

GRUPE URBANISATION DU COLLECTIF ACTES

PRÉCONISATIONS POUR LIMITER L'ARTIFICIALISATION, AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE EN VILLE ET PARTICIPER A RESTAURER LES ÉQUILIBRES ÉCOLOGIQUES

concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Clermont Auvergne Métropole

NOS DEUX PRÉOCCUPATIONS:

1/ Il est nécessaire de mettre fin à l'étalement urbain sur les terres agricoles, forestières et naturelles afin de pouvoir augmenter nos capacités de productions alimentaires et de matériaux biosourcés, de préserver les capacités naturelles de captage du CO₂, d'infiltration des eaux de pluie pour alimenter les nappes phréatiques, de régulation thermique, de protection de la biodiversité...

=> **Rénover et construire prioritairement sur des terrains déjà urbanisés**

Or si le futur PLUi réduit le nombre d'hectares « à urbaniser » à 283ha (par rapport aux 585ha prévus dans les PLU actuels) dont 143ha pour de l'habitat et 140ha pour de l'activité économique, ce sont encore 283ha de terres agricoles, d'espaces naturels ou forestiers qui vont disparaître, amputant nos capacités à faire face aux défis cités précédemment. Pourtant, les espaces naturels sont largement insuffisants compte tenu de la population de CAM.

En fonction de quels paramètres et priorités collectives? Comment a-t-on pris en compte les espaces à fort enjeu écologique ou agricole?

2/ Il est tout aussi nécessaire de préserver ou rétablir pour toutes et tous des conditions de vie suffisamment agréables et accessibles financièrement dans les espaces urbains existants pour contrecarrer l'extension des zones pavillonnaires et l'éloignement résidentiel engendrant trop de trajet domicile-travail, mais aussi le mal-logement et les processus de gentrification.

DES MESURES DOIVENT DONC ÊTRE PRÉVUES POUR :

1/ NE CONSTRUIRE QUE CE QUI EST UTILE ET NÉCESSAIRE:

→ Prioriser la **lutte contre les logements vacants et en particulier la rénovation du bâti ancien, le changement d'affectation...**: ils représentent 8,4% des logements de la métropole et 4,2% si on enlève les vacances de courtes durées (en 2017, Plan Local de l'Habitat). Ils sont concentrés en quantité sur Clermont centre mais sont nombreux en pourcentage du nombre de logements sur Royat (11%!), Orcine, Durtol et Châteaugay. Ce sont essentiellement des appartements, anciens, petits, et situés, outre les secteurs d'activité, dans les centres-villes et centres-bourgs c'est-à-dire souvent bien placés et intéressants pour ceux qui ne vivent pas en famille. D'autre part, rénover plutôt que (re)construire consomme 40 fois moins de matériaux pour une maison et 80 fois moins pour un immeuble collectif selon l'Ademe.

→ **Geler l'extension des zones commerciales périphériques** qui consomment beaucoup de foncier tout en détruisant les commerces de centre-ville et centre-bourg.

→ **Geler l'extension des zones d'activités sur les terres agricoles pour prioriser l'installation sur les friches industrielles et une plus forte densité des zones d'activités actuelles**. En effet, en 5 ans seulement (entre 2013 et 2018), 118,3 ha ont été artificialisés pour de nouvelles activités (Observatoire de l'artificialisation des sols). Des projets d'extension sont déjà prévus sur Lempdes, Gerzat etc.

Une carte des terrains artificialisés en friche à l'échelle de CAM est-elle disponible ?

→ **Remettre en question la métropolisation** : Densifier en fonction du réseau de transport en commun existant est nécessaire pour réduire le tout-voiture mais est-il pertinent de continuer à construire toujours plus dans une cuvette géographique et donc thermique? Depuis 1900, la hausse de la température moyenne est de +1° dans le monde, +1,5 en France, mais déjà **+2,5° à Clermont-Fd** (Données Météo France). Le STEE évoque même des projections à +4-5°C pour 2071-2100. Il est donc urgent de **mieux répartir l' « attractivité » (emplois, services, commerces), et donc les habitants, sur le territoire**, en adaptant le réseau de transport en commun. Cela permettrait d'améliorer leur qualité de vie mais aussi d'utiliser les gisements de logements vacants au lieu de construire toujours plus.

