

+  
clermont  
auvergne  
métropole

**PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
Approuvé le 29/02/2012

**MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE N°5**  
Arrêtée : 20/01/2020



**PÉRIGNAT-LÈS  
SARLIÈVE**

**NOTICE DE  
PRÉSENTATION**

Notice de présentation  
Annexes

## SOMMAIRE

<b>AVANT-PROPOS .....</b>	<b>3</b>
<b>1 CONTEXTE DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>3</b>
1.2 Contexte réglementaire.....	3
1.3 Objet de la modification.....	5
<b>2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU.....</b>	<b>7</b>
<b>3. ANNEXES.....</b>	<b>12</b>

## AVANT-PROPOS

### 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le PLU de la commune de PÉRIGNAT-LÈS-SARLIÈVE a été approuvé par délibération du conseil municipal du 29 février 2012.

Il a été modifié à plusieurs reprises par des modifications simplifiées, approuvées respectivement par délibérations des 7 février 2013, 21 janvier 2014, 10 novembre 2017 et 2 mars 2018.

Par arrêté en date du 20 janvier 2020, Clermont Auvergne Métropole a engagé la procédure de modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pérignat-lès-Sarliève, **portant sur des adaptations et modifications mineures du règlement applicable à la zone Ui concernant les activités tertiaires.**

#### 1.1 Contexte réglementaire

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est menée conformément aux dispositions des articles L 153-41 à L 153-45 du Code de l'Urbanisme.

#### Extrait du Code de l'urbanisme

*La modification peut être réalisée selon une procédure simplifiée prévue à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme :*

*Dans les autres cas :*

→ Article L 153-41:

- *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

→ Article L 151-28 :

- *Majorations des droits à construire ;*
- *Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;*
- *Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;*
- *Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;*
- *Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs ;*
- *Rectification d'une erreur matérielle.*

## PLAN DE SITUATION DU PROJET



## 1.2 Objet de la modification

Il est proposé d'apporter une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme aux dispositions applicables à la zone Ui relative aux activités tertiaires.

À ce titre, le projet prévoit de :

- **Étendre la zone aux projets d'intérêt collectif** pour recevoir un projet de construction d'un EHPAD.  
La zone Ui du Petit Puy est une zone située à proximité du centre bourg et des services (mairie, commerces, ...) sur laquelle sont implantés un hôtel et un bâtiment d'exposition de motos. Cette zone est destinée à accueillir des activités tertiaires dont l'exécution du projet n'est pas réalisable pour l'aménagement dudit projet.

Au regard de la volonté de la commune de répondre favorablement à la demande d'accueil d'un EHPAD, Clermont Auvergne Métropole et la commune de Pérignat-lès-Sarliève souhaitent faciliter l'implantation d'un tel établissement.

- **Prendre en compte l'aspect paysager et traiter l'insertion paysagère de tout projet**  
La zone est située en co-visibilité directe avec le site historique et culturel du plateau de Gergovie, depuis la plaine de Sarliève et de l'autoroute A75. Elle se situe en outre dans un secteur sensible d'entrée de ville de la commune et à plus grande échelle du territoire, elle se situe dans un secteur sensible d'entrée de d'agglomération métropolitaine.

La zone est actuellement protégée des vues directes depuis la plaine de Sarliève par la présence de plantations. Ces plantations devront être maintenues et confortées en accompagnement de la pente du terrain.

D'un point de vue topographique et géologique, la zone présente 3 parties :

*une partie basse* : terrain naturel en pente douce vers la plaine de Sarliève ;

*une partie intermédiaire* : des talus formant un cordon surmontés d'un plateau, constitués de remblais ;

*une partie culminante* : un deuxième plateau et un relief naturel, dû à la présence d'un puy culminant à 8 mètres au-dessus de l'allée du Petit Puy à l'Ouest et à 9,6 mètres au-dessus de la plaine agricole à l'Est. Les roches naturelles du puy sont visibles depuis l'allée et attestent de sa présence.

