



clermont
auvergne
métropole



plan local
d'urbanisme
de la métropole

Guide d'utilisation

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de Clermont Auvergne Métropole**



VERSION 01

PLU de la Métropole approuvé le 19 décembre 2025

Un projet ? Suivez le guide !

Vous vous demandez si une extension de votre maison est envisageable ? Quelles sont les hauteurs de construction autorisées dans votre rue ? Où implanter votre activité professionnelle ?

Toutes les réponses se trouvent dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Clermont Auvergne Métropole.

Ce guide vous propose un mode d'emploi du PLUi. Il n'a pas de valeur réglementaire.

Le PLUi, c'est quoi ?

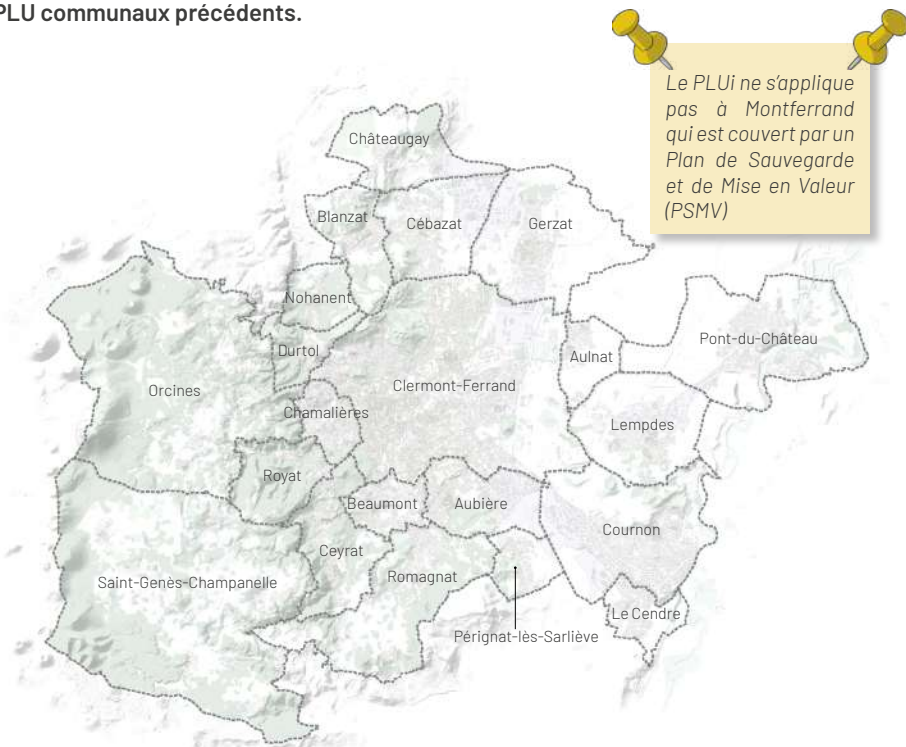
Le PLUi est le document de référence en matière d'urbanisme.

Il définit l'organisation du territoire, encadre l'aménagement des espaces et fixe les règles d'utilisation des sols. Véritable boîte à outils pour tous les porteurs de projets, il est accessible à chacun.

Vous pouvez le consulter dans les mairies, au siège de Clermont Auvergne Métropole ou en ligne sur : plu.clermontmetropole.eu

Où s'applique le PLUi ?

Il s'applique sur les 21 communes de Clermont Auvergne Métropole et remplace les PLU communaux précédents.



Sommaire :

LES PIÈCES DU PLUi

p.4

AVANT D'ÉLABORER MON PROJET

p.6

LES ORIENTATIONS À RESPECTER

p.8

LES RÈGLES À APPLIQUER

p.10

LE RÈGLEMENT

p.12

QUELLES AUTORISATIONS POUR QUELS TRAVAUX ?

p.16

MÉMO ZONES

p. 17

GLOSSAIRE

p.19

LIENS UTILES

Le site du PLU de la métropole :

plu.clermontmetropole.eu

Carte interactive PLUi :

[PLU de la Métropole](#)

Géoportail de l'urbanisme :

geoportail-urbanisme.gouv.fr

Dépôt et suivi des demandes d'urbanisme - Guichet unique :

urbanisme.clermontmetropole.eu

Connaître les risques - portail national :

georisques.gouv.fr



LES PIÈCES DU PLUI

1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION *(Dossier 1)*

Il dresse un état des lieux (*Diagnostic - pièce 1.1*), explique les choix d'aménagement (*Justification des choix - pièce 1.2*) et analyse leurs impacts sur l'environnement (*Évaluation environnementale - pièce 1.3*), tout en prévoyant leur suivi (*Indicateurs de suivi - pièce 1.4*).

2 LE PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Il définit les objectifs stratégiques et les grandes orientations du PLU de la Métropole qui sont ensuite déclinés dans le règlement (*Dossier 2*).

