

PLUI DE CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

Relecture par ACTESS

Le collectif ACTESS est composé de citoyennes et de citoyens de tout le territoire, qui s'intéressent depuis plusieurs mois à l'aménagement de notre territoire métropolitain, en particulier dans un contexte de révision du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal.

Nous avons suivi les étapes de l'élaboration du PLUI, participé, les un.e.s ou les autres à quasiment toutes les réunions publiques et constaté certaines améliorations de ce projet par rapport aux documents actuellement en vigueur, pour certaines communes, pas toutes cependant mais aussi, pour certaines communes, des reculs réglementaires. **Nous souhaitons appeler les collectivités en charge de la révision de ces règles, à être aussi ambitieuses que la situation écologique climatique nous l'impose.**

D'une façon générale, **si nous sommes favorables à l'esprit qui a guidé ce PLUI et qui transparait dans le PADD** et les OAP thématiques, **nous alertons sur le fait que les règles énoncées ne sont pas assez précises et strictes pour espérer voir sur le terrain les résultats attendus.** Les paragraphes qui suivent font état de notre relecture et de nos propositions concernant l'OAP habiter demain l'OAP Trame verte et bleue et plus en encore le règlement des zones urbaines.

Observations générales :

Sur la lisibilité des documents présentés :

Les cartes PLUI générales sont lisibles... dès lors qu'elles sont imprimées en AO - ce qui revient à dire claires pour **très peu de citoyens qui prennent cette peine.** C'est l'inconvénient majeur d'un PLUI concernant 300 000 habitants. C'est une vraie carence de pédagogie.

Il n'existe pas un document unique qui reprenne à la fois les éléments PLU classiques et les éléments clés des annexes (fonctions urbaines, implantation, hauteur, végétalisation, diversité de l'habitat, stationnement, carte des risques naturels, technologiques...)

Ainsi, pour s'y retrouver et connaître les règles sur une parcelle précise, seul l'ordinateur avec un SIG sophistiqué le permet, ainsi que de nombreux reports à une carte annexe puis à une autre carte annexe, etc...

L'ensemble du PLUI est illisible pour une majorité des citoyens non spécialistes; la multiplication, des normes, des sigles, et leurs évolutions fréquentes rendent le sujet inaccessible au grand public qui ne peut pas se l'approprier.

Veut-on faciliter sa lecture ?

A-t-on tenté d'apprendre à quiconque la lecture d'un PLUI ?

Pourquoi, de manière générale, faire l'économie de la pédagogie ? La pédagogie conduit à la compréhension. La compréhension à la discussion, au débat, à l'exercice de la démocratie. C'est une bataille démocratique-culturelle qui devrait être menée constamment par nos représentants et par les associations...

De fait, seuls des initiés, des "techniciens" s'emparent de ce type de documents dans une certaine connivence technocratique.

Le citoyen lambda ne peut pas comprendre un PLU, encore moins un PLUI...

De plus, le choix des représentations graphiques relève d'un véritable exercice de communication : Il y a au moins 10 figurés verts différents, (mais parfois difficiles à distinguer). Veut-on vraiment verdir la Métropole **ou plutôt nous en persuader?** De l'intention aux actes, il y a un immense pas....

Le règlement n'est pas compréhensible pour la plupart des habitants

Le vocabulaire utilisé n'est pas toujours simple à manier. Il est sans doute difficile de le simplifier sans trahir le sens, certes.

Des croquis didactiques manquent (ex pour les clôtures)

Enfin et surtout **il y a trop d'exceptions**. Les "sauf" sont légion. Quant aux conditions pour déroger, on ignore souvent si elles sont cumulatives ou alternatives.

Sur le caractère trompeur des documents graphiques :

On voit sur les cartes-clé de zonage PLUI beaucoup de zones «peintes» en vert : d'anciennes carrières, des friches, des no mans' land, des portions de parkings... Ce ne sont pas de vraies zones vertes au sens des côtes de Clermont ou des bords d'Allier ou des pentes de la chaîne des Puys.

De plus, sont utilisées plusieurs nuances de verts qui prêtent à confusion. Vraiment il n'est pas aisé de faire toujours la différence.

On voit aussi des arbres remarquables bien identifiés, des EBC : tant mieux.

Mais que se passera-t-il le jour où un arbre remarquable sera abattu? Pas ou peu de conséquences: on écrira une lettre de regret - comme on fait ou comme on faisait naguère, dans le meilleur des cas - pour les nombreux volets roulants en plastique et caissons de volets qui fleurissent partout même dans les centres-villes historiques, y compris dans les SPR ! Et on n'ira guère plus loin ! **On ne se donne pas les moyens de sanctionner.**

Pire : on dessine des kilomètres de continuités végétales à créer : mais qui va les créer ?

Le PLUi ne l'indique pas.

On va nous objecter que ce n'est pas son rôle.

Pour notre part, nous pensons que devraient être indiqués les maîtres d'ouvrage potentiels et les procédures possibles pour ces aménagements (AFU, mission-haie, etc.)

La majeure partie de ces linéaires restera un dessin sur une carte ! Tout comme l'ont été les grandes flèches vertes marquant la volonté d'une connexion [future] entre Artière et Allier à Pont-du-Château sur la cartographie du SCOT pendant 30, voire 40 ans. **Le lecteur lambda est floué.**

La volonté est inscrite, mais les moyens n'ont jamais été donnés ni même décidés.

Au final, nous considérons que ces kilomètres de haies à créer sont, sur ces plans, une illusion trompant le lecteur. C'est regrettable. Qu'elles soient indiquées, soit ! Mais pas de cette manière trompeuse.

Sur les cartographies des OAP, c'est bien pire encore ! Les arbres sont plus grands que les futurs immeubles. Je ne connais pas, ni vous non plus, dans la Métropole d'arbre plus vaste qu'un immeuble. Bref les choix cartographiques sont «avantageux» pour le message à envoyer.

