LA MODIFICATION	6
4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	7
B. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLUI.....	8
1. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES – pièces écrites	8
2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES – pieces graphiques.....	24
C. CONCLUSION	26
D. ANNEXE.....	26

A. PREAMBULE

1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

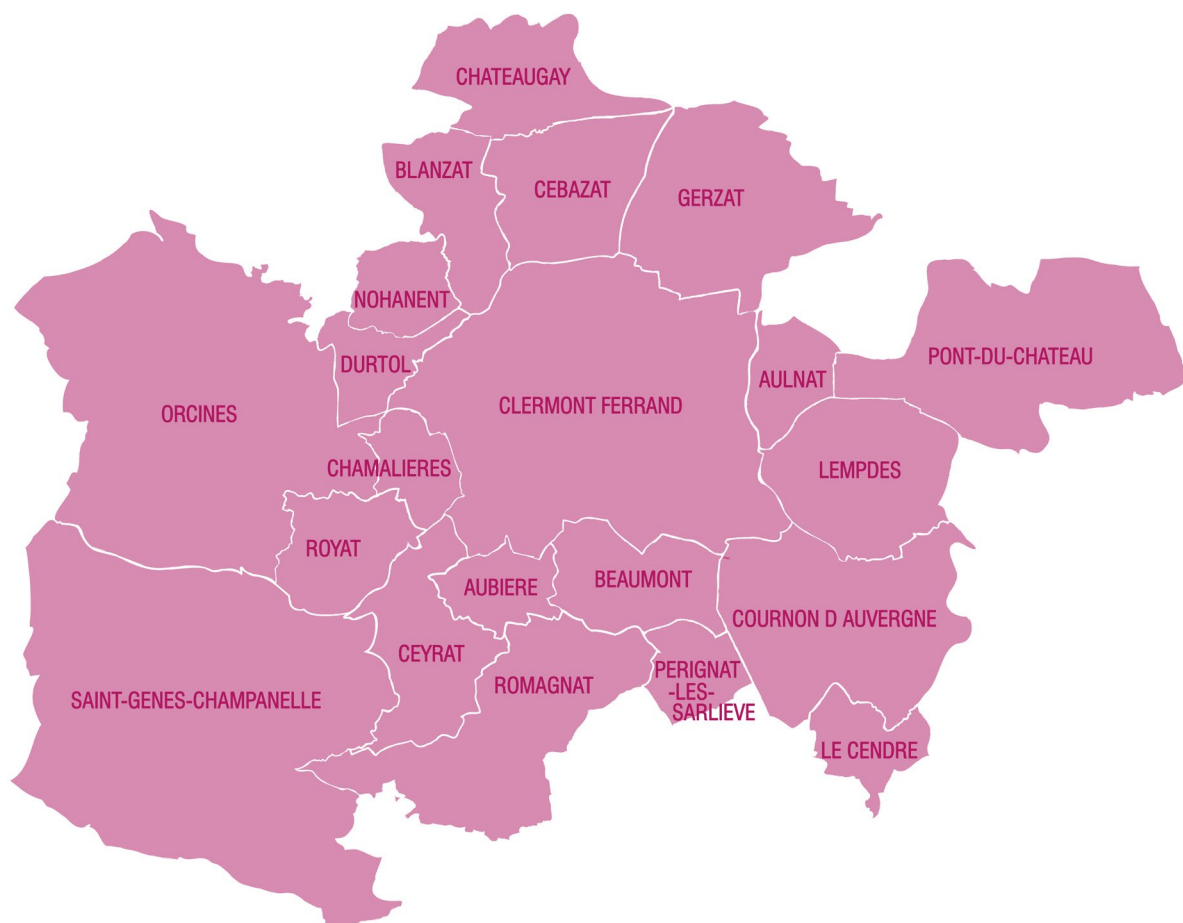
Clermont Auvergne Métropole est située au centre du département du Puy de Dôme.

Première intercommunalité en termes de nombre d'habitants et d'emplois de l'ancienne Région Auvergne, elle a aujourd'hui rejoint la Région Auvergne Rhône Alpes où elle entend se positionner en termes de « métropole d'équilibre » à l'ouest de ce territoire.

Son territoire s'étend sur plus de 300 km² avec une population s'élevant à 300 000 habitants.

Elle constitue l'une des quatre intercommunalités formant le Pays du Grand Clermont à l'échelle duquel se déploie le Schéma de Cohérence Territorial.

Elle compte 21 communes : Aubière / Aulnat / Beaumont / Blanzat / Cébazat / Le Cendre / Ceyrat / Chamalières / Châteaugay / Clermont-Ferrand / Cournon d'Auvergne / Durtol / Gerzat / Lempdes / Nohanent / Orcines / Pérignat-lès-Sarliève / Pont-du-Château / Romagnat / Royat / Saint-Genès-Champagnelle



Les 21 communes constituant la Métropole sont assez contrastées avec une commune importante de plus de 100 000 habitants, Clermont-Ferrand avec 148 795 habitants (recensement INSEE 2023), et des communes de taille beaucoup plus modeste avec toutefois 5 communes de plus de 10 000 habitants.

Autres chiffres et points-clés du territoire :

- **17 376 entreprises, dont Michelin, leader mondial du pneumatique qui est le premier employeur de la région Auvergne-Rhône-Alpes**
- **Le plus grand Festival international du Court métrage**
- **Le Zénith et la Grande Halle d'Auvergne**
- **1 Grand site de France, le volcan du Puy-de-Dôme**
- **De même, la Chaîne des Puys – Faille de Limagne est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 2 juillet 2018.**
- **5 communes sont classées en zone montagne : Durtol, Orcines, Royat, Romagnat, Saint-Genès-Champanelle.**
- **4 communes adhèrent au Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne : Nohanent, Orcines, Saint-Genès-Champanelle, Ceyrat.**

2. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'urbanisme intercommunal de Clermont Auvergne Métropole a été approuvé en Conseil métropolitain le **19 décembre 2025**, et est opposable depuis le 20 janvier 2026.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi s'articule autour de **trois fils conducteurs** constituant un socle, déclinés ensuite en **9 objectifs** :

Fil conducteur n°1 : « Les héritages »

Les héritages sur lesquels le projet peut s'appuyer pour valoriser les atouts du territoire, ceux à préserver ou à délaisser ; également ceux que l'on va laisser aux générations futures.

Fil conducteur n°2 : « Les équilibres »

Les équilibres que l'on souhaite voir perdurer. Les déséquilibres à corriger. Les nouveaux équilibres à rechercher ou à inventer, ainsi que ceux qui doivent converger dans l'imbrication des échelles communale et métropolitaine.

Fil conducteur n°3 : « Les transitions »

Les transitions nécessaires face aux défis de demain. Ce qui doit évoluer, se transformer au travers de nouvelles approches et d'un changement de modèle.

Objectif 1 : « Révéler les singularités du socle naturel, historique et paysager », pour une meilleure valorisation des patrimoines et paysages :

- Poursuivre les démarches de protection et de valorisation des patrimoines et des paysages ;
- Favoriser la réinterprétation et la réappropriation des patrimoines ;
- Valoriser et ménager les vues sur les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti ;
- Contenir et encadrer les développements urbains dans les secteurs à forte valeur paysagère ;
- Innover dans les formes urbaines, les architectures et les aménagements.

Objectif 2 : « Conforter les atouts métropolitains au bénéfice des territoires et de la qualité de vie », tant dans ses dimensions culturelles, économiques ou touristiques :

- Déployer les politiques culturelles et sportives ;
- Renforcer les pôles d'innovation, les sites universitaires, de recherche et de formation ;
- Soutenir l'emploi et l'accueil d'activités économiques ;

- 
- Considérer la Métropole comme point d'entrée du tourisme en Auvergne ;
 - Penser la mobilité à la grande échelle.

Objectif 3 : « Faire de l'espace urbain un lieu d'échange et de partage », en favorisant le lien social, de nouvelles proximités, un renouveau des mobilités :

- Recréer du lien autour de mobilités durables ;
- Conforter les centralités et les proximités ;
- Concevoir des espaces appropriables et praticables par tous ;
- Lutter contre les isolats et les segmentations spatiales.

Objectif 4 : « Prendre soin du bien commun : la biodiversité et les ressources naturelles », en luttant contre l'érosion du vivant et co-construisant l'avenir métropolitain avec la nature et ses services écosystémiques :

- Préserver des sanctuaires pour la biodiversité ;
- Maintenir et développer les continuités écologiques ;
- Affirmer le rôle de la forêt comme une ressource essentielle aux multiples bénéfices ;
- Ménager la ressource en eau ;
- Considérer le sol comme une ressource.

Objectif 5 : « Activer les leviers du renouvellement urbain », pour permettre un développement limitant les dispersions, requalifier l'existant et améliorer le cadre de vie :

- Intensifier la ville et ses usages autour des centralités et des transports collectifs ;
- Réinvestir les centres anciens ;
- Déployer les démarches de projet ;
- Permettre une évolution maîtrisée des tissus urbains ;
- Préfigurer la transformation des espaces stratégiques.