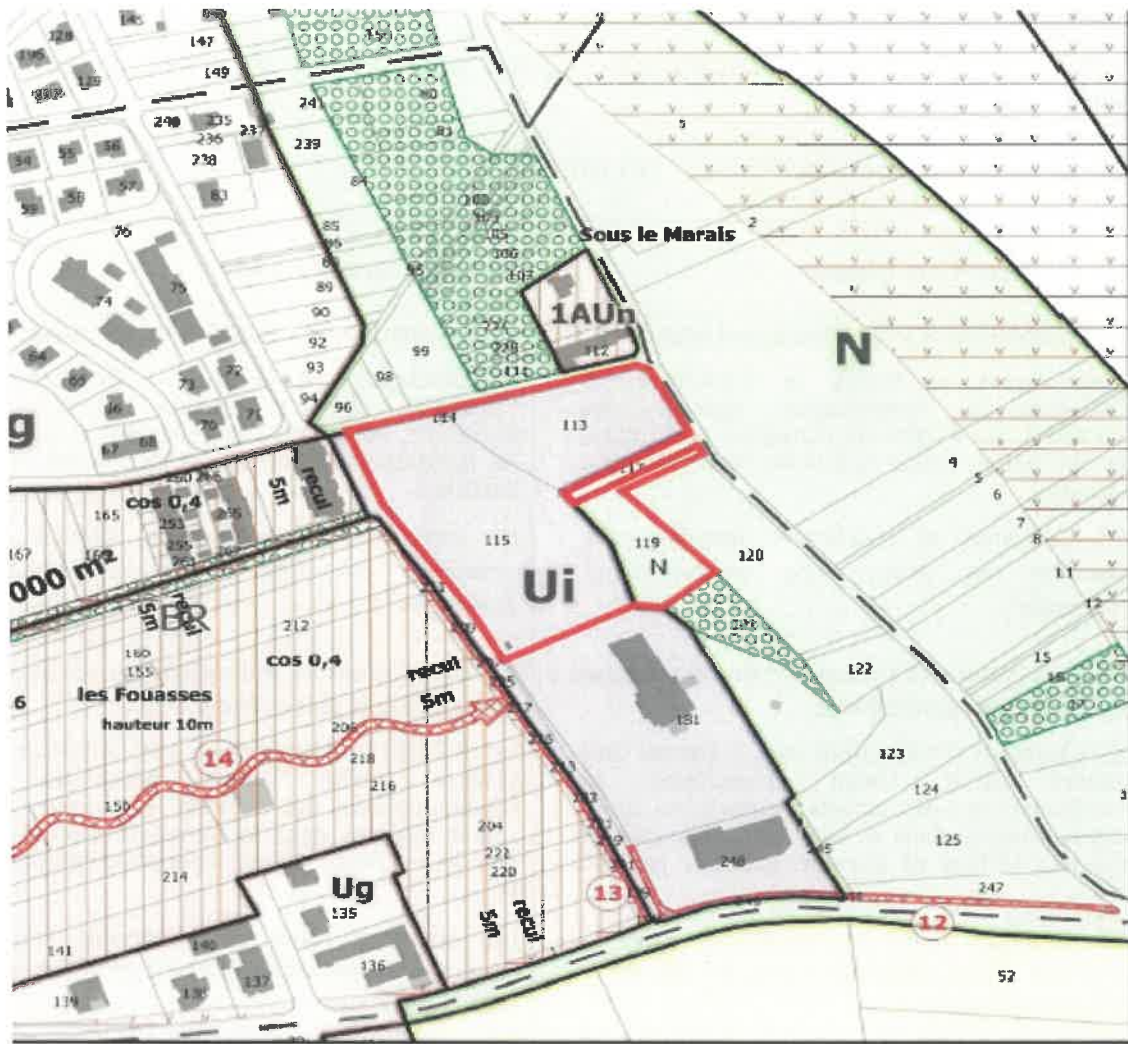
**Tout projet prendra en compte les composantes paysagères** (pente des terrains, écosystèmes, plantations, perspectives, co-visibilité, couleurs, matériaux, etc) de la zone Ui et du territoire **afin de diminuer l'impact des constructions et de leurs abords dans le paysage.**

- **Modifier la règle de la hauteur** du fait de la topographie des lieux et dans un souci d'harmonisation architecturale et paysagère.

Le secteur autour du Petit Puy s'est dernièrement urbanisé avec la construction de logements collectifs et individuels (certains sont en R+2). Il est maintenant important de mieux réglementer la hauteur des bâtiments pour obtenir une harmonisation visuelle d'ensemble.

- **Mieux définir et modifier les règles liées au stationnement** de façon à éviter l'utilisation du domaine public déjà saturé et pour décharger le réseau d'eaux pluviales.