Sur la portée réglementaire des documents :

A-t-on expliqué aux habitants que seul le règlement et les plans sont véritablement opposables ? Au lieu de cela, on noie le lecteur dans des dizaines de documents annexes, accessoires, qui fourmillent de conseils et surtout de recommandations, écrits avec un ensemble de formulations générales mais qui, en l'absence de règles contraignantes, s'avèrent n'être "que des vœux pieux".

Le meilleur exemple de ces "documents-vœux pieux" est le document appelé : "les orientations environnementales" Exemple des formulations qu'on peut y lire :

- *Il est souhaité,*
- *Il sera recherché, on recherchera,*
- *Il sera évité,*
- *On veillera à ne pas...*

Même dans le règlement, de telles formules figurent : « La cohérence de l'aménagement sera recherchée » est une formule passe-partout qui manque de clarté. QUI jugera si la cohérence de l'ensemble projeté est atteinte ?

Si l'on bénéficiait des services généralisés d'architectes-conseils, il serait aisé de faire appel à leurs compétences. Or les communes devront se payer ce service **en plus** de l'instruction des différentes autorisations et permis de construire ou d'aménager. **La presque totalité des communes de moins de 20 000 habitants s'en passera, au détriment de la qualité urbaine.**

Alléger d'un côté les règles universelles pour compter d'un autre côté sur une démarche de conseil, négociation, validation collective qui ne sera ni généralisée ni obligatoire, **c'est s'assurer d'une qualité urbaine et architecturale de plus en plus inégale sur le territoire.**

Pour garantir une égalité de droits et de devoirs entre tous les habitants de la métropole, il faut au contraire :

- **Renforcer les règles,**
- **Généraliser les commissions d'architecture.**

Pour densifier sans dénaturer continuellement la ville, nous avons besoin de règles d'urbanisme précises, rigoureuses, pertinentes et contextualisées. Densifier la ville ne doit pas se faire en levant des contraintes mais au contraire en les renforçant, pour garantir à toutes et à tous une densité vivante et vivable.

Nous ne voulons plus SUBIR des transformations dégradantes et opportunistes de notre cadre de vie. Nous voulons davantage de régulation, davantage de contraintes pour les porteurs de projet, et davantage de réactivité des acteurs publics.

OAP thématique Habiter demain :

Qualité d'habiter :

P. 9 : *« Hauteur sous plafond des surfaces habitables : au moins 2,50 mètres »* Aucun progrès par rapport à la norme et aux pratiques actuelles. Exiger au minimum 2.70 m de dalle à dalle.

P. 10 : *« Dans les projets de division en logements d'une construction existante, les pièces à vivre principales devront bénéficier d'une bonne condition d'éclairage naturel, préférentiellement par des ouvertures en façades (et non uniquement en toiture). »*

On pourrait et on devrait avoir beaucoup plus d'exigences de qualité et de contrôle sur ces projets de découpage qui sont souvent réalisés à la va vite par des petits investisseurs peu exigeants, qui empochent les plus-values et créent les copropriétés dégradées de demain.

Espaces extérieurs privatifs : **La norme Pinel+ définit des surfaces minimales par logement qu'il serait intéressant de généraliser à toute construction neuve ou réhabilitation lourde de bâti récent** (Type réhabilitation de grands ensembles des années 1960/1970)

La Ville Traversante :

P. 12 : Remailler la ville pour les mobilités actives. A l'échelle du piéton, en résorbant les enclaves urbaines, (impasses, discontinuités, clôtures, routes infranchissables...) Tout ce chapitre mériterait d'être traduit de manière contraignante dans le règlement et les emplacements réservés. Les principes posés ici sont bons.

P. 13 : Exemple de traduction réglementaire que nous préconisons : *« Tout PC ou PA portant sur une parcelle traversante (entre 2 rues) ou pouvant le devenir devra ménager un cheminement piéton de largeur minimale de 2m, ouvert au public et reliant ces 2 rues. »*

Autre moyen d'agir concrètement (et pas uniquement d'afficher des intentions) Créer des emplacements réservés reliant entre elles les impasses. Ou encore, les localiser sur le plan général du PLUI, en s'inspirant du PLU de Paris (P. 49) *« Sur tout terrain où est inscrite une Liaison piétonnière* à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers. »*

P. 14 : 1^{er} paragraphe. Le problème ici, c'est de rester toujours à l'état de recommandation.

S'appuyer sur la trame des cours d'eau pour créer des liaisons douces et continues le long du Bédât, de la Tiretaine et de L'Artière. (En s'inspirant de ce qui a été fait à Riom le long de l'Ambène.) Un emplacement réservé est resté inscrit pendant 30 ans. Il a beaucoup servi d'outil pédagogique avant d'être utilisé comme contrainte réglementaire, le cas échéant (très peu, voire pas)

Refuser tout recul des ambitions publiques sur la redécouverte de la Tiretaine.

Prise en compte des besoins futurs de mobilité :

Conformément aux directives du CEREMA concernant les OAP, les OAP doivent être **compatibles** avec le plan de mobilité et leur conception respecter les prescriptions suivantes :

- -la réalisation doit comprendre une étude préalable de la desserte de la zone par les transports collectifs,
- -l'aménagement doit faciliter l'accès aux transports collectifs notamment par des cheminements modes doux (piétons, vélos) accédant aux points d'arrêts les plus proches,
- -la configuration de la voirie interne permettra de limiter la circulation automobile interne à l'opération.

Pour des projets co-construits avec la nature :

P. 20 : Bons principes à traduire réglementairement dans l'article 5 !

P. 23 : « *Dans les projets résidentiels pavillonnaires, le maintien a minima, d'un cercle de pleine terre de 5 mètres de diamètre est recommandé pour assurer un espace de jardin confortable, praticable, mettant à distance le voisinage et permettant le développement des strates arbustives et arborées.* » Encore une recommandation, alors qu'il faudrait une obligation. Et 5m de diamètre, c'est ridicule !

