PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le : 21/12/2016

Ville de ROYAT

ROYAT

MISE À JOUR N°3

Approuvé le : 09/01/2025

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

EXPLICATION DES CHOIX ET ARTICULATION

AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

+ clermont auvergne métropole

Élaboration : 21/12/2016
Modification simplifiée n°1 : 15/02/2019
Mise à jour n°1 : 06/12/2019
Mise à jour n°2 : 17/04/2023
Modification simplifiée n°2 : 30/06/2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**
STRATEGIE ET PROJECTION DE DÉVELOPPEMENT **3**
Un projet communal en troix axes de développement 3
Estimation du potentiel de developpement au projet de pLU 5
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET **9**
Préalable 9
Les zones urbanisées 10
Les zones à urbaniser 62
Les zones agricoles 79
Les zones naturelles 85
Autres dispositions réglementaires reportées au plan de zonage 102
Tableau récapitulatif des évolutions de zonage 104

JUSTIFICATION DU PROJET

STRATEGIE ET PROJECTION DE DÉVELOPPEMENT

UN PROJET COMMUNAL EN TROIX AXES DE DÉVELOPPEMENT

Sur les hauteurs dominant l'agglomération clermontoise, la commune de Royat se singularise par son identité thermale et la spécificité de sa topographie qui étage l'urbanisation selon trois fils directeurs : la vallée de la Tiretaine, la vallée du Liaboux et les pentes du Puy de Gravenoire. Positionnée sur la faille occidentale de la Limagne, c'est à la particularité de ce site d'implantation que la commune doit ses ressources thermales. La Tiretaine, qui prend naissance sur le plateau granitique portant les volcans des Monts-Dômes, entaille profondément le rebord du plateau pour former une vallée encaissée au caractère torrentiel orientée est-ouest. L'activité volcanique a également marqué la physionomie de la commune. La coulée de lave du petit Puy-de-Dôme qui a suivi le lit de la Tiretaine en est un exemple. La rivière, avec le temps, a mis à nu les rebords de cette coulée, formant des gorges en plein centre-ville et apportant à la station un caractère très pittoresque. La commune présente une grande diversité d'espaces urbains, avec le vieux bourg à l'église fortifiée perché sur la coulée basaltique dominant le Royat thermal implanté en fond de vallée et s'étageant sur les versants de la Tiretaine. Bien qu'urbaine et tournée vers Clermont-Ferrand, Royat offre un territoire aux espaces naturels préservés recouvrant à 60 % la surface communale.

Le diagnostic de territoire a mis en évidence un certain nombre d'éléments clefs :

- √ une ville d'eau à l'identité marquée par un site d'implantation emblématique, une position d'interface entre la métropole auvergnate et la Chaîne des Puys, un patrimoine architectural d'une grande diversité qui singularise la commune à l'échelle de l'agglomération ;
- √ un moteur économique, le thermalisme, qui se remet d'une longue crise (baisse de la fréquentation thermale), par la diversification notamment des activités liées à l'usage de l'eau vers le bien-être et le ressourcement ;
- √ une commune à l'image quelque peu désuète pour les Clermontois, qui dispose pour autant, au regard de son offre touristique et de loisirs de dimension communautaire (thermes, centre thermo-ludique, hôtels, casino, théâtre, accrobranche, arboretum ONF, golf, taillerie…) d'un fort potentiel de renouvellement ;
- √ une fragilité démographique marquée par une faible croissance de la population et par un vieillissement ;
- √ une dynamique de la construction très faible, du fait d'un potentiel foncier limité et d'une topographie contrainte et contraignante ;
- √ un territoire dont les limites d'urbanisation sont atteintes et dont le développement à venir doit être envisagé par la reconquête de la ville et l'optimisation des rares emprises foncières non bâties encore mobilisables ;
- √ une très bonne desserte en transports en commun (ligne de bus à haut niveau de services, gare de Royat-Chamalières) ;
- √ un territoire communal de 660 ha dont plus de 60 % de la surface est recouvert d'espaces naturels (pentes boisées de la Faille de la Limagne) assurant un rôle majeur de corridor écologique à l'échelle de l'agglomération et au-delà.

Trois enjeux majeurs se distinguent pour l'avenir de la commune :

- √ Quel rôle peut jouer Royat à l'échelle de l'agglomération ?
- √ Comment relancer la dynamique démographique avec un espace urbain contraint ?
- √ Comment préserver et améliorer les qualités urbaines, architecturales et paysagères de la ville ?

En réponse à ces enjeux, le projet communal s'appuie sur trois axes forts de développement :

- √ Participer au rayonnement et à la notoriété de la métropole clermontoise en jouant la carte d'une ville thermale et touristique dynamique ;
- √ Renforcer l'attractivité résidentielle d'une ville partie prenante du cœur métropolitain ;
- √ Préserver et valoriser un cadre naturel, paysager et urbain de grande qualité dans un objectif de développement durable.

⋙ Axe 1/ Participer au rayonnement et à la notoriété de la métropole clermontoise en jouant la carte d'une ville thermale et touristique dynamique

L'identité thermale de la ville - et l'économie touristique associée - la singularise très nettement à l'échelle de l'agglomération clermontoise. L'objectif est de faire de cette singularité un atout pour Royat et pour le territoire communautaire, à travers un renouvellement de l'image et de l'offre de la station thermale. Il s'agit de :

- **Positionner Royat comme une destination thermale et touristique conjuguant loisirs urbains et de nature, aux portes de la Chaîne des Puys et de la faille de la Limagne – site candidat au patrimoine mondial de l'UNESCO**
- **Réaménager le pôle thermal pour conforter la politique de relance du thermalisme et offrir un espace urbain emblématique transformant l'image de la ville à l'échelle de l'agglomération**
- **Poursuivre la valorisation de l'eau - ressource première de la ville - pour un usage accessible à tous, propice au bien-être et au ressourcement**
- **Soigner la mise en scène du cœur de station et plus globalement de la ville par un traitement qualitatif des espaces publics donnant une cohérence globale à la cité**
- **Valoriser les lieux d'histoire et de patrimoine dans une logique de confortement de l'offre de loisirs et de tourisme actuelle**

⋙ Axe 2/ Renforcer l'attractivité résidentielle d'une ville partie prenante du cœur métropolitain

Les qualités de l'espace urbain, associées à une situation à l'interface de la ville et de la nature, confère à la commune une forte attractivité. Cependant, la rareté du foncier disponible, associé à une topographie contraignante, limitent les capacités d'accueil de nouveaux ménages. A travers l'élaboration du PLU, la commune poursuit les objectifs suivants :

- **Participer à la hauteur des moyens du territoire, aux ambitions fixées par le SCOT du Grand Clermont en matière d'accueil de nouveaux habitants**
- **Privilégier la reconquête du bâti existant, le renouvellement des tissus et la valorisation du potentiel foncier constructible mobilisable en zone urbaine**
- **Optimiser les dernières grandes emprises foncières non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de développer une offre nouvelle et attractive**
- **Proposer une offre de logements diversifiée, de qualité et abordable pour répondre aux besoins de tous les ménages**
- **Promouvoir la ville des proximités en valorisant une offre de services, d'équipements et de loisirs de qualité**

- **Soutenir l'usage des transports collectifs et le développement des mobilités douces pour réduire la place de la voiture en ville et les nuisances associées**

Axe 3/ Préserver et valoriser un cadre naturel, paysager et urbain de grande qualité dans un objectif de développement durable

La commune bénéficie d'un cadre naturel, paysager et urbain de grande qualité qu'il s'agit de préserver à travers des outils tels que le PLU ou encore l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine approuvée en 2015. Les objectifs en la matière sont les suivants :

- **Préserver les espaces naturels du territoire communal pour leur haute valeur paysagère et écologique**
- **Assurer une gestion exemplaire de la ressource en eau**
- **Préserver et mettre en valeur un paysage et un patrimoine urbain et architectural d'une grande diversité, protéger le patrimoine archéologique**
- **Assurer les conditions de mise en œuvre d'un développement urbain durable**
- **Veiller à la qualité du cadre de vie par la réduction des nuisances sonores, des pollutions et de la vulnérabilité aux risques naturels**

ESTIMATION DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT AU PROJET DE PLU

Les objectifs de développement poursuivis par la commune et leur traduction en besoin en logements

En matière de développement démographique, il a été inscrit l'objectif suivant au PADD à l'horizon 2030 : « accueillir de nouveaux ménages pour maintenir la population communale proche des 5 000 habitants ».

Au risque d'afficher des objectifs non-réalistes, la commune souhaite asseoir ses perspectives de développement en considérant à la fois :

- √ la nécessité de renouer avec une croissance démographique pour conforter l'économie présentielle locale (commerces et services) et les équipements et services publics et participer - à la hauteur de ses moyens - à la mise en œuvre des objectifs inscrits au SCOT du Grand Clermont pour le cœur métropolitain ;
- √ la difficulté d'accueillir de nouveaux ménages dans un espace urbain contraint, avec un marché local quasi-inerte en matière de production de logements pour une commune attenante à un pôle urbain de 141 000 habitants environ (population municipale de Clermont-Ferrand).

Aussi, le pari est pris de maintenir la population communale à son niveau actuel (estimation à 4 700 habitants environ) et de viser le seuil symbolique des 5 000 habitants, soit une augmentation de 300 habitants.

A partir de cet objectif démographique, il a été extrapolé les besoins en matière de logements en tenant compte des paramètres suivants :

- √ la poursuite du phénomène de desserrement de la taille des ménages, qui nécessite - pour maintenir une population à niveau constant - de développer une offre de logements (hypothèse faite d'une taille moyenne des ménages de 1,95 en 2016 et de 1,8 en 2030[1]). Dans le cas présent, il s'agit de produire environ 200 logements pour répondre à ce besoin ;
- √ un objectif d'accueil de 300 habitants (soit une croissance de 6 % sur la période considérée 2016-2030), qui nécessite de produire environ 170 logements ;
- √ la prise en compte du renouvellement du parc de logements existants, en considérant que 3 % du parc de logements construits avant 1946 devra être reconstruit, soit une vingtaine de logements ;
- √ un objectif de remise sur le marché de 15 % du parc de logements vacants (estimé d'après l'INSEE à 455 logements en 2012), soit 68 logements.

Aussi, les objectifs en matière de production de logements sont les suivants :

- √ de l'ordre de 319 logements à produire en construction neuve, soit une moyenne de 21 logements/an.
- √ de l'ordre de 68 logements à rénover et remettre sur le marché, soit une moyenne de 4,5 logements/an.

Le PADD vise en conséquence une production de logements comprise entre une valeur basse de 300 logements et une valeur haute de 400 logements d'ici 2030, ce qui donne une moyenne annuelle comprise entre 20 et 26,5 logements/an.

Pour rappel, la moyenne des logements commencés sur la commune entre 1999 et 2012, d'après les données Sit@del 2 est de 21 logements/an.

Estimation des besoins en logements entre 2016 et 2030

Commune de Royat

1er facteur : desserement des ménages

A - Taille estimée des ménages en 2016 :	1,95	C - Nombre estimé d'habitants en 2016 :	4700
B - Taille estimée des ménages en 2030 :	1,8	D - Nombre souhaité d'habitants en 2030 :	5000

E - Nombre estimé de résidences principales en 2016	2410
F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : C/B =	2611
G - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier uniquement le desserement des ménages : F-E =	**201**

2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants

Scenario proposé : +6 % d'habitants entre 2016 et 2030

H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C =	300
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =	**167**

3ème facteur : renouvellement du parc de logements existant

J - Nombre de résidences principales construites avant 1946	662
K - Nombre de logements du parc existant qui sera à renouveller : J x 3% =	**20**

L - Nombre total de logements à créer : G + I + K = 387

Besoin en constructions neuves

M - Nombre de logements vacants dans le parc total :	455
N - Objectif : remettre 15 % de ce parc de logements vacants sur le marché soit : M x 15% =	68
O - Nombre de logements neufs à construire : L - N =	**319**

[1] D'après l'INSEE, en 2012, le nombre moyen de personnes par me
rythme constaté ces 20 dernières années (soit une baisse d'environ
par ménage sera autour de 1,8 d'ici 2030.

⋙ Les capacités d'accueils des zones à urbaniser définies au PLU

Les zones à urbaniser opérationnelles (3AU) définies dans le projet de PLU représentent une superficie de 1,65 ha. La zone à urbaniser stricte, dont l'ouverture à l'urbanisation sera envisagée à plus long terme, représente une superficie de 1,71 ha, soit un total de zones à urbaniser de 3,36 ha.

Il est prévu, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'orienter la production de logements dans les zones AU opérationnelles en préconisant la réalisation de programmes de logements sous la forme d'habitat collectif. On peut évaluer entre 50 et 60 logements/ha la densité des futures zones d'urbanisation définies au projet de PLU.

- √ Les zones AU opérationnelles inscrites au projet de PLU, d'une surface totale de 1,65 ha, doivent permettre la réalisation d'environ 70 logements à court/moyen termes. Cette évaluation a été obtenue en considérant la surface totale de chaque zone 3AU, à laquelle a été retranché une surface 30 % (pour l'aménagement des voies de desserte et des espaces publics) ; et en appliquant une densité comprise entre 50 et 60 logements/ha
- √ La zone AU stricte offre un potentiel de 72 logements (sur une surface de 1,71 ha) selon les mêmes modalités de calcul présentées ci-dessus (avec une densité de 60 logements/ha).
- √ Les projets habitat du PLH 2 2014-2019 qui ont été territorialisés ont tous été réalisés, à l'exception du site localisé face à la mairie, sur lequel il est prévu de réaliser un programme de 35 logements.

Aussi, au regard des projets connus (PLH 2) et de la définition des zones à urbaniser, on évalue les possibilités de construire à 177 logements. Considérant l'objectif en construction neuve de 319 logements pour atteindre une population de 5 000 habitants, cela signifie qu'il restera 142 logements neufs à produire dans le tissu urbain existant par des opérations de densification et/ou de renouvellement, soit 45 % de l'objectif de production total à l'horizon 2030.

⋙ Les moyens mis en œuvre pour assurer une maîtrise du développement urbain

La maîtrise de l'enjeu de consommation d'espace sera assurée par différents moyens :

- √ le soutien aux initiatives de réhabilitation du parc ancien, la reconquête du bâti existant, le renouvellement des tissus constitués en tenant compte d'une gestion différenciée de la densification, la valorisation du potentiel foncier constructible en zone urbaine (dents creuses, potentiel de division parcellaire de grands terrains bâtis), l'optimisation des emprises foncières non bâties au sein de l'enveloppe urbaine par la définition de typologies d'habitat aux OAP ;
- √ une différenciation de la vocation des zones dédiées à l'habitat : des zones spécifiques identifiées pour le développement de l'habitat collectif, des zones urbaines mixtes habitat collectif et habitat individuel, des zones d'habitat à dominante individuelle ;
- √ un phasage pour les zones à urbaniser : zones U (zones urbanisables à court terme) pour les dents creuses ; trois zones à urbaniser opérationnelles sous la forme d'opérations d'ensemble (zones 3AU : zones à urbaniser à court/moyen terme) pour les grandes emprises foncières non bâties situées en continuité de l'enveloppe urbaine ; une zone AU stricte (zone urbanisable à plus long terme) située au sein du tissu urbain constitué.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET

PRÉALABLE

Le PLU de Royat intègre plusieurs mesures relatives à la prise en compte des risques qui affectent le territoire. Ces mesures sont traduites dans le règlement et/ou le plan de zonage.

Le risque sismique

Le nouveau zonage sismique de la France (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) classe la commune de Royat en zone à risque modéré de niveau 3. Ceci implique des mesures particulières en matière de construction applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Le règlement du PLU rappelle cette obligation dans chacune des zones en chapeau introductif.

Le risque retrait et gonflement des argiles

Le territoire communal est également affecté par un risque lié au gonflement et retrait des argiles (aléa faible à fort) impliquant des mesures constructives adaptées. Ces mesures particulières en matière de construction sont rappelées au règlement du PLU dans chacune des zones en chapeau introductif.

Le risque inondation

La commune est soumise à un risque inondation lié à la présence de la rivière la Tiretaine et de son affluent le Liaboux.

Par arrêté Préfectoral en date du 24/07/2014, l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de l'agglomération clermontoise a été prescrite sur 14 communes (le périmètre prescrit a été étendu à 4 communes supplémentaires par arrêté préfectoral du 26/05/2015), dont la commune de Royat.
Le PPRNPi de l'agglomération clermontoise a été approuvé par arrêté préfectoral le 08 juillet 2016.

Il a été reporté au plan de zonage le secteur d'application du PPRNPi de l'agglomération clermontoise. Pour chaque zone concernée par le risque inondation, le règlement rappelle que les occupations du sol autorisées par le PLU doivent respecter les dispositions du PPRNI applicable.

Conformément aux dispositions de la loi SRU, le PLU de Royat distingue 4 types de zones.

LES ZONES URBANISÉES

« Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La zone UB

La zone UB est une zone urbaine dense de centre-ville correspondant à la station thermale. Elle englobe une partie de l'établissement thermal édifié au milieu du XIXème siècle et de son parc partagé avec la commune de Chamalières, des établissements hôteliers et activités commerciales étroitement liés à l'activité thermale, une maison de retraite, quelques villas et d'anciens palaces transformés en co-propriétés.
Situé en fond de vallée dans un espace particulièrement contraint, ce secteur de la ville se caractérise par l'hétérogénéité des volumes bâtis et des styles architecturaux. La majorité des constructions y sont implantées à l'alignement. De plus, cette zone bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun (terminus de la ligne la ligne B à Très Haut Niveau de Service, gare SNCF Royat-Chamalières à proximité).
Elle présente une mixité fonctionnelle et une densité qu'il s'agit de préserver en permettant l'accueil et le développement des habitations et activités compatibles avec la fonction résidentielle, équipements publics, collectifs et d'intérêt général, ainsi que les installations classées nécessaires à la vie urbaine.

Le zonage

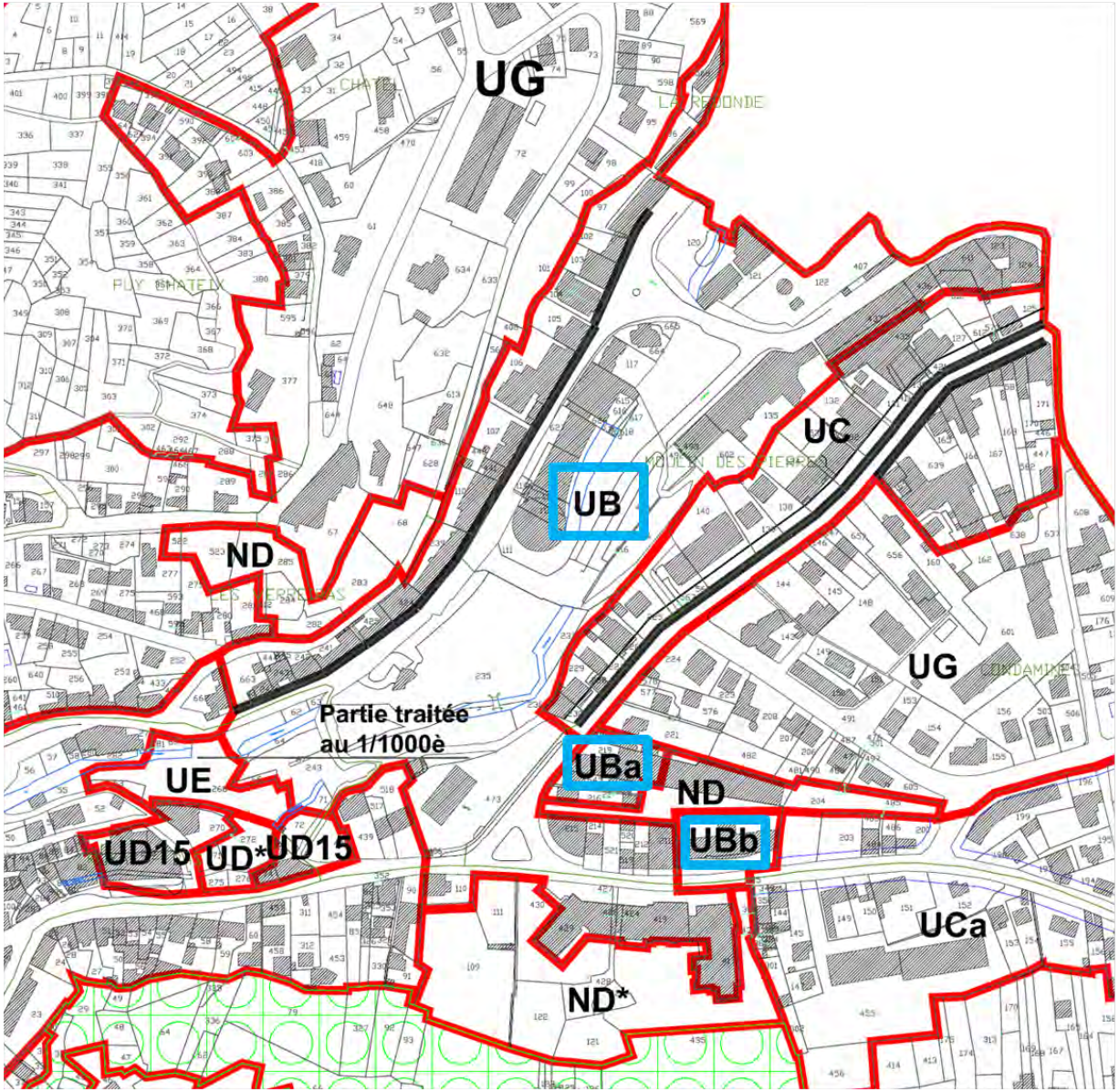
Au POS, la zone UB représente une surface de 9,2 ha. Elle recouvre le quartier thermal de la ville (Place Allard, Avenue Auguste Rouzaud, Boulevard Vaquez) en incluant pour la partie basse de la ville : une partie du parc de la Tiretaine, le centre aqualudique, la partie de l'équipement thermal et le parc thermal situés sur la commune, des établissements hôteliers et activités commerciales étroitement liés à l'activité thermale, une maison de retraite, quelques villas et d'anciens palaces transformés en co-propriétés. Pour la partie haute de la ville, en rive droite de la Tiretaine : la mairie et une aire de stationnement publique, l'ancienne ZAC Renoux constituée d'immeubles d'habitation collectifs datant des années 1970, et deux petites zones indicées a et b à proximité de la place Renoux (qui se différencient par la règle concernant le COS).
La zone UB est définie au POS comme : « une zone partiellement urbanisée, entièrement équipées en eau et assainissement, réservée essentiellement à l'implantation d'un habitat collectif dense et aux activités tertiaires. Cette zone comporte deux sous-secteurs UBa et UBb ».
Au PLU, la zone UB recouvre une surface de 3,51 ha. En comparaison avec le POS son périmètre a été réduit afin de le limiter uniquement au secteur qui environne la station thermale dans la partie basse de la ville. Les principaux changements apportés à la zone UB sont les suivants :

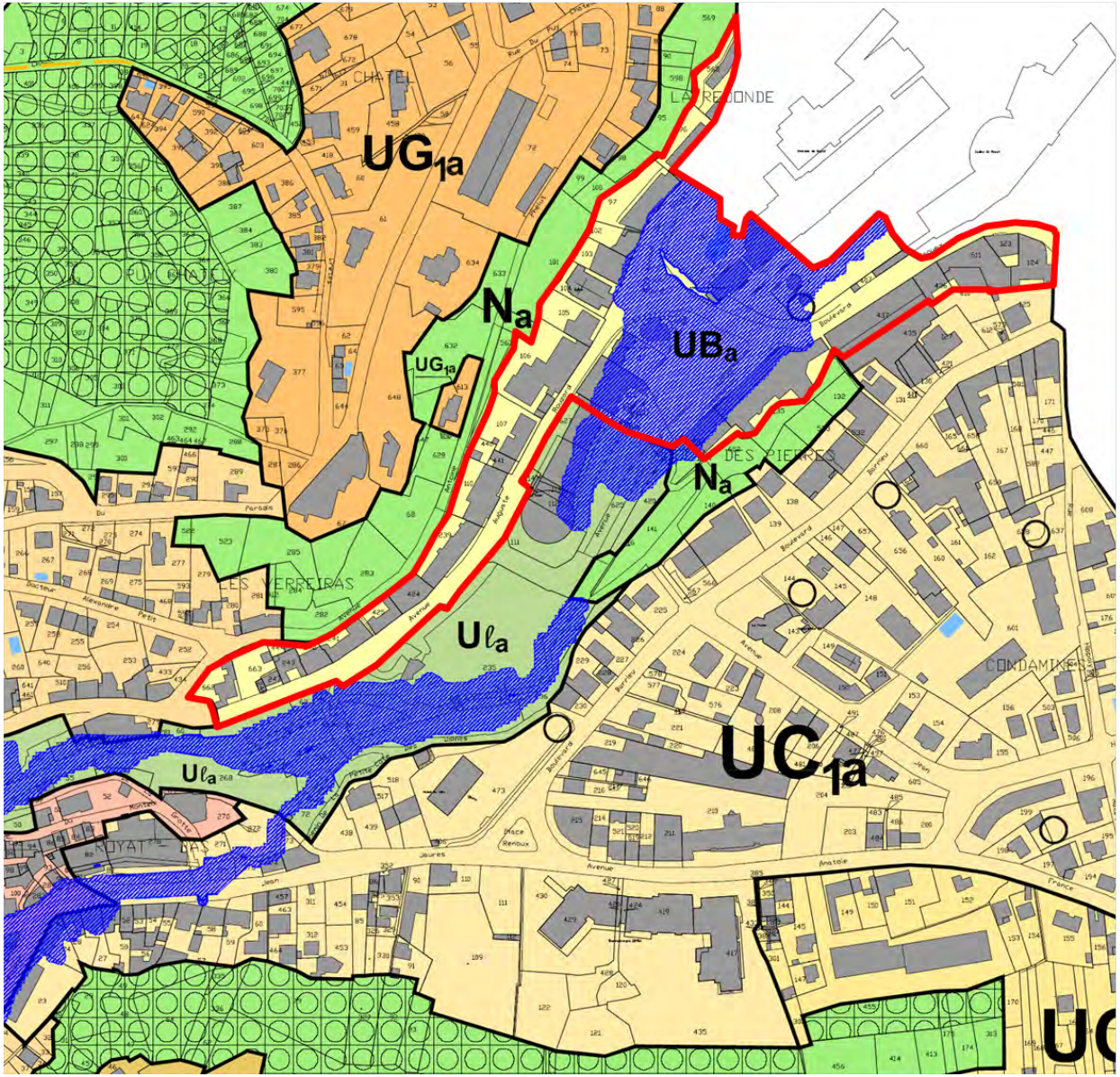
- √ elle ne recouvre plus le parc de la Tiretaine qui fait dorénavant l'objet d'un zonage spécifique U loisirs ;
- √ de même, une partie de la falaise basaltique située en rive droite de la Tiretaine et faisant face au centre thermoludique a été classé en zone naturelle et n'est ainsi plus en zone UB ;
- √ la partie haute de la ville qui était en zone UB (mairie et ancienne ZAC Renoux et les deux zones indicées a et b) a été classé en zone UC pour plus de cohérence.

D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants :

- √ la hauteur maximale autorisée a été mise en cohérence avec la réglementation qui s'applique dans la commune voisine de Chamalières ;
- √ les règles de stationnement ont été allégées afin de ne pas bloquer de potentiels projets dans ce secteur de la ville à la topographie particulièrement contrainte et bénéficiant des transports en commun ;
- √ les articles 6 et 7 autorisaient des implantations libres au POS. Ils sont dorénavant réglementés au PLU, le Code de l'Urbanisme obligeant a minima à réglementer ces deux articles.