Objectif 6 : « Relever les défis d'une Métropole Bas carbone et sobre en énergie », pour s'inscrire résolument dans la lutte contre le réchauffement climatique :

- Développer les énergies renouvelables locales ;
- Promouvoir un métabolisme urbain circulaire et des flux raisonnés ;
- Allier mutations urbaines et efficacité environnementale.

Objectif 7 : « Promouvoir la diversité et la qualité de l'habitat », pour répondre à l'ensemble des besoins des ménages et des parcours résidentiels

- Répondre à la diversité des parcours résidentiels et des besoins démographiques ;
- Poursuivre le développement et le rééquilibrage de l'offre sociale ;
- Déployer des solutions en logement adaptées aux spécificités des besoins ;
- Innover pour un habitat de qualité.

Objectif 8 : « Agir pour le bien-être et la santé de tous », en limitant les risques, pollutions et nuisances qui impactent la qualité de vie :

- Lutter contre les nuisances et pollutions ;
- Renforcer la résilience du territoire face aux risques et aux aléas ;
- Adapter l'espace urbain aux changements climatiques ;
- Concevoir et développer des espaces urbains favorables à la santé.

Objectif 9 : « Renforcer les interactions entre ville, nature et agriculture », pour retisser des liens autour de « paysages à vivre » et bénéficier des apports mutuels entre les espaces :

- Promouvoir l'agriculture locale et une alimentation de qualité ;
- Mettre en œuvre une ceinture verte métropolitaine ;
- Faciliter l'accès des habitants et des visiteurs aux espaces de nature et sites remarquables ;
- Recréer des transitions paysagères sur les lisières urbaines ;
- Traverser le territoire au contact de la nature.

Par ailleurs, le PADD s'inscrit dans **une trajectoire ambitieuse de réduction du rythme de l'artificialisation des sols**, à l'horizon 2050, en :

- privilégiant le renouvellement urbain et en favorisant la sobriété foncière des aménagements et projets de construction ;
- activant des actions de désartificialisation des sols, notamment dans le cadre de la reconquête des friches et du renforcement des continuités écologiques ;
- développant la nature en ville par l'intégration de surface de pleine terre dans les projets ;
- limitant l'étalement urbain afin de s'inscrire dans une trajectoire visant l'absence de toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

Depuis son approbation, le PLUi a seulement fait l'objet d'une **procédure de mise à jour de ses annexes en date du 30 juin 2026**.

3. L'OBJET DE LA MODIFICATION

Par arrêté en date du 21 mai 2026, Clermont Auvergne Métropole a prescrit une procédure de modification n°1.

Cette modification a pour objectif l'intégration de certaines dispositions des CPAUPE (cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) de plusieurs Zones Aménagement Concertés (ZAC) dans les pièces réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi, afin d'en garantir l'opposabilité aux tiers, notamment en ce qu'il est indispensable de préciser les dispositions en matière de hauteur, de végétalisation et de diversité de l'habitat, aujourd'hui non réglementées à leur égard.

Cette procédure ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation nouvelle. Elle ne prévoit ni déclassement de zone U et AU, ni suppression d'espace naturel, agricole et forestier, ni suppression d'arbre, de continuités de nature, ou d'Espaces Boisés Classés (EBC). Au contraire, la présente procédure propose de compléter l'outil mis en place par le PLUi par la création d'un Espace d'intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) Cœur d'ilot (article L151-23 du code de l'urbanisme) sur l'un des secteurs concernés (la ZAC Saint-Jean).

Le présent dossier présente les évolutions apportées au PLU de la Métropole dans le cadre de cette procédure.

4. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cette procédure de modification est lancée conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme en vigueur au 21 mai 2026.

Au regard des articles L153-31 et L 153-36 du Code de l'urbanisme, elle n'a pas pour conséquence de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'arrêté du Président de Clermont Auvergne Métropole prescrivant la procédure est joint en annexe du présent rapport.

La MRAE (Autorité environnementale) sera saisie pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLUi.

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLUi sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant le début de l'enquête publique.

Le projet de modification pourra, à l'issue de cette enquête, être modifié pour tenir compte des avis des PPA, des remarques/observations des habitants et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Enfin, la présente modification sera approuvée en Conseil Métropolitain.

B. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLUI

Les évolutions apportées au PLUi de Clermont Auvergne Métropole auront une incidence sur plusieurs pièces du document d'urbanisme.

Trois pièces du PLUi sont ainsi modifiées :

Le cahier communal de Clermont-Ferrand, pièce réglementaire (4.2) constituant une annexe du règlement commun écrit du PLUi,

Le document « OAP projet » de Clermont-Ferrand, pièce 3.3 du PLUi (reprenant pour « rappels » les éléments réglementaires du cahier communal).

Le document graphique Atlas 5000e « Planche L », pièce réglementaire graphique 5.1 du PLUi (zoom graphique du zonage de Clermont-Ferrand).

1. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES – PIECES ECRITES

Le cahier communal est un complément et une annexe au règlement commun faisant apparaître les prescriptions particulières des communes. On y retrouve : la liste des emplacements réservés, les dispositions relatives aux risques, nuisances et à la santé, les dispositions relatives aux secteurs de projets (Au et p), les dispositions relatives aux secteurs particuliers ainsi que d'autres dispositions particulières telles que les palettes chromatiques.

Les cinq Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) concernées par la présente procédure font l'objet d'un zonage particulier «UGp» constituant un secteur de projet. Ce dernier permet une modulation des règles vis-à-vis des règles générales concernant la hauteur, la végétalisation et la diversité de l'Habitat. Ces règles font l'objet de cette modification n°1 du PLUi.

Ainsi **le cahier communal de Clermont-Ferrand sera modifié** dans son chapitre « D/Dispositions relatives aux secteurs de projet ». Ces secteurs contiennent des règles particulières, en lien avec 3 articles du règlement commun du PLUi, pour les dispositions suivantes :

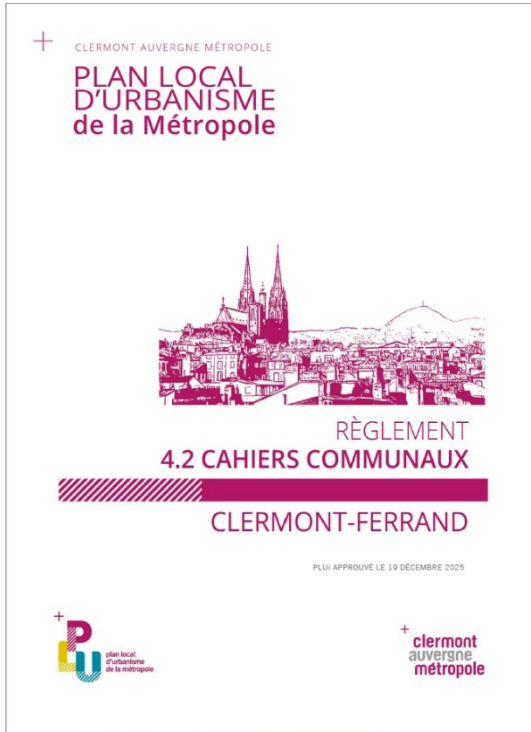
- **Article 2 « diversité de l'habitat**,
- **Article 5 « végétalisation »**,
- **Article 7 « hauteurs »**.

Pour précision, 4 ZAC sur 5 font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Projet, la ZAC Trémonteix ne faisant l'objet d'aucune OAP. De même, le périmètre de la ZAC ne correspond pas nécessairement au périmètre de zonage « UGp ». C'est le cas pour la ZAC « Les Vergnes », la ZAC « Saint-Jacques », la ZAC « La Gauthière » et la ZAC « Trémonteix ».

Des corrections seront donc également apportées dans le document **OAP Projet de Clermont-Ferrand** reprenant les mêmes dispositions réglementaires indiquées dans le cahier communal.

a) pièces du PLUi faisant l'objet d'une modification

Ci-après, **surligné en rouge**, les éléments qui feront l'objet d'une modification dans le cahier communal de Clermont-Ferrand.