P. 25 : Préconisations sur les remblais pas très cohérentes avec les stationnements en souterrain sur plusieurs niveaux imposés de fait par l'article 3.

P. 26 : **Les fenêtres visuelles méritent une localisation contraignante** sur les cartes. Certaines communes l'avaient fait (donc recul),

Insertion dans le paysage de la rue et de l'îlot

P. 28 : La question des adaptations au bâti existant en limite de terrain devrait être traduite dans le règlement de façon contraignante, par exemple :

« *Interdiction de constituer un grand pignon en limite de plus de Xm², obligation de masquer les pignons aveugles existants de plus de Xm².* » Ou une autre formulation du moment que le contexte est pris en considération.

P. 29 : « *À cet égard les implantations vers le front de rue et/ou en limites séparatives seront privilégiées* » C'est juste, mais le règlement est parfois trop limitatif sur ces implantations. Pourquoi imposer ce recul sur rue dans certains secteurs ?

P. 31 : « *Dans les rues de faible largeur, lorsque des hauteurs élevées sont permises par le règlement, les constructions nouvelles veilleront à respecter des prospects qui ne dénaturent pas le paysage de la rue (ruptures d'échelle, sensation de cloisonnement de l'espace, ombres portées...).* Il convient à cet effet d'atténuer les hauteurs en front de rue ou de mettre en retrait les volumes bâtis. » **Il est indispensable de définir une règle de prospect mesurable, contraignante et incontestable au sein des articles 6 et 7.**

Article 1 – Fonctions urbaines :

Le projet de PLUI porté par la métropole vise à réduire l'étalement urbain, mais pas à y mettre fin. Pour répondre aux obligations nationales (objectif de Zéro Artificialisation Nette), la métropole vise à diviser par 2 le rythme d'artificialisation. Se contenter de ralentir la destruction n'est pas à la hauteur des enjeux de notre époque ..

Quelques remarques et préconisations sur le zonage.

Renoncer à l'étalement urbain hors nécessité impérieuse.

Conditionner l'artificialisation à une nécessité prouvée :

Conditionner l'ouverture des zones AU à un besoin avéré, prouvé, et non substituable en zone U ailleurs sur la métropole.

Ne pas artificialiser pour des activités « de centre-ville » :

Réserver les zones AUE à des activités qui ne peuvent pas matériellement être localisées en ville, et donc interdire le tertiaire et les professions libérales en zone AUE.

P. 24 : « *Atténuer les concurrences sur le foncier entre activités au sein des zones périphériques, notamment en limitant la réalisation de bureaux, de commerces ou d'hôtels dans les zones à vocation productive ou moins bien desservies par les transports en commun structurants.* » **Proscrire** serait mieux que limiter.

P. 35 : Où sont situées ces zones tertiaires Te, s'agit-il de zones existantes ou nouvelles ? Il n'est pas cohérent de créer des nouvelles zones urbaines à vocation tertiaire en dehors des villes existantes.

Ne pas artificialiser pour des infrastructures climaticides :

Renoncer à tout projet routier, que ce soit d'élargissement ou de création de route. (Hors remaillage en zone urbaine des modes actifs et/ou collectifs)

Rénover plutôt que construire du neuf.

Mieux reconnaître et inventorier les qualités du tissu urbain existant. En particulier le pavillonnaire ancien, les faubourgs et banlieues du début du XXème siècle, qui associent souvent une relative densité bâtie et – parfois, inégalement- une certaine intensité végétale. (Et pas uniquement les cités Michelin !) Il est souvent contre-productif de favoriser la démolition-reconstruction dans les zones pavillonnaires anciennes pour plusieurs raisons :

- Les pavillons anciens présentent souvent une forme urbaine qualitative : vraies façades sur rue ou en léger retrait, implantations en limite, maisons jumelées, relative densité avec parfois 3, voire 4 niveaux, clôtures traversantes, végétalisation plus ancienne, cœurs d'îlots jardinés...
- Leurs habitants iront rechercher la maison individuelle plus loin, hors métropole, dans des lotissements moins vertueux sur le plan de la forme urbaine et de la densité.
- **L'insertion d'immeubles de 4 étages avec des grands murs pleins en limite de parcelle au sein d'un tissu urbain souvent équilibré est souvent hors d'échelle et dévalorise l'ensemble du quartier.** Ce dernier point est constant dans les préoccupations d'habitabilité des riverains.

Reconnaître les qualités potentielles des grands ensembles de logements sociaux dont la démolition ne doit plus être une évidence. Plusieurs projets emblématiques (le Grand Parc à Bordeaux par exemple) ont montré que ce patrimoine mérite d'être réhabilité.

Réorienter le renouvellement urbain :

Rediriger les opérations de démolition-reconstruction vers des espaces aujourd'hui peu qualitatifs, (hangars, parkings, garages en bande, friches privées...) **Mieux vaut réorienter les "réserves de constructibilité" vers les secteurs en mutation** (Règles de zonage et plan des hauteurs à adapter dans le PLUi) **plutôt que de laisser détruire le patrimoine architectural et végétal de quartiers qui ont trouvé leur équilibre.**

Article 3 - Stationnement :

Concernant les véhicules :

En zone UC : La réduction d'exigences de stationnement dans les centres-bourgs correspond à une juste prise en compte des spécificités du bâti et du tissu urbain ancien. **Malheureusement, le PDU, déjà dépassé et mal appliqué, ne permet pas à tous ces bourgs d'être correctement desservis par un moyen de transport collectif.**

Dans certaines communes éloignées de plus de 7-8 km du centre de Clermont, les granges et maisonnettes se vendent à des populations moyennement aisées. Les propriétaires ou investisseurs bailleurs, après y avoir fait les travaux nécessaires vont bien habiter ou encaisser les loyers correspondants. **Pourquoi ces propriétaires s'exonéreraient-ils de leurs obligations en matière de stationnement ?** Parce que leurs locataires prendraient les transports collectifs ? Vœu pieux dans ces communes moyennes

ou petites où + de 90% de la population prend sa voiture ! Ainsi, ces habitants continueront d'encombrer l'espace public et de réclamer davantage de places de stationnement à leurs maires, démunis !