Zone UB au POS





Zone UB au PLU

Le règlement

La zone UB est destinée en priorité à l'habitat et aux activités compatibles avec la vocation résidentielle à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages et de maîtriser les impacts environnementaux.

Des précisions sont apportées en ce qui concerne :

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
La zone UB est une zone urbaine dense de centre-ville correspondant à la station thermale et à ses alentours. Elle est destinée à l'habitat et aux activités de commerces et de services qui animent les centres urbains. Au regard de leur incompatibilité avec la vocation de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes sont strictement interdites :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ces occupations du sol étant préjudiciables en centre-ville car ne participant pas à l'animation de ce dernier ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles, au regard des conditions modernes de pratique des activités agricoles et des règles sanitaires en vigueur conduisant de facto à les exclure des secteurs à vocation résidentielle dominante ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en centre-ville à la circulation d'engins et de poids lourds ;
- les constructions et installations à destination industrielle, au regard de leur incompatibilité avec la morphologie du tissu urbain et avec la préservation de la dimension patrimoniale du secteur thermal, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en centre-ville à la circulation d'engins et de poids lourds, de l'inadéquation des réseaux aux besoins spécifiques des activités industrielles notamment en termes de rejet des eaux pluviales ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles, ces occupations du sol étant préjudiciables en centre-ville car ne participant pas à l'animation de ce dernier. Elles sont également susceptibles d'être sources de conflits d'usages au regard du caractère résidentiel de la zone UB ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits s'ils ne sont pas nécessaires à une construction, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :
Afin de diversifier l'offre de logements, de favoriser le maintien et le développement d'activités dans le centre-ville et dans l'objectif d'assurer une diversité des fonctions urbaines, des occupations et utilisations du sol sont autorisées en zone UB sous-conditions :
- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, afin de permettre à la commune de répondre aux obligations fixées à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux. Cette disposition réglementaire vise également à répondre aux orientations du SCOT du Grand Clermont et au PLH de Clermont-Communauté ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Il s'agit à la fois de permettre l'implantation d'activités participant à l'animation urbaine du centre, tout en évitant tout conflit d'usage avec la vocation résidentielle de la zone. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur. Il s'agit d'autoriser des activités nécessaires à la vie urbaine en termes d'animation commerciale et de service, tout en préservant les habitants de tout conflit d'usage liés à des nuisances excessives ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie,

télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, afin de garantir une cohérence des aménagements. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie, pour des raisons de sécurité publique.
A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires afin que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable pour des raisons de santé publique.
Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au système d'assainissement collectif pour limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux. Les dispositions quantitatives indiquées au règlement en matière de stockage et de débit de rejet sont issues du Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération qui a défini ces prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous les réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité afin de limiter leur impact visuel.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Pour des raisons de préservation de la morphologie urbaine du centre-ville (tissu dense structuré autour des espaces publics et des rues), l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer est obligatoire. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
L'implantation en limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 3 mètres sont rendues possibles afin de préserver les caractéristiques du tissu urbain de centre-ville (tissu dense structuré autour des espaces publiques et des voies principales avec des implantations de limites séparatives à limites séparatives ou avec un léger retrait). Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
L'implantation est libre, pour permettre une utilisation optimale du terrain constructible.

Emprise au sol (article 9) :
Il n'est pas fixé de règle pour ne pas limiter les possibilités de densification conformément aux objectifs de la municipalité inscrits au PADD : inciter au développement de formes urbaines plus denses.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
Elle est définie à 22 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs constatées en centre-ville. Au-dessus des 22 mètres, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 3 mètres afin d'en limiter l'impact visuel. Le règlement prévoit des exceptions : rénovation de constructions existantes ne respectant pas la règle générale sans que la hauteur ne puisse être augmentée pour ne pas accroître l'écart avec la hauteur moyenne.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
Règles générales définies pour des motifs de qualités architecturales et paysagères :
- adaptation au terrain obligatoire, mouvements de sols à limiter au maximum afin de limiter l'impact visuel des mouvements de terrain ;
- choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier en cohérence avec l'environnement bâti ou naturel afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et imitation de matériaux interdits afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable autorisées afin de réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat et les émissions de gaz à effet de serre, dans le respect de la qualité des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine ;
- installations techniques (aérothermie, climatiseurs…) interdites si visibles depuis l'espace public afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public ;
- antennes paraboliques interdites en façade afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public.

Des règles particulières sont définies concernant les clôtures. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver la valeur patrimoniale du centre-ville. La zone UB étant totalement intégrée au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), et pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite, pour les autres dispositions (traitement des toitures, des façades, etc…) à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.

Le stationnement (article 12) :
Compte tenu de la présence de transports en commun, il est décidé de ne pas réglementer le stationnement en zone UB.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Les dispositions du règlement poursuivent des objectifs de maintien d'espaces de respiration, de création de lieux de rencontre et de végétalisation de l'aire urbanisée. Il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants, à la réalisation de nouvelles plantations et à l'usage d'essences appropriées pour éviter les haies mono végétales peu propices à la biodiversité.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

La zone UC

La zone UC est constituée de plusieurs quartiers d'habitation connectés soit à la station thermale, soit au bourg historique de la ville. Ouverte à une mixité de types et de fonctions, la zone UC reste à vocation d'habitat dominante. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.

Elle comprend :

- **un sous-secteur UC_1**, situé sur la coulée de basalte qui domine la Tiretaine en rive droite, qui correspond au secteur des villas et anciens palaces transformés en co-propriétés constituant le quartier résidentiel de la station thermale. Ce quartier se présente comme une collection d'architectures hétérogènes et de volumes bâtis extrêmement diversifiés constituant un tissu urbain mixte : immeubles de tailles et hauteurs variées, villas isolées, villas alignées… La grande masse des constructions représente un peu plus d'un siècle de styles architecturaux variés (de 1830 à 1940 environ). On note également la présence de maisons individuelles ou d'immeubles plus récents. Le quartier thermal présente l'intérêt d'être situé à proximité directe de la gare de Royat-Chamalières. Conformément au SCOT du Grand Clermont, il s'agit de privilégier la densification de ce secteur du fait de sa desserte en transports en commun, tout en préservant la richesse et la diversité architecturale garantes de l'identité urbaine des lieux par l'application des règles édictées au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). Sauf quelques exceptions, la plupart des constructions sont implantées en retrait de voie.
- **un sous-secteur UC_2**, qui correspond à une zone urbaine mêlant habitat collectif et habitat individuel. Se sous-secteur concerne le quartier d'habitation situé en amont du bourg en rive droite de la Tiretaine et délimité au sud par les coteaux exposés nord de la faille de la Limagne. Ce secteur bénéficie d'une topographie plane et de belles vues sur le Puy-de-Dôme, il accueille les infrastructures scolaires de la commune et est situé à proximité directe des équipements sportifs, des commerces et des services.
  Le sous-secteur UC_2 regroupe également le secteur de transition entre le quartier thermal et le parc Bargoin localisé sur la commune de Chamalières.

Le zonage

Au POS, la zone UC représente une surface de 3,4 ha. Elle recouvre les villas et palaces du quartier résidentiel de la station thermale situés le long du Boulevard Barrieu (côté nord), ainsi que deux petits secteurs d'habitat collectif récent situés Impasse de la Châtaigneraie. Un sous-secteur UCa (qui se différencie par un COS plus élevé) est défini de part et d'autre l'Avenue Anatole France.
La zone UC est définie au POS comme : « une zone partiellement urbanisée, entièrement équipées en eau et assainissement, réservée essentiellement à l'implantation d'un habitat collectif dense et aux activités tertiaires. La zone UCa possède des prescriptions particulières ».

Au PLU, la zone UC recouvre une surface de 36,39 ha. En comparaison avec le POS, son périmètre a été sensiblement élargi afin de permettre au règlement une densification maîtrisée de trois secteurs stratégiques de la ville pour leur proximité aux équipements, commerces et services et au réseau de transports en commun (bus, voie ferrée) :

- le quartier résidentiel de la station thermale situé en rive droite de la Tiretaine, sur la partie haute de la ville et à proximité directe de la gare Royat-Chamalières - jusqu'à la jonction avec le vieux bourg de Royat. Ce secteur, délimité par l'Avenue Jean Jaurès, le Boulevard Barrieu, l'avenue Anatole France et la rue Jocelyn Bargoin, a été classé en zone UC_1, recouvrant plusieurs zones du POS (UD9, UD15, UD*, UB, ND*, UBa, UBb, ND, UG, UCa). A noter que la zone ND* située à l'arrière de l'ancienne ZAC Renoux - dans laquelle il est autorisé au POS des installations légères de loisirs rentrant dans le cadre de l'aménagement d'aires de jeux pour enfants et les parkings aériens et souterrains - a été incluse en zone UC afin de permettre une opération

de logements programmée au PLH de la Communauté d'Agglomération.

- √ le quartier résidentiel situé dans le prolongement du précédent, correspondant à la partie sud de l'Avenue Anatole France, servant de zone de transition entre le quartier thermal et le parc Bargoin localisé sur la commune de Chamalières. Ce secteur a été classé en zone UC_2, recouvrant au POS une partie de la zone UCa et une partie de zone UG.
- √ le quartier d'habitation situé en amont du bourg, en rive droite de la Tiretaine, qui a été classé en zone UC_2, recouvrant au POS une zone UG et une partie de la zone UD9.

Dans la mesure où le COS a été supprimé par la loi ALUR, la densification de la zone UC est gérée par les articles concernant les implantations (n°6 et n°7), par l'article gérant l'emprise au sol (n°9) et par les règles de hauteur (n°10). Aussi, il est permis dans cette zone des implantations à l'alignement et en limite séparative, l'emprise au sol n'est pas réglementée et les règles de hauteurs sont différenciées selon les caractéristiques actuelles de chaque quartier pour permettre une densification raisonnée et adaptée au contexte local :

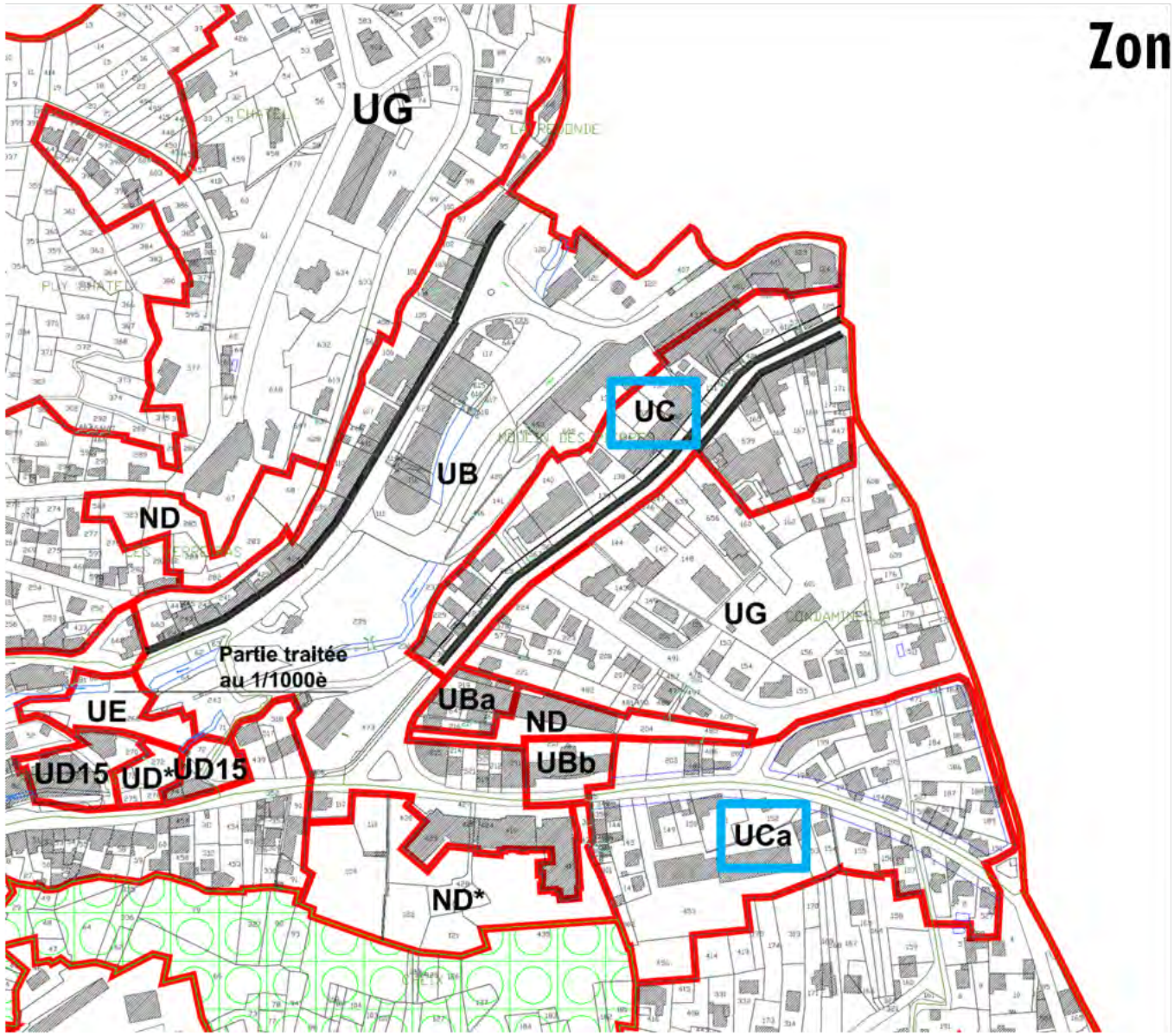
- √ dans le sous-secteur UC_1 la hauteur maximale est définie à 18 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées en ville ;
- √ dans le sous-secteur UC_2 elle est définie à 15 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 18 mètres pourra être autorisée. Il s'agit par cette mesure de permettre la densification du tissu urbain, tout en définissant des conditions optimales d'intégration à l'existant des futures constructions.

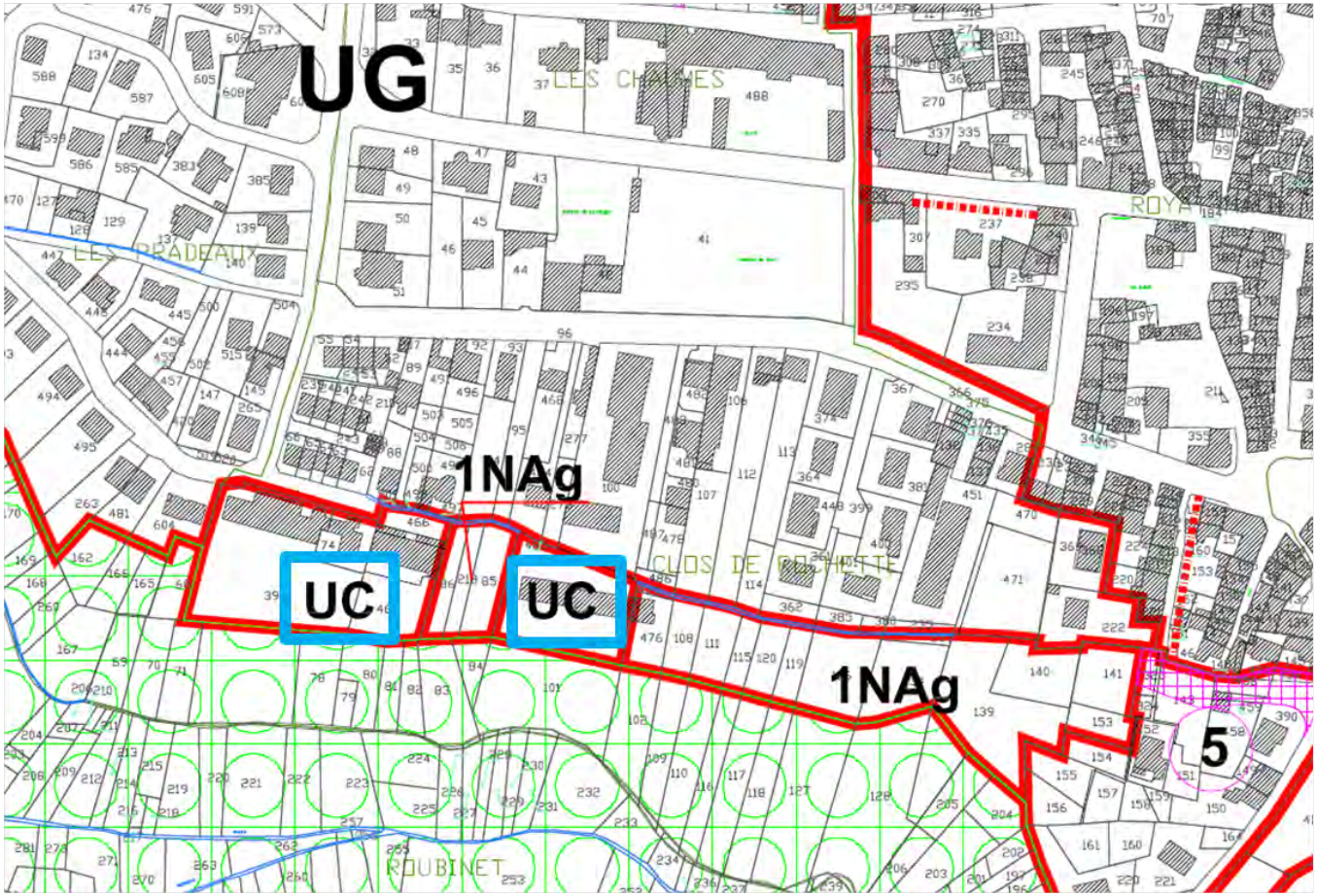
A noter que la zone UC au PLU recouvre en grande partie des secteurs classés en zone UG au POS, dans laquelle la hauteur maximale autorisée ne peut excéder trois niveaux y compris le rez-de-chaussée semi-enterrés et les combles aménageables (soit une hauteur maximale de 9 à 12 mètres).

D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants :

- √ les règles concernant la gestion des eaux pluviales ont été renforcées conformément au Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération ;
- √ la hauteur maximale autorisée en zone UC au POS ne peut dépasser l'équivalent de R+4 (soit environ 15 mètres) au point le plus bas de la toiture. L'article 10 fait maintenant référence à la hauteur maximale au regard du point le plus élevé de la construction (et non le point le plus bas de la toiture). Il est introduit une différenciation entre les sous secteurs UC_1 et UC_2 pour gérer de façon différenciée les hauteurs maximales au regard des caractéristiques des quartiers ;
- √ les articles 6 et 7 autorisaient des implantations libres au POS. Ils sont dorénavant réglementés au PLU, le Code de l'Urbanisme obligeant a minima à réglementer ces deux articles ;
- √ la marge de recul de 5 mètres imposée en zone UCa au POS le lont des avenues Anatole France, Jean Heitz et Jocelyn Bargoin a été supprimée afin de permettre une optimisation foncière, et dans la mesure où l'élargissement de ces voies n'est pas prévu ;
- √ les règles de stationnement ont été allégées afin de ne pas bloquer de potentiels projets dans ces secteurs de la ville bénéficiant des transports en commun.

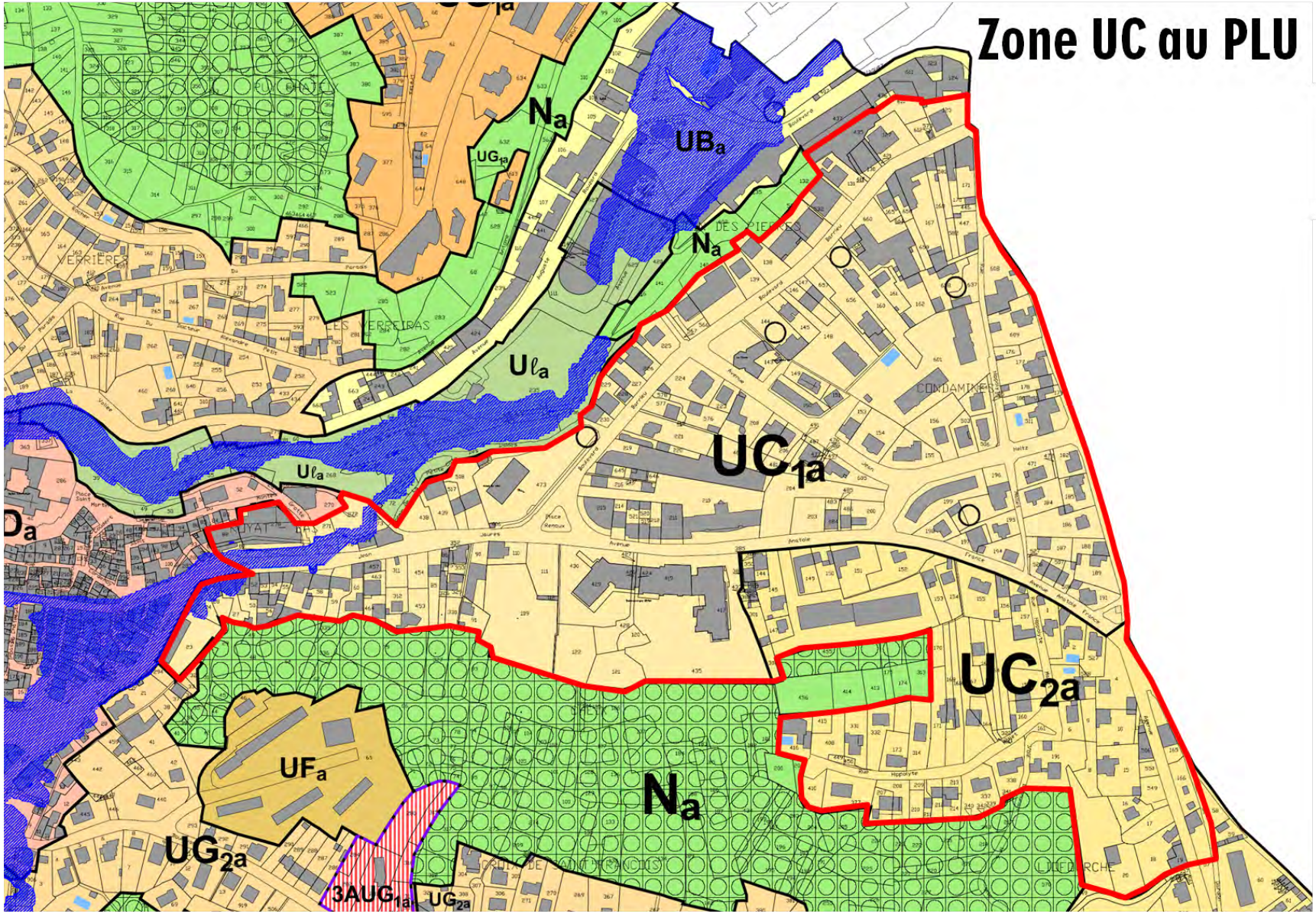
Zone UC au POS





Zone UC au POS

Zone UC au PLU



- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, afin de garantir une cohérence des aménagements. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie, pour des raisons de sécurité publique.
A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires afin que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable pour des raisons de santé publique.
Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au système d'assainissement collectif pour limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux. Les dispositions quantitatives indiquées au règlement en matière de stockage et de débit de rejet sont issues du Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération qui a défini ces prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous les réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité afin de limiter leur impact visuel.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Pour des raisons de préservation de la morphologie urbaine de ce secteur de la ville (tissu mixte mêlant habitat individuel et collectif implantés en retrait de la voie ou à l'alignement), et d'optimisation du foncier en zone urbaine, les constructions peuvent soit être implantées à l'alignement des voies publiques, soit en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé pour maintenir une cohérence de l'espace urbain. Une implantation autre peut-être admise ou imposée pour des raisons d'harmonie et notamment pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou sur les propriétés contiguës, ainsi que dans le cas d'une opération d'ensemble pour des raisons de cohérence de la composition urbaine et paysagère.
Des implantations différentes sont autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
L'implantation en limite(s) séparative(s) est possible afin de préserver les caractéristiques du tissu urbain de ce secteur de la ville et de rendre possible le redécoupage parcellaire. Si tel n'est pas le cas la règle L=H/2>ou égale à 3 mètres s'applique dans un souci d'optimisation foncière. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers

pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé pour maintenir une cohérence de l'espace urbain.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
A moins qu'elles ne soient mitoyennes, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres avec un recul devant être égal à la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieur à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, garages, abris de jardins et piscines. Elle vise à assurer une cohérence entre l'implantation en limite séparative et l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété.

Emprise au sol (article 9) :
Il n'est pas fixé de règle pour ne pas limiter les possibilités de densification conformément aux objectifs de la municipalité inscrits au PADD : inciter au développement de formes urbaines plus denses.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
Dans le sous-secteur UC_1 elle est définie à 18 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées en ville. Au-dessus des 18 mètres, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 3 mètres afin d'en limiter l'impact visuel. Le règlement prévoit des exceptions : rénovation de constructions existantes ne respectant pas la règle générale sans que la hauteur ne puisse être augmentée pour ne pas accroître l'écart avec la hauteur moyenne.

Dans le sous-secteur UC_2 elle est définie à 15 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs constatées, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 18 mètres pourra être autorisée. Il s'agit par cette mesure de permettre la densification du tissu urbain, tout en définissant des conditions optimales d'intégration à l'existant des futures constructions et sans remettre en cause l'objectif de cohérence des hauteurs.
Au-dessus de ces limites, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 3 mètres afin d'en limiter l'impact visuel. Le règlement prévoit des exceptions : rénovation de constructions existantes ne respectant pas la règle générale sans que la hauteur ne puisse être augmentée pour ne pas accroître l'écart avec la hauteur moyenne.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
Règles générales définies pour des motifs de qualités architecturales et paysagères :
- adaptation au terrain obligatoire, mouvements de sols à limiter au maximum afin de limiter l'impact visuel des mouvements de terrain ;
- choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier en cohérence avec l'environnement bâti ou naturel afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et imitation de matériaux interdits afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable autorisées afin de réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat et les émissions de gaz à effet de serre, dans le respect de la qualité des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine ;
- installations techniques (aérothermie, climatiseurs…) interdites si visibles depuis l'espace public afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public ;
- antennes paraboliques interdites en façade afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public.
Des règles particulières sont définies concernant les clôtures. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver la valeur patrimoniale des espaces urbains de la ville, en particulier le quartier thermal.
Les sous-secteurs UC_1 et UC_2 sont en partie inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). Pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite, pour les autres dispositions (traitement des toitures, des façades, etc…) à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.

En dehors du secteur d'application du Site Patrimonial Remarquable, des règles particulières sont définies. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver la valeur patrimoniale des quartiers de la ville. Elles portent sur : les couvertures, le traitement des façades, le traitement des talus, l'intégration des coffrets et boites aux lettres…

Le stationnement (article 12) :
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima une place de stationnement par logement pour afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules. Cependant, afin de ne pas bloquer des programmes de rénovation, cette règle ne s'applique pas aux rénovations d'immeubles existants ou la transformation d'hébergements hôteliers en habitations.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Les dispositions du règlement poursuivent des objectifs de maintien d'espaces de respiration, de création de lieux de rencontre et de végétalisation de l'aire urbanisée. Il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants, à la réalisation de nouvelles plantations et à l'usage d'essences appropriées pour éviter les haies mono végétales peu propices à la biodiversité. Il s'agit également de poursuivre un objectif de maintien de la nature en ville en limitant l'imperméabilisation des sols.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

La zone UD

La zone UD est une zone urbaine correspond au bourg ancien de Royat qui présente une unité morphologique dont il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères tout en maintenant une mixité fonctionnelle. La limite de la zone UD reprend sensiblement la limite de la zone AP1 définie au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP).
En application de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un secteur de la zone UD fait l'objet d'une servitude de mixité sociale selon laquelle, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 50 % devra être affecté à du logement locatif social dans le respect des objectifs de mixité sociale prévus par la loi SRU (se reporter au plan de zonage).