SOMMAIRE	
A/ Liste des emplacements réservés	p.5
B/ Dispositions relatives aux risques, aux nuisances et à la santé	p.9
C/ Eléments identifiés au titre du patrimoine	p.13
D/ Dispositions relatives aux secteurs de projet (AU et p)	p.19
E/ Dispositions relatives aux secteurs UGcj	p.23
F/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	p.43
G/ Autres dispositions particulières (palette chromatique)	p.45

D/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET	
► Les secteurs de projet UGp, UEp, AUG, AUE et 2AU sont des périmètres sur lesquels est souhaité un aménagement cohérent pour répondre aux objectifs du PLU de la Métropole en matière d'habitat ou de développement économique. ► Les secteurs de projet, hors ZAC en cours d'aménagement, lors de l'élaboration du PLU de la Métropole, sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). ► Au sein des secteurs de projet, les dispositions à respecter pourront être mutualisées, telles que prévues au sein du règlement, pour les opérations portant sur l'intégralité du périmètre délimité ou en cas d'opération d'ensemble telle que définie dans le lexique du présent règlement. ► Les secteurs de projet bénéficient de règles spécifiques portant essentiellement sur la diversité de l'habitat (article 2), la végétalisation (article 5) et les hauteurs (article 7). Les tableaux ci-après regroupent les règles alternatives qui s'appliquent sur les secteurs. Les tableaux peuvent également renvoyer à la règle générale d'un plan thématique. En cas d'opération d'ensemble dépassant le périmètre des zones AU ou p : ► Les opérations d'ensemble situées principalement au sein des périmètres de zone AU ou de secteurs «p» mais intégrant également des terrains en zones UG ou UE contigus, pourront appliquer les règles alternatives du secteur de projet, dans le cadre d'une mutualisation, à l'exception des règles de hauteurs et de pleine terre. En cas de projet sur une partie du périmètre des zones AU ou p : ► Le projet devra s'inscrire dans le parti d'aménagement global du secteur défini dans le cadre des OAP. S'agissant des règles de diversité de l'habitat (art 2) ► En cas d'autorisation d'urbanisme demandée sur une partie du périmètre, la programmation du projet devra : - soit correspondre aux obligations demandées pour l'ensemble du secteur ; - soit contribuer à l'atteinte des objectifs à l'échelle du secteur par une programmation en LLS ou accession abordable supérieure aux minimums demandés ; - soit disposer d'une part en Logement Locatif Social (LLS) ou en accession abordable inférieure, sous réserve de ne pas grever l'atteinte des obligations à l'échelle de la zone, justifiée par l'existence avérée d'autres projets en cours sur le secteur (autorisation d'urbanisme délivrée ou acquisition foncière par un opérateur de logement social). S'agissant des règles de végétalisation (art 5) ► En cas d'autorisation d'urbanisme demandée sur une partie du périmètre, la programmation du projet devra : - soit correspondre aux obligations demandées pour l'ensemble du secteur ; - soit contribuer à l'atteinte des objectifs à l'échelle du secteur par des taux de pleine terre (PLT) et de coefficient de biotope par surface (CBS) supérieurs aux minimums demandés ; - soit disposer de taux inférieurs, sous réserve de ne pas grever l'atteinte des obligations à l'échelle de la zone, justifiée à la lueur d'autres projets en cours sur le secteur (autorisation d'urbanisme délivrée).	

S'agissant des règles de hauteur (art 7)

Les tableaux indiquent la hauteur maximale autorisée sur le secteur mais les OAP peuvent préciser et localiser des hauteurs inférieures à respecter pour favoriser l'insertion urbaine et paysagère des projets.

Lorsque les tableaux font mention d'une hauteur minimum, celle-ci s'applique selon les mêmes dispositions que celles de l'article 7 (70% des emprises au sol), appréciée à l'échelle globale du secteur ou de chaque construction individuellement.

Liste des secteurs de projet de la commune

KESSLER RABANESSE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Règlement secteur H5	PLT 0,1 / CBS 0,3	10m max.

COTE BLATIN - VIADUC

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
40% LLS ou accession abordable	PLT 0,1 / CBS 0,3	16m max.

SAINTE JACQUES

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementaire 1 ^{er} Programme de la ZAC	Non règlementaire 12% CRAUPE et 10% de CBS 12% CRAUPE et 10% de CBS	Non règlementaire 12% CRAUPE et 10% de CBS 12m max hors ZAC

THEVENOT THIBAUD

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% Accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,5	19m max.

BELLE OMBRE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% Accession abordable (?)	PLT : 0,2 / CBS : 0,5	19m max.

CLAUDIUS

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou Accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,5	19m max.

CHANTERANNE / BARBIE DAUBÉE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Règlement secteur H4	PLT : 0,1 / CBS : 0,4	16m max.

NIEL / RÉPUBLIQUE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% LLS + 20% Accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,5	25m max.

20

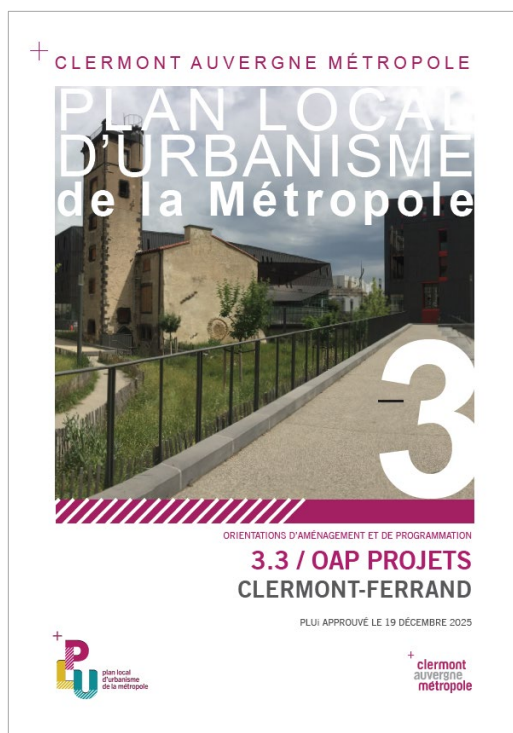
PLU de LA METROPOLE / RÉGLEMENT / CHAIERS COMMUNAUX

POINTE MICHELIN		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS ou Accession abordable	PLT : 0,1 / CBS : 0,3	20m max.
ZAC SAINT JEAN		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots	Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots	Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots
JULES VERNE		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
25% LLS	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	19m max.H. min 10m (R+2)
COEUR CATAROUX		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementé	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	20 m max.
LES PISTES		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% Accession abordable	PLT : 0,2 / CBS : 0,4	16m max.
LA GAUTHIERE		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots	Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots	Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots
CLÉMENTEL		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Règlement secteur H5	PLT 0,2 / CBS 0,5 pour les projets d'habitation PLT 0,1 / CBS 0,3 pour les autres destinations	Cf. Plans des hauteurs
BAMBA		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementé	PLT : 0,2 / CBS 0,3	10m
LES VERGNES		
DIVERSITE DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementé, Cf. Programme ZAC	Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots	Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots

Article 3 - Les normes de stationnement véhicule ne s'applique pas pour la destination « Commerces et activités de services »

Ces tableaux règlementaires se trouvent également « pour rappels » dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) projets de Clermont-Ferrand.

Ci-après, **surligné en rouge**, les éléments qui feront l'objet d'une modification dans les quatre secteurs d'OAP concernés par la présente modification (OAP Saint-Jacques, Saint-Jean, La Gauthière, et Les Vergnes) :



SOMMAIRE	
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P.3
MODE D'EMPLOI	P.4
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
CAMPUS / SAINT-JACQUES	P.7
CAMPUS - KESSLER-RABANERSE / CÔTE BLATIN-VIAUD	P.8
SAINT-JACQUES	P.10
CARMES / RÉPUBLIQUE	P.12
THÉVENOT-THIBAUD	P.14
BELLE OMBRE	P.16
CLAUDIUS	P.17
CHANTERANNE / BARBIER DAUBRÉE	P.18
NIEL / RÉPUBLIQUE	P.19
POINTE MICHELIN	P.21
SAINT-JEAN / BRÉZET	P.22
SAINT-JEAN	P.23
RIVES SAINT-JEAN	P.25
JULES VERNE	P.28
LE BRÉZET	P.29
CATAROUX / LES PISTES	P.32
LA GAUTHIERE	P.36
CLERMONT NORD	P.38
CLÉMENTEL	P.40
BAMBA	P.43
LES VERGNES	P.49
FAISCEAU SUD-EST / PORTE SUD	P.46
GUICHARD-CAPRICORNE	P.48
PLATEAU DE LA SARRÉ	P.50
RASSAT-GANTIERE	P.52
FLAUBERT-SCHUMAN	P.53
ANCIEN DÉPOT SMT	P.54
FLAUBERT / GANTIERE	P.55
ILOT DU GALET	P.57
BOURDON	P.58

ST SAINT-JACQUES

Zones PLUI	► UGp et UG (emprise CHU)
Surface	► 10 ha
Temporalité	► Temps 1 et 2
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale)	►

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet UGp

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non Réglementé cf. Programme de la ZAC	Non Réglementé cf. CRUPEU et fiches de lots	Non Réglementé cf. CRUPEU et fiches de lots Hauteur max de 22m hors ZAC

L'OPAP Saint Jacques restitue les intentions d'aménagements prévisionnelles établies par la Zone d'Aménagement Concertée Saint-Jacques Nord. Au sein du périmètre de la ZAC, les intentions peuvent évoluer dans le cadre de l'aménagement progressif du secteur et l'ouvrage illustratif a pour but de présenter les orientations qui sont à ce jour indiquées s'agissant des intentions de la collectivité, sans figer le plan, les programmations et leur nécessaire évolution sur le temps long.