S'il n'est ni possible, ni raisonnable de créer un garage dans chaque maison de bourg, le sujet mériterait une mutualisation à l'échelle du quartier, ou une participation financière des porteurs de projet aux efforts de la collectivité en matière de stationnement, proportionnelle à leurs moyens.

De plus, dans la mesure où il est possible de créer des logements supplémentaires en zone UC sans créer de stationnement véhicule, un effort accru pour le stationnement des vélos devrait être exigé en compensation, **dès le 1^{er} logement créé.**

Zone UG, P. 58 : *« Lors de la réalisation de plusieurs places de stationnement pour une construction nouvelle créant 1 logement, au moins 1 place de stationnement devra être réalisée en surface. »* Pour quelles raisons ? Cette règle a-t-elle pour objet d'éviter un détournement de l'usage du garage en imposant un stationnement à l'extérieur ? Celui-ci pourrait-il néanmoins être ombragé ?

« A partir de la réalisation d'au moins 3 places de stationnement en surface, les aires de stationnement seront aménagées avec des revêtements perméables ou semi-perméables » Exigeons même un revêtement **végétalisé.**

« Les aires de stationnement en surface de plus de 10 places devront être ombragées. Ainsi, il sera planté un arbre pour 4 places, hors places sous carport ou ombrière. » Exigeons **1 arbre pour 2 places**, en considérant que la moitié des arbres exigés sont implantés à l'intérieur du parking, (ce qui correspond aux 1 pour 4) et l'autre moitié à la périphérie.

Zone UE, P. 60 : Les normes incidentes ou annexes au stationnement sont trop laxistes:

Ex : 3 places pour obliger à faire du perméabilisé ou semi- imperméabilisé

Ex : 50 places pour exiger du photovoltaïque

Ex : 10 places pour obliger à faire un parking ombragé. 1 arbre pour 4 places. De même qu'en zone UG, on devrait contraindre planter **1 arbre pour 2 places.**

Ex : *« L'intégration urbaine, paysagère et architecturale des espaces de stationnement devra être particulièrement étudiée. Les stationnements en surface devront être les moins visibles possible depuis les espaces publics au travers des choix d'implantation et du traitement des abords des constructions (végétalisation notamment). »* Règle floue et sans effet contraignant.

Concernant les vélos :

P. 53 : pourquoi donc inclure cette bizarrerie de ne pas avoir une exigence supérieure à 2 vélos ? Tout dépend du public que le propriétaire veut accueillir !

P. 53 : Trop longue liste des exceptions possibles, les normes minimales ne s'appliquent pas :

- si moins de 300 m² de plancher,
- si constructions nouvelles de 1 seul logement (Pourquoi donc si je loue un logement seul à un propriétaire, celui-ci ne devrait-il pas me proposer 1 place de stationnement vélo ?)
- aux travaux lors de la réhabilitation totale d'une construction si création de + de 10 logements 1 place vélo seulement par tranche de 100 m² ?

Pour un investisseur qui réalise régulièrement l'aménagement de 4 ou 5 petits logements pour étudiants ou jeunes travailleurs dans une ancienne maison classique, avec cette règle il n'aurait donc nullement à construire des stationnements vélo ! Pourtant ses locataires lui en réclament ! Sinon ils rentrent le vélo dans le salon ?! Le voulez-vous ?

Article 5 - Végétalisation :

Généralités sur le verdissement :

Tout d'abord, pour verdir, il faut une immense volonté : **celle de faire gagner moins d'argent aux aménageurs, aux banques, aux bétonneurs et donc à leurs actionnaires-dont font partie un certain nombre (un minimum cependant) de nos concitoyens** et de vos électeurs. Ceux-ci vous font croire qu'ils représentent de nombreux investisseurs. Les chiffres sont à prendre avec beaucoup de précaution. **De grosses sommes sont investies mais assez peu de personnes en réalité en tirent profit.**

Pour verdir il faut des moyens. Acquérir du foncier à un prix juste. **On doit tout faire pour s'opposer à la spéculation foncière** : la puissance publique dispose d'outils réglementaires le permettant. Mais il faut une volonté.

Il faut ensuite des moyens pour aménager ce foncier avec l'obsession d'une prise en compte maximale du réchauffement climatique.

Puis, pour entretenir ce verdissement, il faut aussi des moyens en personnel, en management, en formation, en acquisition par les employés affectés à ces missions, mais aussi par les habitants, du sens du service public et de l'intérêt collectif. Ce n'est pas forcément simple. Pour les employés c'est une juste contrepartie de leur salaire et de l'assurance d'un travail sûr. Pour les habitants : le challenge est autre dans une société qui prône les valeurs de l'individualisme et de la réussite matérielle.

De manière générale, et en préalable, les rédacteurs du présent règlement ne semblent pas mesurer à quel point végétaliser considérablement plus est nécessaire, opportun, indispensable dans toutes les zones U.

Nos étés sont quasi-systématiquement surchauffés depuis les années 2000 et surtout depuis quelques années. Tous les rapports du GIEC nous indiquent des prévisions plus pessimistes encore qu'initialement prévu

Aussi quand nous constatons par exemple que vous ne prévoyez l'obligation d'un seul arbre à partir de 4 places de stationnement, nous ne comprenons pas cette vision (P58). Quand vous prévoyez que les parkings de + de 10 places seront ombragés (P58) nous concluons donc qu'au-dessous de 10 places, ce qui est le cas de beaucoup de parkings, la canicule peut régner sans dommage ? **Chaque parking devrait obligatoirement être ombragé. Plus ou moins selon sa taille certes. Mais cela doit être un impératif.**

Sur la pleine terre :

La règle de proportion pleine terre doit être considérée comme la pièce majeure de cet article. Elle est la seule qui garantisse une végétalisation pérenne et accessible. Les autres règles ont des effets beaucoup plus limités dans le temps et sur le terrain.