LES PIÈCES À CONSULTER POUR VOS TRAVAUX

3 LES OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation *(Dossier 3)*

• LES OAP THÉMATIQUES :

Les OAP "Habiter Demain" (*pièce 3.1*) et "Trame Verte et Bleue - Paysages" (*pièce 3.2*) s'appliquent sur les 21 communes. Elles ont vocation à préciser les objectifs de la Métropole sur les enjeux de la qualité d'habiter, de la performance énergétique, du développement durable et de la préservation de la faune et de la flore.

• LES OAP PROJETS (*pièces 3.3*)

Elles définissent des lignes directrices pour l'aménagement de secteurs spécifiques, en précisant les conditions d'aménagement et les intentions qualitatives. Les OAP projets sont regroupées par commune.

4 LE RÈGLEMENT ÉCRIT *(Dossier 4)*

Le règlement commun (*pièce 4.1*)

Il s'applique sur les 21 communes et fixe les règles selon les zones U (Urbaine), AU (À Urbaniser), A (Agricole), N (Naturelle). Il est construit autour de 8 articles :

ARTICLE 1 - FONCTIONS URBAINES

ARTICLE 2 - DIVERSITÉ DE L'HABITAT

ARTICLE 3 - DESSERTE ET STATIONNEMENT

ARTICLE 4 - RÉSEAUX ET PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 5 - VÉGÉTALISATION

ARTICLE 6 - IMPLANTATION

ARTICLE 7 - HAUTEUR

ARTICLE 8 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Les cahiers communaux (pièce 4.2)

Chaque commune possède son cahier qui décline ses spécificités liées aux risques, aux nuisances, à la santé, mais aussi, la liste des emplacements réservés pour des projets d'aménagement, du patrimoine protégé etc.

5 LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE (Dossier 5)

Les plans de zonage (pièce 5.1)

Ils permettent d'identifier dans quelle zone se situe mon projet : U, AU, A, ou N ; éventuellement dans quelles sous zones (UG-Urbaine Générale, ou UC- Urbaine Centre-bourg) et si des prescriptions s'appliquent à ma parcelle (emplacement réservé, patrimoine...).

Les plans thématiques (pièce 5.2)

Ils permettent de repérer dans quel secteur je me situe pour connaître les règles de stationnement, de végétalisation, de hauteur... qui s'appliquent à ma parcelle. Il y en a 6, liés aux articles du règlement.

	PLAN DES FONCTIONS URBAINES	→ Article 1
	PLAN DE LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT	→ Article 2
	PLAN DES STATIONNEMENTS	→ Article 3
	PLAN DE LA VÉGÉTALISATION	→ Article 5
	PLAN DES IMPLANTATIONS	→ Article 6
	PLAN DES HAUTEURS	→ Article 7

6 LES ANNEXES (Dossier 6)

Elles font partie intégrante du PLUi et sont à consulter, au même titre que le règlement, pour tous vos projets. Vous y trouverez les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau, les règlements de boisement, le droit de préemption, le règlement de publicité intercommunal, les nuisances et pollution etc.

AVANT D'ÉLABORER MON PROJET

Étape 1 Je repère ma parcelle

(Plans 5.1 dans le dossier 5)

L'ensemble du territoire métropolitain est cartographié en 26 planches de A à Z.

Consultez en premier le plan de localisation de l'atlas pour savoir à quelle planche se référer.

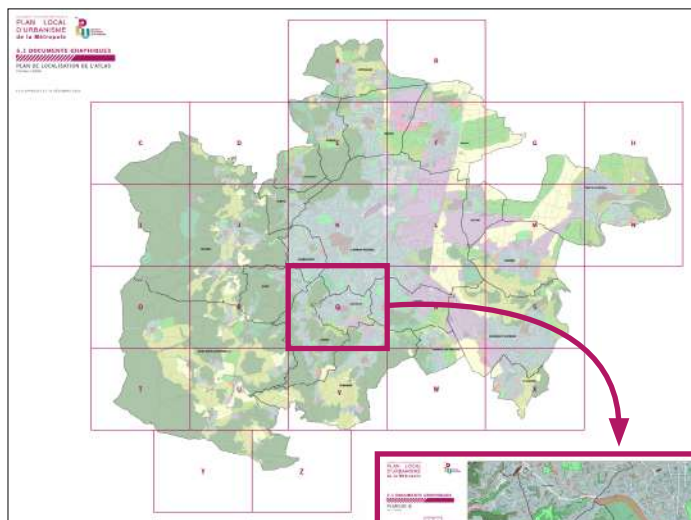


Chemin d'accès dans le dossier numérique PLUi

→ 5. Règlement graphique

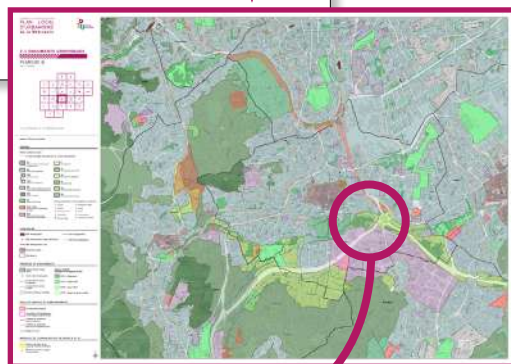
→ 5.1 Plans de localisation

→ Planche A
Planche B
Planche C...