## ZONES DU PROJET



- zone Ui  
14 136 m<sup>2</sup> de terrain
- zone N  
2 405 m<sup>2</sup> laissés en l'état

## 2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI

*La zone Ui est une zone d'activités tertiaires.*

*Les règles relevant d'autres législations sont rappelées dans l'article « dispositions générales », au début du document.*

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p><b>1. Occupations et utilisation du sol interdites</b></p> <p>Constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole, les entrepôts, les dépôts de matériaux à l'air libre, les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2</p> <p>Les caravanes et habitations mobiles sont interdites en dehors des emplacements aménagés</p>	<p><b>1. Occupations et utilisation du sol interdites</b></p> <p>Constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole, les entrepôts, les dépôts de matériaux à l'air libre, les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2</p> <p>Les caravanes et habitations mobiles sont interdites en dehors des emplacements aménagés</p>
<p><b>2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les bâtiments d'habitations sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activités et que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les antennes relais de téléphonie, sous condition d'être installées à plus de 200 m de toute habitation.</p>	<p><b>2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les bâtiments d'habitations sont autorisés sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, qu'ils soient intégrés dans le bâtiment d'activités et que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les antennes relais de téléphonie, sous condition d'être installées à plus de 200 m de toute habitation.</p> <p>Sont autorisées les constructions et installations techniques, ayant fonction de service public ou privé d'intérêt collectif.</p>

### SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

#### 3. Accès et voiries

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

#### 4. Desserte par les réseaux

**Eau potable** : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'eau potable.

**Eaux usées** : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

**Eaux pluviales :** Pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement portant sur un terrain de plus de 600 m<sup>2</sup> :

Les eaux pluviales doivent transiter par un dispositif de rétention calibré à 45 litres minimum par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée créée (toitures, terrasses, allées, zones de stationnement en dur...). Ce dispositif de rétention devra recevoir un traitement paysager de qualité et être intégré dans les espaces libres.

L'évacuation du dispositif sera raccordée au collecteur public par un réducteur de débit, visitable, limité à 3 litres par seconde par hectare.

Cet ouvrage de rétention est indépendant de tout stockage d'eau et doit rester impérativement vide en dehors des périodes de pluie ou de vidage.

Les eaux pluviales recueillies ne doivent pas être envoyées sur la voie publique ni sur un terrain tiers à l'aval.

**Électricité téléphone :**

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les raccordements privés doivent l'être également.

**5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation routière.

La limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement quand elle existe.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

**Nivellement :**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la voie (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

**6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7. Hauteur maximum des constructions**

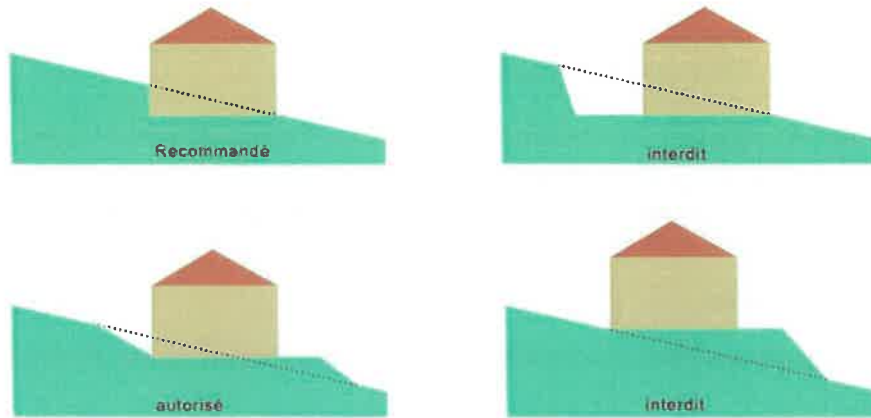
Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.</p> <p>La hauteur absolue maximale autorisée est de 10 mètres au total.</p> <p>Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maxi est 15 m.</p>	<p>La hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.</p> <p>Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur maxi est 12 m à l'égout pour les toitures terrasses et 12 m à l'acrotère pour les toitures en pente.</p>



## 8. Aspect extérieur des constructions, architecture, clôtures

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel et non l'inverse.



Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect (matériaux, couleurs) des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel, et en particulier, en tenant compte des vues à partir de l'autoroute et du sommet du plateau de Gergovie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et équipements permettront de **maintenir une continuité végétale arborée** depuis les bois au sud, jusqu'au chemin de la Saulée.

### Toitures et couvertures :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

Elles peuvent être végétalisées.

Les antennes et appareillages en toiture devront être intégrés le plus discrètement possible à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la construction.

### Façades et murs de clôture :

Les clôtures privilégieront une perméabilité pour le passage de la petite faune. Elles seront végétalisées en grande partie. Les limites avec l'espace public pourront être aménagées en « saut du loup ».

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines et en s'appuyant sur le nuancier chromatique figurant en annexe (original en Mairie).

Les matériaux réfléchissants, brillants, laqués ou plastifiés blanc sont interdits en traitement principal de façade et en clôture.

## 9. Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement de **tous les véhicules** correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré **impérativement en dehors des voies publiques**.

Les zones de stationnement non PMR (Personnes à Mobilité Réduite) seront **obligatoirement réalisées en revêtement perméables et végétalisées**.

Les matériaux de type asphalte ou enrobé ou dalle béton sont interdits.