Programmation

- Recomposer le secteur Saint-Jacques dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain ;
- par la réalisation d'un grand parc belvédère sur le coteau parcouru par des chemins et restituant les caractéristiques paysagères et géologiques du site ;
- l'accueil d'environ 260 logements (programmation prévisionnelle) au travers d'une diversité de typologies d'habitat ainsi que d'équipements, services et activités ;
- par la requalification des espaces publics structurants et la réalisation de nouvelles voies et cheminements participants au désenclavement du quartier.

Intentions d'aménagement

- Aménager une nouvelle place paysagée en face du parc et reconstituer des îlots constructibles sur les franges de la place et du parc. Préserver de rejets végétaux et arborés sur les terrains bordant le Nord du parc (hors ZAC) ;
- Reconfigurer le groupe scolaire Jean Jaures (création d'allées, cour oasis...) ;
- Réaliser de nouvelles voies de maillage et reconfigurer de la place Henri Dunant, avec l'accueil de constructions (logements, tertiaire...) et de rd+de-chaussée actifs. Étendre la place vers le nord au travers d'aménagements paysagers (place Pountat) ;
- Prévoir sur le secteur Winston Churchill, la réalisation d'un nouvel espace vert de proximité, de voies de maillage et de logements.

10

PLU de la MÉTROPOLE / OAP PROJETS / CLIMAT/ÉNERGIE

CLERMONT-FERRAND

LA GAUTHIÈRE

Zones PLUI	► UGp
Surface	► 12,14 ha en UGp
Temporalité	► Temps 1
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale)	► PPRNPi

► Rappel des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots	Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots	Non réglementé, Cf. CPAUPE et fiches de lots

Programmation

- Reconstituer le secteur Sud de la Gauthière dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain :
 - par une requalification des espaces publics et une nouvelle organisation des circulations et cheminements pour ouvrir le quartier sur la ville ;
 - par la mise en œuvre d'un programme de végétalisation s'appuyant sur l'existant et permettant de briser psychologiquement le maillage du quartier ;
 - par des interventions sur le bâti existant (réhabilitation) et l'apport de nouveaux logements dans une logique de diversification de l'habitat. Le programme prévisionnel prévoit la réalisation d'environ 155 logements, au travers de formats collectifs, individuels, individus denses / groupés.

Intentions d'aménagement

- Reconstituer un maillage viable Est/Ouest entre le boulevard Léon Jouhaux et la rue de la Touraie, ainsi qu'autour de l'espace central (Grand place) depuis la rue de la Combaude. Aménager une place à l'articulation de la voie nouvelle et du boulevard Léon Jouhaux.
- Réorganiser progressivement les stationnements existants, notamment les boxes situés le long du boulevard Léon Jouhaux en repositionnant une offre de boxes gérés au cœur du quartier. Les stationnements des nouveaux programmes de logements seront réalisés principalement sur leur terrain d'assiette en privilégiant une mutualisation au sein des socles des constructions.
- Recréer des perméabilités pour les modes doux permettant la traversée du quartier, redessinant des îlots urbains et facilitant les accès aux équipements et espaces verts. Les axes de mobilités douces seront associés au développement de la trame végétale du quartier.
- Sur les nouveaux îlots, l'implantation des constructions vise à structurer l'espace public en s'implantant à l'alignement, ou avec un léger retrait (frontage) s'agissant des constructions individuelles groupées ou intermédiaires.

Des porosités visuelles et fonctionnelles seront organisées au sein des nouveaux îlots afin d'éviter la création de front bâti continu.

Des espaces communs végétalisés seront aménagés au sein des nouveaux îlots, en compléments des trames jardinées privées.

36

Zones PLUi	» UGp, UG, UE, UE-LV				
Surface	» 13 ha en UGp				
Temporarité	» Temps 1 et 2				
Éléments à prendre en compte (évaluation environnementale)	» PPRNPI				
Récapitulé des dispositions réglementaires spécifiques relatives au secteur de projet UGp (ZAC Saint-Jean)					
DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS			
Nous réglementons : » l'habitat et l'échelle de lot	Nous réglementons : » l'habitat et l'échelle de lot	Nous réglementons : » l'habitat et l'échelle de lot			
Programmation					
» Mettre en œuvre un grand projet de requalification urbaine dans le cadre de la ZAC Saint-Jean, par l'accueil • de 1200 à 1500 logements (programmation prévisionnelle) avec une diversité de typologies d'habitat ; • d'équipements publics structurants (lycée professionnel et gymnase réaillés) complétés par équipements de proximité (école, petite enfance...) ; • d'une offre tertiaire et de re-de-chasseuse actifs (commerces, services, restauration...) ; • d'un grand parc urbain et d'espaces verts de proximité.					
» Engager la constitution progressive d'une voie verte le long du faisceau ferré, avec des ramifications organisant des continuités vers la ZAC Saint-Jean, la rue du Pré la Reine et la rue du Charvalais.					
» Aménager un parc central entre la rue du Charvalais et la rue Ampère, en assurant des liaisons avec la future voie verte et le parc de la ZAC Saint-Jean.					
» Préserver les possibilités de réaliser à terme un franchissement du faisceau ferré vers la rue Lucie et Raymond Aubrac.					
» Les espaces du « Triangle Saint-Jean » non compris dans la ZAC, sont majoritairement maintenus dans leur fonction économique et productive. La mutation de ces espaces vers un tissu mixte pourra être envisagée à plus long terme, au travers d'une évolution du PLU de la Métropole.					
Intentions d'aménagement					
» Aménager un parc urbain et l'étendre à plus long terme dans le cadre du projet de la voie verte et du parc central. Développer des interactions entre le parc et les cours d'îlots des futures programmes de construction, au travers de porosités visuelles ou de continuités végétales.					
» Poursuivre l'aménagement d'un maillage Est/Ouest depuis le boulevard Saint-Jean et l'axe de la ligne 8 pour recréer des îlots urbains et des perméabilités pour les modes doux, notamment en direction du parc.					
» Développer une façade urbaine qualitative et animée le long du boulevard Saint-Jean (structuration du front bâti, développement de re-de-chasseuse actifs...) ;					
» Proposer une diversité de volumétries bâties au sein de chaque îlot avec des émergences ponctuelles pouvant aller jusqu'à R+4 pour les programmes de bureaux et R+10 pour les logements.					
» Réqualifier les voies existantes sur les îlots au Sud de la ZAC et développer de nouveaux logements au travers de typologies collectives et intermédiaires (logements supérieurs, maisons de ville...), notamment en cœur d'îlot.					
» Maintenir le tissu de maisons de ville présent au Sud le long de l'avenue Edouard Belin ainsi qu'au Nord autour des rues Chappe et Pré la Reine, avec une logique d'intégration dans le parc Saint-Jean et de développement d'espaces collectifs.					

b) Contexte et contenus des modifications apportées

Comme indiqué dans les propos liminaires, la modification n°1 du PLUi a pour objectif de rendre opposable aux tiers des dispositions présentes dans les CPAUPE des 5 ZAC, telle que la hauteur, la végétalisation et les taux de servitudes de mixité de l'habitat. En effet, le PLUi approuvé en décembre 2025 fait uniquement référence aux CPAUPE et fiches de lots des ZAC avec renvoi à ces documents.

Pour cela, les tableaux présents au sein du cahier communal (et fiches OAP) ont été modifiés pour préciser les règles de hauteur maximum à respecter, le taux de végétalisation (Pleine terre - PLT et Coefficient de biotope par Surface – CBS) à atteindre ainsi que le taux de servitudes de mixité sociale (Logements locatifs sociaux et Accession Abordable).

Ci-après, **en rouge**, les modifications en détails apportées pour chaque ZAC concernée par la modification :

➤ **La Zone d'Aménagement concerté de Saint-Jacques :**

Tableau règlementaire modifié :

SAINT JACQUES

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Règlement secteur H5	PLT 0,2 / CBS 0,5	22m max.+ Cf.Focus ZAC Saint-Jacques pour les dispositions particulières.

Les modifications apportées dans le PLUi sont en accord avec le projet d'aménagement de la ZAC Saint-Jacques Nord, établi avec les partenaires institutionnels, acteurs et habitants pour guider la mutation du quartier au cours des 15 prochaines années sur ce secteur d'intérêt national.

En effet, le quartier Saint-Jacques compte parmi les 200 quartiers de France retenus dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU). Il s'inscrit dans une dynamique de mutation qui a débuté sur la partie Sud du quartier avec le lancement du premier programme de renouvellement urbain en 2006.

Un plan guide, défini à l'échelle de la ZAC Saint-Jacques Nord d'une superficie d'un peu plus de 20 ha, définit les interventions majeures en matière d'aménagement urbain, de développement et d'accompagnement au changement. Il doit permettre la diversification de l'offre de logements et une régénération des équipements publics de proximité au sein d'un environnement urbain requalifié et mieux connecté au reste de la ville. Le plan guide oriente les prescriptions en matière de programmation, de hauteur et de végétalisation retenues. Ces prescriptions font ainsi l'objet d'une retranscription dans les pièces règlementaires du PLUi dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

Diversité de l'habitat :

Les présentes modifications permettent la réalisation des opérations telles qu'envisagées dans le programme prévisionnel des constructions encadrant les 261 logements à reconstituer à l'échelle du secteur. La réglementation du secteur H5 de l'article 2 du PLUi sera applicable sur l'ensemble du secteur UGp de la ZAC, en cohérence avec cette règle déjà applicable autour de la ZAC.