2/ NE PLUS SUR-DENSIFIER POUR GARANTIR UNE DENSITÉ VIVABLE ET ACCEPTABLE :

→ **Etre juste socialement** : Sous prétexte d'homogénéité de l'habitat, le risque est de densifier surtout dans des secteurs déjà denses en préservant ceux qui le sont peu, habités par les populations les plus aisées.

Une étude des taux de densité quartier par quartier a-t-elle été réalisée et quelles mesures sont prévues pour permettre un rééquilibrage des densités ?

→ **Jouer sur les règles de limites de hauteur** :

Limiter les hauteurs pour que les bâtiments soient moins imposants et oppressants, limiter les fondations... et être plus résilient face aux risques d'arrêt des ascenseurs en période de tension énergétique: rabaisser légèrement les zones les plus hautes de façon à s'en tenir à une hauteur maximum de 22m = R+6, ce qui permet aussi de garder un contact visuel avec la végétation au sol.

→ **Préserver l'habitabilité des constructions voisines en espaçant suffisamment les bâtiments** :

- d'au moins la hauteur du bâtiment / aux bâtiments de l'autre côté de la rue. (Voir le PLU actuel de Chamalières)

- d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment / aux limites des parcelles voisines, sauf s'il est possible de construire en mitoyenneté en limite de parcelle voisine et ainsi de supprimer un mur aveugle.

- d'au moins la hauteur du bâtiment à construire / aux fenêtres ou balcons des bâtiments existants ou projetés d'un même terrain ou d'un terrain voisin.

→ **Mettre en place des règles opérationnelles pour éviter les pignons aveugles** :

- Imposer l'adossement aux pignons aveugles voisins s'ils existent.

- Interdire la construction de pignons aveugles en limite de propriété si la parcelle voisine n'est pas bâtie en limite. (Sauf secteurs en mutation où la parcelle voisine est susceptible d'évoluer à court terme.)

3/ LIMITER LA CHALEUR URBAINE ET PROTÉGER LE VIVANT :

Dans son Schéma de Transition Ecologique et Energétique (STEE), Clermont Auvergne Métropole s'est engagée notamment à :

- « Objectif 3 : Développer la ville "verte et bleue" attractive et résiliente » dont l'un des moyens serait l'instauration d'un indicateur de densité écologique dans le PLUi
- « Objectif 4 : Préserver la place de la nature en ville pour améliorer le cadre de vie »

Nous rejoignons ces 2 objectifs, c'est pourquoi nous sommes particulièrement vigilant.es sur leur concrétisation dans le futur PLUi.

→ **Avoir un coefficient de pleine terre suffisant**

De la théorie à la réalité on perd une partie du coefficient de pleine terre (CPT) et du coefficient de biotope (CBS), d'où le besoin d'avoir des ratios plus élevés pour aider à corriger ce phénomène: CPT de 20% minimum à 60% de la surface du terrain selon les zonages (indicateur de densité écologique du quartier ; îlots de chaleur ; formes d'habitat du quartier...) et selon l'utilité du projet (nombre de logements créés, % de logements sociaux...)

→ **Éviter l'artificialisation inutile** en corrélant le taux d'artificialisation au nombre de logements créés. Être plus exigeants sur le CPT et le CBS pour les projets d'habitats individuels. Éviter l'artificialisation excessive des abords des pavillons lors de leur rénovation. (Piscines, accès aux garages, allées, terrasses, etc.)

→ **Aménager qualitativement les espaces de pleine terre:**

"Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement. Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé." (PLUi Grenoble)

Déduire du calcul de la surface de pleine terre les éléments qui rendent impossible toute plantation d'arbre. (massif de fondation de grue ou des ouvrages enterrés de type rétention d'eau, cuves, etc.) et les comptabiliser dans le CBS.

Ne pas inclure les arbres dans le calcul du CBS et imposer 1 arbre conservé ou planté par tranche de 100m² de pleine terre, en se référant aux modalités de plantation et au choix des essences préconisées (cf PLUi Grenoble). Les arbres de haute tige doivent être préservés (avec suffisamment de terre autour) mais lorsque l'un d'eux doit être abattu (maladie...), il doit être remplacé par un arbre d'une espèce au moins équivalente.