Il vous indique le plan de zonage sur lequel se trouve votre parcelle

Exemple : Planche Q
(plan de zonage à la parcelle)



EN LIGNE

Sur plu.clermontmetropole.eu, retrouvez directement la parcelle qui vous intéresse en renseignant le numéro ou l'adresse postale dans la carte interactive. En cliquant sur la parcelle, vous obtiendrez les règles qui lui sont liées (accès au règlement de la zone, dispositions générales, etc)

Étape 2 J'identifie la zone et les prescriptions* sur ma parcelle

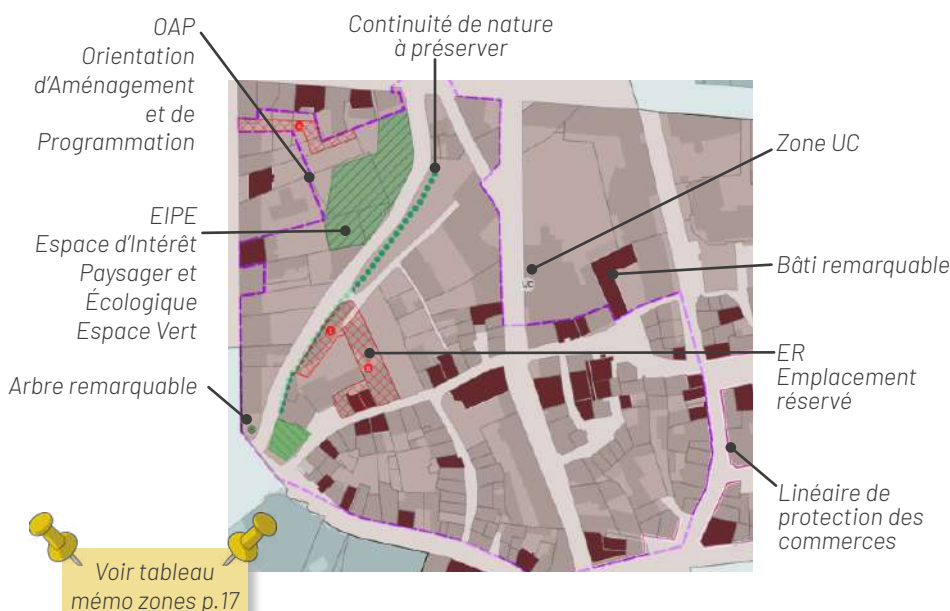
(Plans dans les dossiers 5.1 et 5.2)

- **Identifiez la zone dans laquelle se trouve votre parcelle.** Les zones se trouvent sous la forme d'un code lettres : UG, UE, A1...

- **Votre parcelle peut être concernée par des prescriptions* ou une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «projets».**

Voir p.10 et 11 du guide pour connaître toutes les prescriptions et p.8 pour les OAP.

**Une prescription est une règle particulière qui s'exprime visuellement sur les plans. Ex : un bâtiment protégé, une continuité de nature à préserver. Une fois repérée sur le plan, il faut se référer aux dispositions générales du Règlement pour en connaître les obligations.*



Étape 3 Je consulte le Règlement et les cahiers communaux

(dans le dossier 4)

Vous avez identifié la zone dans laquelle se situe votre parcelle : prenez connaissance des articles du Règlement (pièce 4.1).

Consultez aussi le cahier communal (pièce 4.2)

de votre commune pour prendre connaissance des prescriptions et spécificités qui s'y appliquent (risques, nuisances, pollution, aléas, bâtiment protégé, palette chromatique...).



Chemin d'accès dans le dossier numérique PLUi

→ 4. Règlement

→ 4.1 Règlement

→ 4.2 Cahiers communaux

LES ORIENTATIONS À RESPECTER

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

(Dossier 3)

Il y a **deux sortes d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui viennent compléter le Règlement dans le PLU de la Métropole :