Ainsi dans le secteur H5, à partir de 15 habitations créées ou 1000m² de surface de plancher dédiés à l'habitation, les taux suivants seront à respecter

- **30% de logement en accession abordable à la propriété pour la sous-destination « logement » ;**
- **30 % d'hébergements locatifs sociaux pour la sous-destination « hébergement ».**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (telle qu'une ZAC), ces pourcentages minimums s'appliquent à l'ensemble de l'opération, calculés sur le nombre total de logements, hébergements compris.

Les dispositions applicables en matière de mixité sociale accompagnent le projet de renouvellement urbain engagé dans le cadre du programme ANRU. Celui-ci vise à diversifier l'offre de logements afin de favoriser un meilleur équilibre entre les différents statuts d'occupation (locatif social, accession sociale et accession libre) et de répondre aux besoins d'une population aux profils variés. Pour le quartier Saint Jacques, c'est une baisse du taux de logement locatif social de 88% à 68% qui est envisagée.

Cette diversification de l'habitat participe à l'attractivité résidentielle de ce quartier, contribue à sa meilleure intégration dans son environnement urbain pour en faire un véritable quartier de centre-ville, permet le bon fonctionnement des équipements publics du secteur. La mixité programmatique favorise également les parcours résidentiels des ménages sur le quartier

Végétalisation :

Au sein de la ZAC Saint-Jacques pour garantir le développement et la présence végétale attendue, les objectifs à atteindre seront les suivants :

- **Coefficient de biotope surfacique (CBS) : 0.5**
- **Coefficient de pleine terre (PLT) : 0.2**

Des attentes plus exigeantes en termes de CBS et PLT pourront être formulées dans le cadre des fiches de lot sur les secteurs les plus spécifiques ou appropriés. Ces spécifications restent complémentaires au contexte particulier de la ZAC, dans laquelle le projet d'aménagement donne une place centrale aux espaces publics végétalisés (parc de la Muraille, square Pourrat, requalification des voiries).

Ainsi, les projets bâtis et d'espaces publics contribuent de façon complémentaire à l'amélioration du cadre de vie, la présence de la nature en ville, le confort climatique et la gestion des eaux pluviales.

Les prescriptions applicables aux parcelles privées recherchent un équilibre entre la nécessaire densification/diversification du secteur attendue par l'ANRU et la qualité du cadre de vie. Elles permettent d'optimiser l'utilisation du foncier tout en s'inscrivant dans une composition paysagère pensée à l'échelle de l'ensemble de la ZAC, où les espaces publics assurent une part prépondérante des fonctions écologiques, paysagères et de rafraîchissement urbain.

Hauteurs :

La hauteur maximum sera de 22m, celle-ci se justifie par :

- Une volonté d'accompagner une évolution urbaine cohérente avec son environnement immédiat. En effet, le site s'inscrit dans un contexte déjà marqué par la présence d'immeubles de grande hauteur et des équipements structurants. Un lien

entre grands ensembles et maisons individuelles est recherché à travers un travail sur les hauteurs de bâtiments intermédiaires

- La proximité immédiate du tramway, qui constitue un axe structurant de mobilité et favorise l'accueil d'une densité plus importante à proximité des transports en commun, conformément aux principes de développement urbain durable et de limitation de l'étalement urbain.

- Le souhait de constituer une façade urbaine qualitative et active le long du secteur Dunant. En permettant l'implantation de constructions d'une volumétrie adaptée, elle participe à la structuration de l'espace public, à la création d'un front bâti continu et à l'animation de cet axe stratégique, tout en assurant une meilleure lisibilité urbaine et une valorisation de l'entrée de secteur, à proximité de l'équipement métropolitain CHU.

Il est à noter que les fiches de lots pourront être plus prescriptives sur la question des hauteurs dans un souci de cohérence avec l'aménagement urbain alentour.

Au-delà du tableau, **un focus écrit particulier de la ZAC Saint-Jacques** sera également présent dans le cahier communal. Ce dernier précisera les règles de hauteur

ZAC TREMONTEUR

DIVERSITEZ HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
50% LLS + 20% Accession abordable	PLT 0,4 / CBS 0,6	16m max.

FOCUS ZAC SAINT-JACQUES

HAUTEUR

Un dépassement de la hauteur sur un niveau supplémentaire pourra être autorisé sous conditions et seulement après avis de l'architecte urbaniste en chef de la ZAC et l'aménageur. Cela concerne les lots D1 et D4 situés sur la rive est de la place Henri Dunant, afin de former un front bâti accueillant des rez-de-chaussée actifs donnant directement sur la place et ayant vocation à accueillir des services permettant de l'animer et en cohérence avec l'immeuble déjà existant en bordure de la place.

Ce volume supplémentaire en attique ne pourra dépasser :

- une hauteur totale de 4m en cas de toiture-terrasse et de 4,5m en cas de toiture en pente (ex : maison sur le toit, sheds...) ;
- une emprise supérieure à 75% de l'emprise des étages courants. Dans tous les cas, les surfaces restantes devront être accessibles (espace partagé, espace privatif lié à un logement ou une activité) ou traitées en toiture végétalisée.



Source : extrait du CPAUPE de la ZAC Saint-Jacques – janvier 2025

FOCUS ZAC SAINT JEAN

HAUTEUR

1/ Dispositions générales :

La hauteur maximale des façades dans le périmètre de la ZAC Saint-Jean est de 31 m.

Règles de mesure et calcul de la hauteur :

Les modalités de calcul de la hauteur sont celles régies dans l'article 7 du règlement du PLU Métropolitain.

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

23

Focus détaillé et justifié ci-après :

Un dépassement de la hauteur sur un niveau supplémentaire pourra être autorisé sous conditions et seulement après avis de l'architecte urbaniste en chef de la ZAC et l'aménageur. Cela concerne les lots D1 et D4 situés sur la rive est de la place Henri Dunant, afin de former un front bâti accueillant des rez-de-chaussée actifs donnant directement sur la place et ayant vocation à accueillir des services permettant de l'animer et en cohérence avec l'immeuble déjà existant en bordure de la place.

Ce volume supplémentaire en attique ne pourra dépasser :

- **une hauteur totale de 4m en cas de toiture-terrasse et de 4,5m en cas de toiture en pente (ex : maison sur le toit, sheds...) ;**
- **une emprise supérieure à 75% de l'emprise des étages courants. Dans tous les cas, les surfaces restantes devront être accessibles (espace partagé, espace privatif lié à un logement ou une activité) ou traitées en toiture végétalisée.**



Source : extrait du CPAUPE de la ZAC Saint-Jacques – janvier 2025

➤ La Zone d'Aménagement concerté de Saint-Jean :

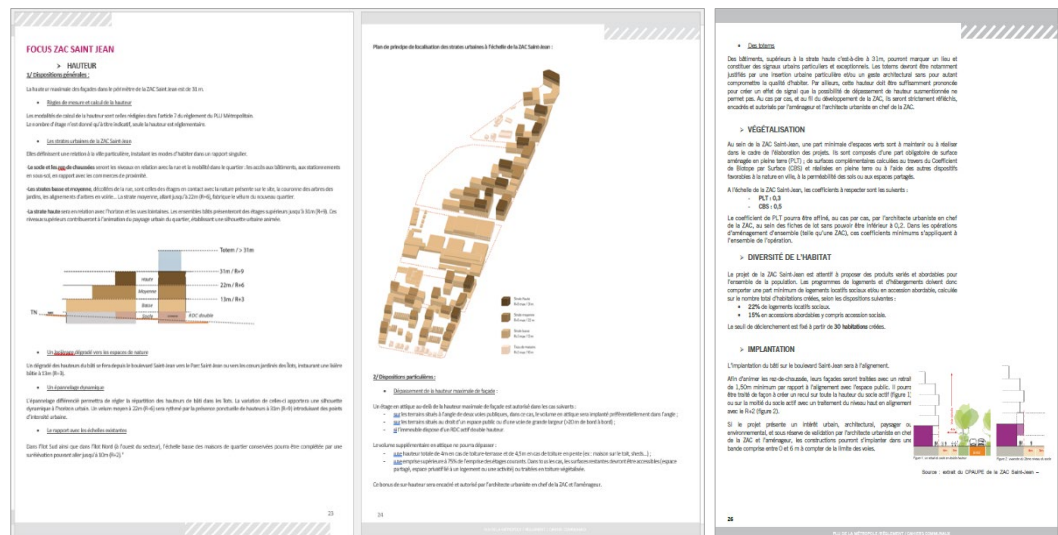
Tableau règlementaire modifié :

ZAC SAINT JEAN

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
22 % LLS + 15 % Accession abordable	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	31m max Cf. Focus ZAC Saint-Jean pour les dispositions particulières.