Le zonage

Au POS, la zone UD représente une surface de 13 ha. Elle comprend plusieurs sous-secteurs UD9, UD6 et UD15 qui se distinguent par la règle de hauteur : « la hauteur mesurée au point le plus bas de la toiture ne peut excéder 9 mètres en secteur UD9, 6 mètres en secteur UD6 et 15 mètres en secteur UD15 ».
Le sous-secteur UD9 correspond au bourg ancien de Royat ; le sous-secteur UD6 aux habitations anciennes du hameau de Charade ; le sous-secteur UD15 à deux petites enclaves localisées Avenue Anatole France comprenant aujourd'hui un immeuble d'habitat collectif des années 1970-1980, une très belle villa rénovée, d'anciennes villas thermales non rénovées transformées en petites résidences, et une aire de stationnement publique. A noter également la présence Avenue Anatole France d'un sous-secteur UD* défini comme une zone assurant la liaison entre le Royat thermal et le centre ancien dans laquelle les constructions neuves doivent participer à la préservation du caractère du site. Il est compris entre les deux sous-secteurs UD15. La hauteur maximale en zone UD* est définie de la façon suivante : « dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement de l'Avenue Jean Jaurès, la hauteur de tout point de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra pas excéder la côte NGF 509 ».
La zone UD est définie au POS comme : « une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations ».

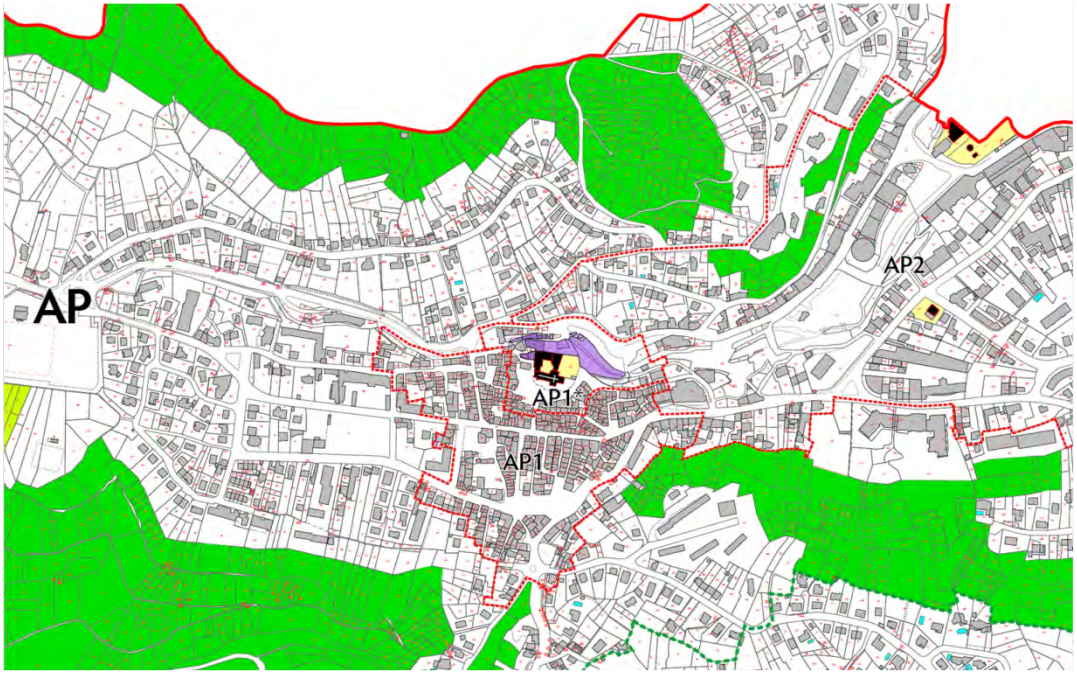
Au PLU, la zone UD recouvre une surface de 7,39 ha. En comparaison avec le POS son périmètre a été réduit. Parmi les changements apportés à la zone UD, on relève :

- √ la suppression des sous-secteurs UD9, UD6, UD15 et UD* afin de simplifier le zonage ;
- √ la zone UD sur le centre-ancien de Royat a été re-délimitée afin de tenir compte du périmètre AP1 défini au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). De plus, elle a été réduite par le classement en zone U loisirs du parc de la Tiretaine qui était en partie en zone UD9, et par le classement en zone N de la Tiretaine ;
- √ sur Charade, il n'est plus fait de distinction entre le bâti ancien et les extensions pavillonnaires qui étaient classées en zone UH. La zone UD6 est supprimée, le hameau est dorénavant entièrement classé dans une zone unique (UG_2^*, dans laquelle la hauteur définie au sommet de la construction est de 7 mètres) ;
- √ les sous-secteurs UD15 et UD* ont été rattachés à la zone UC_1 (à l'exception de la villa rénovée qui est classée en zone UD).

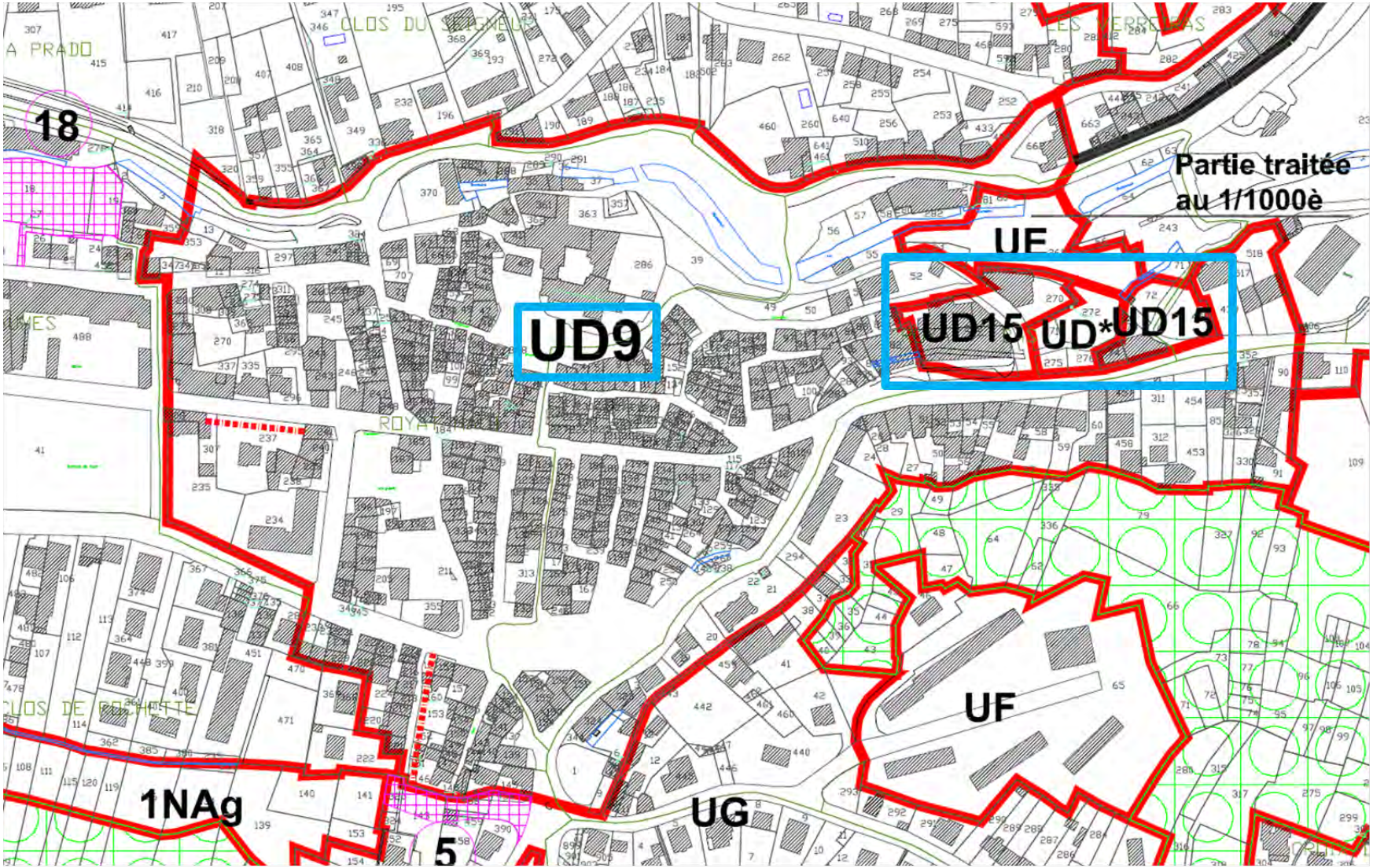
De plus en application de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un secteur de la zone UD fait l'objet d'une servitude de mixité sociale selon laquelle, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de 50 % devra être affecté à du logement locatif social dans le respect des objectifs de mixité sociale prévus par la loi SRU, et cela dans l'objectif de permettre à la commune de répondre à ses obligations en matière de logement locatif social. Les parcelles visées par cette servitude – localisées Boulevard Jean-Baptiste Romeuf - correspondent à des garages en mauvais

état. Leur localisation à côté d'une zone 3AU qui a vocation à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble et à proximité directe des équipements scolaires justifie également la mise en place de cette mesure.
D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants :

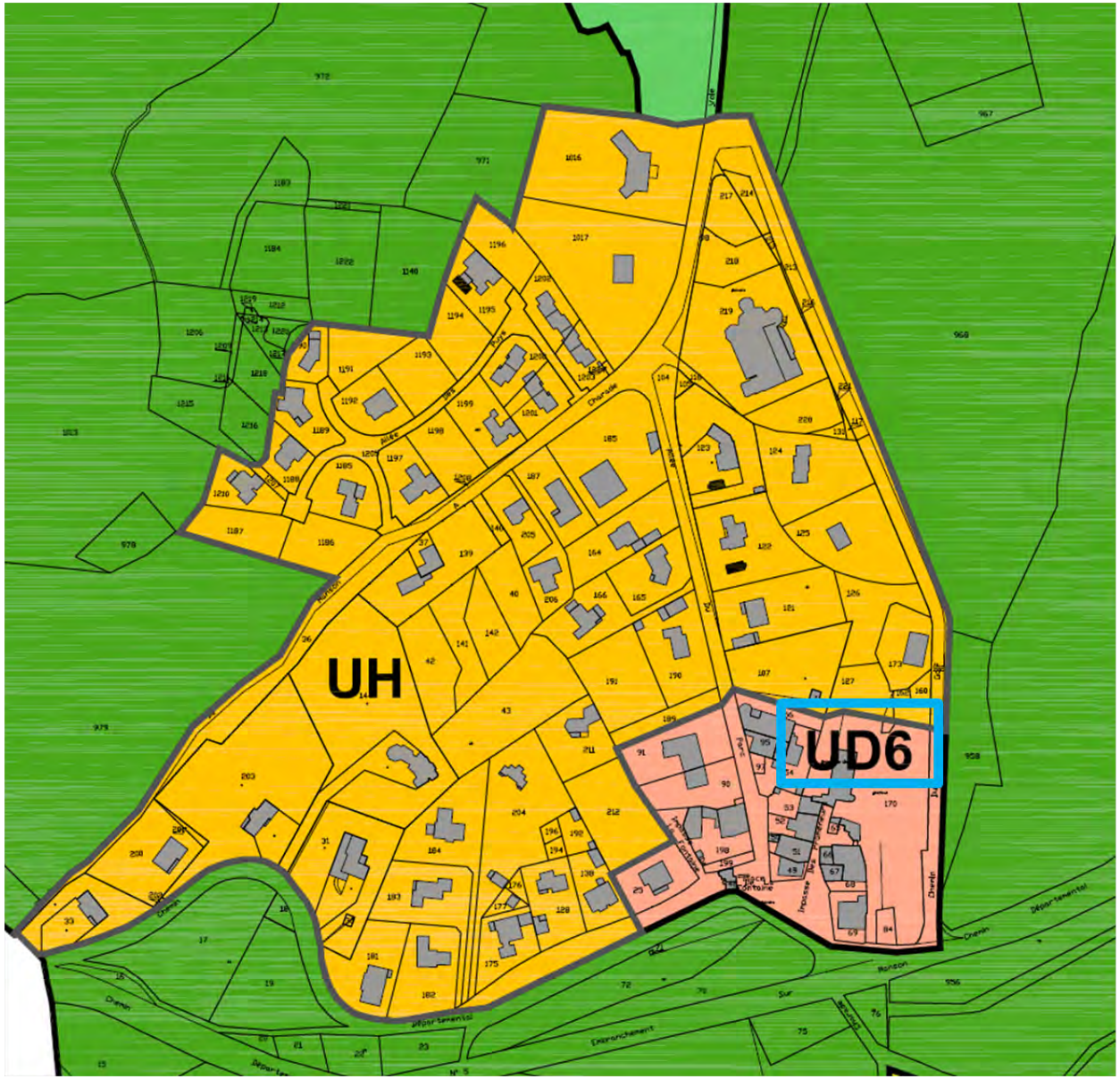
- √ les règles concernant la gestion des eaux pluviales ont été renforcées conformément au Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération ;
- √ les articles 6 et 7 autorisaient des implantations libres au POS. Ils sont dorénavant réglementés au PLU, le Code de l'Urbanisme obligeant a minima à réglementer ces deux articles ;
- √ l'article 10 fait maintenant référence à la hauteur maximale au regard du point le plus élevé de la construction (et non le point le plus bas de la toiture) ;
- √ les règles de stationnement ont été allégées afin de ne pas bloquer de potentiels projets dans le centre ancien de la ville qui bénéficie des transports en commun.



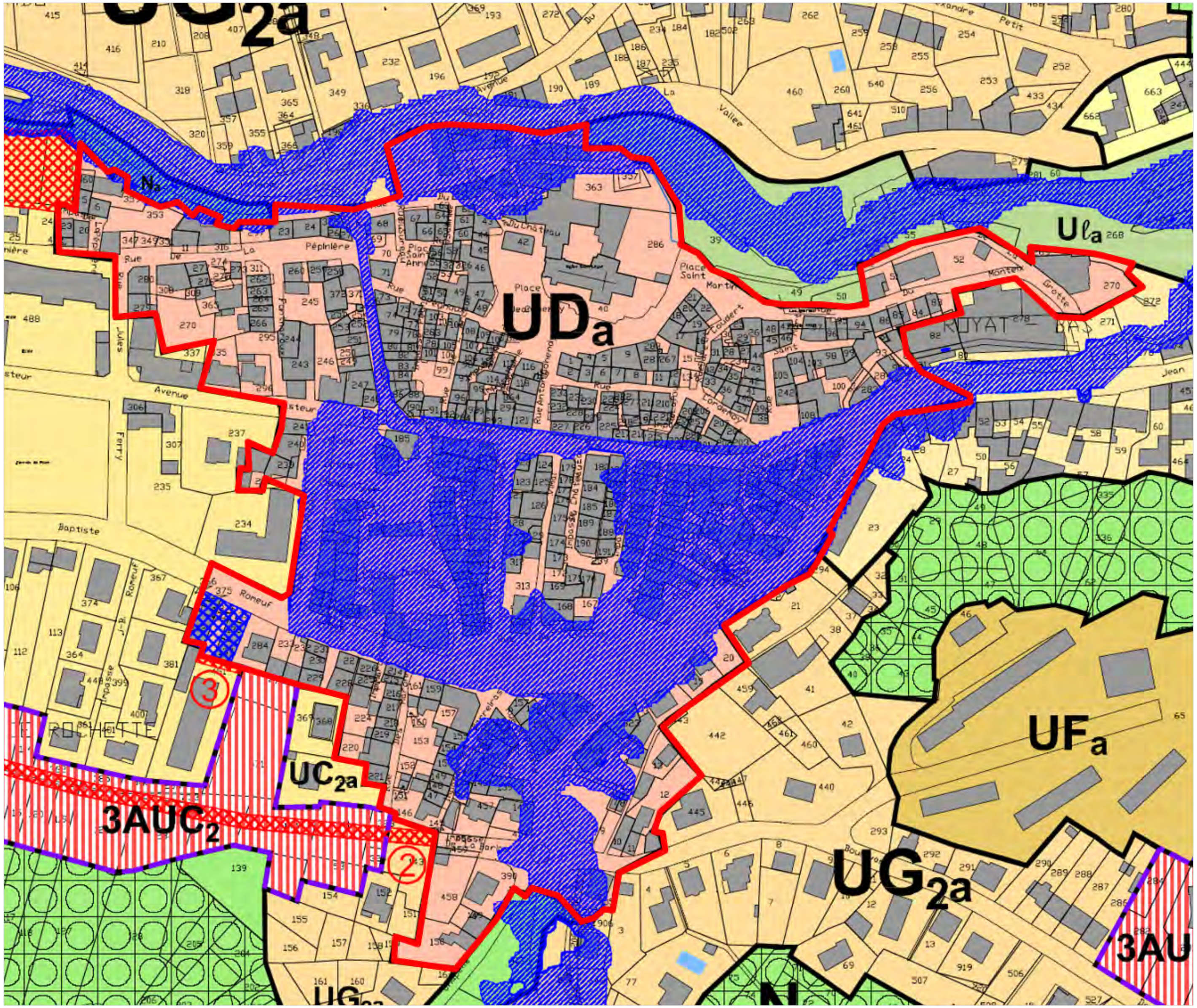
Plan de délimitation du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) – secteur AP1, zone du bourg



Zone UD au POS



Zone UD au POS



Zone UD au PLU

Le règlement

La zone UD est destinée en priorité à l'habitat et aux activités compatibles avec la vocation résidentielle à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages et de maîtriser les impacts environnementaux.

Des précisions sont apportées en ce qui concerne :

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
La zone UD correspond à un centre ancien destiné à l'habitat et aux activités de commerces et de services qui animent les centres urbains. Au regard de leur incompatibilité avec la vocation de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes sont strictement interdites :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ces occupations du sol étant préjudiciables en centre ancien car ne participant pas à l'animation de ce dernier ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles, au regard des conditions modernes de pratique des activités agricoles et des règles sanitaires en vigueur conduisant de facto à les exclure des secteurs à vocation résidentielle dominante ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en ville à la circulation d'engins et de poids lourds ;
- les constructions et installations à destination industrielle, au regard de leur incompatibilité avec la morphologie du tissu urbain et avec la préservation de la dimension patrimoniale du centre ancien, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en ville à la circulation d'engins et de poids lourds, de l'inadéquation des réseaux aux besoins spécifiques des activités industrielles notamment en termes de rejet des eaux pluviales ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles, ces occupations du sol étant préjudiciables en centre-ancien car ne participant pas à l'animation de ce dernier. Elles sont également susceptibles d'être sources de conflits d'usages au regard du caractère résidentiel de la zone UD ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits s'ils ne sont pas nécessaires à une construction, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :
Afin de diversifier l'offre de logements, de favoriser le maintien et le développement d'activités et dans l'objectif d'assurer une diversité des fonctions urbaines, des occupations et utilisations du sol sont autorisées en zone UD sous-conditions :
- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, afin de permettre à la commune de répondre aux obligations fixées à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux. Cette disposition réglementaire vise également à répondre aux orientations du SCOT du Grand Clermont et au PLH de Clermont-Communauté ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Il s'agit à la fois de permettre l'implantation d'activités participant à l'animation urbaine du centre, tout en évitant tout conflit d'usage avec la vocation résidentielle de la zone. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur. Il s'agit d'autoriser des activités nécessaires à la vie urbaine en termes d'animation commerciale et de service, tout en préservant les habitants de tout conflit d'usage liés à des nuisances excessives ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie,

télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, afin de garantir une cohérence des aménagements. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie, pour des raisons de sécurité publique.
A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires afin que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable pour des raisons de santé publique.
Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au système d'assainissement collectif pour limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux. Les dispositions quantitatives indiquées au règlement en matière de stockage et de débit de rejet sont issues du Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération qui a défini ces prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous les réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité afin de limiter leur impact visuel.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Pour des raisons de préservation de la morphologie urbaine du centre ancien (tissu dense structuré autour des espaces publics et des rues), l'implantation à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer est obligatoire. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
L'implantation en limite(s) séparative(s) est possible afin de préserver les caractéristiques du tissu urbain du centre-ancien. Si tel n'est pas le cas la règle L=H/2>ou égale à 3 mètres s'applique dans un souci d'optimisation foncière. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
L'implantation est libre, pour permettre une utilisation optimale du terrain constructible.

Emprise au sol (article 9) :
Il n'est pas fixé de règle pour ne pas limiter les possibilités de densification conformément aux objectifs de la municipalité inscrits au PADD : inciter au développement de formes urbaines plus denses.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
Elle est définie à 12 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs constatées en centre-ancien. Au-dessus de 12 mètres, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 3 mètres afin d'en limiter l'impact visuel. Le règlement prévoit des exceptions : rénovation de constructions existantes ne respectant pas la règle générale sans que la hauteur ne puisse être augmentée pour ne pas accroître l'écart avec la hauteur moyenne.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
Règles générales définies pour des motifs de qualités architecturales et paysagères :
- adaptation au terrain obligatoire, mouvements de sols à limiter au maximum afin de limiter l'impact visuel des mouvements de terrain ;
- choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier en cohérence avec l'environnement bâti ou naturel afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et imitation de matériaux interdits afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable autorisées afin de réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat et les émissions de gaz à effet de serre, dans le respect de la qualité des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine ;
- installations techniques (aérothermie, climatiseurs…) interdites si visibles depuis l'espace public afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public ;
- antennes paraboliques interdites en façade afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public.

Des règles particulières sont définies concernant les clôtures. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver la valeur patrimoniale des espaces urbains de la ville.
La zone UD étant totalement intégrée au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), et pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite, pour les autres dispositions (traitement des toitures, des façades, etc…) à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.

Le stationnement (article 12) :
Compte tenu de la présence de transports en commun, il est décidé de ne pas réglementer le stationnement en zone UD.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Les dispositions du règlement poursuivent des objectifs de maintien d'espaces de respiration, de création de lieux de rencontre et de végétalisation de l'aire urbanisée. Il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants et à la réalisation de nouvelles plantations.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

La zone UF

La zone UF est une zone d'extension à proximité du centre-bourg qui se distingue par la prédominance de formes d'habitat collectif.

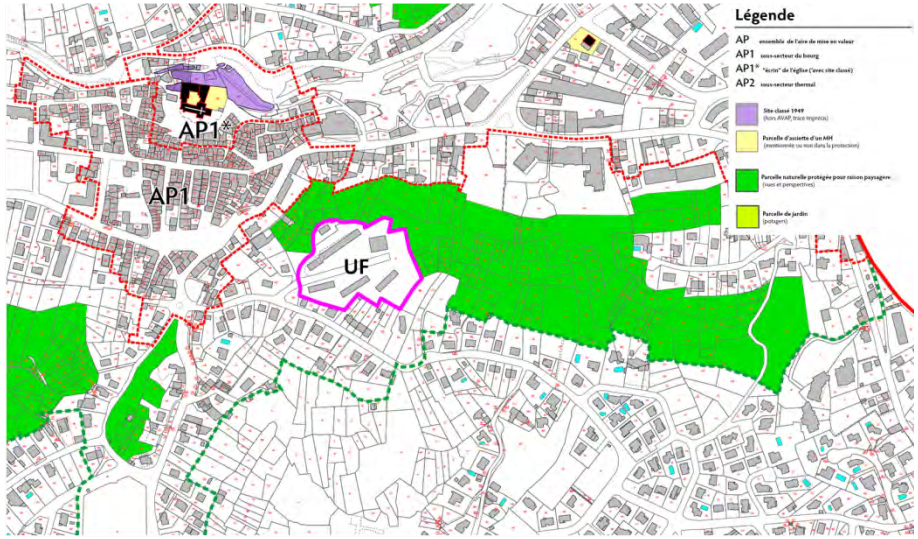
Le zonage

Au POS, la zone UF représente une surface de 1,5 ha. Elle recouvre le parc d'habitat social composé d'immeubles collectifs de la résidence le Cheix - gérée par Auvergne Habitat - et une maison individuelle.
La zone UF est définie au POS comme : « une zone d'extension des quartiers résidentiels à proximité du centre-ville ».

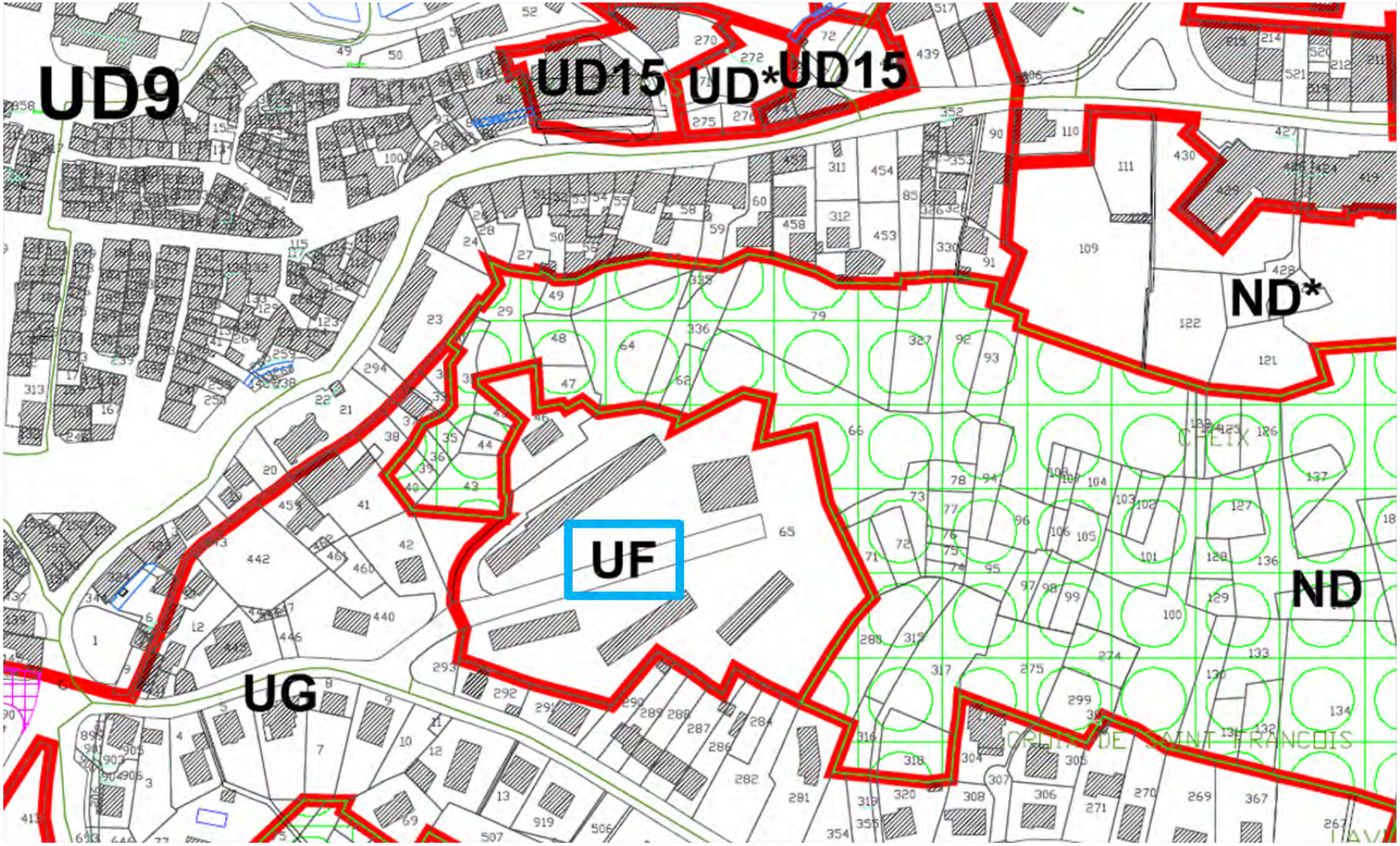
Au PLU, la zone UF recouvre une surface de 1,38 ha. Son périmètre a été légèrement réduit afin de tenir compte des mesures de protection définies par le Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) qui protège - pour des raisons paysagères - les pentes boisées situées autour de la zone UF.