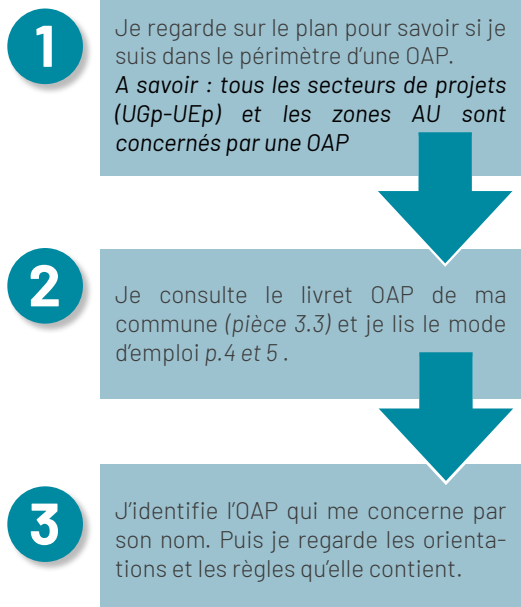
- **Les OAP THÉMATIQUES** qui s'appliquent sur les 21 communes

L'OAP Habiter demain (pièce 3.1) pour la qualité d'habiter et l'adaptation des projets à leur contexte. Elle comporte des recommandations, invitant les acteurs de la construction (architectes, aménageurs, promoteurs, particuliers...) à faire évoluer les projets vers des solutions plus durables, sobres, innovantes et attentives à la qualité du cadre de vie.

L'OAP Trame verte et bleue – Paysages (pièce 3.2) pour répondre aux enjeux liés aux continuités écologiques, articulés avec la mise en valeur des grandes entités paysagères et du cadre de vie du territoire.

- **Les OAP PROJETS** (pièces 3.3)

Les OAP projets définissent des objectifs en matière d'aménagement, d'habitat, d'accessibilité, de développement économique ou d'équipement **sur un quartier ou un secteur** à mettre en valeur, à réhabiliter ou à urbaniser. Chaque OAP porte un nom. Elles sont regroupées par commune.



 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



LES RÈGLES À APPLIQUER

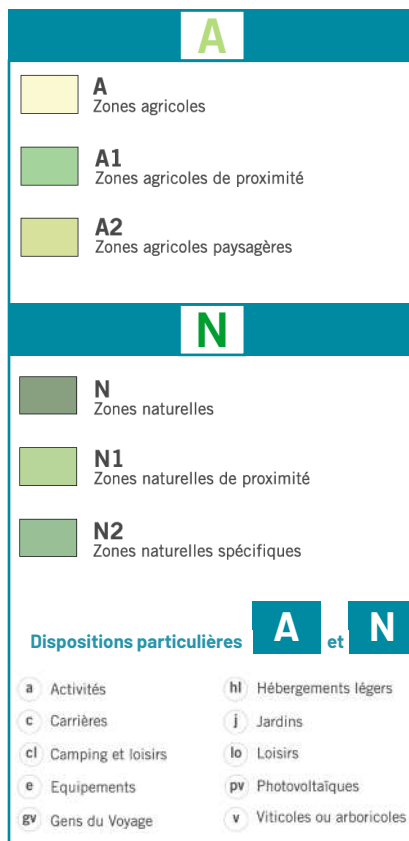
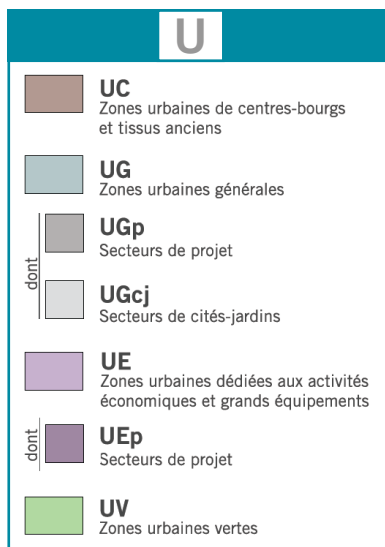
LE ZONAGE *(Sur les plans 5.1)*

Le zonage est un découpage précis du territoire en plusieurs zones qui regroupent les parcelles cadastrales.

Le PLUi découpe le territoire en 4 grands types de zones :



Chaque zone possède des sous-zones auxquelles se rattachent des règles particulières.



LES PRESCRIPTIONS *(Sur les plans 5.1)*

Certains éléments bâtis ou non bâtis sont protégés au PLUi : modifications encadrées, démolition interdite, préservation de la flore, continuité de nature à créer...

Il est possible de regrouper ces protections en 4 groupes :

- les prescriptions relatives au patrimoine
- les prescriptions relatives aux paysages et à la biodiversité
- les prescriptions pour les projets urbains et aménagements
- les prescriptions pour la maîtrise de l'urbanisation en zones agricoles et naturelles

Les prescriptions relatives au patrimoine

	Bâti remarquable		Filet d'alignement (p.9)
	Bâti remarquable / petit patrimoine		Patrimoine géologique (p.10)
	Bâti remarquable / mur		
	Ensemble urbain		
	Site témoin		

(p.8)