Article 6 : des règles d'implantation différentes s'appliquent sur le boulevard Saint-Jean, Cf. Focus ci-après.

Au-delà du tableau, **un focus écrit particulier de la ZAC Saint-Jean** sera également présent dans le cahier communal. Ce dernier précisera les règles de hauteur, de végétalisation et de servitudes de mixité de l'habitat et une disposition spécifique concernant l'implantation des constructions le long du boulevard Saint-Jean.



Focus détaillé et justifié ci-après :

Les modifications apportées sont en accord avec le plan guide Saint-Jean et les prescriptions du CPAUPE approuvé lors du Conseil Métropolitain du 25 juin 2025.

Diversité de l'habitat :

Le projet de la ZAC Saint-Jean est attentif à proposer des produits variés et abordables pour l'ensemble de la population. Les programmes de logements et d'hébergements doivent donc comporter une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou en accession abordable, calculée sur le nombre total d'habitations créées, selon les dispositions suivantes :

- **22% de logements locatifs sociaux. Ces logements seront fléchés vers les bailleurs sociaux ou bailleurs pouvant bénéficier d'un conventionnement comparable,**
- **15% en accession abordable y compris accession sociale.**

Le seuil de déclenchement est fixé à partir de 30 habitations créées.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (telle qu'une ZAC), ces pourcentages minimums s'appliquent à l'ensemble de l'opération, calculés sur le nombre total de logements, hébergements compris.

Végétalisation :

Au sein de la ZAC Saint-Jean, une part minimale d'espaces verts est à maintenir ou à réaliser dans le cadre de l'élaboration des projets. Ils sont composés d'une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT) et de surfaces complémentaires calculées au travers du Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

A l'échelle de la ZAC Saint-Jean, les coefficients à respecter sont les suivants :

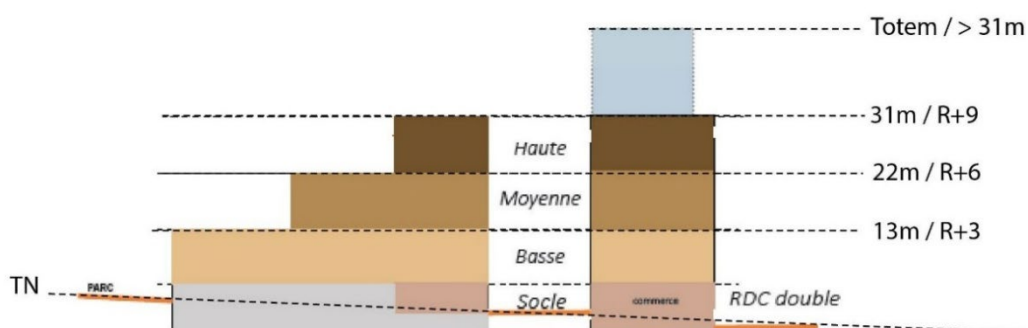
- **Coefficient de biotope surfacique (CBS) : 0,5**
- **Coefficient de pleine terre (PLT) : 0,3**

Le coefficient de PLT pourra être affiné, au cas par cas, par l'architecte urbaniste en chef de la ZAC, au sein des fiches de lot sans pouvoir être inférieur à 0,2. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (telle qu'une ZAC), ces coefficients minimums s'appliquent à l'ensemble de l'opération

Hauteurs :

Les hauteurs sont différenciées selon les strates urbaines de la ZAC de Saint-Jean. Elles définissent une relation à la ville particulière, installant les modes d'habiter dans un rapport singulier :

- ***Le socle et les rez-de chaussées seront les niveaux en relation avec la rue et la mobilité dans le quartier : les accès aux bâtiments, aux stationnements en sous-sol, en rapport avec les commerces de proximité.***
- ***Les strates basse et moyenne, décollées de la rue, sont celles des étages en contact avec la nature présente sur le site, la couronne des arbres des jardins, les alignements d'arbres en voirie... La strate moyenne, allant jusqu'à 22m (R+6), fabrique le vélum du nouveau quartier.***
- ***La strate haute sera en relation avec l'horizon et les vues lointaines. Les ensembles bâtis présenteront des étages supérieurs jusqu'à 31m (R+9). Ces niveaux supérieurs contribueront à l'animation du paysage urbain du quartier, établissant une silhouette urbaine animée.***



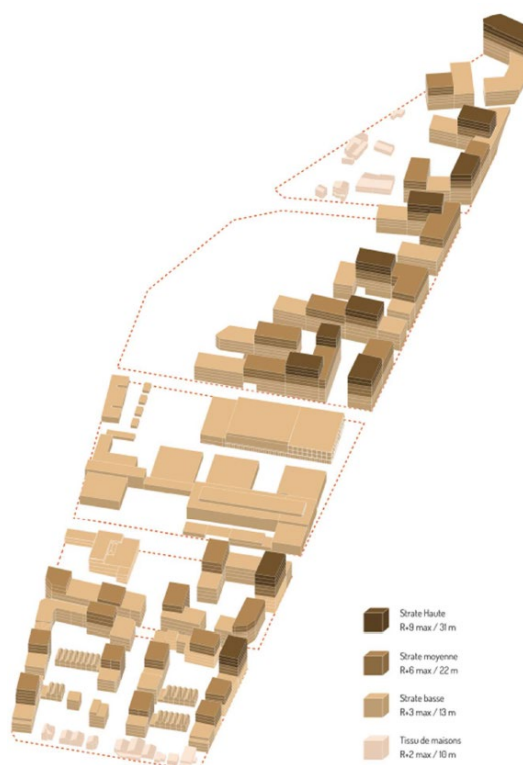
Source : extrait du CPAUPE de la ZAC Saint-Jean – Juin 2025

Un lanièrage dégradé vers les espaces de nature est à respecter. Ainsi un dégradé des hauteurs du bâti se fera depuis le boulevard Saint-Jean vers le Parc Saint-Jean ou vers les cœurs jardinés des îlots, instaurant une lisière bâtie à 13m (R+3).

Un épannelage différencié permettra de régler la répartition des hauteurs de bâti dans les îlots. La variation de celles-ci apportera une silhouette dynamique à l'horizon urbain. Un velum moyen à 22m (R+6) sera rythmé par la présence ponctuelle de hauteurs à 31m (R+9) introduisant des points d'intensité urbaine.

Dans l'îlot Sud ainsi que dans l'îlot Nord (à l'ouest du secteur), l'échelle basse des maisons de quartier conservées pourra être complétée par une surélévation pouvant aller jusqu'à 10m (R+2).

Plan de principe de localisation des strates urbaines à l'échelle de la ZAC Saint-Jean :



Source : extrait du CPAUPE de la ZAC Saint-Jean – Juin 2025

Un dépassement de la hauteur sur un niveau supplémentaire pourra être autorisé sous conditions et seulement après avis de l'architecte urbaniste en chef de la ZAC et l'aménageur. Cela concerne certains terrains situés à l'angle de deux voies publiques, ou sur des terrains situés au droit d'un espace public ou d'une voie de grande largeur (>20 m de bord à bord) ou bien si l'immeuble dispose d'un rez-de-chaussée actif de double hauteur.

Ce volume supplémentaire en attique ne pourra dépasser :

- **une hauteur totale de 4m en cas de toiture-terrasse et de 4,5m en cas de toiture en pente (ex : maison sur le toit, sheds...) ;**
- **une emprise supérieure à 75% de l'emprise des étages courants. Dans tous les cas, les surfaces restantes devront être accessibles (espace partagé, espace privatif lié à un logement ou une activité) ou traitées en toiture végétalisée.**

De même, des bâtiments, supérieurs à la strate haute c'est-à-dire à 31m, pourront marquer un lieu et constituer des signaux urbains particuliers et exceptionnels. Ces totems devront être notamment justifiés par une insertion urbaine particulière et/ou un geste architectural sans pour autant compromettre la qualité d'habiter. Par ailleurs, cette hauteur doit être suffisamment prononcée pour créer un effet de signal que la possibilité de dépassement de hauteur susmentionnée ne permet pas. Au cas par cas, et au fil du développement de la ZAC, ils seront strictement réfléchis, encadrés et autorisés par l'aménageur et l'architecte urbaniste en chef de la ZAC.

Implantation :

L'implantation du bâti sur le boulevard Saint-Jean sera à l'alignement. Afin d'animer les rez-de-chaussée, leurs façades seront traitées avec un retrait de 1,50m minimum par rapport à l'alignement avec l'espace public. Il pourra être traité de façon à créer un recul sur toute la hauteur du socle actif (figure 1) ou sur la moitié du socle actif avec un traitement du niveau haut en alignement avec le R+2 (figure 2).

Si le projet présente un intérêt urbain, architectural, paysager ou environnemental, et sous réserve de validation par l'architecte urbaniste en chef de la ZAC et l'aménageur, les constructions pourront s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 m à compter de la limite des voies.