Il faut augmenter le taux de pleine terre exigé :

P. 76 : Les Coefficients de Pleine Terre exigés (PLT) sont très insuffisants. Il conviendrait de les augmenter d'au moins 50 %, voire dans certaines zones "sous-dotées" (UC par exemple, ou d'autres cas spécifiques) il faudrait les doubler.

Il faut baisser à 500 m² le seuil de déclenchement de la règle Avant/Après.

P. 76, 78, 79 : Sinon, les promoteurs diviseront les parcelles en terrains de 950 m².

Sur le coefficient de biotope par surface :

Quant au CBS, nous constatons avec la réalité vécue (vérifiée sur le terrain depuis des années) qu'il s'agit le + souvent d'une sorte de "gadget" qui ne remplit nullement sa mission. Exemples :

Le pôle médical (années 2015- 2020) à l'entrée ouest de Pont-du-Château,

Le nouvel Aldi de Pont-du-Château (idem),

Les Francs Rosiers à Clermont en cours d'édification,

Certaines parties de ladite zone terminées relativement récemment (Les immeubles d'un bailleur social, une résidence étudiante entre rue Vaucanson, rue des Recollets et rue du Ressort.) n'ont quasiment pas de végétalisation !

D'une part, les CBS exigés sur le plan de zonage sont trop faibles pour avoir de l'effet sur le terrain, et d'autre part, le mode de calcul est surévalué, et enfin, une grande partie des aménagements valorisés dans le calcul n'offrent aucune garantie dans le temps. Ces 3 défauts se combinent et sont cause d'un trop faible impact du CBS. Les multiples abattements et exceptions n'arrangent pas la chose.

Il faut augmenter le taux de CBS exigé de 10% à 20% dans chaque zone.

P. 76 : Augmenter toutes les valeurs cibles de 0.1 à 0.2. C'est d'autant plus nécessaire qu'ensuite, il est prévu un certain nombre de cas où elles seront réduites (notamment pour les petits terrains)

Il faut revoir les taux de valorisation pour refléter la réalité.

P. 73 Le +0.1 attribué aux toitures « basses » situées à moins de 10m concernera quasiment toutes les constructions en zone périurbaine. Or, on ne comprend pas pourquoi ces toitures sont considérées comme basses. Il serait logique de valoriser les espaces végétalisés situés à moins de 1m du sol, car visibles (à plus forte raison côté rue) ; ou à moins de 4m, dans la mesure où ils restent visibles depuis les fenêtres des étages. Le seuil de 10m est en revanche injustifié et conduira à surévaluer artificiellement la majorité des aménagements.

P. 74 : Compter les végétalisations en façades à 0.30 lorsque le substrat (terre végétale) est au sol et à 0.7 lorsqu'il est échelonné sur ladite façade est **manifestement surévalué.**

P. 74 : Les dalles à claire-voie qu'on ne manque pas de rendre obligatoires dans de nombreux cas de figure (et c'est une excellente chose), essentiellement constituées de béton ou ciment. Le règlement futur attribue à ces dalles à claire-voie un **CBS de 0.40, alors que la réalité montre plutôt 10 à 20% de végétalisation.** (nombreux constats sur le terrain)

P. 74 : De même, il est absurde d'attribuer un coefficient de 40% à du gravier stabilisé. Un coefficient de 0.1 serait correct.

P. 75 : **L'inclusion des espaces partagés dans le calcul CBS est une bizarrerie de plus.** Si l'on veut favoriser ces espaces, il suffit de les imposer au-delà d'un certain nombre de logements. Mais il n'y a pas de raison de compter leur surface autrement que selon la végétalisation qu'ils contiennent réellement.

Il faut exiger une pérennité des aménagements végétaux, et la contrôler. Il faut donc des agents responsabilisés et formés.

Le point initial en fin de travaux est rarement suivi dans le temps, consolidé, réparé, amendé. Des aménagements artificiels viennent souvent recouvrir la terre en catimini, comme les bâches, les graviers de pouzzolane, le gazon synthétique, etc.

Pas un seul immeuble à Clermont-Fd et dans la métropole n'a réussi son pari en matière de façade végétalisée, hormis la maison de l'habitat (un immeuble public dans lequel on a mis beaucoup de moyens pour le végétaliser et qui a dû être repris au moins une fois totalement !) C'est significatif !

Les photos qui essaient sur le règlement ou d'autres documents du PLUi sont, soit la maison de l'habitat, soit empruntées ailleurs. Pour cause! Nous en sommes pas à Berlin, tant s'en faut!

Il faut éviter les exceptions :

P 71 : **« Le CBS ne s'applique pas aux annexes (..) y compris les piscines »** Cette exception est regrettable. Même si on nous rassure ensuite que ça ne se produira qu'une fois. Il faut supprimer l'exception au CBS pour les annexes, et en particulier pour les piscines. Artificialiser son environnement pour ce type d'ouvrage est **un luxe qui ne relève d'aucune nécessité.**

Sur la valorisation des arbres :

P. 75 : Le mode de prise en compte des arbres est mathématiquement idiot puisqu'il additionne des valeurs absolues et des pourcentages. Demandez à n'importe quel prof de collège de vous l'expliquer !

Concrètement, cela conduit à survaloriser les arbres situés sur des grands terrains.

On pourrait par exemple valoriser les arbres **en doublant le CBS du sol** qu'ils occupent, en proportion de la projection de leur houppier ; ce serait plus juste.