D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants :

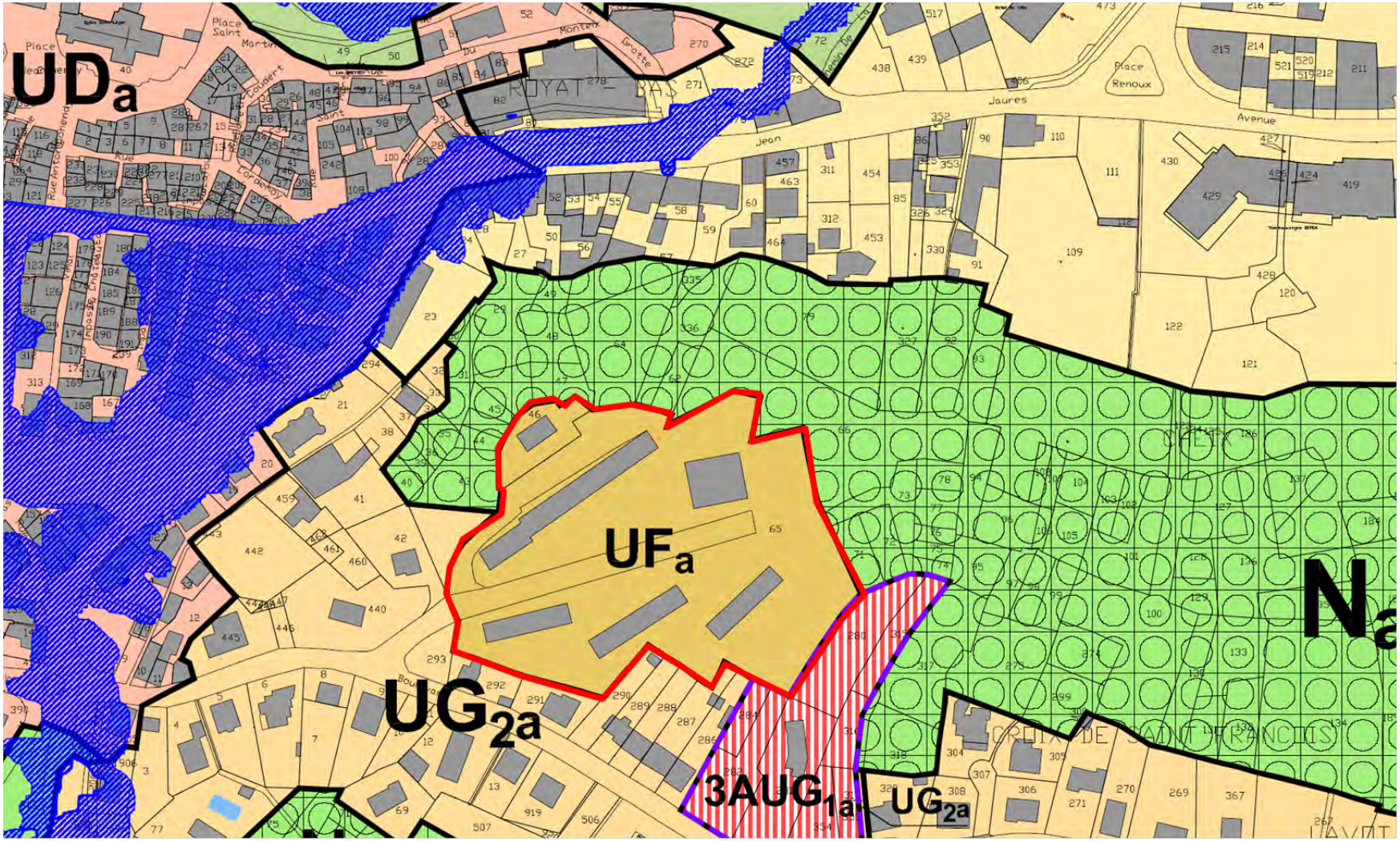
- √ les règles concernant la gestion des eaux pluviales ont été renforcées conformément au Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération ;
- √ l'article 6 autorisait des implantations libres au POS. Il est dorénavant réglementé au PLU, le Code de l'Urbanisme obligeant a minima à réglementer les articles 6 et 7 ;
- √ la hauteur maximale était fixée au POS à 13,5 mètres. Elle a été augmentée à 15 mètres (soit R+4) pour tenir compte de la hauteur moyenne des constructions présentes dans la zone ;
- √ les règles de stationnement ont été allégées afin d'en faciliter la mise en œuvre.



Zone UF et plan de délimitation du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)



Zone UF au POS



Zone UF au PLU

Le règlement

La zone UF est destinée en priorité à l'habitat et aux activités compatibles avec la vocation résidentielle à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages et de maîtriser les impacts environnementaux.

Des précisions sont apportées en ce qui concerne :

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
La zone UF correspond à une zone d'extension à proximité du centre-bourg qui se distingue par la prédominance de formes d'habitat collectif. Elle est destinée à l'habitat, mais elle peut accueillir des activités de commerces et de services qui participent à l'animation des zones urbaines. Au regard de leur incompatibilité avec la vocation de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes sont strictement interdites :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ces occupations du sol étant préjudiciables en ville car ne participant pas à l'animation des lieux ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles, au regard des conditions modernes de pratique des activités agricoles et des règles sanitaires en vigueur conduisant de facto à les exclure des secteurs à vocation résidentielle dominante ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en ville à la circulation d'engins et de poids lourds ;
- les constructions et installations à destination industrielle, au regard de leur incompatibilité avec la morphologie du tissu urbain, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en ville à la circulation d'engins et de poids lourds, de l'inadéquation des réseaux aux besoins spécifiques des activités industrielles notamment en termes de rejet des eaux pluviales ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles, ces occupations du sol étant préjudiciables en ville car ne participant pas à l'animation des lieux. Elles sont également susceptibles d'être sources de conflits d'usages au regard du caractère résidentiel de la zone UF ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits s'ils ne sont pas nécessaires à une construction, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :
Afin de diversifier l'offre de logements, de favoriser le maintien et le développement d'activités et dans l'objectif d'assurer une diversité des fonctions urbaines, des occupations et utilisations du sol sont autorisées en zone UF sous-conditions :
- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, afin de permettre à la commune de répondre aux obligations fixées à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux. Cette disposition réglementaire vise également à répondre aux orientations du SCOT du Grand Clermont et au PLH de Clermont-Communauté ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Il s'agit à la fois de permettre l'implantation d'activités participant à l'animation urbaine, tout en évitant tout conflit d'usage avec la vocation résidentielle de la zone. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur. Il s'agit d'autoriser des activités nécessaires à la vie urbaine en termes d'animation commerciale et de service, tout en préservant les habitants de tout conflit d'usage liés à des nuisances excessives ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de

facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, afin de garantir une cohérence des aménagements. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie, pour des raisons de sécurité publique.
A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires afin que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable pour des raisons de santé publique.
Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au système d'assainissement collectif pour limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux. Les dispositions quantitatives indiquées au règlement en matière de stockage et de débit de rejet sont issues du Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération qui a défini ces prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous les réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité afin de limiter leur impact visuel.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Pour des raisons de préservation de la morphologie urbaine de la zone UF (habitat collectif implanté en retrait de voie), les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
L'implantation en retrait des limites séparatives - selon la règle L=H/2>ou égale à 3 mètres - est obligatoire afin de préserver les caractéristiques du tissu urbain de la zone. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
L'implantation est libre, pour permettre une utilisation optimale du terrain constructible.

Emprise au sol (article 9) :
Il n'est pas fixé de règle pour ne pas limiter les possibilités de densification conformément aux objectifs de la municipalité inscrits au PADD : inciter au développement de formes urbaines plus denses.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
Elle est définie à 15 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs moyennes constatées dans la zone. Au-dessus de 15 mètres, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 3 mètres afin d'en limiter l'impact visuel. Le règlement prévoit des exceptions : rénovation de constructions existantes ne respectant pas la règle générale sans que la hauteur ne puisse être augmentée pour ne pas accroître l'écart avec la hauteur moyenne.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
Règles générales définies pour des motifs de qualités architecturales et paysagères :
- adaptation au terrain obligatoire, mouvements de sols à limiter au maximum afin de limiter l'impact visuel des mouvements de terrain ;
- choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier en cohérence avec l'environnement bâti ou naturel afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et imitation de matériaux interdits afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable autorisées afin de réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat et les émissions de gaz à effet de serre, dans le respect de la qualité des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine ;
- installations techniques (aérothermie, climatiseurs…) interdites si visibles depuis l'espace public afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public ;
- antennes paraboliques interdites en façade afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public.

Des règles particulières sont définies concernant les clôtures. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver des espaces urbains de qualité.
La zone UF étant totalement intégrée au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP), et pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite, pour les autres dispositions (traitement des toitures, des façades, etc…) à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.

Le stationnement (article 12) :
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima une place de stationnement par logement pour afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Les dispositions du règlement poursuivent des objectifs de maintien d'espaces de respiration, de création de lieux de rencontre et de végétalisation de l'aire urbanisée. Il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants, à la réalisation de nouvelles plantations et à l'usage d'essences appropriées pour éviter les haies mono végétales peu propices à la biodiversité. Il s'agit également de poursuivre un objectif de maintien de la nature en ville en limitant l'imperméabilisation des sols.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

La zone UG

La zone UG est une zone urbaine qui se caractérise par la prédominance de l'habitat individuel. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville. Elle comporte deux sous-secteurs :

- √ **un sous-secteur UG_1**, regroupant un habitat mixte à prédominance individuelle correspondant au quartier du Paradis ;
- √ **un sous-secteur UG_2**, regroupant les zones d'habitat individuel de la commune. Un sous-secteur UG_2^* dans lequel la hauteur maximale est limitée à 7 mètres est identifié dans le secteur de l'Oclède et sur le hameau de Charade.

Le zonage

Au POS, la zone UG représente une surface de 65,5 ha. Elle recouvre l'ensemble des secteurs résidentiels présentant une dominance d'habitat individuel : secteurs du Paradis, du Bd du Docteur Rocher, secteur en amont du bourg (Avenue Pasteur, Bd Jean-Baptiste Romeuf…), secteur résidentiel thermal situé à proximité de la gare Royat-Chamalières (délimité par le Bd Barrieu, la rue Jocelyn Bargoin, l'Avenue Jean Heitz), secteurs au sud et sud-est du bourg (rue de la Chapelle, rue de la Pauze, rue Jean Grand, Boulevard Montchalamet), secteur en limite communale avec Chamalières à proximité du Parc Bargoin (Avenue Joseph Agid et rue des Montagnards).
Un sous-secteur UGa (qui se différencie par un COS plus faible que la zone UG) a été défini sur le secteur de l'Oclède et en limite communale avec Ceyrat (chemin de la grenouillère, chemin de la grand mare et route de Gravenoire).
Au POS, la zone UG « se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal ».

Au PLU, la zone UG recouvre une surface de 75,62 ha. En comparaison avec le POS son périmètre a été augmenté d'une dizaine d'hectares. Les principaux changements apportés à la zone UG sont les suivants :

- √ réduction de la zone UG en faveur de la zone UC pour augmenter les capacités de densification de trois secteurs stratégiques de la ville du fait de leur proximité aux équipements, commerces et services et au réseau de transports en commun (bus, voie ferrée) :
  - → le quartier résidentiel de la station thermale situé en rive droite de la Tiretaine, sur la partie haute de la ville et à proximité directe de la gare Royat-Chamalières ;
  - → le quartier résidentiel situé dans le prolongement du précédent, de part et d'autre de l'Avenue Joseph Agid servant de zone de transition entre le quartier thermal et le parc Bargoin localisé sur la commune de Chamalières ;
  - → le quartier d'habitation situé en amont du bourg, en rive droite de la Tiretaine (Avenue Bd Pasteur, Bd Jean-Baptiste Romeuf).
- √ réduction de la zone UG en faveur de la zone naturelle :
  - → Avenue Antoine Phelut, classement en zone naturelle de la falaise et des terrains les plus pentus ;
  - → secteur du Monument aux Morts, classement en zone naturelle des parcelles non bâties incluses dans le périmètre du site inscrit et protégées au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) ;
  - → rivière du Liaboux, classement a minima en zone naturelle des secteurs inondables non bâtis (crue centennale) et sur certaines parcelles classement également en zone naturelle des fonds de jardins hors zone inondable pour maintenir le corridor écologique ;
  - → rivière de la Tiretaine classement en zone naturelle des secteurs inondables non bâtis (crue centennale) ;
- √ ajustements à la marge de la limite entre la zone UG et la zone N dans le secteur de l'Avenue du Puy-de-Dôme, du Bd du Docteur Rocher et de l'Avenue du Paradis :

- → dans certains cas, comme à la jonction du Bd du Docteur Rocher et de l'Avenue du Paradis, la limite de la zone UG a été réduite au profit de la zone naturelle afin de prendre en compte les mesures de protection définies par le site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) qui protègent - pour des raisons paysagères - les pentes du Puy de Chateix ;
- → dans d'autres cas, la limite de la zone UG a été agrandie pour intégrer les jardins attenants aux habitations qui étaient classés en zone naturelle et qui ne sont pas protégés au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) ;

√ ajustements à la marge de la limite entre la zone UG et la zone N située au sud de l'Avenue Anatole France :
- → la limite de la zone UG a été agrandie pour intégrer les jardins attenants aux habitations qui étaient classés en zone naturelle et qui ne sont pas protégés par le Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) ;

√ intégration en zone UG de l'ancienne zone 3NAV aujourd'hui aménagée et entièrement construite dans le secteur des Vigeraux ;

√ ajustements à la marge de la limite entre la zone UG et la zone UD, suite à la re-délimitation de cette dernière selon le périmètre AP1 du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) ;

√ intégration en zone UG de l'ancienne zone 1NAg de l'Oclède aujourd'hui aménagée et en cours de construction ;

√ classement en zone UG d'une parcelle anciennement classée en zone NA et qui est aujourd'hui équipée (rue de Liofourche) ;

√ intégration de parcelles anciennement classées en zone NA le long de la route de Gravenoire du fait qu'elles soient desservies par les réseaux via la route. Est notamment concerné un site faisant l'objet d'un emplacement réservé (n°4) pour la réalisation d'équipements ou installations à destination des personnes âgées (hébergement, accueil de jour, structure médicalisée ou non...) ;

√ intégration en zone UG de l'ancienne zone UI (destinée à des activités de toutes natures hormis les industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes). A l'exception de deux bâtiments d'activités de type tertiaire, cette petite zone artisanale est en apparence une zone résidentielle constituées de villas qui intègrent également les bureaux professionnels de leurs occupants (mais qui ne sont pas visibles). Aussi, il paraît opportun de réintégrer ce secteur dans la même zone que les quartiers résidentiels alentours, la zone UG n'empêchant pas de construire une maison d'habitation intégrant des bureaux ;

√ intégration en zone UG de la zone 3NAg aujourd'hui aménagée et construite (impasse du Roc) ;

√ classement en zone UG du hameau de Charade, anciennement classé en zone UD6 et UH. Le peu de différence entre le règlement des deux zones justifie l'intégration du hameau dans une zone unique.

Enfin, la création de trois sous-secteurs permettant de gérer de façon différenciée la hauteur maximale en fonction des caractéristiques des quartiers de la commune :

√ dans le sous-secteur UG_1 la hauteur maximale est définie à 9 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 12 mètres pourra être autorisées. Il s'agit par cette mesure de permettre la densification du tissu urbain, tout en définissant des conditions optimales d'intégration à l'existant des futures constructions. Deux secteurs sont classés en zone UG_1 :
- → le secteur du Paradis, qui présente un habitat mixte à prédominance individuelle. La proximité de ce secteur aux équipements, commerces, services et transports en commun et la présence dans le tissu urbain de petites résidences d'habitat collectif très bien intégrées au tissu pavillonnaire justifie la possibilité au règlement d'implanter sous conditions de nouvelles constructions de type R+3 ;
- → le site réservé route de Gravenoire pour la réalisation d'équipements ou installations à destination des personnes âgées (hébergement, accueil de jour, structure médicalisée ou non…). L'emprise foncière en question étant importante (environ 9 000 m²), cela permet dans une logique d'optimisation foncière de réaliser des constructions de type R+3 tout en assurant une intégration au tissu urbain existant de type pavillonnaire.

√ dans le sous-secteur UG_2 la hauteur maximale est définie à 9 mètres (soit R+2) jusqu'au point le plus élevé de la construction pour

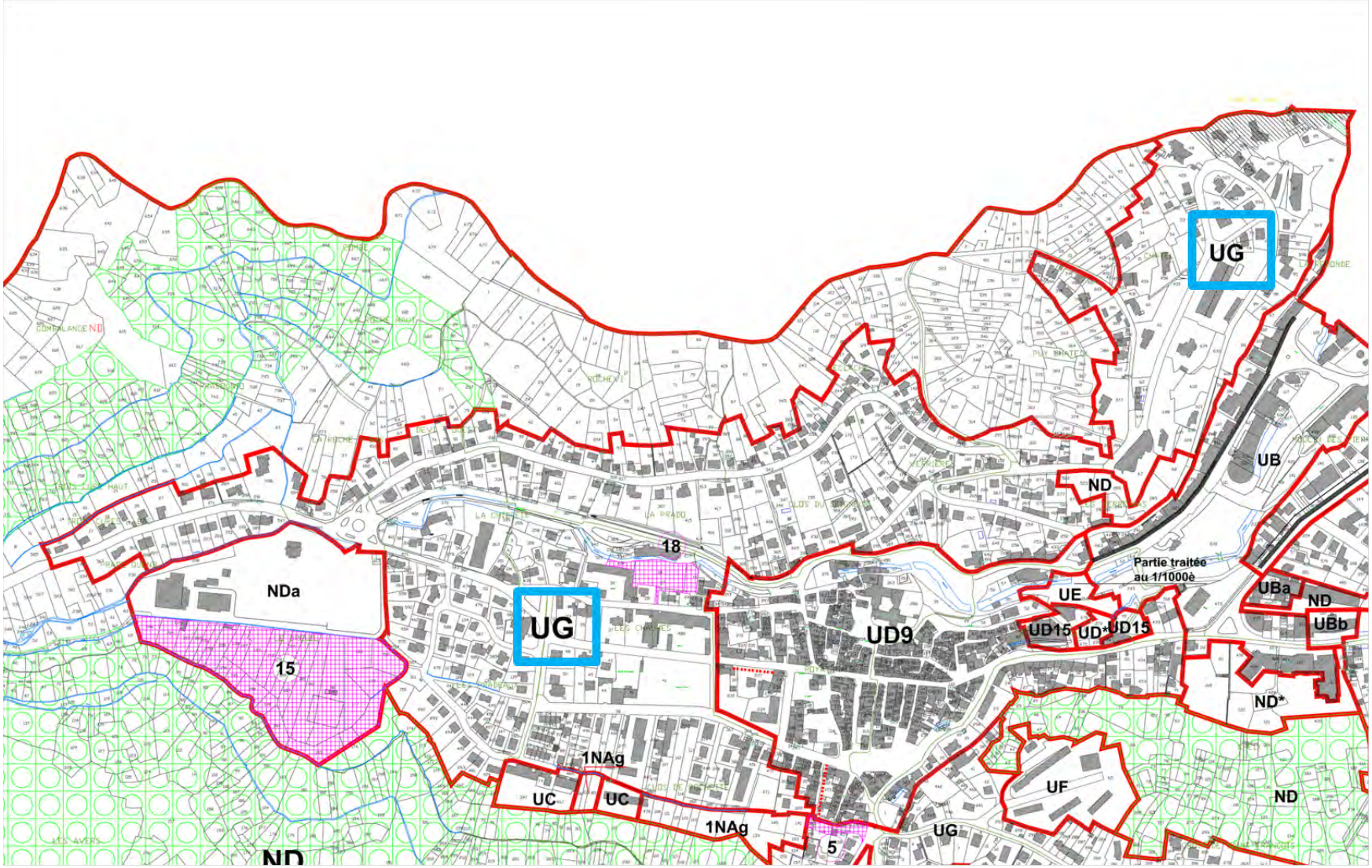
maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées dans les secteurs pavillonnaires. Cette mesure reprend celle déjà inscrite au POS, puisque la hauteur maximale en zone UG est définie de la façon suivante ; « la hauteur maximale de tout point de la construction sur une verticale donnée ne peut excéder 3 niveaux y compris les rez-de chaussée semi-enterrés et les combles aménageables » ;

- √ dans le sous-secteur UG_2^* la hauteur maximale est définie à 7 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées. Deux secteurs sont classés en zone UG_2^*, afin de maintenir les mêmes règles de hauteur que celles appliquées jusque là:
  - → le secteur de l'Oclède, classé au POS en zone 1NAg dans laquelle la hauteur maximale ne peut excéder 3 niveaux (y compris les rez-de-chaussée semi-enterrés et les combles aménageables). Dans les faits, la hauteur des constructions existantes dans cette zone est plus faible, l'ancienne ZPPAUP (qui s'appliquait à l'ensemble du territoire communal) limitant la hauteur à R+2 dans ce secteur ;
  - → le hameau de Charade, classé au POS en zone UD6 dans laquelle la hauteur maximale ne peut dépasser 6 mètres au point le plus bas de la toiture (UD6) et en zone UH dans laquelle la hauteur maximale ne peut excéder 2 niveaux (y compris les rez-de-chaussée semi-enterrés et les combles aménageables).

Dans la mesure où le COS a été supprimé par la loi ALUR, la densification de la zone UG est gérée par les articles concernant les implantations (n°6 et n°7), par l'article gérant l'emprise au sol (n°9) et par les règles de hauteur (n°10). Aussi, il est permis dans cette zone des implantations à l'alignement et en limite séparative, l'emprise au sol n'est pas réglementée et les règes de hauteurs sont différenciées selon les caractéristiques actuelles de chaque quartier pour permettre une densification raisonnée et adaptée au contexte local.

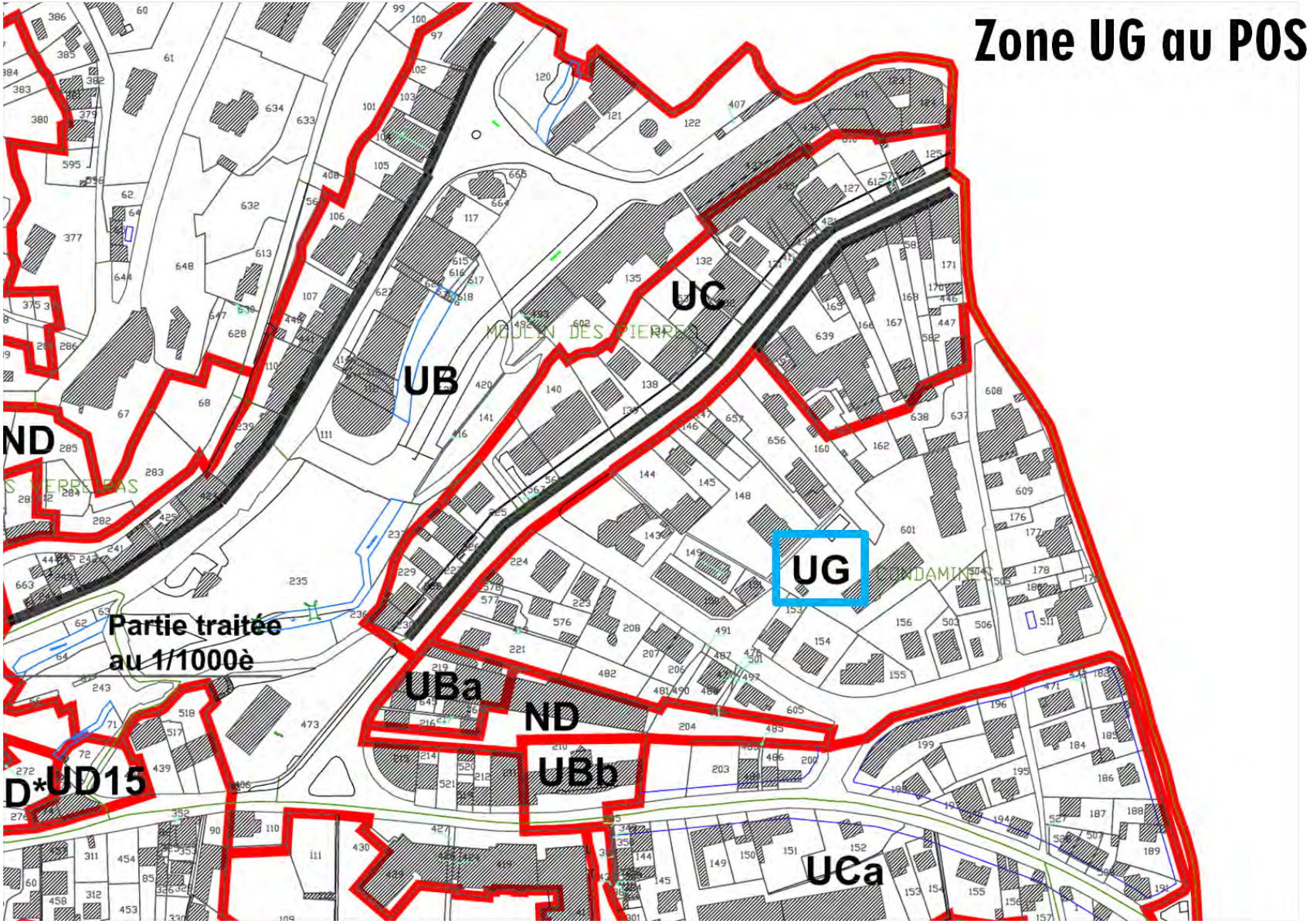
D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants :

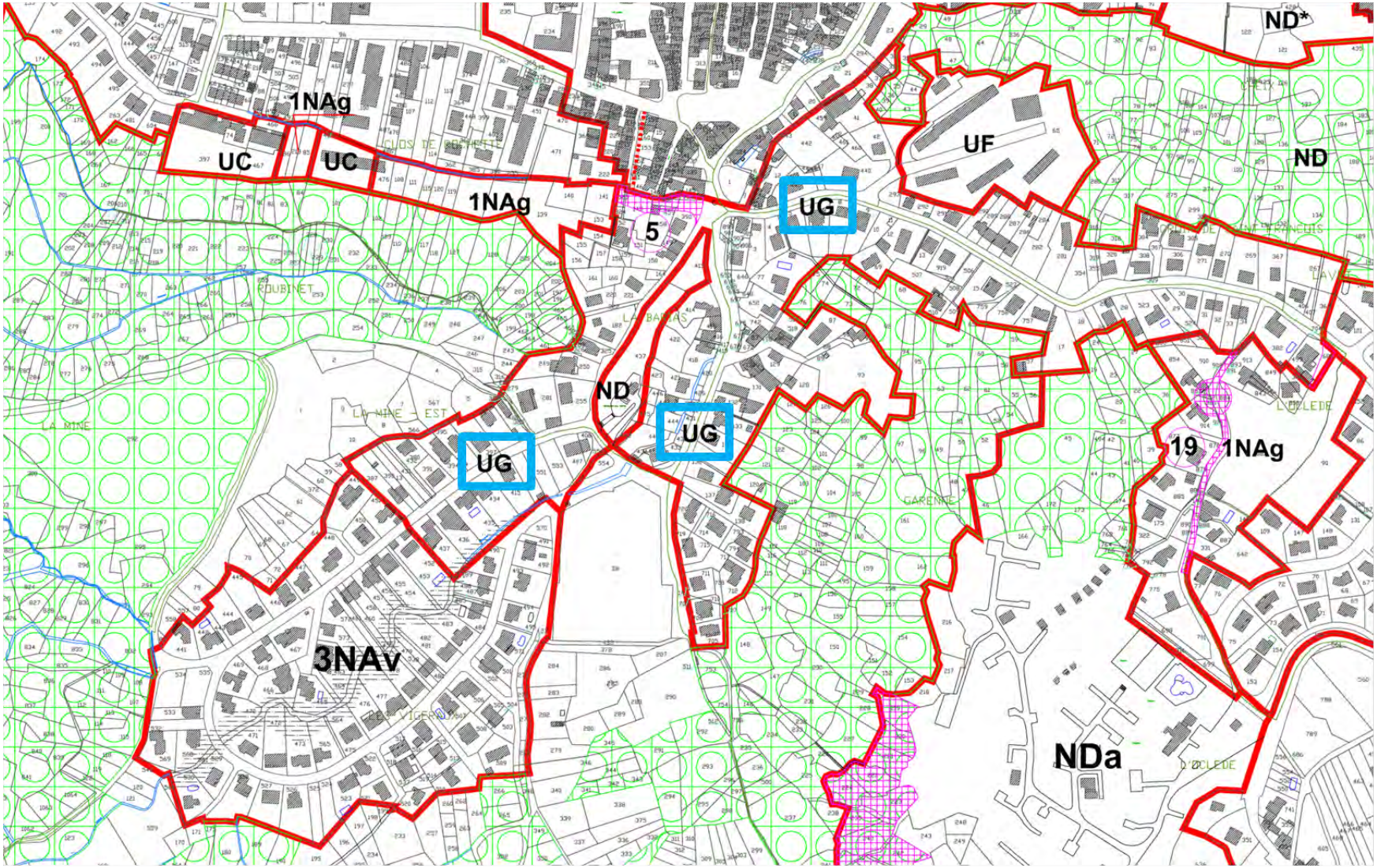
- √ les règles concernant la gestion des eaux pluviales ont été renforcées conformément au Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération ;
- √ l'article 6 autorisait des implantations libres au POS. Il est dorénavant réglementé au PLU, le Code de l'Urbanisme obligeant a minima à réglementer les articles 6 et 7 ;
- √ les règles de stationnement ont été allégées afin d'en faciliter la mise en œuvre.