Quel est le contenu de la Charte de l'arbre prévue dans le STEE? Qu'est-ce qui est prévu pour aller plus loin que des préconisations non obligatoires qui risquent de ne pas être suffisantes ?

Le STEE prévoit aussi de "recenser et favoriser l'installation de nouveaux espaces de jardins familiaux/partagés à l'échelle métropolitaine".

Comment est-ce mis en oeuvre concrètement dans le PLUi de manière à ce que des jardins nourriciers accessibles à tou.te.s soient bien répartis sur le territoire et dans chaque quartier pour favoriser l'accès à une alimentation de qualité pour tou.te.s. ?

→ **Avoir un coefficient de biotope performant (CBS):**

Le CBS ne doit pas permettre de réduire le CPT qui reste obligatoire.

CBS = 1 pour la pleine terre à condition qu'elle ne soit pas nue, ni recouverte de revêtement plastique ou minéral. Interdire le gazon synthétique. CBS de 0,1 pour chaque 10cm de terre sur les toitures et dalles dans la mesure où elles sont végétalisées de manière de plus en plus intensive en fonction de l'épaisseur de terre présente. Valoriser la végétalisation visible par les habitants en rajoutant 0.1 si elle est localisée à moins de 4m du sol et 0.2 à moins d'1m du sol.

Pour la végétalisation des façades: privilégier celle dont le substrat est au sol (0,2) par rapport à celle dont le substrat est fixé en façade et peu pérenne (0.1). Au sol: Mieux valoriser les revêtements semi-perméables végétalisés (grille enherbée) avec un CBS de 0.2 / à ceux qui sont minéralisés (0.1) car ce ne sont pas des espaces de biodiversité.

Au sein des espaces résidentiels, interdire les voies, stationnements, espaces de jeu... goudronnés et non perméables (à l'exception des stationnements pour handicapés). Les espaces partagés sportifs, de jeux... non végétalisés sont hors CBS mais à imposer en fonction du nombre ou de la surface des logements...

→ **Contrôler le respect des CPT et CBS:**

Quels moyens sont prévus pour que ces normes ne soient pas transgressées lors de la construction et dans la durée ?

4/ LUTTER CONTRE LES INÉGALITÉS ÉCOLOGIQUES ET GÉOGRAPHIQUES :

→ Prendre en compte la situation du quartier au-delà de la parcelle

Le STEE prévoit l'élaboration d'outils importants: un indicateur de densité écologique, un référentiel de lutte contre les îlots de chaleur urbain (qui devaient être élaborés préalablement au PLUi), un observatoire métropolitain de la biodiversité, ainsi qu'une cartographie des zones de friches pour mener des expériences de reconquête de la nature en ville. Publier leurs résultats à l'échelle du secteur, du quartier ou de la parcelle permettrait de vérifier que l'ensemble des habitants a bien accès à proximité à une biodiversité en milieu urbain et de lutter contre les inégalités écologiques, et, si ce n'est pas le cas, de prévoir des mesures concrètes pour y remédier. L'OMS recommande ainsi un ratio d'espaces publics végétalisés et accessibles à tou.te.s en ville de 10m2 par habitant.e.s.

→ Avoir des normes de construction et de rénovation bioclimatiques

Que prévoient la charte métropolitaine «construction et rénovation durable» prévue dans le PLH et l' "OAP Construire demain" du PLU comme améliorations par rapport aux normes actuelles de construction ? Mais là aussi une charte non obligatoire est insuffisante.

→ Faire une ville marchable en reliant les quartiers et les communes:

Généraliser le désenclavement local en resserrant la trame urbaine à l'échelle du piéton. Définir des emplacements réservés partout où un raccourci utile peut être aménagé pour les piétons et utiliser le droit de préemption pour créer des passages entre les parcelles, en particulier dans les quartiers pavillonnaires qui sont truffés d'impasses. Imposer la création d'un chemin piéton public à travers le terrain pour tout dépôt de permis de construire ou permis d'aménager sur une parcelle traversante. Ne plus autoriser de lotissements en escargot ou en impasse pour les piétons.