Sur la formulation :

Un verbe indicatif présent et une phrase affirmative devraient toujours être utilisés pour édicter une règle et non pas comme en milieu de page 73 (...) **« tiendront compte, dans la mesure du possible, de la localisation des surfaces préexistantes en pleine terre, »** ou encore : **« rechercheront une continuité de la pleine terre, en limitant le morcellement des surfaces et en favorisant les continuités avec les terrains adjacents. »**

P. 73 : La formulation des paragraphes contient trop de vœux pieux, qui bien sûr ne seront pas suivis d'effet ! Exemples :

- **« Dans la mesure du possible »,**
- **« Rechercheront une continuité »** pas pareil du tout que : **« présenteront un caractère continu. »**
- **« En limitant le morcellement »** (Limiter c'est accepter quel %?)
- **« En favorisant »** Il conviendrait d'écrire : **« en créant de vraies continuités avec les terrains adjacents »**

Sur les îlots de chaleur :

Les îlots de chaleur sont délimités par un trait bleu figurant en annexe du futur PLUI. Le collectif Actess commission Urbanisme s'est longuement interrogé pour savoir ce qui avait permis de délimiter ce périmètre. Nous avons eu écho d'une étude qui avait été faite dans les années entre 2014 et 2018 il nous semble (voire un peu avant ou un peu après) Cette règle est d'autant plus importante que les coefficients de Pleine Terre et les CBS ne sont pas identiques en zone îlot de chaleur ou en dehors.

- Nous voudrions savoir si cette étude a servi de base à cette délimitation.
- Par ailleurs, nous en demandons copie à vous, commune ou métropole
- Si ce n'est pas celle-ci nous voudrions connaître sur quelles bases elle a été réalisée.
- En tout état de cause, **il nous paraît impensable** de constater que **les autres bourgs denses et très minéraux de nombre d'autres communes ne fassent pas eux aussi l'objet de périmètres îlots de chaleur**. Il y fait largement aussi chaud que sur les pentes ou le bas de pentes de la Glacière.

Une mesure a été faite le 13 août à 2 h du matin entre centre-ville totalement minéralisé un balcon dans le centre-ville de Pont-du-Château : 29 degrés. Météo France à Aulnat et Pont-du-Château indiquait au même instant exactement 22 degrés.

Si ce n'est pas un îlot de chaleur de chaleur, 7 degrés de plus : de quoi s'agit-il ? ...

Article 6 – Implantation :

D'une manière générale, il n'y a dans ce règlement, aucune règle de prospect sur voie publique, et des prospects mal définis sur fonds voisins. Ce qui représente un recul réglementaire significatif pour les communes qui en ont aujourd'hui. (Presque toutes en dehors de Clermont-Ferrand) En l'absence de recours obligatoire à l'architecte, en l'absence d'architectes conseils et de commissions d'architecture, cela se traduira par une densité mal maîtrisée, aux effets indésirables sur le voisinage. **Ce qui se joue dans cet article, c'est l'acceptabilité de la densité.**

Il s'agit de garantir une densité habitable, en évitant les nuisances subies : Vis à vis, perte d'ensoleillement, vues bouchées, grands pignons aveugles, îlots de chaleur, rues oppressantes, bâtiments hors d'échelle...

Nous préconisons de :

- **Utiliser les outils réglementaires du prospect. (rapport hauteur-largeur des rues et des espaces libres...)**
- Favoriser et parfois imposer l'adossement aux bâtiments mitoyens s'ils sont aveugles.
- Tenir compte des fenêtres existantes des bâtiments voisins. (Cf le PLU actuel de Romagnat)

Implantation sur rue :

P. 85 : Secteur I2 : *« Les constructions doivent s'implanter, pour au moins 50% du linéaire de façade sur rue, dans une bande d'implantation comprise entre 2 à 6 m à compter de l'alignement ou de la limite des voies. »*

Secteur I3 *« Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques. »* Ces reculs imposés sur voie publique génèrent des rues pavillonnaires monotones, sans façades. Le recul sur rue est dit jardiné dans le règlement mais on a tous constaté comment ces espaces sont facilement minéralisés par les habitants sans même le déclarer. En imposant une implantation plus profonde sur la parcelle, ce recul entrave la constitution d'espaces verts en cœur d'îlot. Il serait beaucoup plus intéressant de définir un pourcentage maximal de linéaire d'implantation sur rue. (Qui pourrait être différent en I2 et en I3) Ceci changerait enfin la physionomie des banlieues pavillonnaires, et s'approcherait finalement beaucoup plus de la forme urbaine villageoise qui voit alterner sur ses rues, façades ou pignons, et jardins clôturés.

Le règlement prévoit cependant une exception à ce retrait :

« Les constructions nouvelles, les annexes et les extensions, sont admises dans la bande comprise entre 0 et 2 m à compter de l'alignement ou de la limite des voies aux deux conditions cumulatives suivantes :

- *de disposer d'une hauteur «hors tout» inférieure ou égale à 4m ;*
- *d'être limitées à 50% du linéaire sur rue sans dépasser 5m. »*

C'est mieux que rien. Autrement dit, il est possible de créer une pièce supplémentaire ou encore d'implanter le garage directement sur la rue, ce qui fait l'économie d'un portail et d'une allée minéralisée. **Mais le fait de ne pas pouvoir construire en étage sur rue sera une limite architecturale et nous privera de certaines potentialités pourtant intéressantes.**

Implantation en limite :

P. 81 : Le choix de définir certaines règles selon que la limite est considérée comme latérale ou de fond n'est pas le plus solide, et sera sujet à interprétations variables. L'ancien PLU de Clermont-Ferrand, tout comme celui en vigueur aujourd'hui à Paris, ou à Chamalières, par exemple, préfèrent distinguer une bande de 15 ou 16m en front de rue et le reste de la parcelle en cœur d'îlot, ce qui est bien plus sûr et efficace.