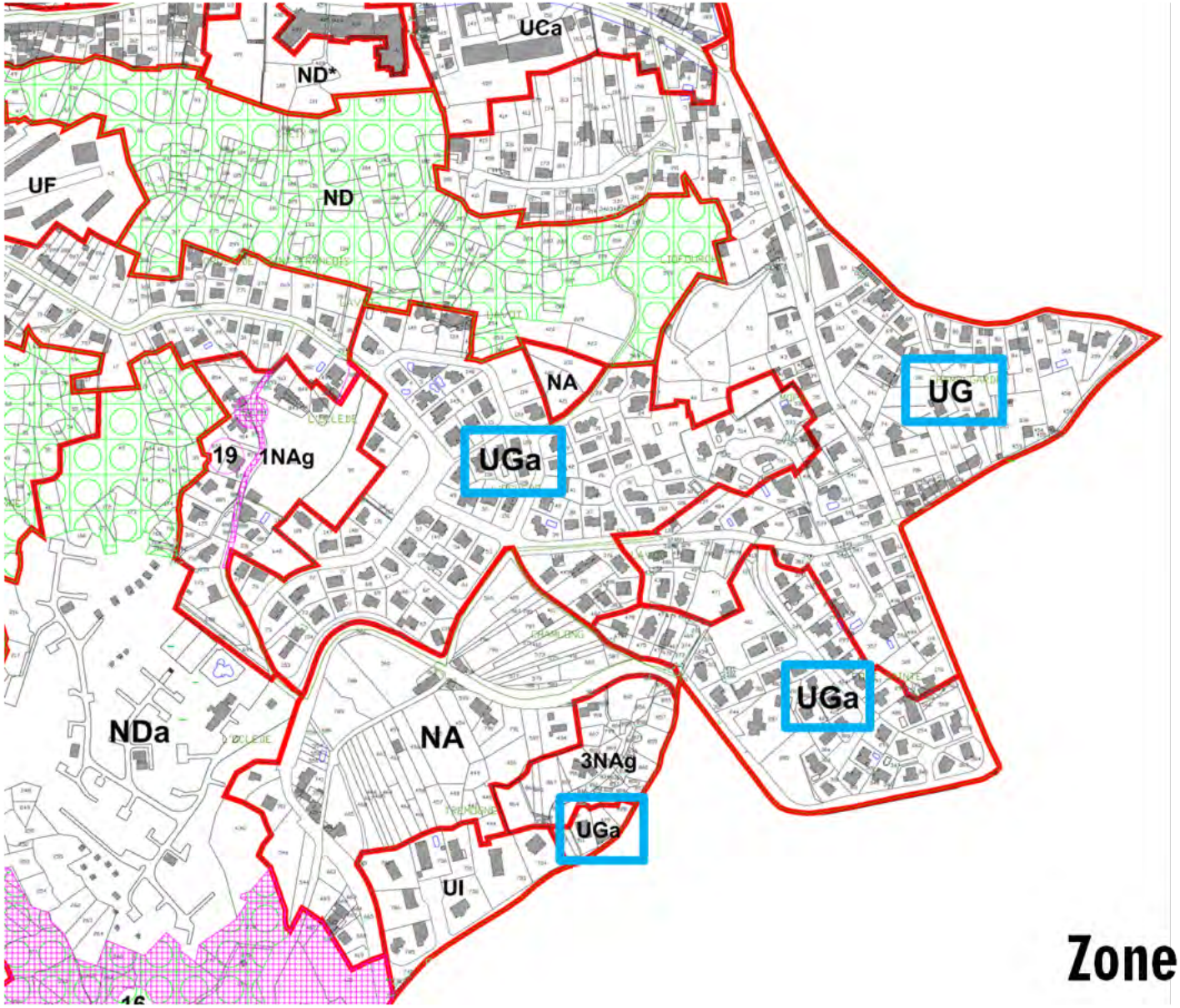
Zone UG au POS

Zone UG au POS





Zone UG au POS



Zone UG au POS

Le règlement

La zone UG est destinée en priorité à l'habitat et aux activités compatibles avec la vocation résidentielle à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages et de maîtriser les impacts environnementaux. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.

Des précisions sont apportées en ce qui concerne :

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
La zone UG correspond à une zone urbaine qui se caractérise par la prédominance de l'habitat individuel. Elle est destinée à l'habitat, mais elle peut accueillir des activités de commerces et de services qui participent à l'animation des zones urbaines. Au regard de leur incompatibilité avec la vocation de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes sont strictement interdites :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ces occupations du sol étant préjudiciables car ne participant pas à l'animation des lieux ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles, au regard des conditions modernes de pratique des activités agricoles et des règles sanitaires en vigueur conduisant de facto à les exclure des secteurs à vocation résidentielle dominante ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en zone résidentielle à la circulation d'engins et de poids lourds ;
- les constructions et installations à destination industrielle, au regard de leur incompatibilité avec la morphologie du tissu urbain, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en zone résidentielle à la circulation d'engins et de poids lourds, de l'inadéquation des réseaux aux besoins spécifiques des activités industrielles notamment en termes de rejet des eaux pluviales ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles, ces occupations du sol étant préjudiciables en zone résidentielle car ne participant pas à l'animation des lieux. Elles sont également susceptibles d'être sources de conflits d'usages au regard du caractère résidentiel de la zone UG ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits s'ils ne sont pas nécessaires à une construction, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :
Afin de diversifier l'offre de logements, de favoriser le maintien et le développement d'activités et dans l'objectif d'assurer une diversité des fonctions urbaines, des occupations et utilisations du sol sont autorisées en zone UG sous-conditions :
- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, afin de permettre à la commune de répondre aux obligations fixées à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux. Cette disposition réglementaire vise également à répondre aux orientations du SCOT du Grand Clermont et au PLH de Clermont-Communauté ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Il s'agit à la fois de permettre l'implantation d'activités participant à l'animation urbaine, tout en évitant tout conflit d'usage avec la vocation résidentielle de la zone. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur. Il s'agit d'autoriser des activités nécessaires à la vie urbaine en termes d'animation commerciale et de service, tout en préservant les habitants de tout conflit d'usage liés à des nuisances excessives ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.

- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, afin de garantir une cohérence des aménagements. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie, pour des raisons de sécurité publique.
A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires afin que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable pour des raisons de santé publique.
Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au système d'assainissement collectif pour limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux. Les dispositions quantitatives indiquées au règlement en matière de stockage et de débit de rejet sont issues du Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération qui a défini ces prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous les réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité afin de limiter leur impact visuel.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Afin d'optimiser le foncier dans les quartiers résidentiels, les constructions peuvent soit être implantées à l'alignement des voies publiques, soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Des implantations différentes sont autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé pour maintenir une cohérence de l'espace urbain.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
L'implantation en limite(s) séparative(s) est autorisée afin de rendre possible le redécoupage parcellaire. Si tel n'est pas le cas la règle L=H/2>ou égale à 3 mètres s'applique dans un souci d'optimisation foncière. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé pour maintenir une cohérence de l'espace urbain.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
A moins qu'elles ne soient mitoyennes, les constructions doivent s'implanter les unes par rapport aux autres avec un recul devant être égal à la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieur à 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, garages, abris de jardins et piscines. Elle vise à assurer une cohérence entre l'implantation en limite séparative et l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété.

Emprise au sol (article 9) :
Il n'est pas fixé de règle pour ne pas limiter les possibilités de densification conformément aux objectifs de la municipalité inscrits au PADD : inciter au développement de formes urbaines plus denses.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
Dans le sous-secteur UG_1 elle est définie à 9 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 12 mètres pourra être autorisées. Il s'agit par cette mesure de permettre la densification du tissu urbain, tout en définissant des conditions optimales d'intégration à l'existant des futures constructions.
Au-dessus de ces limites, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 3 mètres afin d'en limiter l'impact visuel. Le règlement prévoit des exceptions : rénovation de constructions existantes ne respectant pas la règle générale sans que la hauteur ne puisse être augmentée pour ne pas accroître l'écart avec la hauteur moyenne.

Dans le sous-secteur UG_2 elle est définie à 9 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées. Cette hauteur est limitée à 7 mètres dans le sous-secteur UG_2*.
Au-dessus de ces limites, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 2 mètres afin d'en limiter l'impact visuel. Le règlement prévoit des exceptions : rénovation de constructions existantes ne respectant pas la règle générale sans que la hauteur ne puisse être augmentée pour ne pas accroître l'écart avec la hauteur moyenne.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
Règles générales définies pour des motifs de qualités architecturales et paysagères :
- adaptation au terrain obligatoire, mouvements de sols à limiter au maximum afin de limiter l'impact visuel des mouvements de terrain ;
- choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier en cohérence avec l'environnement bâti ou naturel afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et imitation de matériaux interdits afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable autorisées afin de réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat et les émissions de gaz à effet de serre, dans le respect de la qualité des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine ;
- installations techniques (aérothermie, climatiseurs…) interdites si visibles depuis l'espace public afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public ;
- antennes paraboliques interdites en façade afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public.
Des règles particulières sont définies concernant les clôtures. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver des espaces urbains de qualité.
Les sous-secteurs UG_1 et UG_2 sont en partie inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). Pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite, pour les autres dispositions (traitement des toitures, des façades, etc…) à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.
En dehors du secteur d'application du Site Patrimonial Remarquable, des règles particulières sont définies. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver la valeur patrimoniale des quartiers de la ville. Elles portent sur : les couvertures, le traitement des façades, le traitement des talus, l'intégration des coffrets et boites aux lettres…

Le stationnement (article 12) :
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima une place de stationnement par logement pour afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Les dispositions du règlement poursuivent des objectifs de maintien d'espaces de respiration, de création de lieux de rencontre et de végétalisation de l'aire urbanisée. Il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants, à la réalisation de nouvelles plantations et à l'usage d'essences appropriées pour éviter les haies mono végétales peu propices à la biodiversité. Il s'agit également de poursuivre un objectif de maintien de la nature en ville en limitant l'imperméabilisation des sols.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

La zone Ul

Il s'agit d'une zone équipée dévolue à la réalisation d'équipements collectifs, sportifs, culturels, de loisirs et d'hébergements touristiques. Elle recouvre le centre thermoludique, le parc urbain de la Tiretaine faisant la jonction entre le bourg et le quartier thermal, le site du Breuil regroupant les équipements sportifs, ainsi que le camping de Gravenoire.

Le zonage

Au PLU, la zone Ul représente une surface de 12,93 ha. Cette zone n'existe pas au POS. Elle recouvre :

- √ le parc de la Tiretaine - de la grotte des laveuses au centre thermoludique. Ce secteur est couvert au POS par les zones UD9, UE, UD15, UB. Pour ce secteur de la commune, la zone Ul se rapproche de la zone UE du POS définie comme : « une zone incluse dans le périmètre thermal et située à proximité immédiate du centre ancien, destinée à accueillir des équipements collectifs à vocation de loisirs, culture et animations ainsi que des espaces verts ». Cependant, la zone UE, d'une superficie de 0,3 ha, est circonscrite à un secteur très réduit du parc de la Tiretaine. Dans le cadre de la révision, la commune souhaite afficher au plan de zonage le périmètre entier de ce parc urbain et y autoriser toute construction et installation participant à l'animation et à la valorisation des lieux ;
- √ le pôle sportif du Breuil et le camping de Gravenoire qui étaient classés au POS en zone NDa définie comme : « une zone à protéger, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et des installations contribuant à l'exploitation et à la mise en valeur du site ». Considérant qu'il n'est aujourd'hui plus possible d'autoriser en zone naturelle - sauf de façon exceptionnelle - une constructibilité, il a été décidé au regard du niveau d'équipement et de raccordement des deux secteurs de les intégrer en zone urbaine.
  En comparaison avec le périmètre de la zone NDa au POS, les changements suivants ont été apportés à la zone Ul :
  - → réduction du périmètre dans le secteur du pôle sportif du Breuil pour classer en zone naturelle de jardins les jardins partagés présents sur le site et qui font l'objet de mesures de protection au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) ;
  - → réduction du périmètre dans le secteur du camping, pour le circonscrire à la limite actuelle du camping qui ne prévoit pas d'agrandissements.

D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants, en comparaison avec la zone UE et NDa du POS :

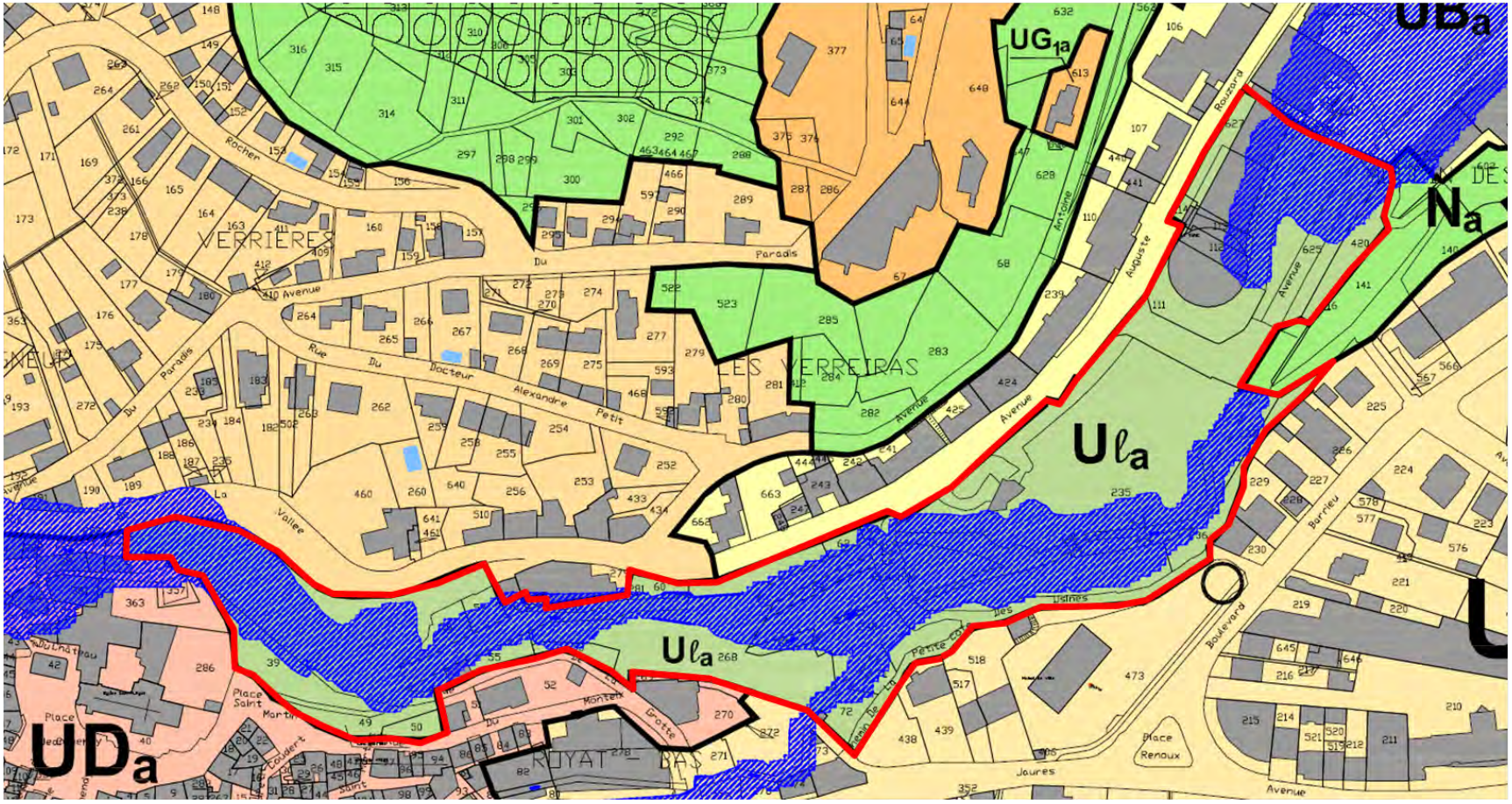
- √ les règles concernant la gestion des eaux pluviales ont été renforcées conformément au Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération ;
- √ les articles 6 et 7 autorisaient des implantations libres au POS. Ils sont dorénavant réglementés au PLU, le Code de l'Urbanisme obligeant a minima à réglementer ces deux articles ;
- √ la hauteur n'est pas réglementée pour ne pas bloquer d'éventuels projets et considérant que les secteurs classés en zone Ul appartiennent tous à la commune ;
- √ les règles de stationnement ont été allégées afin d'en faciliter la mise en œuvre.

En comparaison avec la zone NDa du POS :

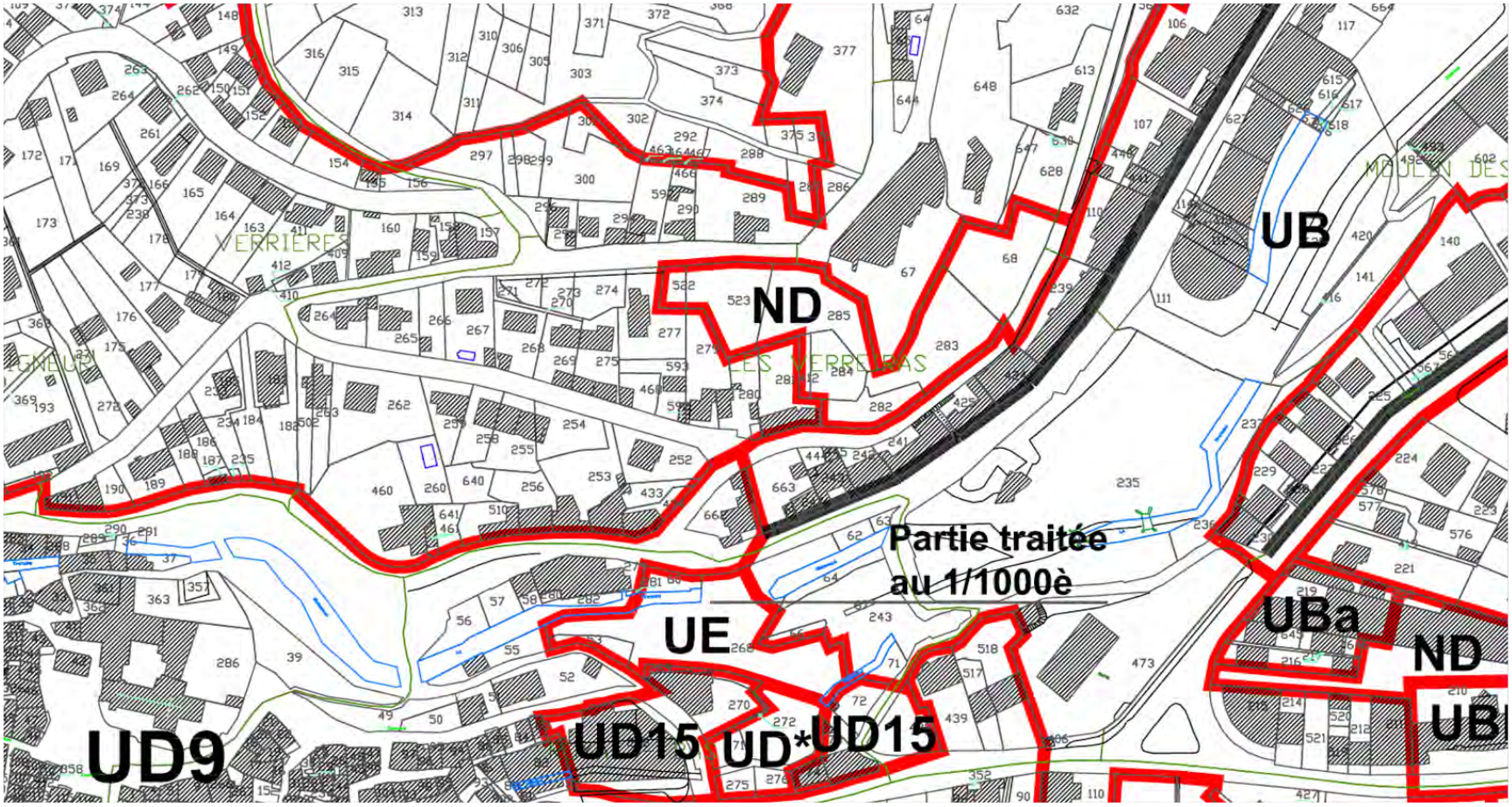
- √ les règles concernant la gestion des eaux pluviales ont été renforcées conformément au Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération ;
- √ les marges de recul imposées au POS aux articles 6 et 7 ont été supprimées pour assurer une optimisation du foncier ;

- √ la hauteur n’est pas réglementée pour ne pas bloquer d’éventuels projets et considérant que les secteurs classés en zone UI appartiennent tous à la commune ;
- √ les règles de stationnement ont été allégées afin d’en faciliter la mise en œuvre.