Les numéros de pages renvoient au Règlement 4.1

Les prescriptions relatives aux paysages et à la biodiversité

	Espace Boisé Classé (p.11) (EBC)	Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE)	
	Arbre isolé remarquable (p.13)		EIPE - Boisement
	Continuité de nature à préserver		EIPE - Espace Vert
	Continuité de nature à créer		EIPE - Cœur d'îlot
	Zones et milieux humides (p.15)		EIPE - Terrain et jardin cultivé

(p.11, p.12 et p.13)

Les prescriptions pour les projets urbains et aménagement

	Emplacement réservé (p.19)
	Linéaire de protection des commerces
	Linéaire de protection des rez-de-chaussée actifs

(p.21)

— Marge de recul (p.9)

Les prescriptions pour la maîtrise de l'urbanisation en zones agricoles et naturelles



Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) autorisent des constructions et installations limitées

en zone A et N. Les règles qui y sont attachées figurent au sein des cahiers communaux (pièce 4.2) en complément des règles relatives aux secteurs spécifiques en zones agricoles (p.113 et suivantes) et naturelles (p.121 et suivantes).



Bâtiment pouvant changer de destination

Sur ces bâtiments, les changements de destination vers les sous-destinations
logement, hôtel, autre hébergement

touristique, restauration, équipement d'intérêt collectif et services publics **sont autorisés.**

LES CAHIERS COMMUNAUX (pièce 4.2)

Ils sont spécifiques à chacune des 21 communes. Ils donnent les différentes règles particulières à chaque territoire (éléments patrimoniaux que le PLUi protège, règles sur certains secteurs, palettes chromatiques, STECAL...).



LE RÈGLEMENT (Pièce 4.1)

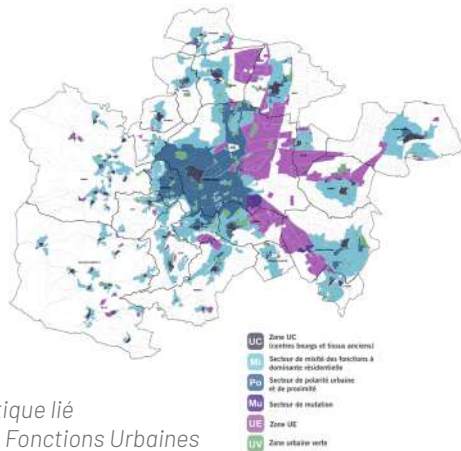
Article 1 – Fonctions urbaines (p.24 et suivantes)

Quelles destination ou sous-destination autorisées pour mon bâtiment ?

Commerce, habitation, exploitation agricole, bureau, restauration, industrie...
L'article 1 liste les restrictions et délimite les secteurs.

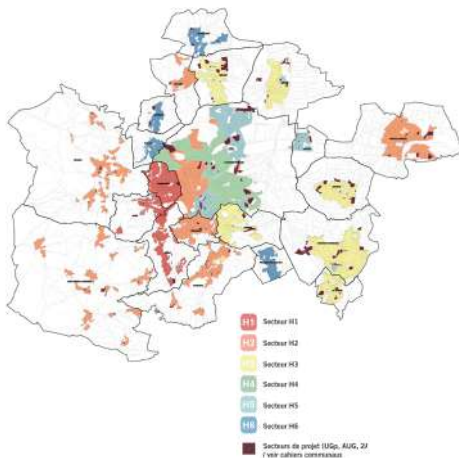
Comment être sûr que mon bâtiment rentre bien dans la case "logement" ou "hébergement" ?

Voir le lexique p.128 du règlement.



Plan thématique lié
5.2 Plan des Fonctions Urbaines

Article 2 – Diversité de l'habitat (p.42 et suivantes)



Plan thématique lié
5.2 Plan de la Diversité de l'Habitat

L'article 2 crée des servitudes de mixité sociale. Qu'est-ce que c'est ?

C'est le fait d'imposer une part de logement locatif social et/ou en accession abordable à la propriété, au sein des opérations résidentielles.

Cet article traduit les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.

Chaque secteur (ci-contre) détermine un seuil de déclenchement et encadre, selon la taille de l'opération, une part minimale de logements sociaux ou abordables.

Les seuils minimums de déclenchement sont fixés à 500 m² de surface de plancher dédiée à l'habitation ou 8 habitations créées. Cet article s'adresse donc plutôt à la promotion immobilière.

Ça veut dire quoi logement locatif social ? Et logement en accession abordable ?

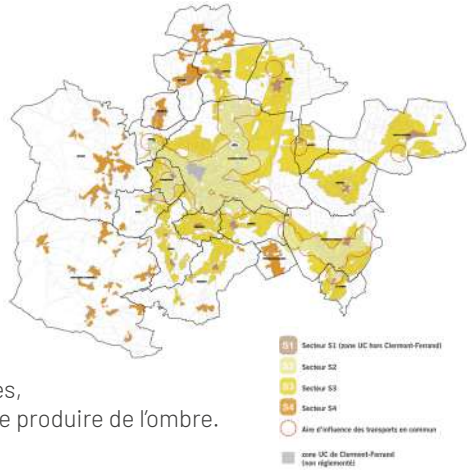
Voir le lexique p.128 du règlement.