Il est exigé au minimum :

- ✓ 1 place de stationnement auto et 1 place deux-roues par logement ;

- ✓ 1 place de stationnement auto et 0,5 place deux-roues pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 50 m<sup>2</sup>;
- ✓ 1 place de stationnement auto et une place deux-roues pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'équipement collectif ;
- ✓ Le stationnement des deux-roues doit être prévu sous abri.

#### 10. Réalisation d'espaces libres, plantations

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>Toute construction doit être accompagnée de végétaux, dont la taille adulte est proportionnée à l'espace disponible.</p> <p>Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste en annexe). Les plantations de résineux sont interdites.</p> <p>Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés.</p> <p>La hauteur des talus créés pour implanter les bâtiments est limitée à 1,50 m. Les dénivelés importants seront traités en terrasses successives paysagées ou avec des murets de soutènement.</p> <p>L'aménagement des espaces libres devra être conçu afin de permettre la rétention des eaux pluviales et limiter l'étanchéité des sols, suivant les exigences de l'article 4.</p> <p>Les aires de stationnement peuvent être traitées en espace vert adapté.</p>	<p>Toute construction doit être accompagnée de végétaux, dont la taille adulte est proportionnée à l'espace disponible.</p> <p>Les plantations favoriseront la biodiversité et présenteront 3 strates végétales : herbacée, arbustive, arborée.</p> <p>Les essences végétales choisies seront de préférence locales avec autant que possible des essences champêtres. Toutefois des essences horticoles pourront être plantées pour leur intérêt ornemental ou olfactif par exemple. Pour une meilleure diversité, les plantations présenteront des essences persistantes et des essences caduques.</p> <p>Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques » et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. En limite avec l'espace public, elles présenteront un port libre pour garantir un aspect plus « naturel ».</p> <p>En cœur de parcelle, elles pourront présenter un aspect plus jardiné au besoin.</p> <p>Les haies pourront contenir des plantes grimpantes et lianes (voir liste en annexe), non invasives.</p> <p>De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</p> <p>Les plantations de résineux sont interdites.</p> <p>Les arbres à planter seront à moyen développement concernant la continuité végétale arborée. Des arbres à petit développement pourront être plantés dans les parking et jardins d'agrément.</p> <p>Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés.</p> <p>Un inventaire de ces arbres devra être réalisé avec un plan de repérage des arbres à conserver et/ou replanter.</p> <p>La hauteur des talus créés pour implanter les bâtiments est limitée à 1,50 m. Les dénivelés importants seront traités en terrasses successives paysagées ou avec des murets de soutènement.</p> <p>L'aménagement des espaces libres devra être conçu afin de permettre la rétention des eaux pluviales et limiter l'étanchéité des sols, suivant les exigences de l'article 4.</p>

	Les aires de stationnement peuvent être traitées en espace vert adapté.
--	-------------------------------------------------------------------------

### SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

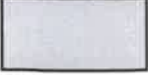


#### 11. COS

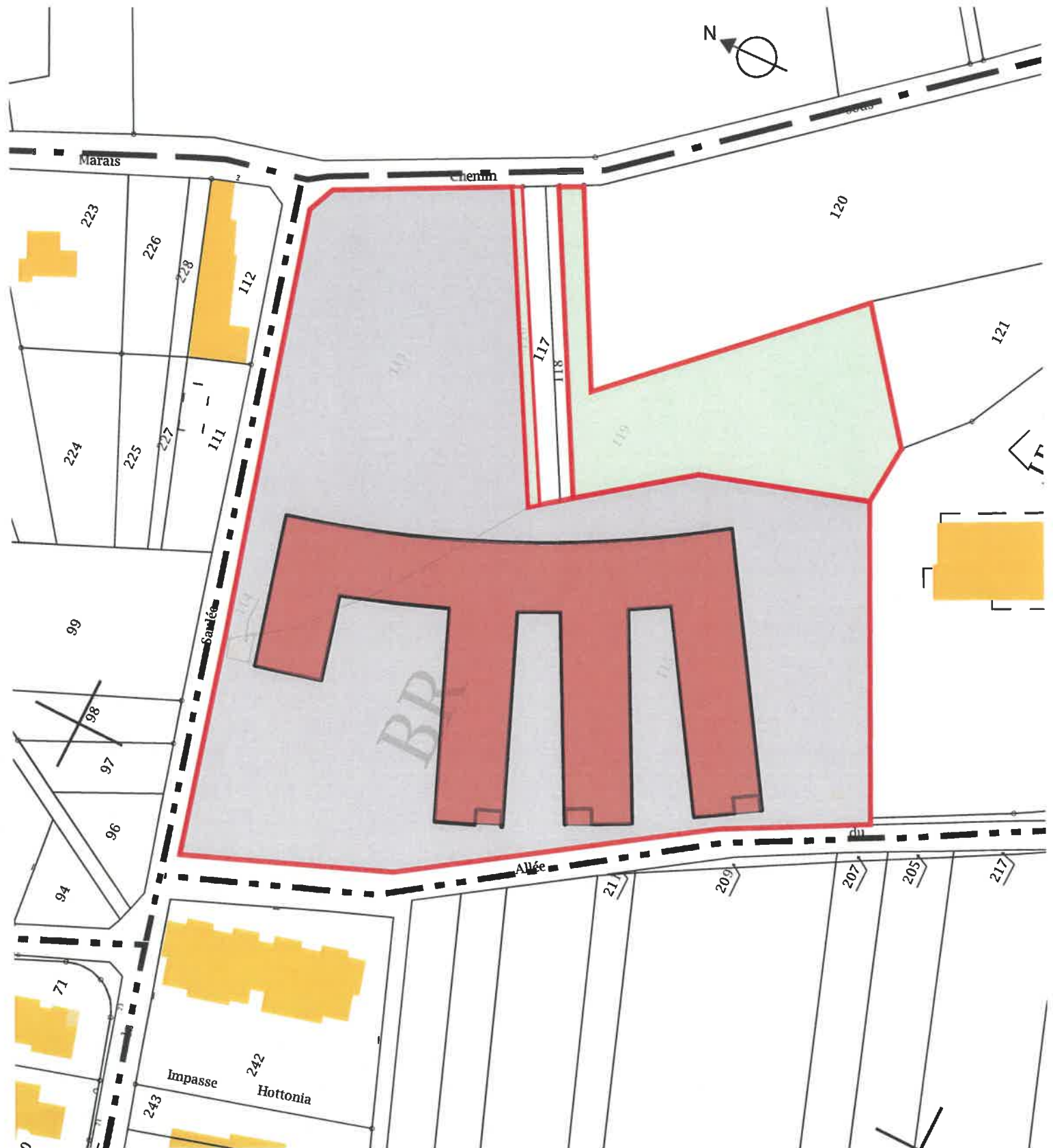
Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4	<del>Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4</del>

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif assurant une mission de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement.