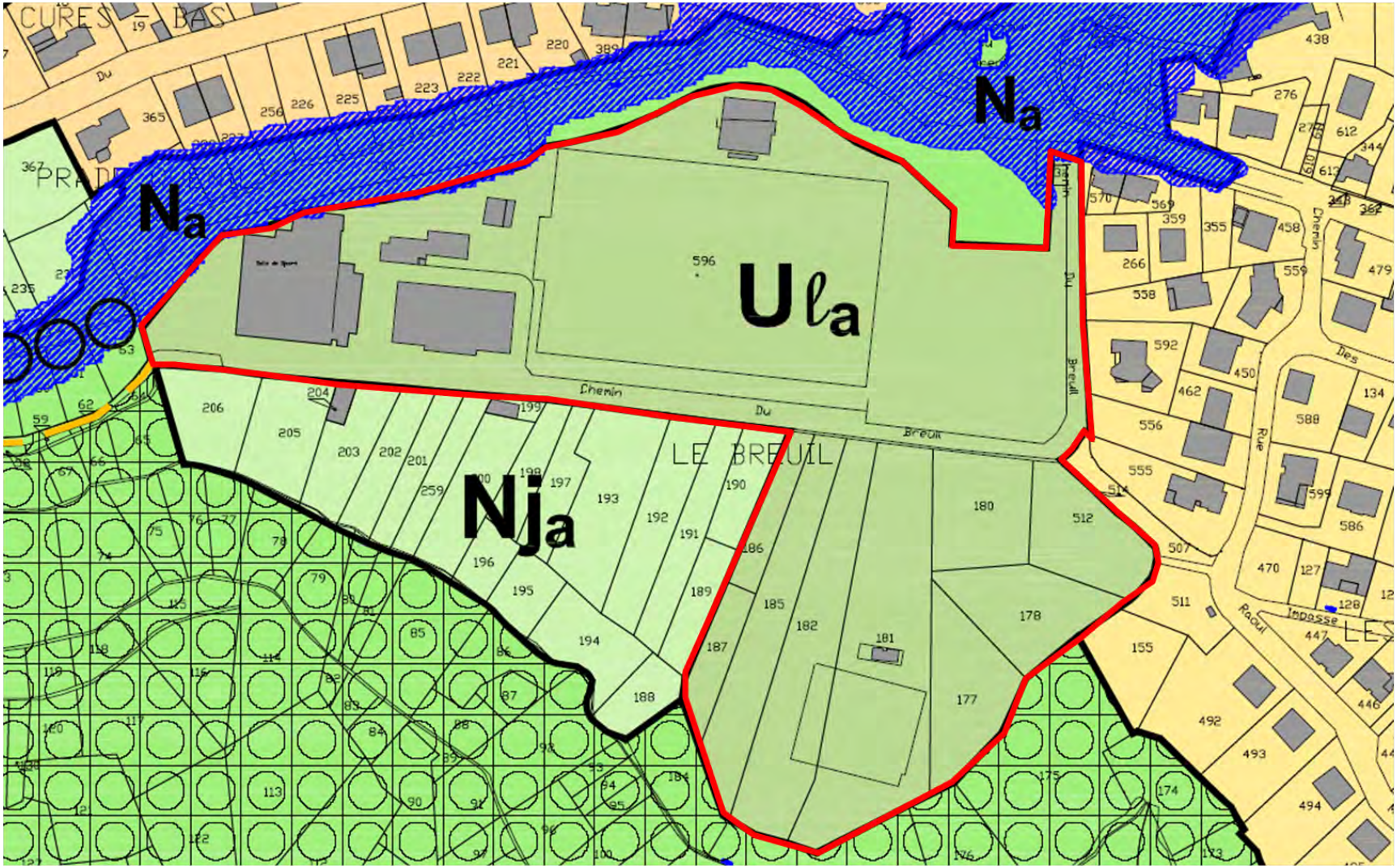
Zone Uℓ au PLU



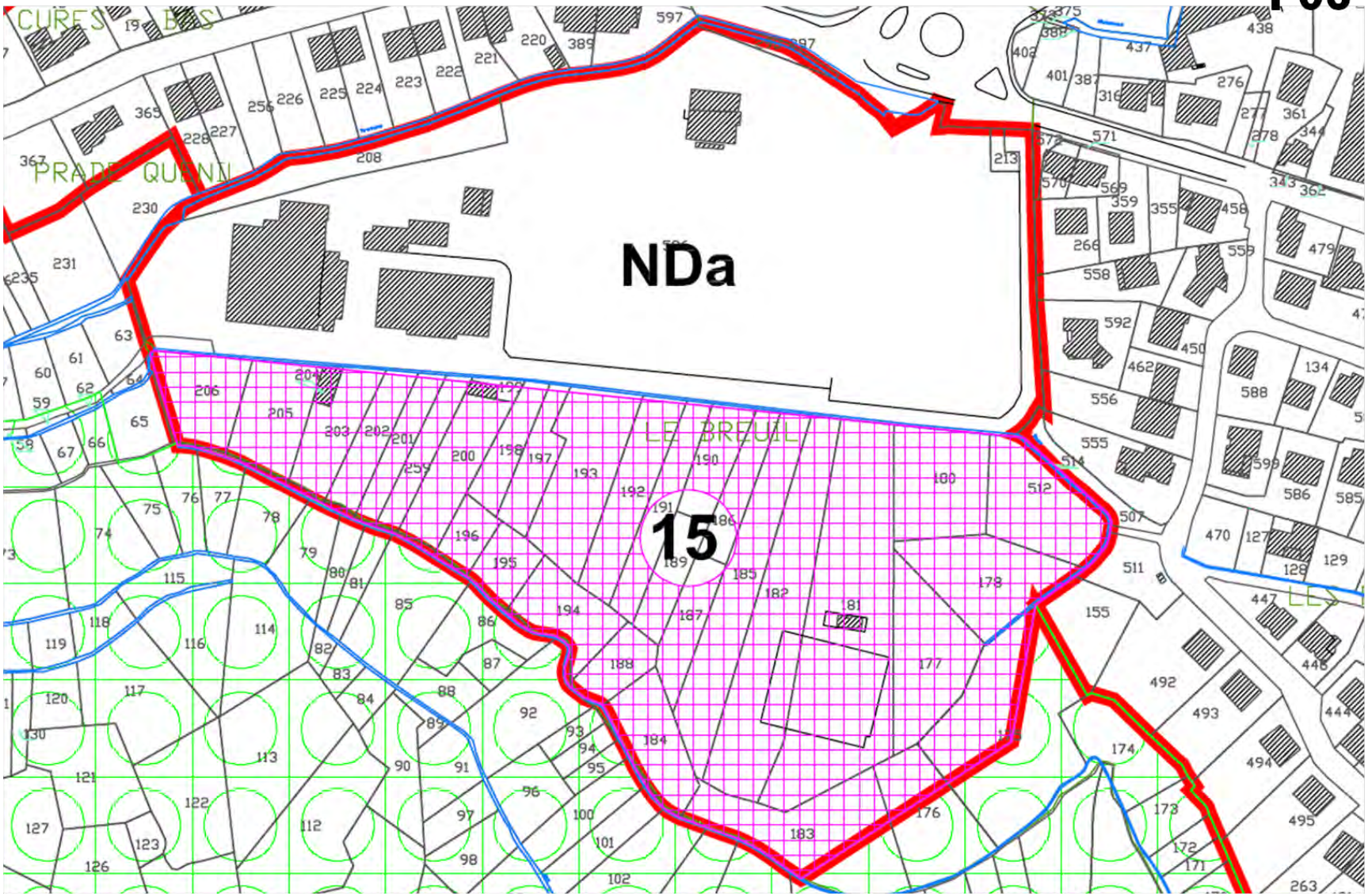
POS

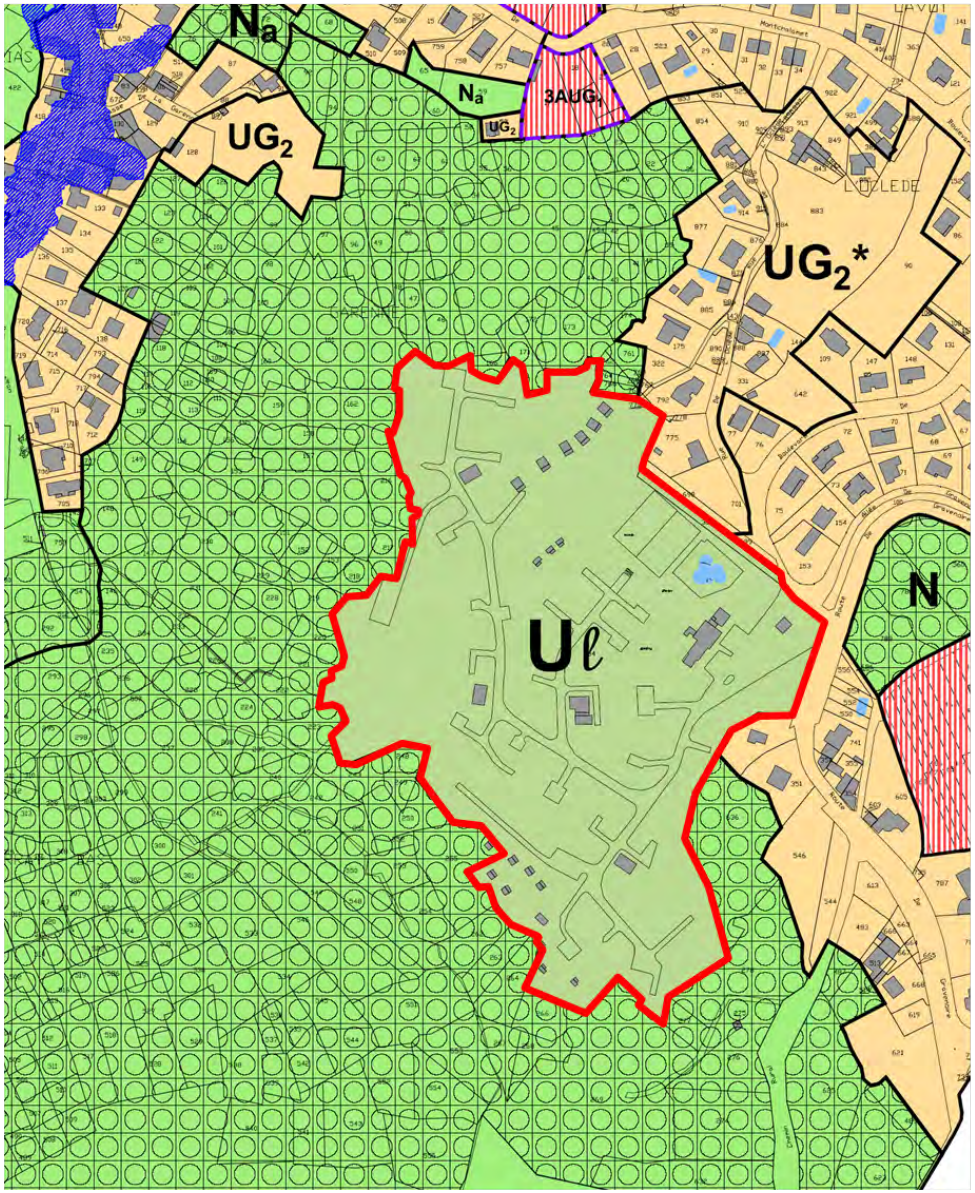

ND
UB
Partie traitée
au 1/1000è
UE
UBa
ND
UB
UD9
UD15
UD*
UD15
VERRIERES
LES VERRERIAS
MOULIN DES

Zone Uℓ au PLU



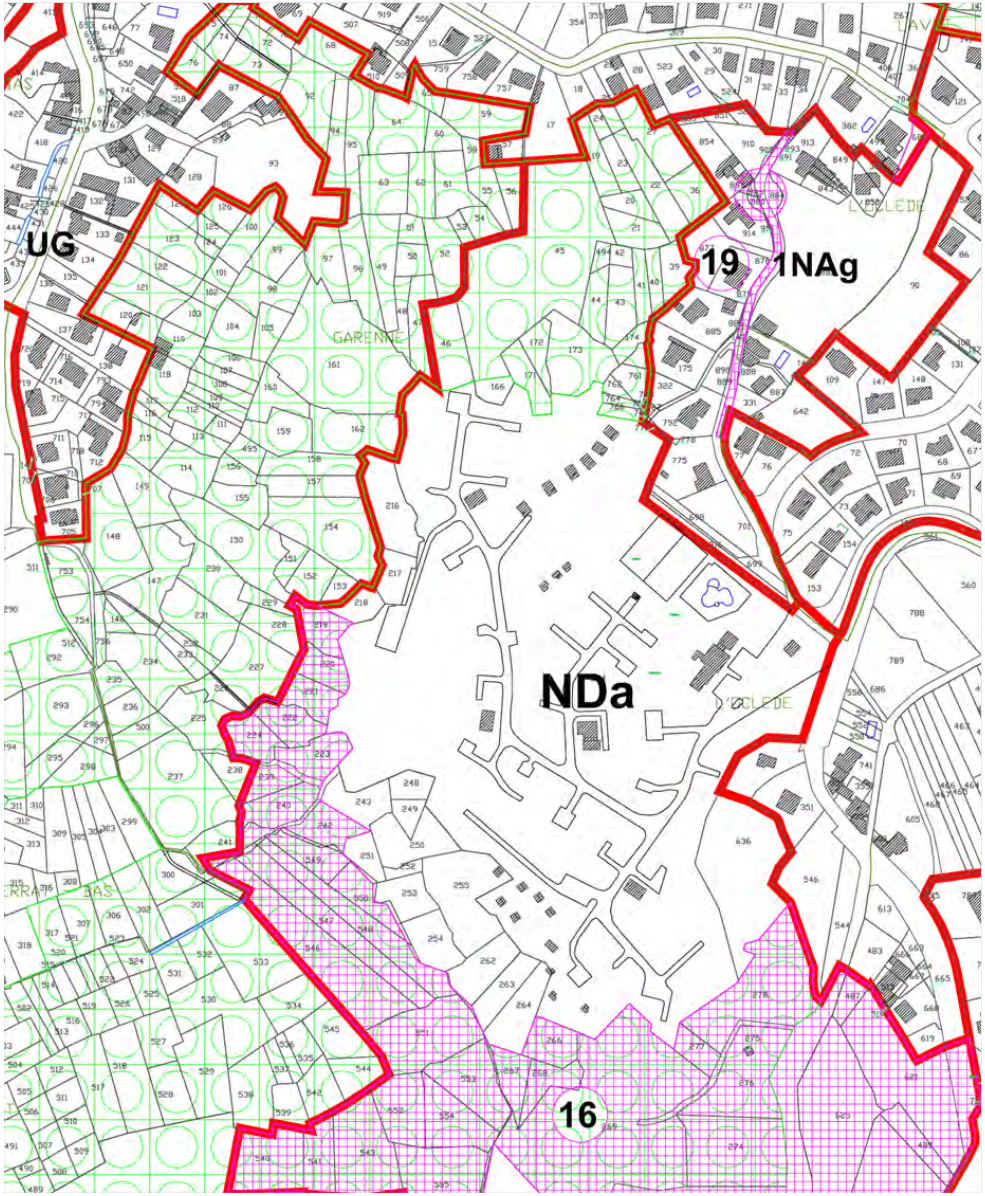
POS





Zone Uℓ au PLU

POS



Le règlement

La zone Ul est zone équipée dévolue à la réalisation d'équipements collectifs, sportifs, culturels, de loisirs et d'hébergements touristiques.

Des précisions sont apportées en ce qui concerne :

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
Au regard de leur incompatibilité avec la vocation de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes sont strictement interdites :
- les constructions à usage agricole et forestier, industriel, artisanat, bureaux, entrepôt, habitations (à l'exception de celles visées à l'article 2), ces occupations pouvant induire des conflits d'usages avec celles répondant à la vocation de la zone ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ces occupations du sol étant préjudiciables car ne participant pas à l'animation des lieux ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits s'ils ne sont pas nécessaires à une construction ou un aménagement, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :

Sont autorisées en zone Ul sous-conditions :
- toutes constructions, installations ou aménagements sous réserve d'être destinés à des équipements collectifs, sportifs, culturels, de loisirs et d'hébergements touristiques, ainsi que les terrains de jeux, de sport et de loisirs et l'aménagement d'aires de stationnement, ces occupations étant compatibles avec la vocation de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des installations, activités et services autorisés dans la zone, sous réserve d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux activités correspondantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, afin de garantir une cohérence des aménagements. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie, pour des raisons de sécurité publique.
A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires afin que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable pour des raisons de santé publique.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au système d'assainissement collectif pour limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux. Les dispositions quantitatives indiquées au règlement en matière de stockage et de débit de rejet sont issues du Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération qui a défini ces prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous les réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité afin de limiter leur impact visuel.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Pour des raisons d'optimisation foncière, les constructions peuvent soit être implantées à l'alignement des voies publiques, soit en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement. Des implantations différentes sont autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
L'implantation en limite séparative est possible dans la perspective d'optimiser le foncier. Si tel n'est pas le cas, une marge de recul minimale de 5 mètres s'applique. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
L'implantation est libre, pour permettre une utilisation optimale du terrain constructible.

Emprise au sol (article 9) :
Il n'est pas fixé de règle pour ne pas limiter les possibilités de densification conformément aux objectifs de la municipalité inscrits au PADD : inciter au développement de formes urbaines plus denses.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
La hauteur n'est pas réglementée.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
Règles générales définies pour des motifs de qualités architecturales et paysagères :
- adaptation au terrain obligatoire, mouvements de sols à limiter au maximum afin de limiter l'impact visuel des mouvements de terrain ;
- choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier en cohérence avec l'environnement bâti ou naturel afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et imitation de matériaux interdits afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable autorisées afin de réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat et les émissions de gaz à effet de serre, dans le respect de la qualité des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine ;
- installations techniques (aérothermie, climatiseurs…) interdites si visibles depuis l'espace public afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public ;
- antennes paraboliques interdites en façade afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public.
Des règles particulières sont définies concernant les clôtures. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et

cherche à préserver la valeur patrimoniale des espaces urbains de la ville, en particulier le quartier thermal.

La zone UI est en partie incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). Pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite, pour les autres dispositions (traitement des toitures, des façades, etc…) à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.
En dehors du secteur d'application du Site Patrimonial Remarquable, des règles particulières sont définies. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver la valeur patrimoniale des quartiers de la ville. Elles portent sur : les couvertures, le traitement des façades, le traitement des talus, l'intégration des coffrets et boites aux lettres…

Le stationnement (article 12) :
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima une place de stationnement par logement pour afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Les dispositions du règlement poursuivent des objectifs de maintien d'espaces de respiration, de création de lieux de rencontre et de végétalisation de l'aire urbanisée. Il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants, à la réalisation de nouvelles plantations et à l'usage d'essences appropriées pour éviter les haies mono végétales peu propices à la biodiversité. Il s'agit également de poursuivre un objectif de maintien de la nature en ville en limitant l'imperméabilisation des sols.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

LES ZONES À URBANISER

« Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans lesquels les équipements publics sont insuffisants. »

La zone AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Quelques habitations isolées sont présentes dans la zone. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU.

Le zonage

Au POS, la zone NA (qui correspond au PLU à la zone AU) représente une surface de 6,26 ha. Elle recouvre des terrains situés de part et d'autre de la route de Gravoire comprenant une dizaine d'habitations localisées au bord de la voie, un parc arboré et des zones de jardins. Il existe également une petite zone NA rue de Liofourche.
La zone NA est définie au POS comme : « une zone qui peut-être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement ».
Au PLU, la zone AU recouvre une surface de 1,71 ha. En comparaison avec le POS son périmètre a été réduit. Les principaux changements apportés à la zone NA du POS sont les suivants :

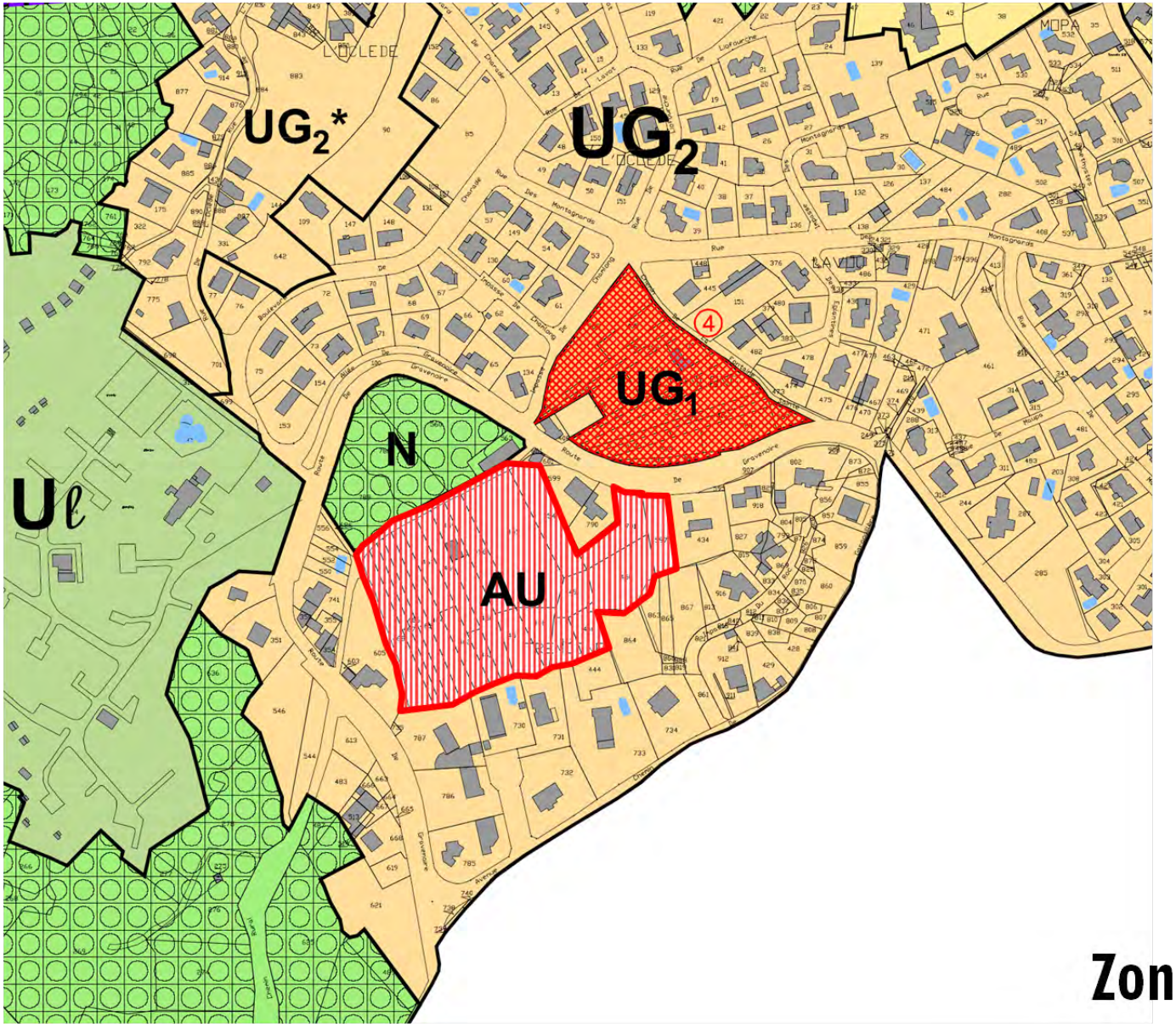
- √ classement en zone UG_2 des maisons d'habitations disséminées au bord de la route de Gravenoire, desservies par les réseaux ;
- √ classement en zone UG_2 des terrains non bâtis situés au sud de la zone NA (pour la partie au bord de la route), ces terrains étant desservis par les réseaux ;
- √ classement en zone N du parc arboré et de la maison attenante, avec inscription en EBC de l'espace boisé, du fait de la qualité de cet espace de nature en zone urbaine ;
- √ classement en zone UG_1 des terrains réservés pour la réalisation d'équipements ou installations à destination des personnes âgées (hébergement, accueil de jour, structure médicalisée ou non…). En effet, l'actuelle maison de retraite présentant d'importants dysfonctionnements, la commune souhaite réserver la possibilité de réaliser un équipement à destination des personnes âgées sur la commune. La ville bénéficiant de très peu de disponibilités foncières, le site visé route de Gravenoire présente une superficie satisfaisante et nécessaire (9000 m² environ) pour la réalisation d'équipements et d'installations d'intérêt général de ce type ;
- √ maintien d'une zone AU de 1,71 ha sur la partie centrale de la zone NA du POS longée par le chemin du Mont-Doré et avec maintien d'un accès par la route de Gravenoire. Dernière grande emprise foncière de la commune, ce site est maintenu en zone AU afin d'en préserver le potentiel de développement pour l'avenir ;
- √ suppression de la zone NA rue de Liofourche : classement en zone UG de la parcelle qui donne sur la rue de Liofourche est qui est desservie par les réseaux ; le reste de la zone, présentant des terrains très pentus et boisé est classé en zone naturelle avec EBC.

D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants :

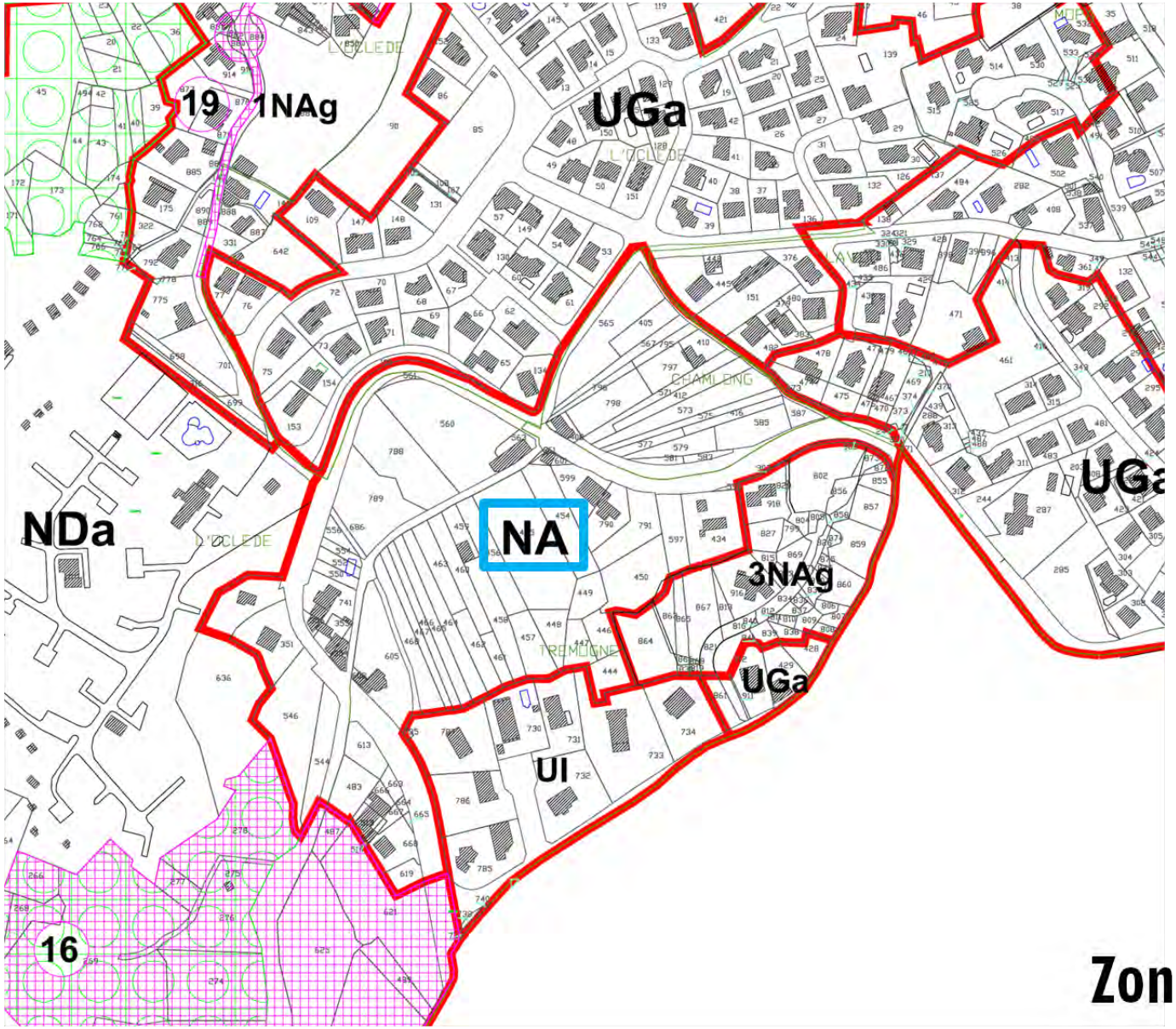
- √ l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU n'est plus conditionnée par la création d'une zone d'aménagement concerté ou la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. En effet, il n'est plus possible de conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à une procédure d'urbanisme. Considérant qu'il s'agit d'une zone AU dont la commune souhaite préserver le potentiel de développement, son ouverture à

l'urbanisation est dorénavant uniquement conditionnée à la modification ou à la révision du PLU ;

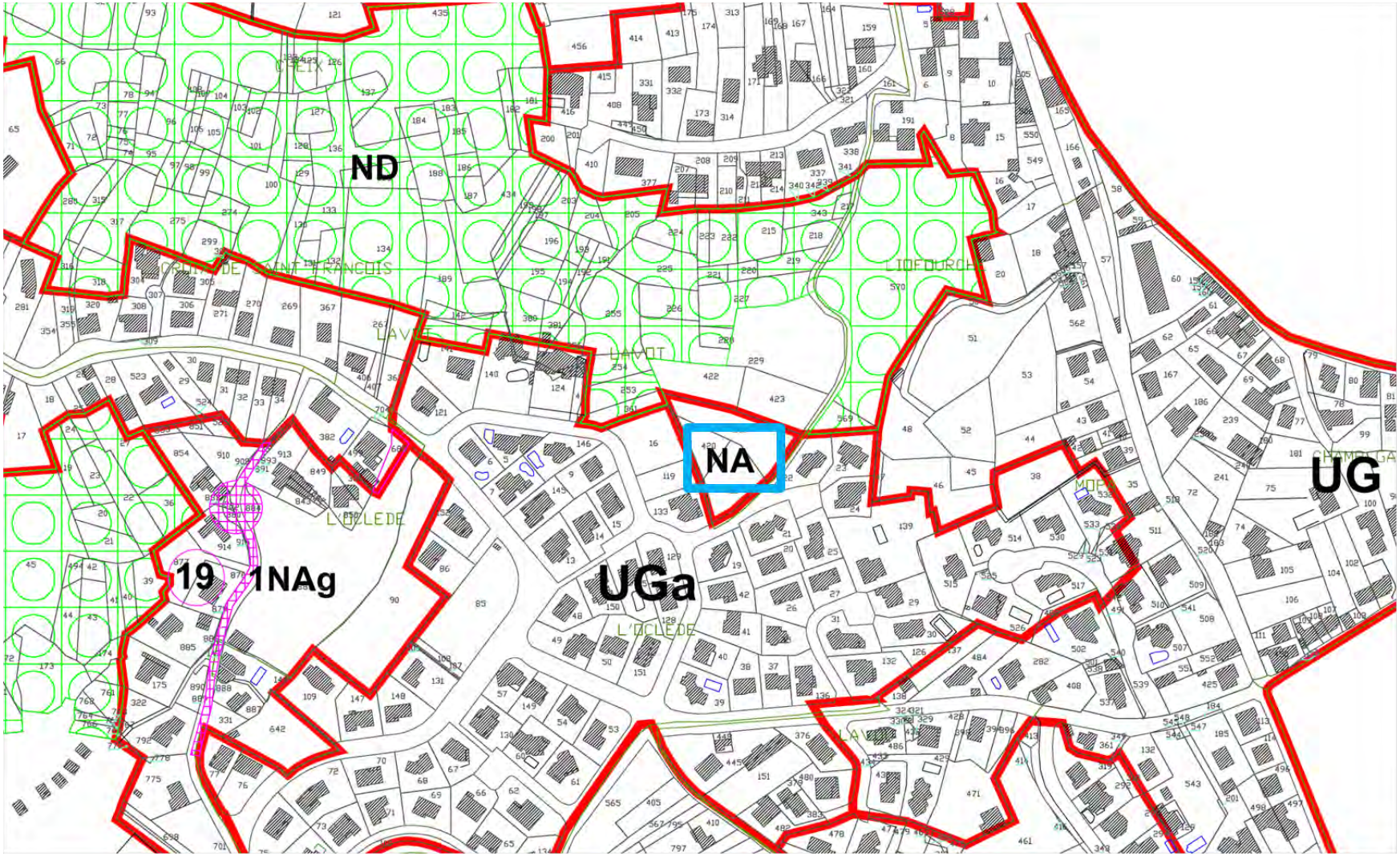
- √ les conditions d'extension limitée des habitations existantes sont précisées quantitativement au PLU pour en définir clairement les limites ;
- √ les articles 6 et 7 ne sont pas réglementés au POS. Ils le sont dorénavant au PLU, le Code de l'Urbanisme obligeant a minima à réglementer ces deux articles ;
- √ la règle concernant la hauteur est renseignée au PLU pour limiter la hauteur des extensions autorisées à la hauteur du bâtiment initial ;
- √ l'article 11 est renseigné pour assurer l'intégration des occupations du sol autorisées.