Sanctuariser le domaine public, y compris les chemins ruraux.

5/ LIMITER L'AUGMENTATION DES PRIX, LA SPÉCULATION ET LA GENTRIFICATION :

Manque-t-on vraiment de logements ou plutôt de logements abordables ?

Le contexte d'inflation et d'appauvrissement de la population rend insuffisant le nombre de logements sociaux. Le diagnostic du PLH note une augmentation de la tension sur les logements sociaux avec, en 2020, 3,7 demandes pour 1 attribution; des délais d'attribution de 10,8 mois; une offre peu adaptée aux ménages les plus modestes d'où une tension plus forte pour ceux-ci.

Toujours selon le PLH, en 2020, 9 communes étaient en dessous des 20% de logements sociaux prévus par la loi SRU même si la situation s'améliore progressivement: d'où un déficit total de 2587 logements sociaux dont 1174 à Chamalières ; 204 à Ceyrat ; 215 à Pont-du-Château ; 195 à Beaumont ; 154 à Royat , 85 à Romagnat mais aussi 306 à Orcines et 234 à Saint-Genès-Champanelle, 2 communes nouvellement soumises à la loi SRU car passant au-dessus de 3500hab., 2 communes ont fortement artificialisé mais de manière « inefficace » avec peu de ménage/ha.

Qu'est-ce qui est prévu dans le futur PLU pour augmenter le nombre de logements sociaux à la mesure des besoins, tout en rétablissant un équilibre territorial afin d'éviter la sur-densité de logements sociaux dans certains secteurs et mieux répartir les coûts induits pour les communes (en terme d'adaptation des services publics, d'aides sociales...)?

→ **Prévoir un pourcentage minimum de logements sociaux locatifs** dans les projets de construction et de rénovation calculé selon les communes et les quartiers de manière à rattraper les déficits à l'échéance du PLUi, soit dans les 10 ou 15 ans, et avec un seuil de déclenchement abaissé: dès 5 logements.

→ **Réglementer les logements sociaux** pour qu'ils aient des tailles correspondant à ce qui est recherché sur le secteur (pas seulement des petits logements) et pour qu'ils aient des prestations similaires aux autres logements de l'immeuble. Résoudre le problème de leurs parkings sous-utilisés quand ils sont payants.

→ **Imposer aux constructeurs privés que les logements sociaux respectent les normes de la loi Pinel +** dont les normes de qualité (appartements traversants, espaces extérieurs...) sont respectés par les bailleurs sociaux.

→ **Favoriser les projets des bailleurs sociaux** : Ceux-ci construisent de manière plus qualitative et structurante par rapport aux bailleurs privés mais ont actuellement tendance à acheter les appartements sociaux des bailleurs privés construits dans le cadre de la loi SRU au lieu de les construire. Ex agence foncière publique louant les terrains sous bail emphytéotique.

→ **Rendre publique commune par commune l'utilisation du fonds alimenté par les pénalités** des communes ne respectant pas les 20% de logements sociaux, les mesures et financements engagés pour avoir une maîtrise foncière sur les secteurs stratégiques (achat des terrains par préemption), pour diminuer le prix du foncier pour les projets utiles (logements sociaux, habitats intermédiaires et habitats partagés pour libérer des pavillons sous-occupés au bénéfice des familles...).

6/ FAIRE LA VILLE POUR ET AVEC TOUTES ET TOUS. NE PLUS SUBIR L'URBANISME :

→ **Favoriser l'implication de tou.te.s les citoyen.ne.s** dans l'évolution de leur quartier et de leur ville, y compris quand cela concerne des projets privés.

→ **Généraliser aux différentes communes les commissions d'urbanisme** existant à Clermont, y inviter les habitant.e.s du voisinage, les délocaliser sur le terrain pour les projets jugés impactants en invitant aussi dans ce cas les associations concernées.

→ **Augmenter les moyens humains** pour l'accompagnement des porteurs de projet : Architectes conseils, CAUE, Inventaires et conseils pour la biodiversité...

→ **Soutenir la mise en place d'Ateliers d'urbanisme citoyens** d'éducation populaire