Concernant les piscines et annexes :

P. 81 : *« Les piscines observeront un recul minimum de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, calculé depuis le bord du bassin, dispositifs de sécurité inclus. »* Mauvaise idée, cela encourage à localiser les piscines en plein milieu du terrain, là où il pourrait y avoir des arbres.

P. 86 : *« Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 mètres ($H/2 > 3m$) par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. »* C'est la règle classique qui a fait ses preuves mais qui a aussi ses défauts :

- En habitat individuel pour faire une petite extension en latéral, si par exemple comme dans de nombreux cas il n'y a que 5m de largeur disponible, on est contraint de construire en limite séparative au risque de créer une longueur de bâti qui n'était pas nécessaire.
- L'absence de règle spécifique aux annexes conduit à leur appliquer la règle générale de retrait à 3m ou implantation en limite.

Une plus grande souplesse serait néanmoins la bienvenue pour des constructions légères et de petite dimension, souvent auto construites qui, du fait de leur structure minimale, voire précaire et de leur conception non savante, ont tout intérêt à ne pas s'implanter en limite, de manière à éviter divers contentieux de voisinage. En zone pavillonnaire, une règle de recul de **1m pour les annexes de moins de 10m²** ou de **2m dans le cas général** paraissait plus pertinente et surtout plus en lien avec les réalités.

Concernant les vues des bâtiments existants :

S'inspirer du règlement actuel de Romagnat (ou de Paris) qui **prévoit un prospect au droit des fenêtres principales** des bâtiments voisins. **Planter une construction à moins de 6m de distance en vis-à-vis d'une fenêtre existante ne devrait jamais être autorisé.** L'air et la lumière des autres doivent être efficacement protégés par des règles de distance et de hauteur s'appliquant aux nouvelles constructions, quelle que soit par ailleurs l'implantation de la limite foncière. **Il n'y a aucun élément sur ce sujet dans le projet de PLUi !**

Concernant la constitution de grands pignons en limite latérale :

Ce problème des immenses pignons aveugles est particulièrement présent à Clermont-Ferrand et il a été renforcé depuis l'adoption du règlement de 2016 qui ne prévoit aucune règle sur ce sujet. Notre paysage urbain est globalement dévalorisé par **ces murs regrettables**. Pourtant, certaines communes ont aujourd'hui des règlements plus efficaces pour éviter cela, et il est à craindre qu'avec le nouveau PLUi, la forme urbaine de ces communes en subisse les conséquences délétères.

P. 86 : **Règles globalement inefficaces** pour empêcher la constitution de grands pignons aveugles en limite. Aucun encouragement non plus à masquer les pignons existants. D'autant que la distinction latérale/fond est sujette à interprétations. Aucune règle de contextualisation par rapport aux bâtiments existants autour du terrain !

Voir pour inspiration les règles actuellement applicables à Chamalières, ou encore à Paris (P. 54) **« l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions d'éclairage d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant. »** ainsi que les figures 15 et 16 P. 200-201.

Secteur i2 : La phrase : « *Les épaisseurs bâties en limite séparative latérale, disposant d'une hauteur de façade supérieure à 10m, seront limitées à des séquences de 14m et espacées entre elles de 10m minimum.* »

Devrait être remplacée par : « *Lorsqu'il n'y a pas déjà une construction existante sur le terrain jouxtant le projet, les épaisseurs bâties en limite séparative latérale, disposant d'une hauteur de façade supérieure à 4m, seront limitées à des séquences de 14m et espacées entre elles de 12m minimum. Lorsque le terrain voisin contient des constructions pérennes implantées en limite, ou lorsque lesdites constructions sont en cours de réalisation, le projet devra impérativement s'y adosser en reprenant le même gabarit avec une tolérance de 1m compté horizontalement et 1.5m compté verticalement.* »

Article 7 – Hauteur :

On observe sur le plan des hauteurs des sauts sans transition entre îlots adjacents. Ce plan manque de progressivité.

Nous proposons de **limiter la hauteur à 22 m contre 28 m prévue aujourd'hui dans certaines zones**, surtout dans le secteur République. C'est déjà hyper densifié. On ne peut plus poursuivre sur le même rythme. 22 m seraient amplement suffisants. D'autant plus que ces hauteurs excessives vont invisibiliser le relief naturel de la butte de Montferrand, secteur historique sauvegardé.

Pour les zones à 22m le long de l'avenue de Royat à Chamalières : alors qu'il s'agit du fond de vallon de la Tiretaine, que le tissu urbain est déjà constitué et stabilisé, et que de nombreux bâtiments de la rue sont mentionnés comme présentant un intérêt patrimonial, **quel est l'intérêt de cette zone singulière dans son environnement immédiat ?**

- Zones UE aux portes de la Limagne : 19 m à Champ-Lamet et secteur La Rochelle/ les Fontanilles : deux zones contiguës : certains éléments seront plus hauts que 19 m au final, avec les règles dérogatoires.

Zones à 16 m à Chamalières, Clermont- la Glacière et même une zone à l'est de Pont-du-Château (zone «Tête de Ville Est» en direction de Chignat, d'anciennes friches industrielles). **13 m suffiraient largement.**

Dans les zones UC à 13 m :

Pour tous les bourgs centre où **les rues sont étroites ou très étroites, si les immeubles bâtis sur les parcelles contiguës sont hauts, on peut se mettre à la même hauteur** c'est-à- suffisamment élevé et tellement peu éclairé.

Dans une rue étroite, 13m ce n'est vraiment pas envisageable. On n'aurait aucune lumière, aucune intimité, aucun coin caché, du vis-à-vis. **Pourquoi nous infliger cette réelle gêne? On perd toute la luminosité.** Et alors qu'on n'a déjà pas de lumière qui entre par les 2 pignons puisque on est tous plus ou moins contigus.