Zone AU au PLU



Zone NA au POS



Zone NA au POS

Le règlement

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Quelques habitations isolées sont présentes dans la zone. Tous les modes d'occupation des sols y sont provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU.

Des précisions sont apportées en ce qui concerne :

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
Du fait de son caractère inconstructible, les occupations du sol suivantes sont interdites :
- toutes constructions nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les changements de destination ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles ;
- les affouillements et exhaussements de sol.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :
Les occupations et utilisation du sol autorisées en zone AU sont conditionnées. Seuls sont autorisés :
- la rénovation et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, à condition que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante et ne puisse excéder 40 m², et à condition que l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires. Ces mesures visent à autoriser une extension limitée des constructions existantes pour ne pas compromettre l'utilisation future de la zone ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser, tout en veillant à ce que leur implantation ne porte pas atteinte à l'urbanisation future de la zone.

Les accès et voirie (article 3) :
Il n'est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n'est pas constructible.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Il n'est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n'est pas constructible.

Caractéristique des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n'est pas constructible.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres, pour ne pas compromettre des besoins éventuels d'élargissement des voies à long terme.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
Il n'est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n'est pas constructible.

Emprise au sol (article 9) :
Il n'est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n'est pas constructible.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
La règle définie vise à encadrer une extension éventuelle des habitations présentes en zone AU. Le règlement impose que les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment initial.

L’aspect extérieur – l’architecture – les clôtures (article 11) :
Les règles définies visent une bonne intégration des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, et des extensions des bâtiments d’habitation existants dans la zone.

Le stationnement (article 12) :
Il n’est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n’est pas constructible.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Il n’est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n’est pas constructible.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n’est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n’est pas constructible.

Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n’est pas fixé de règle, compte tenu que la zone n’est pas constructible.

⋙ La zone 3AU

La zone 3AU est une zone à urbaniser destinée à une mixité de typologies et de fonctions urbaines, tout en étant à vocation dominante d'habitat. L'objectif du règlement est de rendre possible la mixité fonctionnelle et de permettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville.
Elle comprend ainsi :

- √ **un sous-secteur 3AUC$_2$** dans lequel il s'agit de privilégier la densité à travers un tissu urbain à dominante d'habitat collectif ;

- √ **un sous-secteur 3AUG$_1$** dans lequel il s'agit de privilégier un tissu urbain mixte mêlant habitat collectif et individuel.

<u>Insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée</u> :

- à la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure où ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone ;
- au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

| Le zonage

Au PLU, la zone 3AU représente une surface de 1,65 ha.
Cette zone n'existe pas au POS qui comporte cependant des zones à urbaniser dites opérationnelles nommées :

- √ 1NAg : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation, au fur et à mesure de son aménagement, des viabilités nécessaires.
  Cette zone, d'une surface totale de 3,66 ha, est localisée en parallèle du Bd Jean-Baptiste Romeuf, au bout des impasses de la Châtaigneraie et de la Barias (la zone 1NAg dans ce secteur est en deux parties). Il existe également une zone 1NAg sur le secteur de l'Oclède :
  - → la première zone n'a pas été urbanisée et a été classée au PLU en zone 3AUC$_2$, afin d'assurer un aménagement global et cohérent de ce secteur (à l'exception de la partie la plus à l'ouest qui a été classée en zone UC$_2$ car équipée). Cette zone 3AUC$_2$ est destinée à être intégrée à terme à la zone UC$_2$. Elle représente une superficie de 8 904 m². L'enjeu pour la collectivité est d'assurer la connexion des deux impasses (ER n°2) pour finaliser l'aménagement de ce secteur situé à proximité directe du bourg et des équipements scolaires ;
  - → la seconde zone a été aménagée sous la forme de plusieurs lotissements. Il reste à ce jour, dans le dernier lotissement aménagé récemment, 5 lots en vente sur ce secteur. Dans la mesure où la zone de l'Oclède est entièrement équipée, elle a été classée en zone urbaine UG$_2$*.
- √ 2NAh : l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'une opération portant sur un seuil minimal de 7 ha. Cette zone, d'une surface de 19,5 ha se trouve entièrement sur le Puy de Charade. La commune aurait souhaité maintenir cette zone à urbaniser au PLU pour la réalisation d'infrastructures d'hébergement touristique (en lien avec le projet de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de la Chaîne des Puys et de la faille de la Limagne). Cependant, du fait de sa localisation en zone de montagne et de l'absence d'indication au SCOT du Grand Clermont sur la possibilité de réaliser une Unité Touristique Nouvelle sur la commune, il n'est pas possible de maintenir cette zone dans le cadre de la révision, au

risque que le PLU ne soit pas compatible avec le SCOT. Le Puy de Charade, du fait de son usage essentiellement agricole et de la présence d'espaces naturels fait l'objet au PLU d'un classement en zone A et N. La zone 2NAh est entièrement supprimée.

- √ 3NAg : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. D'une surface totale de 1,24 ha, cette zone est localisée au bord de la route de Gravenoire, en limite communale avec Ceyrat. Entièrement équipée aujourd'hui, elle a été classée au PLU en zone UG_2.
- √ 3NAv : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. Elle fait également l'objet de prescriptions particulières en raison de la qualité du site. D'une surface totale de 6,5 ha, cette zone est localisée dans la vallée du Liaboux, de part et d'autre du talweg. Entièrement équipée aujourd'hui, elle a été classée au PLU en zone UG_2, à l'exception du lit de la rivière qui a été classé en zone naturelle pour préserver le corridor écologique de toute construction.

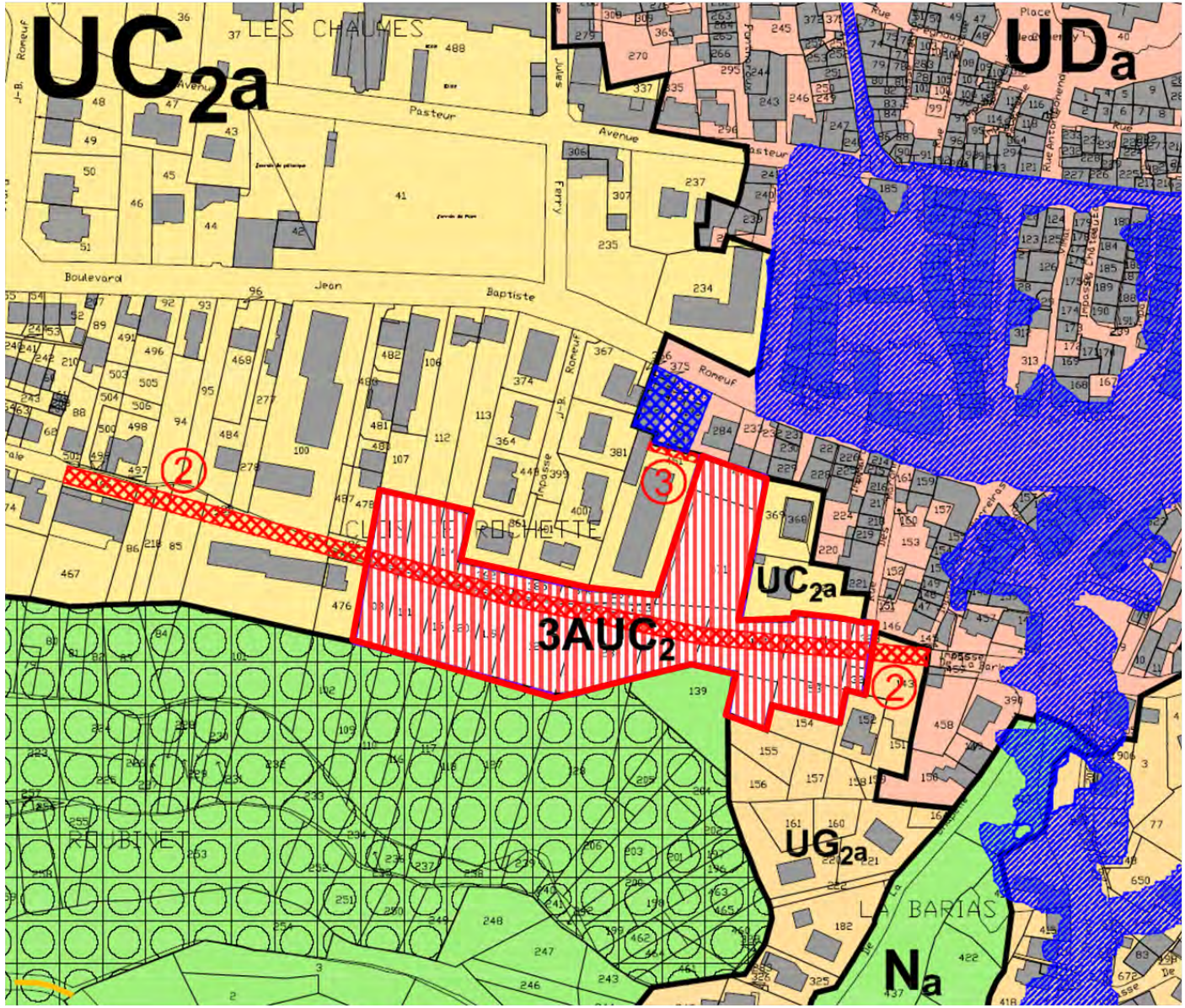
Deux sites font l'objet d'une création de zones à urbaniser opérationnelles au PLU, pour une surface totale de 0,76 ha. Il s'agit de deux petites zones d'une surface respective de 5 149 m² et 2 429 m² situées face à face le long du Bd Montchalamet. Ces deux zones 3AU créées au PLU recouvrent des terrains classés au POS en zone UG, ND et NDa.
Le classement en zone 3AU de ces deux sites est motivé par plusieurs aspects :

- √ leur localisation à proximité directe du bourg, des équipements scolaires et des transports en commun, dans l'enveloppe urbaine existante ;
- √ le souci de garantir un aménagement cohérent et optimal des dernières emprises foncières mobilisables dans l'enveloppe urbaine, en obligeant la réalisation d'opérations d'ensemble et en définissant par les OAP des objectifs en matière de formes urbaines denses, de mixité sociale, de qualité résidentielle, d'environnement, d'intégration au site, de rejet d'eaux pluviales, de préservation de connexions entre espaces naturels…
- √ le fait que leur taille est très réduite et limite ainsi leurs incidences sur les zones naturelles de la commune.

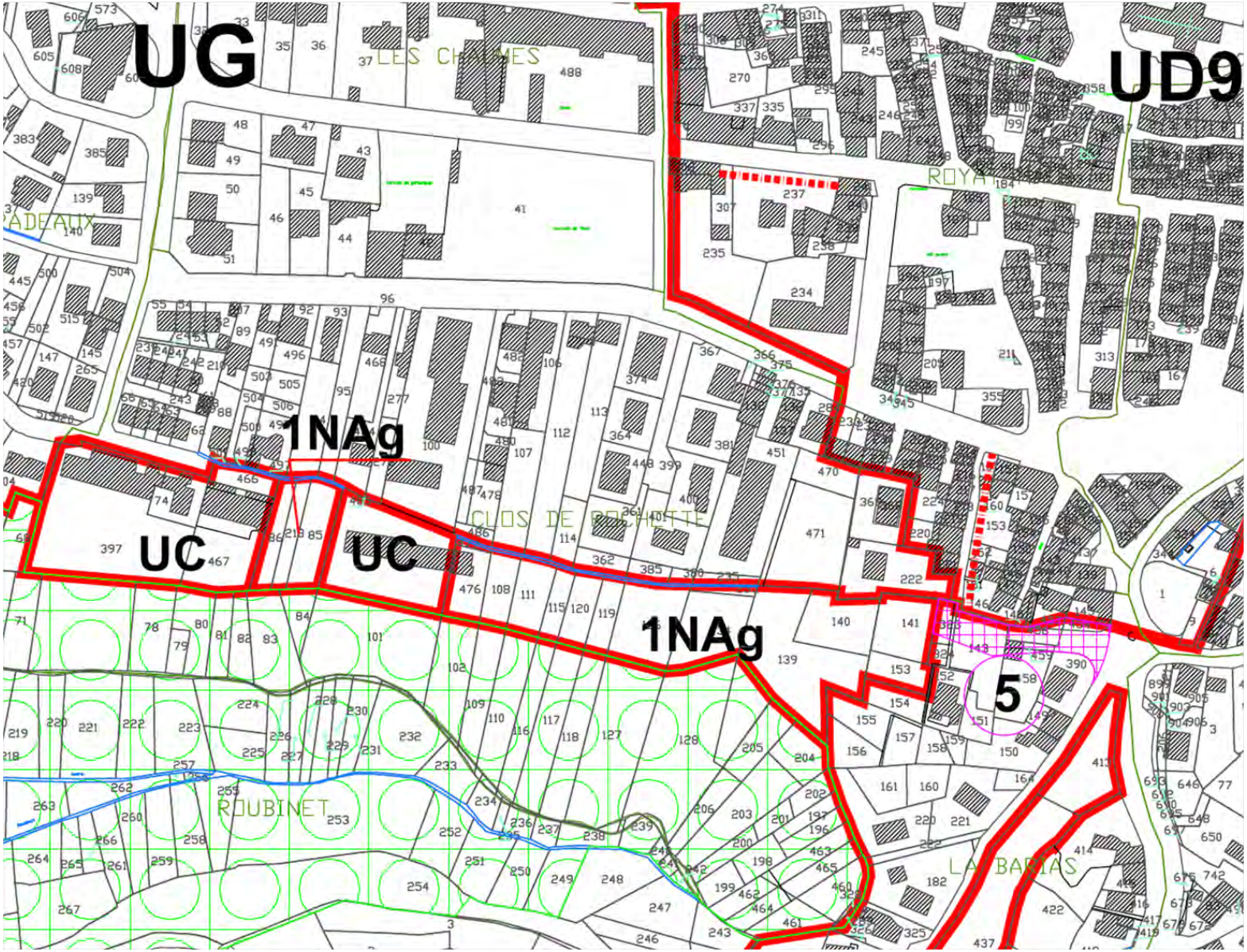
Ces deux sites sont environnés par la zone UG_2. Pour autant, afin d'optimiser leur utilisation, ils ont été indicés $3AUG_1$ afin d'autoriser des hauteurs légèrement supérieures à celles admises dans la zone UG_2. Aussi, la hauteur maximale autorisée en zone UG_2 est de 9 mètres, tandis que la hauteur maximale autorisée en zone $3AUG_1$ est de 9 mètres, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 12 mètres pourra être autorisée. Il s'agit par cette mesure de permettre la densification du tissu urbain, tout en définissant des conditions optimales d'intégration à l'existant des futures constructions.

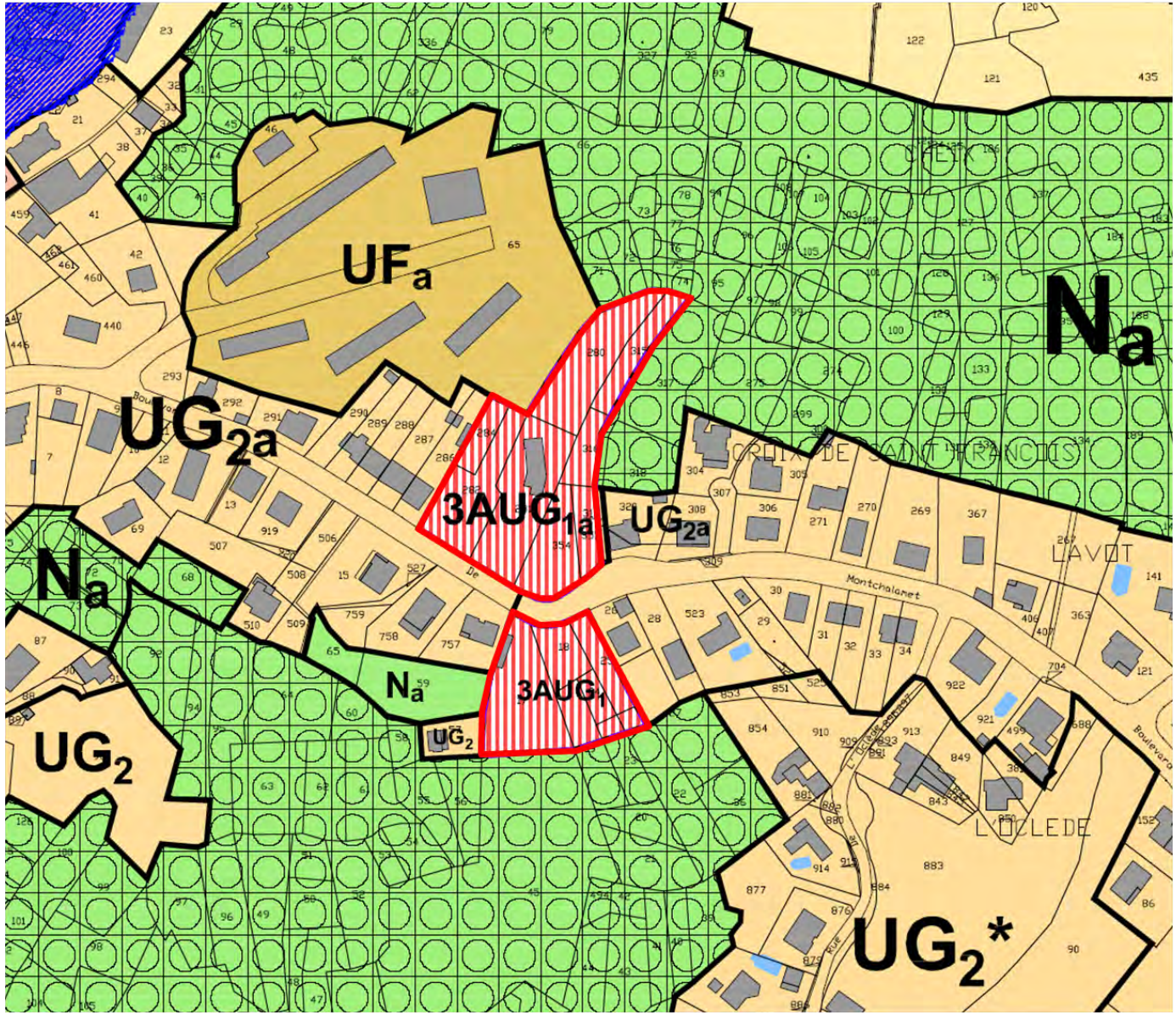
D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants pour les zones à urbaniser opérationnelles :

- √ obligation de réaliser une opération sur l'ensemble de chaque secteur classé 3AU, afin d'assurer un aménagement optimal des dernières disponibilités foncières ;
- √ définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour chaque zone 3AU. L'objectif de ces OAP est d'assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager ;
- √ les règles concernant la gestion des eaux pluviales ont été renforcées conformément au Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération ;
- √ les articles 6 et 7 autorisaient des implantations libres au POS, notamment en zone 1NAg. Ils sont dorénavant réglementés au PLU, le Code de l'Urbanisme obligeant a minima à réglementer ces deux articles ;
- √ les règles de stationnement ont été allégées afin d'en faciliter la mise en œuvre.



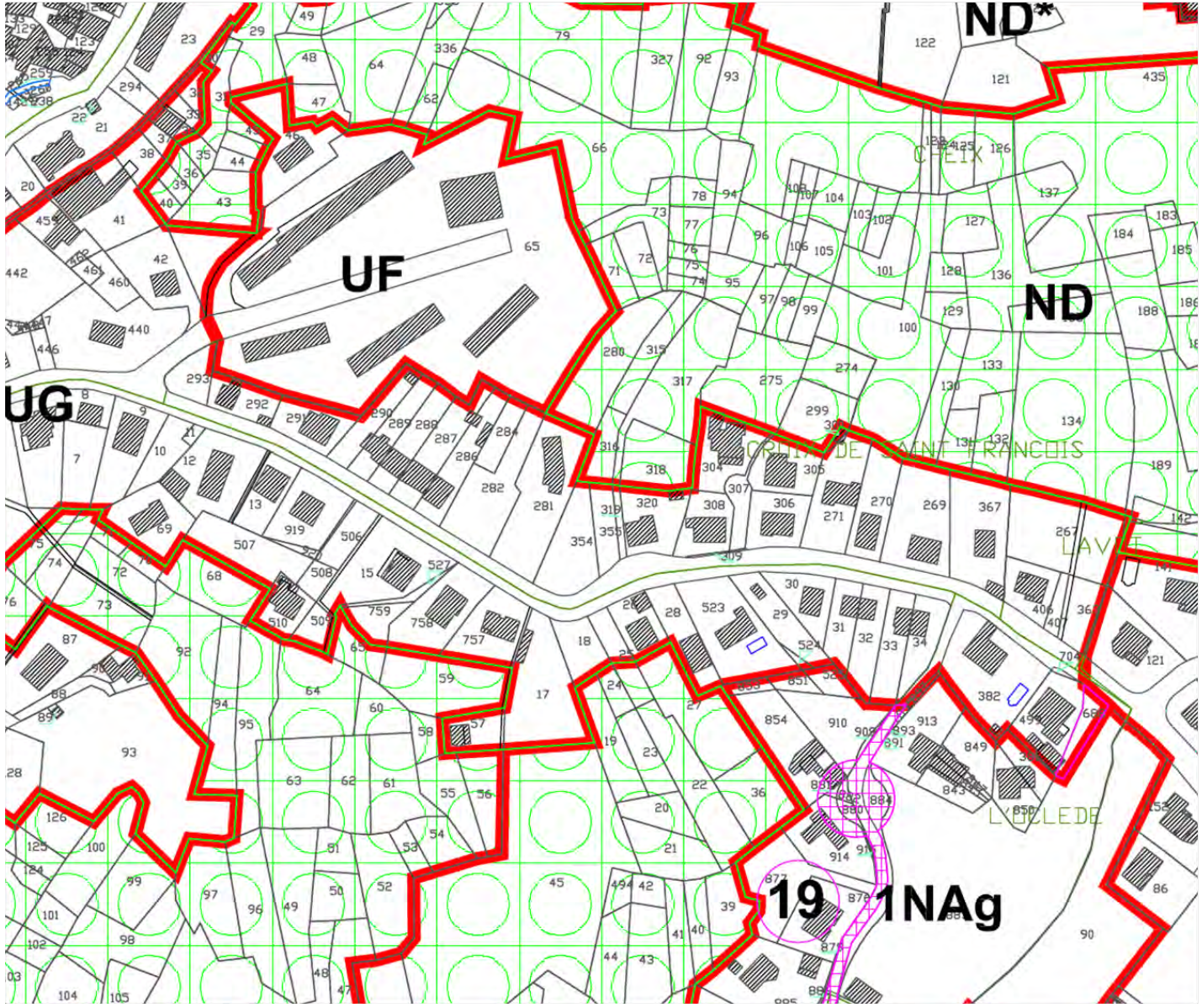
Zone 3AU au PLU


UG
UD9
POS
1NAg
UC
UC
1NAg
5
LES CHAUMES
ROYA
CLOS DE BOCHETTE
ROUBINET
LA BARIAS



Zone 3AU au PLU

POS



Le règlement

Le règlement précise qu'il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à : la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone ; et au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager. La zone 3AU est destinée à des opérations d'habitat qui pourront accueillir des activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
Insérée au sein du tissu urbain, la zone 3AU est avant tout destinée à l'habitat. Dans un souci de diversification des fonctions de cette zone, il est souhaitable de pouvoir y permettre l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentiel des lieux (commerces, locaux professionnels à usage artisanal ou de services, bureaux) et de favoriser ainsi l'animation des quartiers urbains. Au regard de leur incompatibilité avec la vocation de la zone 3AU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont strictement interdites :
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ces occupations du sol étant préjudiciables en ville car ne participant pas à l'animation des lieux ;
- les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles, au regard des conditions modernes de pratique des activités agricoles et des règles sanitaires en vigueur conduisant de facto à les exclure des secteurs à vocation résidentielle dominante ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières, au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en ville à la circulation d'engins et de poids lourds ;
- les constructions et installations à destination industrielle, au regard de leur incompatibilité avec la morphologie du tissu urbain et au regard des nuisances potentielles d'un point de vue sonore, olfactif, et visuel, de la non-adaptation des voies et accès en ville à la circulation d'engins et de poids lourds, de l'inadéquation des réseaux aux besoins spécifiques des activités industrielles notamment en termes de rejet des eaux pluviales ;
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles, ces occupations du sol étant préjudiciables en ville car ne participant pas à l'animation des lieux. Elles sont également susceptibles d'être sources de conflits d'usages au regard du caractère résidentiel de la zone 3AU ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont interdits s'ils ne sont pas nécessaires à une construction, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :
Au préalable il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est conditionnée à la réalisation des équipements et viabilités nécessaires dans la mesure ils sont réalisés dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de chaque secteur de la zone et au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 2.2) qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.
Afin de favoriser l'implantation d'activités dans ces futures zones d'habitat et dans l'objectif d'assurer une diversité des fonctions urbaines, des occupations et utilisations du sol sont autorisées en zone 3AU sous-conditions :
- les constructions à usage d'habitation de 5 logements et plus sous réserve de respecter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, afin de permettre à la commune de répondre aux obligations fixées à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en matière de logements locatifs sociaux. Cette disposition réglementaire vise également à répondre aux orientations du SCOT du Grand Clermont et au PLH de Clermont-Communauté ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou d'entrepôt susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Il s'agit à la fois de permettre l'implantation d'activités participant à l'animation urbaine, tout en évitant tout conflit d'usage avec la vocation résidentielle de la

zone. Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur. Il s'agit d'autoriser des activités nécessaires à la vie urbaine en termes d'animation commerciale et de service, tout en préservant les habitants de tout conflit d'usage liés à des nuisances excessives ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables à la qualité de l'espace urbain.
Certaines constructions et installations sont cependant autorisées indépendamment des dispositions précédentes, dans l'ensemble de la zone et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation future de la zone :
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, afin de garantir une cohérence des aménagements. Ces voies doivent permettre l'accès des véhicules de services (notamment de collecte des ordures ménagères) ou de secours et de lutte contre l'incendie, pour des raisons de sécurité publique.
A l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution aux dimensions réglementaires afin que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable pour des raisons de santé publique.
Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée au système d'assainissement collectif pour limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux. Les dispositions quantitatives indiquées au règlement en matière de stockage et de débit de rejet sont issues du Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération qui a défini ces prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales.
Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous les réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, ou dissimulés par une autre technique, en accord avec l'autorité afin de limiter leur impact visuel.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Afin d'optimiser le foncier dans les quartiers résidentiels, les constructions peuvent soit être implantées à l'alignement des voies publiques, soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé pour maintenir une cohérence de l'espace urbain.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
L'implantation en limite(s) séparative(s) est possible dans la perspective d'optimiser le foncier, si tel n'est pas le cas la règle L=H/2>ou égale à 3 mètres s'applique sauf indication différente figurant à une OAP.
Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont applicables à chaque lot ainsi créé pour maintenir une cohérence de l'espace urbain.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
L'implantation est libre, pour permettre une utilisation optimale du terrain constructible.