### **3. ANNEXES**

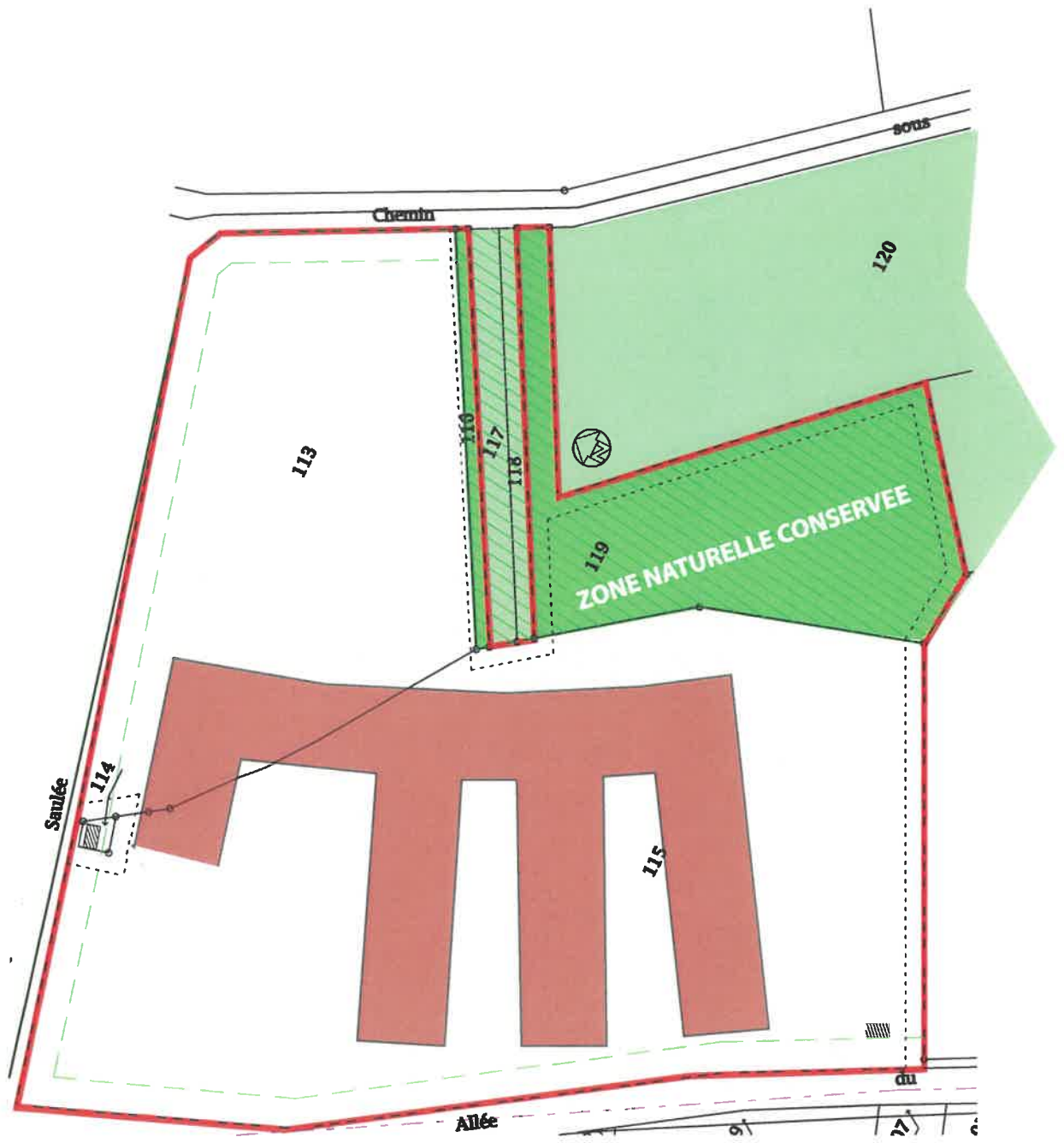
# SCHEMA 4.1.1

-  zone UI (14 136 m<sup>2</sup> de terrain)
-  zone N (parcelles 116 et 119 laissées en l'état 2 405 m<sup>2</sup>)
-  emprise bâtiment RDC 3 290 m<sup>2</sup>