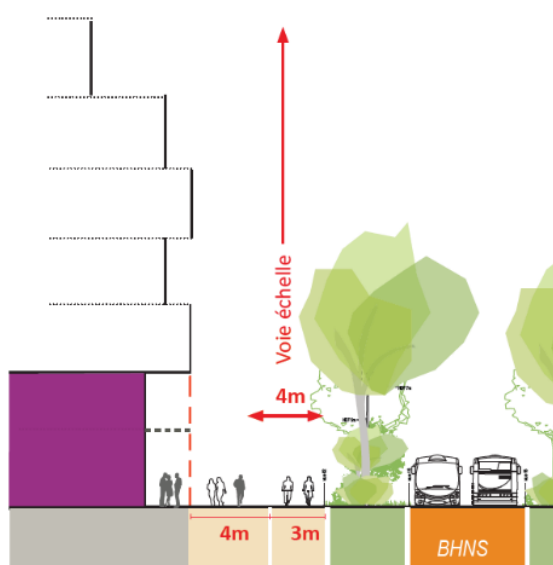


Figure 1 : un retrait du socle en double hauteur

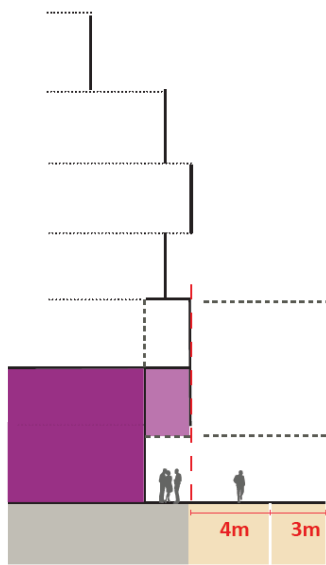


Figure 2 : avancée du 2ème niveau du socle

Source : extrait du CPAUPE de la ZAC Saint-Jean – Juin 2025

➤ La Zone d'Aménagement concerté de La Gauthière

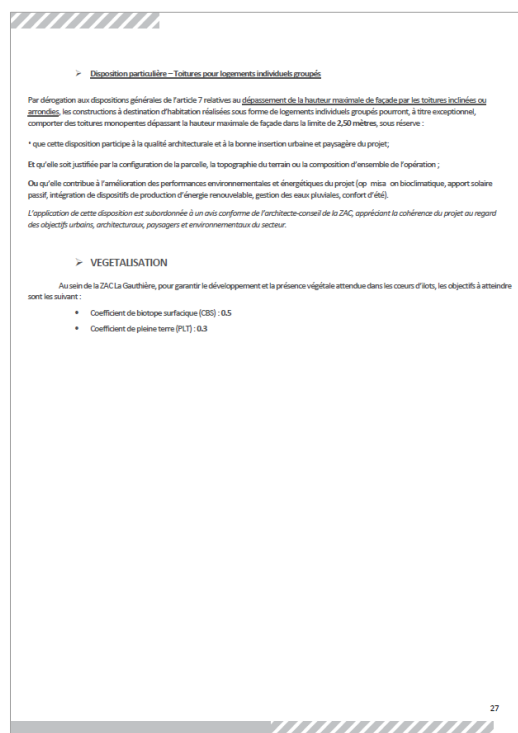
Tableau règlementaire modifié :

LA GAUTHIERE

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non réglementé.	PLT : 0,3 / CBS : 0,5	19m max. Cf. Focus ZAC La Gauthière pour les dispositions particulières.

Article 7 : des normes de hauteurs pour toitures inclinées ou arrondies peuvent s'appliquer pour logements individuels groupés. Cf. Focus La Gauthière pour cette disposition particulière.

Au-delà du tableau, **un focus écrit particulier de la ZAC La Gauthière** sera également présent dans le cahier communal. Ce dernier précisera les règles de hauteur et de végétalisation et une disposition spécifique concernant le dépassement de la hauteur maximale de façade pour les toitures inclinées ou arrondies pour les logements individuels groupés.



Focus détaillé et justifié ci-après :

Les modifications apportées sont en accord avec le CPAUPE de la ZAC, remis à chaque porteur de projet de réhabilitation ou de construction neuve.

Hauteurs :

Les constructions réalisées dans le cadre du projet de renouvellement urbain de La Gauthière s'inscrivent dans un objectif de diversification des formes bâties, de dédensification maîtrisée et de recomposition du paysage urbain.

L'organisation volumétrique recherchée vise à rompre avec l'uniformité des formes urbaines antérieures, à diversifier les typologies de logements et à assurer une transition cohérente avec les quartiers environnants. La composition des lots et

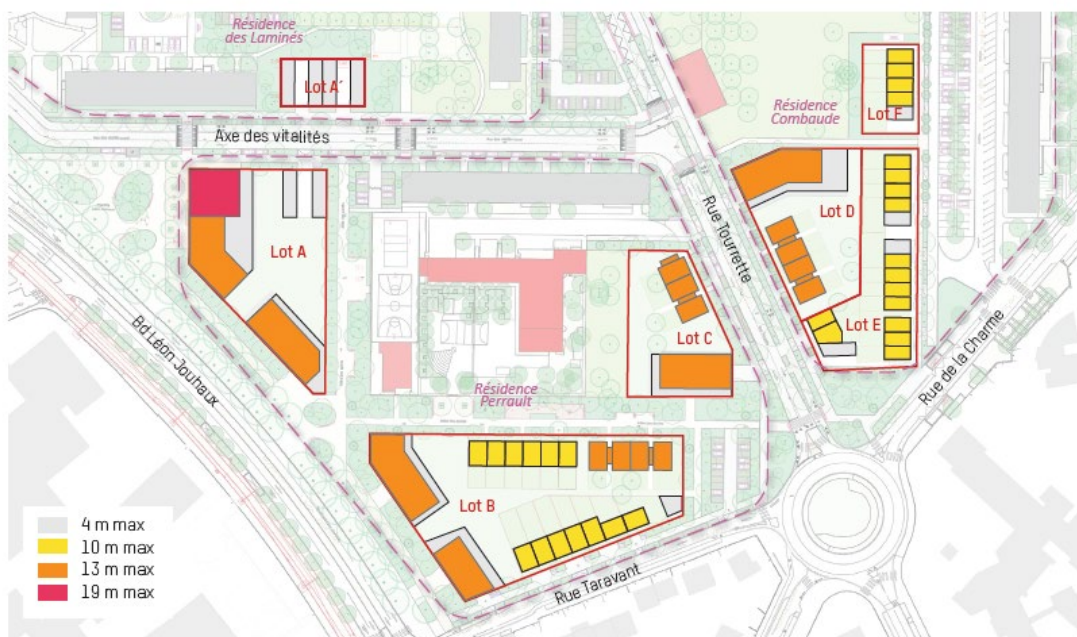
l'épannelage des constructions sont définis en fonction de la hiérarchie des voies, de l'intensité des espaces publics et de l'insertion dans le tissu résidentiel existant.

À ce titre, trois grandes configurations courantes sont distinguées :

- **Logements individuels groupés** : Implantés en retrait des espaces publics les plus fréquentés, notamment en cœur d'îlot ou en interface avec les quartiers pavillonnaires limitrophes, les logements individuels groupés devront respecter un épannelage maximal de R+1 (10 m).
- **Logements intermédiaires** : Destinés à structurer le cœur de quartier et à assurer une transition entre habitat individuel et collectif, les logements intermédiaires présenteront un épannelage variant de 10m (R+2) à 13m (R+3) maximum, selon leur situation urbaine et leur insertion dans la composition d'ensemble.
- **Logements collectifs** : Implantés prioritairement le long des axes structurants, notamment en façade des grandes voies urbaines, les bâtiments collectifs respecteront un épannelage homogène limité à 13m (R+3) maximum.

À cela s'ajoute une configuration particulière avec une émergence urbaine ponctuelle. Une forme urbaine singulière marquera l'angle Nord-Ouest du lot A et se démarquera par sa hauteur culminante, **élevée à 19m (R+5) maximum**.

PLAN DES HAUTEURS



Source : extrait du CPAUPE de la ZAC de La Gauthière – Décembre 2025

Disposition particulière – Toitures pour logements individuels groupés :

Par dérogation aux dispositions générales de l'article 7 relatives au dépassement de la hauteur maximale de façade par les toitures inclinées ou arrondies, les constructions à destination d'habitation réalisées sous forme de logements individuels groupés pourront, à titre exceptionnel, comporter des toitures monopentes dépassant la hauteur maximale de façade dans la limite de 2,50 mètres, sous réserve que cette disposition participe à la qualité architecturale et à la bonne insertion urbaine et paysagère du projet.

Et qu'elle soit justifiée par la configuration de la parcelle, la topographie du terrain ou la composition d'ensemble de l'opération ;

Ou qu'elle contribue à l'amélioration des performances environnementales et énergétiques du projet (optimisation bioclimatique, apport solaire passif, intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable, gestion des eaux pluviales, confort d'été).