Article 3 - Desserte et stationnement (p.47 et suivantes)

L'article 3 établit les règles relatives à la desserte des terrains (création d'accès ou de voiries) ainsi que les normes quantitatives et qualitatives de stationnement, pour les véhicules et les vélos.

Les normes quantitatives sont fixées selon les secteurs (ci-contre). Par exemple, pour les logements en secteur S3 et en zone UG, 1 place minimum doit être créée par tranche de 80 m² de surface de plancher dédiée à l'habitation, avec au moins 1 place par logement.

Les normes qualitatives font référence au type de revêtement de la place de stationnement ou encore aux plantations. Par exemple, en zone UG, pour une aire de stationnement de 10 places, 1 arbre doit être planté pour 4 places afin de produire de l'ombre.



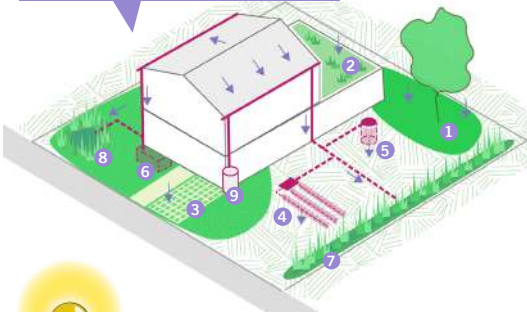
Plan thématique lié
5.2 Plan des Stationnements

Article 4 - Réseaux et performances environnementales

(p.62 et suivantes)

L'article 4 définit les règles relatives aux raccordements des réseaux électriques, de télécommunication et de chaleur, à la gestion des eaux (potable, usées, pluviales), au stockage et à la gestion des déchets et aux performances énergétiques et environnementales des constructions.

Les différentes solutions possibles pour gérer les eaux pluviales sur le terrain



- 1 Pleine terre et végétalisation
- 2 Toiture végétalisée
- 3 Revêtements perméables
- 4 Tranchées d'infiltration
- 5 Puits d'infiltration
- 6 Cuve tampon
- 7 Noue d'infiltration
- 8 Bassin inondable / jardin de pluie
- 9 Récupérateur d'eau de pluie



En complément de l'article 4, vous trouverez les informations relatives aux réseaux d'eau et à la gestion des déchets dans l'**ANNEXE 6.3 : EAU et ANNEXES SANITAIRES**

Article 5 – Végétalisation (p.70 et suivantes)

L'article 5 fixe des objectifs minimum de végétalisation dans les projets. Ces objectifs sont différents selon les secteurs (cf. plan thématique lié).

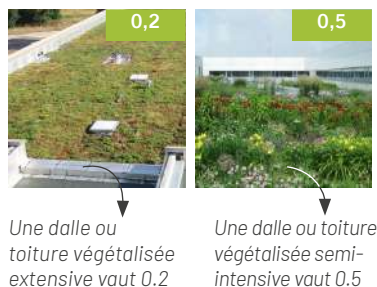
Pour atteindre ces objectifs, sont pris en compte :

- une part d'espace libre en **Pleine Terre (PLT)**
- le **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

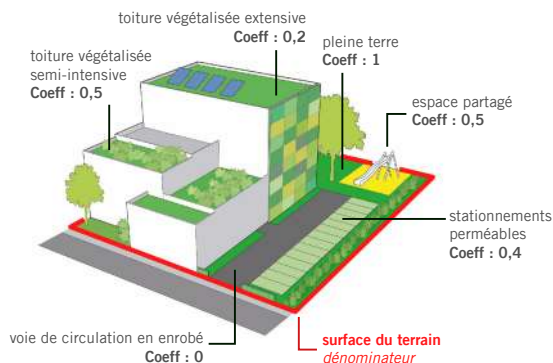
La pleine terre (PLT) ? Il s'agit des espaces non-construits et non recouverts, support de végétation et en relation directe avec les strates du sol et du sous-sol naturel.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) ? Il se calcule en fonction des surfaces favorables à la perméabilité des sols et à la végétalisation (ex : toiture végétalisée, revêtement semi-perméable...) et de la surface du terrain.