# SCHEMA 4.2

-  zone naturelle non constructible, à laisser en l'état
-  emprise bâtiment



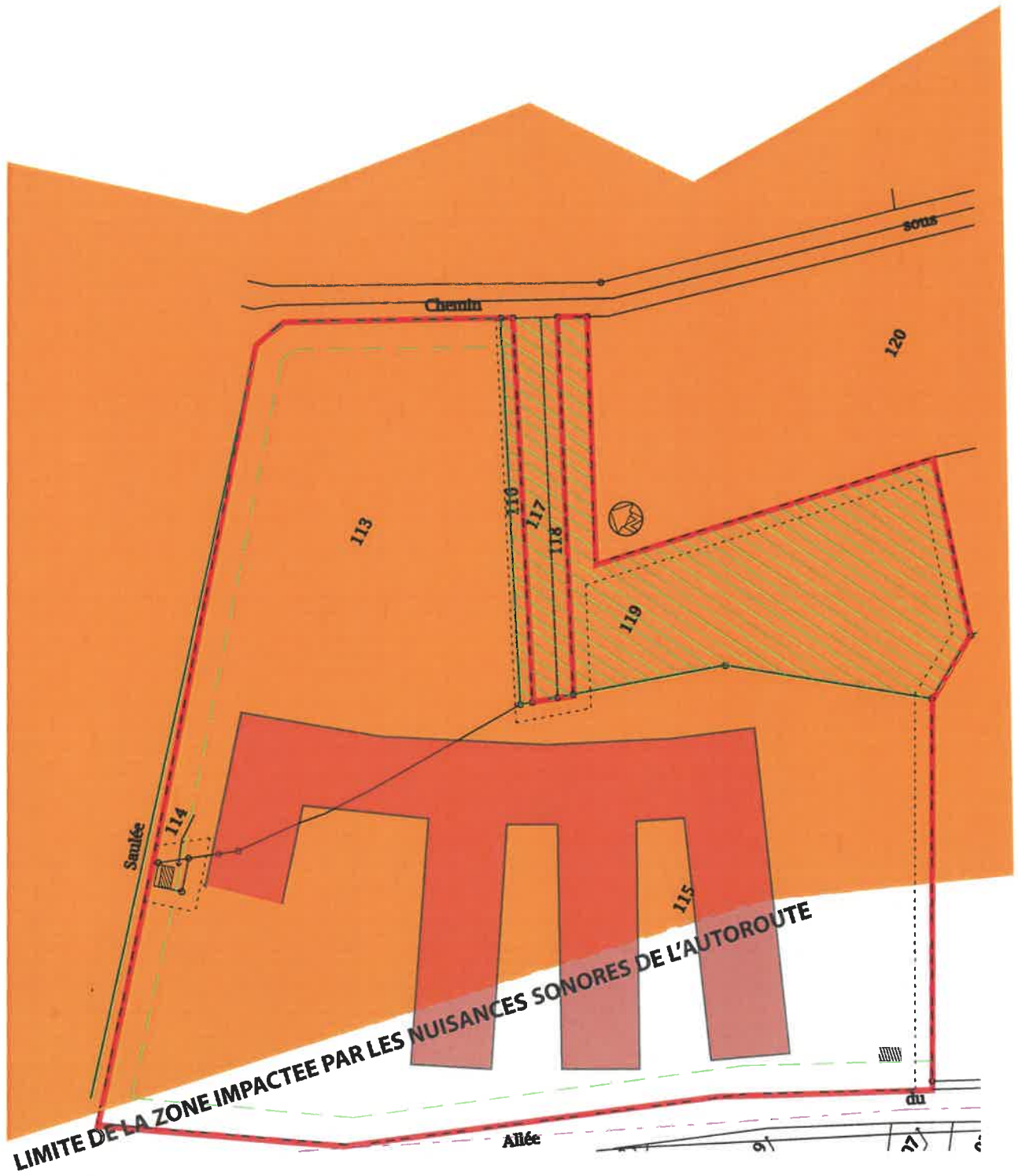
# SCHEMA 4.8 a



zone impactée par les nuisances sonores de l'autoroute



emprise bâtiment



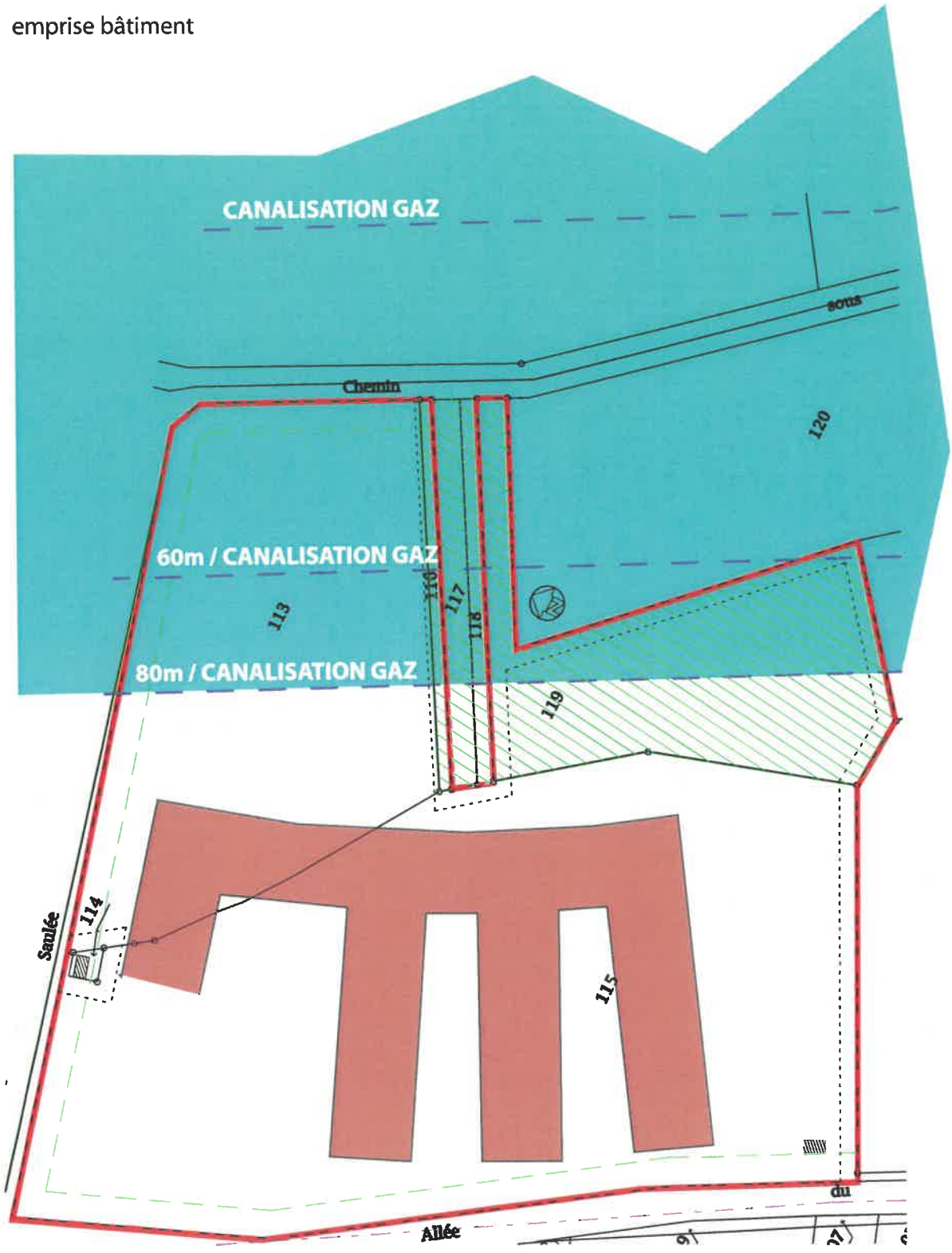
# SCHEMA 4.8 b



zone inconstructible, impactée par la conduite gaz