L'application de cette disposition est subordonnée à un avis conforme de l'architecte-conseil de la ZAC, appréciant la cohérence du projet au regard des objectifs urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux du secteur.

Végétalisation :

Au sein de la ZAC La Gauthière, pour garantir le développement et la présence végétale attendue dans les cœurs d'îlots, les objectifs à atteindre sont les suivant :

- **Coefficient de biotope surfacique (CBS) : 0.5**
- **Coefficient de pleine terre (PLT) : 0.3**

➤ **La Zone d'Aménagement concerté des Vergnes**

Tableau règlementaire modifié :

LES VERGNES

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
Non règlementé	PLT 0,4 / CBS 0,6	19m max.

Article 3 : Les normes de stationnement véhicule ne s'applique pas pour la destination « Commerces et activités de services »

Les modifications apportées sont en accord avec le plan guide du quartier des Vergnes et le CPAUPE remis à chaque porteur de projet de réhabilitation ou de construction neuve dans la ZAC.

Diversité de l'habitat :

L'un des objectifs du programme de renouvellement urbain du quartier des Vergnes est de favoriser la mixité sociale par une nouvelle offre résidentielle de qualité.

Dans le cadre des opérations de diversification, environ 150 logements seront créés (locatif social, accession sociale et accession libre) afin de répondre aux besoins de profils variés de population. L'objectif avec les différentes opérations du programme de renouvellement urbain (démolitions et constructions nouvelles) est d'atteindre une baisse du taux de logement locatif social de 67% à 49% sur le secteur de la ZAC. Toutefois **le taux de servitude est non règlementé dans le PLUi.**

Hauteurs :

Le nouveau secteur résidentiel, à l'Ouest du quartier, a été imaginé comme une articulation des différentes échelles, à l'interface avec de grands équipements métropolitains (stade Gabriel Montpied), les tours historiques du quartier des Vergnes, les cités jardins au Sud du quartier et le projet BAMBA à l'ouest.

Il s'agit de développer les opérations neuves dans une logique d'habitat-jardin qui viendront accompagner à plus grande échelle la logique de plantations des cités-jardins adjacentes et compléteront le paysage de la ZAC des Vergnes.

En plus des morphologies urbaines avoisinantes du secteur, l'interface avec les espaces publics du quartier influe sur les hauteurs maximales et les typologies bâties. Le plan guide prévoit la création de bâtiments collectifs en R+2 (10 m maximum) et de logements intermédiaires en R+1 (7 m maximum). Des hauteurs ont été définies pour chaque lot et sont spécifiées au stade de la fiche de lot. **Ces hauteurs ne pourront pas dépasser 19 m.**

Végétalisation :

Au sein de la ZAC des Vergnes, pour garantir la présence d'espaces verts, faciliter l'infiltration de l'eau et préserver la biodiversité, les objectifs suivants ont été définis pour l'élaboration des projets :

- **Coefficient de biotope surfacique (CBS) : 0,6**
- **Coefficient de pleine terre (PLT) : 0,4**

➤ **La Zone d'Aménagement concerté de Trémonteix**

Tableau réglementaire modifié :

ZAC TREMONTEIX

DIVERSITÉ DE L'HABITAT	VEGETALISATION	HAUTEURS
30% LLS + 20% Accession abordable	PLT 0,4 / CBS 0,6	16m max.

Les modifications apportées dans le PLUi sont en accord avec le projet d'aménagement de la ZAC de Trémonteix.

Créée en 2004, cette ZAC est un écoquartier prévoyant l'implantation d'habitations sous diverses formes (collectif, intermédiaire, individuel), d'équipements sportifs, de services publics et de commerces de proximité. Son aménagement étant en cours, il est nécessaire de garantir une certaine continuité dans les dispositions d'urbanisme applicables sur le secteur.

Ainsi, il est prévu de réintégrer les dispositions présentes dans l'ancien règlement du PLU de Clermont-Ferrand concernant la hauteur des constructions et les règles de végétalisation, en lien notamment avec son implantation en limite d'urbanisation et sur un secteur en pente.

Hauteurs :

La hauteur maximum sera de 16 m.

Végétalisation :

Les taux de végétalisation seront les suivants à l'échelle de la ZAC :

- **Coefficient de biotope surfacique (CBS) : 0,6**
- **Coefficient de pleine terre (PLT) : 0,4**
- **les taux de végétalisation des lots pris individuellement pourront être inférieurs à ceux fixés par le PLUI à condition que ces derniers soient respectés à l'échelle globale de la ZAC ; les surfaces de Pleine Terre et le Coefficient de**



Biotope par Surface imposés peuvent donc être mutualisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Cette modification du PLUi permet également de mettre en cohérence les règles applicables sur la ZAC avec les quartiers voisins.

Diversité de l'habitat :

Concernant les règles relatives à la mixité sociale des habitations, les dispositions suivantes sont intégrées au règlement ; elles s'appliqueront à l'échelle de la ZAC :

- ***minimum 30 % de logements locatifs sociaux,***
- ***minimum 20 % d'accession abordable***

Il s'agit de prendre en compte les objectifs globaux à l'échelle de l'opération prévus dans le cadre de la concession d'aménagement, tout en tenant compte des constructions déjà réalisées sur le site.

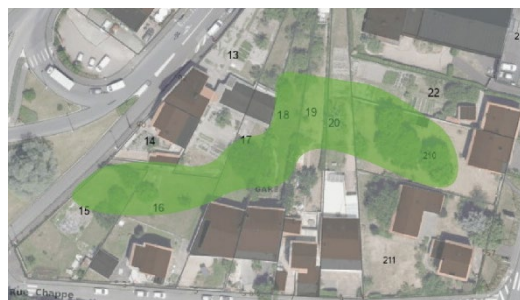
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (telle qu'une ZAC), ces pourcentages minimums s'appliquent à l'ensemble de l'opération, calculés sur le nombre total de logements, hébergements compris.

Toutes ces modifications règlementaires ne constituent pas une dégradation de la prise en compte de l'environnement tel qu'elle a été approuvée dans le PLUi en décembre 2025.

a) La pièce du PLUi faisant l'objet d'une modification

[illegible]

Ci-après la localisation de l'EIPE Cœur d'îlot. Il s'agit d'une partie de parcelles non construites de type fond de jardins. Un cœur d'îlot préservera donc cet espace (périmètre précis en cours de finalisation).



Cet espace constitue une prolongation naturelle du Parc Saint-Jean situé sur l'autre rive de la rue Chappe, et du futur Parc Linéaire situé sur l'autre rive de la rue du Pré-la-Reine. Par sa dominante d'espaces verts jardinés et arborés, il contribue aux continuités vertes du quartier et particulièrement à la continuité écologique du système des parcs de Saint-Jean.

Ce passage d'un zonage urbain à un espace cœur d'îlot encadre la constructibilité de manière plus restreinte :

Extrait du règlement commun du PLUi :

EIPE Cœur d'îlot :

Seuls sont admis au sein des périmètres EIPE «Cœur d'îlot»:

- les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'animation des parcs et jardins ouverts au public ou aux jardins vivriers ;
- les réseaux et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- la réalisation ponctuelle d'accès et circulations, ainsi que les aires de stationnement végétalisées et réalisées à l'aide de revêtements perméables ;
- les constructions et installations légères ;
- les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ;
- les constructions nouvelles, sans limites d'emprise au sol, à condition de reconstituer sur l'unité foncière une emprise équivalente, libre de construction, désimperméabilisée et végétalisée ;
- les coupes et abattages d'arbres pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations, sous réserve de justifications, ainsi que dans le cadre d'une recomposition paysagère (ponctuelle ou globale) préservant le caractère végétalisé des espaces.

C. CONCLUSION

Le PLUi en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci détaille dans son point 4.1.3.3 les incidences générales environnementales du PLUi (4.1.3.3 SYNTHÈSE DES INCIDENCES GÉNÉRALES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR LES DIFFÉRENTS COMPARTIMENTS DE L'ENVIRONNEMENT). Cette pièce est accessible sur le site internet du PLUi au lien suivant : <https://plu.clermontmetropole.eu/les-documents-du-plui/>

Le PLUi prend en compte les différents milieux naturels et la biodiversité par des dispositions qui ne sont pas modifiées dans le cadre de la procédure de modification N°1 du PLUi.

Il n'y aura aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Au contraire, la présente procédure propose de compléter l'outil mis en place par le PLUi par la création d'un Espace d'intérêt Paysager et Ecologique (EIPE) Coeur d'îlot (article L151-23 du code de l'urbanisme) sur un des secteurs concernés (la ZAC Saint-Jean).

La présente procédure de modification ne constitue pas une dégradation de la prise en compte de l'environnement tel qu'elle a été approuvée dans le PLUi en décembre 2025.

Cette modification engendre des adaptations du document en matière réglementaire. Celles-ci ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLUi de Clermont Auvergne Métropole.

D. ANNEXE

Est joint en annexe l'arrêté de prescription de la présente procédure de modification N°1 du PLUi.