Exemple de surfaces prises en compte dans le calcul du CBS



Toutes les pondérations sont décrites p.73, 74 et 75 du Règlement (pièce 4.1)



Calculer la PLT et le CBS sur ma parcelle en fonction de mon projet

- La surface imposée en pleine terre est calculée selon la formule suivante :

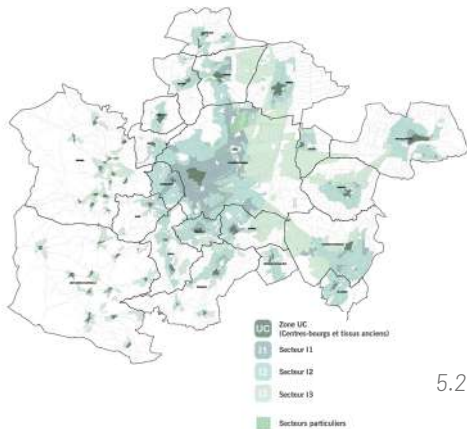
$$PLT = \frac{\text{Surface en pleine terre (m}^2\text{)}}{\text{Surface du terrain (m}^2\text{)}}$$

- Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménagées pondérées}}{\text{Surface du terrain (m}^2\text{)}} + \text{Bonus/Malus arbre}$$

Vous pouvez effectuer ces calculs sur la calculatrice du site plu.clermontmetropole.eu

Article 6 – Implantation (p.80 et suivantes)



Comment implanter ma maison par rapport aux voies et aux limites séparatives avec mon voisin ?

Quel retrait obligatoire pour ma piscine ? Et par rapport aux constructions existantes sur les parcelles contiguës à la mienne ?

Toutes les règles sont décrites dans l'article 6, illustrées de schémas informatifs.

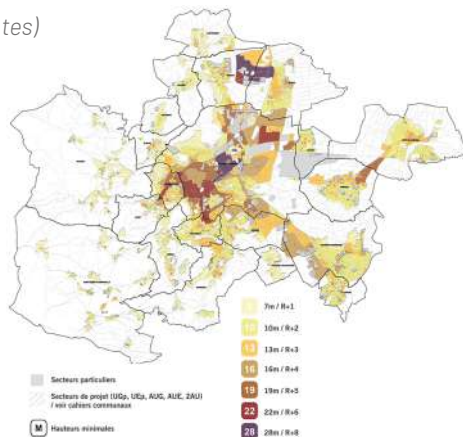
Plan thématique lié
5.2 Plan des implantations

Article 7 – Hauteur (p.89 et suivantes)

Jusqu'à quelle hauteur peut monter ma construction neuve ? Quid de la surélévation sur ma maison de bourg ? L'article 7 définit les hauteurs des constructions au regard des enjeux d'intensification urbaine et d'adaptation aux paysages urbains existants.

Elles sont définies selon différents secteurs, et vont de 7 à 28m (1 à 9 étages environ).

Plan thématique lié
5.2 Plan des Hauteurs



Article 8 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère (p.97 et suivantes)

Est-ce que je dois conserver les encadrements de fenêtres en pierre ? Quelle clôture puis-je installer ? Et comment intégrer des panneaux solaires ?

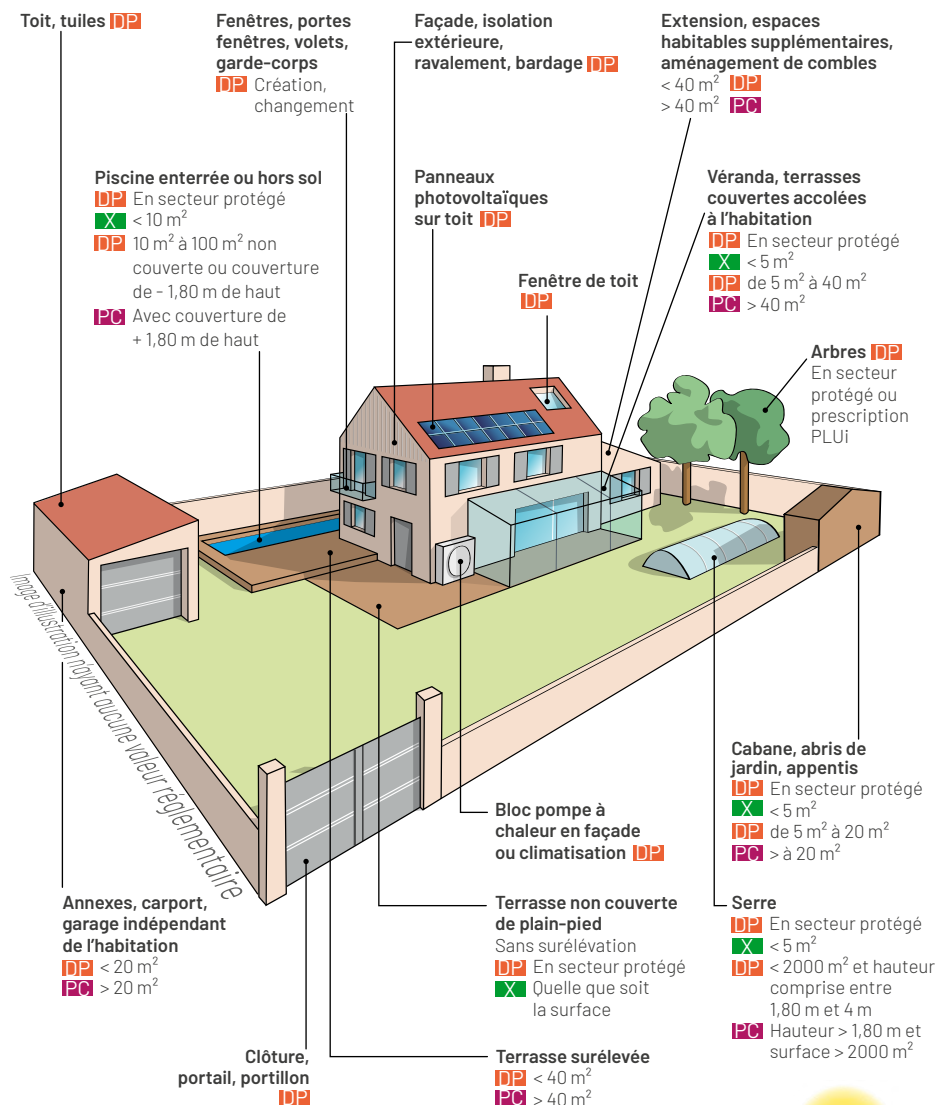
L'article 8 rassemble les règles relatives à l'aspect des constructions et au traitement de leurs abords.