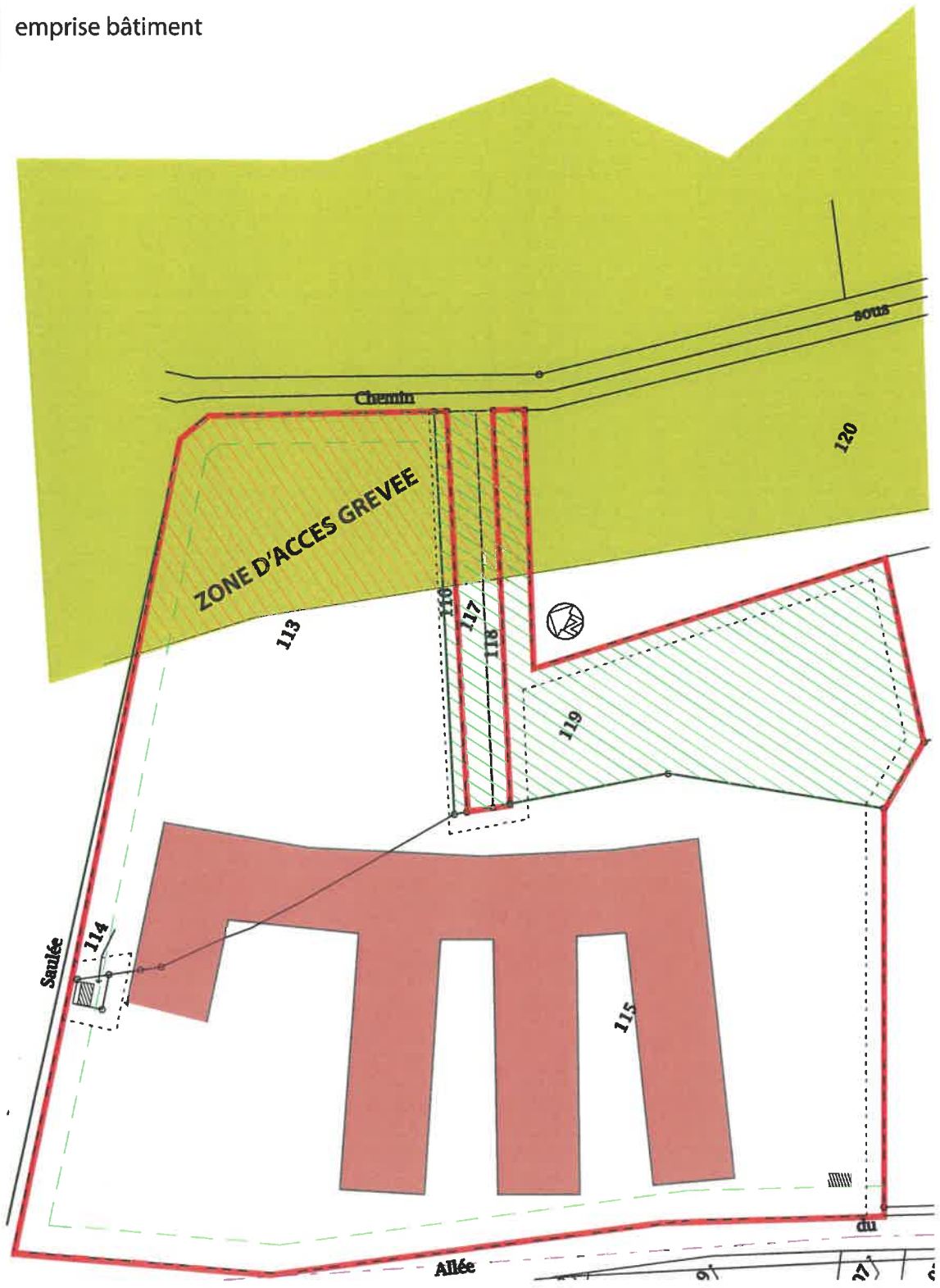
emprise bâtiment



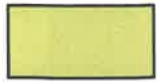


# SCHEMA 4.8 c

-  zone inconstructible, accès grévé des propriétés limitrophes de l'autoroute
-  emprise bâtiment



# SCHEMA 4.8 d



zone constructible (9 955 m<sup>2</sup> restants sur les 16 541 m<sup>2</sup> de parcelle)



emprise bâtiment