Alors que dans les zones pavillonnaires aux rues bien plus larges on était à 8m de hauteur "seulement " et maintenant on sera à 10 m "seulement"...

Il est donc indispensable de définir des prospects sur rue dans toutes les zones UC, comme c'est habituellement pratiqué, et depuis longtemps, dans la plupart des villes de notre pays.

La notion de construction voisine mériterait d'être précisée. Il faut distinguer :

- Une construction contiguë (lorsque la nouvelle construction touche la construction voisine)
- Une construction proche (par exemple implantée à moins de 3m de la nouvelle construction.)
- Une construction située sur une parcelle contiguë, (mais qui ne touche pas la nouvelle construction).

P. 93 : « *Précision : lorsque plusieurs constructions sont présentes sur le terrain contigu, la hauteur de référence est celle de la construction la plus haute.* » devrait être remplacé par : « *Précision : lorsque plusieurs constructions sont présentes sur le terrain contigu, la hauteur de référence est celle de la construction la plus proche.* »

Et de manière générale, nous préconisons de :

- Eviter les exceptions, car les constructeurs utilisent tous les biais pour augmenter la constructibilité. Par exemple, dépasser d'un étage pour atteindre des performances énergétiques n'est pas une mesure compréhensible.
- Ne pas accorder de sur-hauteur sur les terrains en pente (choisir un niveau de référence en point bas du bâti.)
- P. 94 : « *En dehors des secteurs de projet (...), un étage en attique au-delà de la hauteur maximale de façade est autorisé dans les cas suivants : • lorsqu'une construction existante sur une parcelle attenante aux limites latérales du projet, dispose d'une hauteur de façade supérieure à la hauteur maximale de façade autorisée. Dans ce cas, le volume en attique sera implanté de manière à assurer une transition entre les gabarits bâtis voisins* » Préciser, « **uniquement si la construction voisine et le nouveau projet se touchent.** »

Article 8 – Architecture :

Sur l'architecture ancienne en zone UC,

Il faut imposer à chaque porteur de projet une procédure de conseil-concertation-validation avec le CAUE ou l'ABF. C'est là que sont les compétences appropriées à ces zones et ainsi le résultat sera visible. (Un centre-ville suivi par un ABF, ça se reconnaît tout de suite !)

Dans l'article, on lit beaucoup de phrases intéressantes sur l'architecture qu'on voudrait voir fleurir. Mais on ne peut tolérer ces phrases uniquement si les instructeurs sont formés et bien formés, par exemple au CAUE.

Exemples :

P.99 : Traitement des façades, ouvertures : écriture très insuffisamment claire et précise de la règle. Les instructeurs ne pourront pas l'appliquer car tout est une question d'appréciation et ils n'ont pas la compétence d'un ABF.

"Composition équilibrée" expression très insuffisante pour devenir une vraie prescription, un vraie règle. Il faut clairement dire que : « **les fenêtres doivent être plus hautes que large d'au moins un rapport de 1 x 1.5.** »

P.101 : Dernier paragraphe, il faut être clair et écrire : « *l'installation (...) est strictement interdite* »

P. 100 et 102 : dans le paragraphe traitement des socles et rez-de-chaussée : Les mots *"à éviter"* ne veulent rien dire. Les remplacer par les mots **"sont interdits"**

Sur les clôtures :

P. 101 Il conviendrait de s'assurer que les règles sur les clôtures seront effectivement respectées. C'est inégal selon les communes et leurs habitudes. Les Déclarations Préalables pour clôtures devraient être imposées dans les 21 communes C'est un type d'ouvrage qui est parfois, voire souvent, réalisé sans aucune déclaration. Interdire les matériaux synthétiques, les palissades en PVC et les feuillages factices.

Cependant, il faut aussi se prémunir des effets contraires d'une règle sur les clôtures qui peut pousser à réaliser des annexes de hauteur 3.5m pour contourner la hauteur limite de 1.80m.

Globalement, l'aspect des clôtures serait beaucoup moins déterminant dans une forme urbaine qui autorise la constitution de véritables façades sur rue, voir le chapitre implantation.

Conclusion :

Compte-tenu des retours en zone A et N (pourtant insuffisants) proposés sur le plan de zonage, nous souhaitons que ce PLUi soit applicable rapidement.

Nous restons néanmoins très critiques sur la légèreté de son règlement en zones urbaines. Sans une rédaction rigoureuse de règles précises, vérifiables et opposables, toutes les bonnes intentions du PADD et des OAP, trop nombreuses pour être sincères, s'effaceront sur le terrain et ce PLUi laissera une grosse déception pour les usagers de la ville que nous sommes au quotidien.

Malheureusement, le réel ne ressemblera pas toujours aux beaux croquis, plans-masses appuyés de vert avec arbres et arbustes ostensiblement dessinés, automobiles oubliées ou discrètes, voiries multi-modales modernes et neuves. Notre quotidien n'est pas celui-là ! Des visites sur le terrain, et surtout un inventaire complet (comme on le fait pour les AVAP) auraient dû alimenter préalablement les concepteurs de ces documents !

Il est encore temps pour les urbanistes en charge de sa rédaction de préciser et de renforcer certaines des règles énoncées, en s'inspirant de nos observations, et des règlements d'autres villes qui ont fait leurs preuves.

Il est nécessaire que les élus des communes s'engagent à mettre en place et utiliser les moyens humains adéquats et compétents en matière de conseil, d'ingénierie, de suivi et d'instruction des dossiers. L'UDAP, le CAUE, l'AUCM ont une place à prendre dans ces démarches.

Une des illustrations de cette frilosité en est, entre autres, le non-recours à l'Agence d'urbanisme de Clermont-Ferrand pour cette procédure complexe.

La procédure des commissions d'architecture mérite d'être élargie à l'ensemble du territoire couvert par ce PLUi, et d'être partagée avec un nombre accru d'acteurs, y compris avec les habitants et riverains des projets.