- Voir dans le **cahier communal** (pièce 4.2) de votre commune :
 - pour savoir si votre projet est concerné par une **palette chromatique**,
 - si vous habitez dans une **cité-jardin (zone UGcj)**.

- Si vous habitez dans le **centre de Pont-du-Château, de Royat**, ou encore dans le **quartier du centre de Clermont ou à Montferrand**, vous êtes en site patrimonial remarquable (SPR). Consultez l'**ANNEXE 6.1.3 SPR**.

QUELLES AUTORISATIONS POUR QUELS TRAVAUX ?

Même en l'absence de formalités, LES RÈGLES DU PLUi SONT APPLICABLES



Pour toutes les demandes de travaux :
notice explicative dans le cerfa n° 51434#13

- DP** Déclaration préalable
- PC** Permis de construire
- X** Pas de formalité

Secteur protégé : sites patrimoniaux remarquables, sites inscrits et classés, abords des monuments historiques - accord de l'ABF



MÉMO ZONES (Sur les plans 5.1 et 5.2)



Parcelle (s) Cadastre (s)

PLAN DE ZONAGE

U							AU			A		N	
UC	UG	UGp	UGcj	UE	UEp	UV	AUG	AUE	2AU	A1	A2	N1	N2

Article 1 - PLAN DES FONCTIONS URBAINES

UC	Mi	Po	Mu	UE							UV
				P	PL	Te	C	EM	To	S	

SECTEURS SPÉCIFIQUES

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	j

Article 2 - PLAN DE LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

H1	H2	H3	H4	H5	H6	Secteur de projet/voir cahier communal

Article 3 - PLAN DES STATIONNEMENTS

S1	S2	S3	S4	Aire d'influence transports en commun	UC Clermont-Ferrand non réglementé

Article 5 - PLAN DE LA VÉGÉTALISATION

V1	V2	V3	V4	Secteurs de projets/voir cahier communal	Secteurs particuliers	Secteurs sensibles aux îlots de chaleur

Article 6 - PLAN DES IMPLANTATIONS

UC	i1	i2	i3	Secteurs particuliers

Article 7 - PLAN DES HAUTEURS

7m	10m	13m	16m	19m	22m	28m	Secteurs de projets/voir cahier communal	Secteurs particuliers	M

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

OAP, emplacements réservés (ER), patrimoine bâti, arbre remarquable, EBC, EIPE...	
---	--

NOTES

GLOSSAIRE

ABF	Architecte des Bâtiments de France
CBS	Coefficient de Biotope par Surface
EBC	Espace Boisé Classé
EIPE	Espace d'Intérêt Paysager et Écologique
ER	Emplacement Réservé
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLT	Pleine Terre
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
STECAL.....	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée
ZONE A	Zone Agricole
ZONE AU	Zone À Urbaniser
ZONE N	Zone Naturelle
ZONE U	Zone Urbaine



Contacts

VOTRE MAIRIE,
pour toutes les questions d'ordre général sur le PLUi et le suivi de votre autorisation
d'urbanisme (retrait, dépôt, composition du dossier, délai d'instruction...).

Pour les questions plus complexes,
la Direction de l'urbanisme de Clermont Auvergne Métropole
se tient à votre disposition

✉ **Direction de l'urbanisme - Clermont Auvergne Métropole**
64 avenue de l'Union Soviétique - 63000 CLERMONT-FERRAND
📞 **04 73 98 34 00**

💻 plu.clermontmetropole.eu
@ plui@clermontmetropole.eu