Emprise au sol (article 9) :
Il n'est pas fixé de règle pour ne pas limiter les possibilités de densification conformément aux objectifs de la municipalité affichés au PADD.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
Dans le sous-secteur $3AUC_2$ elle est définie à 15 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 18 mètres pourra être autorisées. Il s'agit par cette mesure de permettre la densification du tissu urbain, tout en définissant des conditions optimales d'intégration à l'existant des futures constructions.
Au-dessus de ces limites, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 3 mètres afin d'en limiter l'impact visuel.

Dans le sous-secteur $3AUG_1$ elle est définie à 9 mètres jusqu'au point le plus élevé de la construction pour maintenir la cohérence des hauteurs maximales constatées, exception faite des unités foncières de plus de 2 000 m² sur lesquelles une hauteur de 12 mètres pourra être autorisée. Il s'agit par cette mesure de permettre la densification du tissu urbain, tout en définissant des conditions optimales d'intégration à l'existant des futures constructions.
Au-dessus de ces limites, seuls sont autorisés les ouvrages indispensables et de faible emprise (souches de cheminées, de ventilation, locaux techniques…) sur une hauteur maximale de 3 mètres afin d'en limiter l'impact visuel.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
Règles générales définies pour des motifs de qualités architecturales et paysagères :
- adaptation au terrain obligatoire, mouvements de sols à limiter au maximum afin de limiter l'impact visuel des mouvements de terrain ;
- choix d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier en cohérence avec l'environnement bâti ou naturel afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et imitation de matériaux interdits afin de préserver les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune ;
- nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable autorisées afin de réduire les consommations énergétiques liées à l'habitat et les émissions de gaz à effet de serre, dans le respect de la qualité des sites et des paysages. Il en est de même pour tout projet d'expression contemporaine ;
- installations techniques (aérothermie, climatiseurs…) interdites si visibles depuis l'espace public afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public ;
- antennes paraboliques interdites en façade afin d'éviter toute pollution visuelle depuis l'espace public.
Des règles particulières sont définies concernant les clôtures. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver la valeur patrimoniale des espaces urbains de la ville, en particulier le quartier thermal.
Les sous-secteurs $3AUC_2$ et $3AUG_1$ sont en partie inclus dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). Pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite, pour les autres dispositions (traitement des toitures, des façades, etc…) à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.
En dehors du secteur d'application du Site Patrimonial Remarquable, des règles particulières sont définies. Elles poursuivent un objectif de cohérence et de qualité du paysage urbain et cherche à préserver la valeur patrimoniale des quartiers de la ville. Elles portent sur : les couvertures, le traitement des façades, le traitement des talus, l'intégration des coffrets et boites aux lettres…

Le stationnement (article 12) :
Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé a minima une place de stationnement par logement pour afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Les dispositions du règlement poursuivent des objectifs de maintien d'espaces de respiration, de création de lieux de rencontre et de végétalisation de l'aire urbanisée. Il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants, à la réalisation de nouvelles plantations et à l'usage d'essences appropriées pour éviter les haies mono végétales peu propices à la biodiversité. Il s'agit également de poursuivre un objectif de maintien de la nature en ville en limitant l'imperméabilisation des sols.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

LES ZONES AGRICOLES

« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La zone A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à constructibilité limitée, compte tenu de la grande sensibilité paysagère qui la caractérise Seules sont autorisées des constructions légères à usage agricole, l'extension limitée des bâtiments d'habitation existantes et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous certaines conditions.

Le zonage

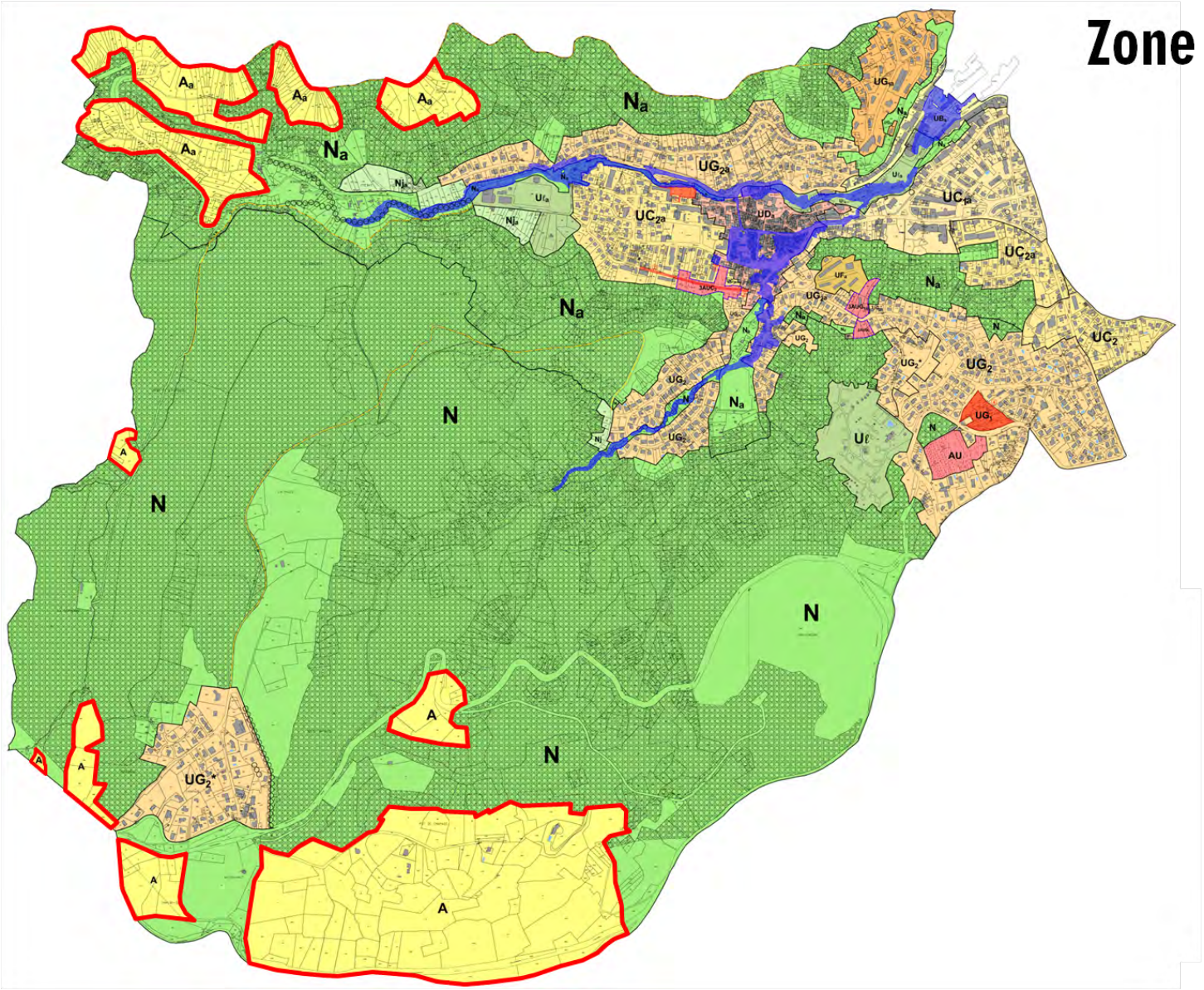
Au POS, la zone NC (qui correspond au PLU à la zone A) représente une surface de 13,50 ha. Elle se situe au sud-ouest du Puy de Charade, à proximité du hameau de Charade.
La zone NC est définie au POS comme : « une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs ».
Au PLU, la zone A recouvre une surface de 78,95 ha. En comparaison avec le POS son périmètre a été sensiblement augmenté afin de faire apparaître au plan de zonage l'ensemble des terres agricoles (qui correspondent à des prairies permanentes) du territoire communal. Les principaux changements apportés à la zone NC (qui correspond au PLU à la zone A) sont les suivants :

- √ les terrains classés en zone agricole offrent une constructibilité limitée, du fait de la sensibilité paysagère des espaces concernés situés dans la vallée de la Tiretaine (qui fait l'objet d'un Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)) et plus globalement sur la faille de la Limagne ;
- √ le zonage agricole a été redéfini en tenant compte des terres déclarées à la Politique Agricole Commune (prairies permanentes), ainsi que des parcelles contigües à ces dernières et non boisées pouvant servir à l'activité agricole afin de définir des périmètres agricoles cohérents ;
- √ les secteurs nouvellement classés en zone A sont classés au POS soit en zone naturelle ND, soit en zone à urbaniser 2NAh. Ils sont situés dans la vallée de la Tiretaine, sur le plateau des Dômes en limite communale avec Orcines et Saint-Genès-Champanelle, et sur le Puy de Charade. Sur ce relief, ont été classés en zone agricole les secteurs non boisés en partie exploités par l'activité agricole (élevage ovin) ou en cours d'enfrichement sur une surface de 48,3 ha. C'est la plus grande zone A du PLU. Quelques habitations isolées sont incluses dans cette zone et font l'objet d'une réglementation spécifique visant à encadrer de façon limitée leurs possibilités d'extension et la construction d'annexes qui leurs sont liées. Au-delà de la dimension paysagère, la non-constructibilité de la zone A sur le Puy de Charade est également motivée par le souhait de la commune de préserver à long terme les possibilités de développement d'infrastructures d'hébergement touristique (en lien avec le projet de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de la Chaîne des Puys et de la faille de la Limagne).

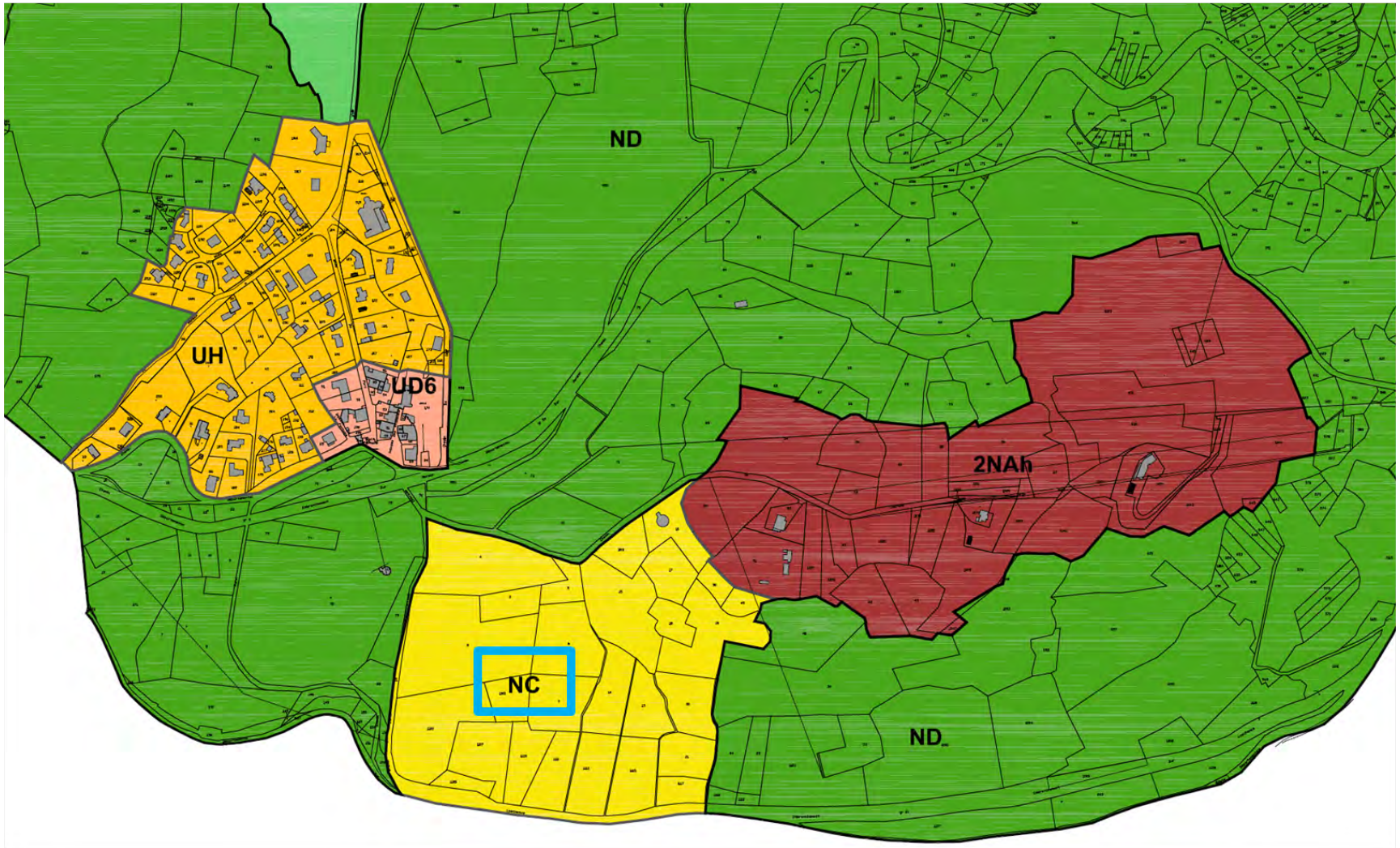
D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants :

- √ la zone A offre une constructibilité limitée pour préserver les qualités paysagères de cette zone et, concernant le Puy de Charade, préserver à long terme le potentiel d'accueil d'infrastructures d'hébergement touristique ;
- √ les conditions d'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont encadrées de façon à en assurer un caractère limité, de même pour la construction d'annexes à ces habitations, afin de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

Zone A au PLU



Zone NC au POS



Le règlement

Le règlement précise en outre la nature des utilisations du sol autorisées et les conditions d'occupation du sol qu'elles doivent respecter. Elles sont définies de façon à ne pas affecter la valeur paysagère des espaces agricoles.

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
Afin d'encadrer strictement la constructibilité en zone agricole, les occupations et utilisations suivantes du sol sont interdites :
- les constructions et occupations du sol nouvelles à usage agricole (à l'exception de celles visées à l'article A2) et forestier, industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation (à l'exception de celles visées à l'article A2) ;
- les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article A2.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :
Les occupations et utilisation du sol autorisées en zone A sont strictement conditionnées.
Dans la zone A, seuls sont autorisés sous conditions :
- les abris pour animaux ou pour le stockage de matériels, sous la forme de hangars ou de tunnels, sous réservede ne présenter aucun dallage, ni raccordement ; de ne pas dépasser une emprise au sol de 100 m² et, de plus, pour les tunnels, de ne pas dépasser une longueur de 20 mètres ; sans pouvoir être installés à moins de 100 mètres des habitations existantes et des limites de zones d'urbanisation actuelle, afin de répondre aux besoins de l'activité d'élevage présente sur la commune, tout en limitant l'impact paysager de ces installation et en veillant à ne pas générer de conflits d'usage avec les zones habitées ;
- en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU dont le clos et le couvert sont assurés, à condition : que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ; que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ; de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces dispositions sont motivées par la nécessité d'encadrer strictement en zone agricole l'extension des bâtiments d'habitations existants ;
- en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, la construction d'annexes, y compris abris de jardins et piscines à condition : qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ; qu'elles soient sur un seul niveau ; que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 40 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ; de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces dispositions sont motivées par la nécessité d'encadrer strictement la construction d'annexes liées à des habitations existantes en zone agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables aux qualités paysagères de l'espace agricole ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant l'accès des véhicules de secours pour des raisons de sécurité publique.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour des raisons de santé publique. En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assuré.
L'évacuation des eaux usées doit se faire via un raccordement au système collectif s'il existe, afin de limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement. Toutefois possibilité de réalisation d'un assainissement autonome si le raccordement au système d'assainissement collectif n'est pas possible.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Les constructions peuvent soit être implantées à l'alignement des voies publiques, soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Des implantations différentes sont autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
Les constructions peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives selon la règle L=H/2>ou égale à 3 mètres. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
Article non réglementé, compte-tenu des dispositions réglementaires déjà définies à l'article 2.

Emprise au sol (article 9) :
L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m² (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée), en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
La hauteur maximale des abris pour animaux ou pour le stockage de matériels agricoles ne peut excéder 6 mètres au regard de la nature des constructions autorisées et afin d'en limiter l'impact paysager.
De plus, la règle définie vise à encadrer une extension éventuelle des habitations présentes en zone A. Le règlement impose que les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment initial. De plus, le règlement fixe également la hauteur des annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire) à 4 mètres, en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
La structure générale de cette article reste la même que pour les zones précédentes. Les règles définies visent à assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement. La zone A est en partie incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). Pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.

Le stationnement (article 12) :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Par souci de protection des espaces agricoles, il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants et à la réalisation de nouvelles plantations.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

LES ZONES NATURELLES

« Zones à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».

La zone N

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend un sous-secteur Nj, réservé aux jardins familiaux situés dans les vallées de la Tiretaine et du Liaboux.

Le zonage

Au POS, la zone ND (qui correspond au PLU à la zone N) représente une surface de 365,74 ha. C'est une zone inconstructible. Elle recouvre la plus grande partie du territoire communal en dehors de l'espace urbanisé : vallées de la Tiretaine et du Vaucluse, bassin de réception du Liaboux, versants du Puy de Charade (à l'exception des terrains classés en zone 2NAh), protégeant ainsi de toute construction les espaces naturels du territoire situés sur la faille de la Limagne.
La zone ND est définie au POS comme : « une zone à protéger, en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique… La zone possède un sous secteur ND*». Pour rappel, ce sous-secteur ND *, situé dans le prolongement de l'ancienne ZAC Renoux, place Renoux, autorise des installations légères de loisirs rentrant dans le cadre de l'aménagement d'aires de jeux pour enfants et les parkings aériens et souterrains.

Au PLU, la zone N recouvre une surface de 436,5 ha. En comparaison avec le POS son périmètre a été sensiblement agrandi. Les principaux changements apportés à la zone ND (qui correspond au PLU à la zone N) sont les suivants :

- √ suppression de la zone NDb (59,80 ha) située au nord du hameau de Charade et intégration en zone N. Cette zone NDb était destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et des installations contribuant à l'exploitation et à la mise en valeur du site. Les constructions à usage d'équipements collectifs correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général et à la mise en valeur du site y étaient autorisées sans condition. Dans la mesure où le Code de l'Urbanisme autorise dorénavant uniquement à titre exceptionnel la définition de zones constructibles en zone naturelle, et en l'absence de projet connu, cette zone NDb est supprimée ;
- √ suppression de la zone NDc (28,70 ha) qui recouvre l'ancienne carrière du Puy de Gravenoire. Cette zone NDc était destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et des installations contribuant à l'exploitation et à la mise en valeur du site. Les constructions à usage d'équipements collectifs correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général et à la mise en valeur du site y étaient autorisées sans condition, de même que les constructions à usage d'équipement collectif à vocation d'activités sportives et de loisirs à l'exclusion de tous équipements de restauration et d'hébergement autres que ceux directement liés à l'accueil de jour pour la pratique de ces activités. Il était également autorisé en zone NDc, à condition qu'elles soient liées aux activités sportives et de loisirs et sous réserve de leur bonne intégration dans le site : les constructions à usage d'habitation et bureaux, liées au gardiennage et à la direction des

établissements, le stationnement et les constructions liées au logement des animaux. Dans la mesure où le Code de l'Urbanisme autorise dorénavant uniquement à titre exceptionnel la définition de zones constructibles en zone naturelle, et en l'absence de projet connu, cette zone NDc est supprimée ;

- √ classement en zone N d'une partie de la zone 2NAh qui couvre le Puy de Charade au POS correspondant aujourd'hui à des terrains boisés. La commune aurait souhaité maintenir cette zone à urbaniser au PLU pour la réalisation d'infrastructures d'hébergement touristique (en lien avec le projet de classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de la Chaîne des Puys et de la faille de la Limagne). Cependant, du fait de sa localisation en zone de montagne et de l'absence d'indication au SCOT du Grand Clermont sur la possibilité de réaliser une Unité Touristique Nouvelle sur la commune, il n'est pas possible de maintenir cette zone dans le cadre de la révision, au risque que le PLU ne soit pas compatible avec le SCOT. Le Puy de Charade, du fait de la présence d'espaces naturels boisés sur son versant nord fait l'objet au PLU d'un classement en zone N dans ce secteur.
- √ certains terrains ont été déclassés de la zone naturelle pour un classement en zone agricole (cf. chapitre précédent sur la zone A) ;
- √ quelques habitations isolées sont incluses dans la zone N et font l'objet d'une réglementation spécifique visant à encadrer de façon limitée leurs possibilités d'extension et la construction d'annexes qui leurs sont liées.

On note également les changements suivants dans l'enveloppe urbanisée, réalisés en faveur du maintien de la nature en ville :

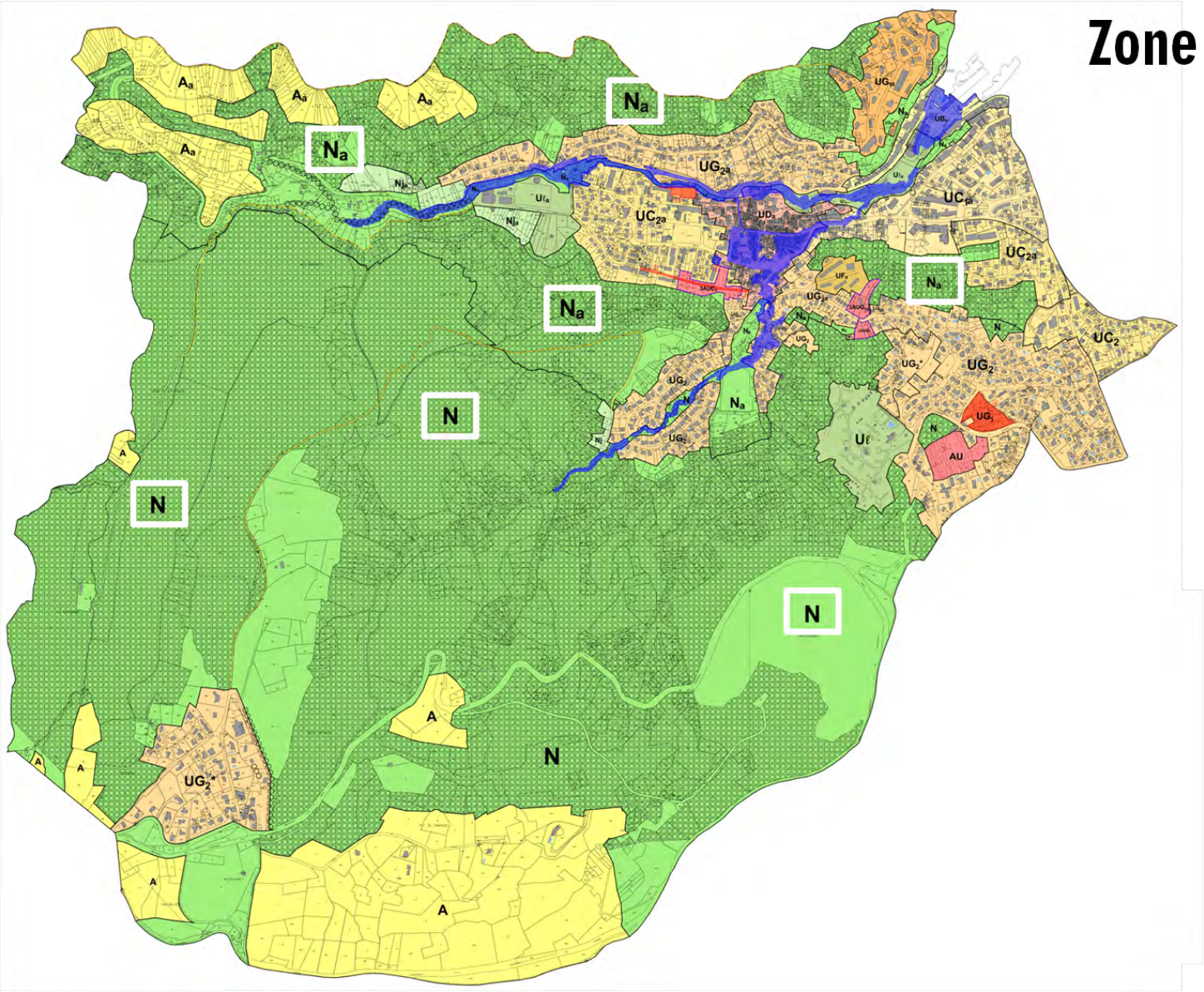
- √ Avenue Antoine Phelut : classement en zone naturelle de la falaise et des terrains les plus pentus qui étaient classés au POS en zone UG ;
- √ Avenue Abbé Védrine : classement en zone naturelle de la falaise basaltique située en rive droite de la Tiretaine et faisant face au centre thermoludique qui était classée au POS en zone UB ;
- √ Sud de l'Avenue Anatole France : redélimitation de la zone N conformément au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). La zone ND* définie au POS est supprimée pour un classement en zone UC_1 afin de permettre la réalisation d'une opération de logements inscrite au PLH de la Communauté d'Agglomération ;
- √ Route de Gravenoire : classement en zone N d'un parc arboré et de la maison attenante (qui étaient classés au POS en zone NA), avec inscription en EBC de l'espace boisé, du fait de la qualité de cet espace de nature en zone urbaine ;
- √ secteur du Monument aux Morts : classement en zone naturelle des parcelles non bâties incluses dans le périmètre du site inscrit et protégées au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) et qui étaient classées au POS en zone UG ;
- √ rivière du Liaboux : classement en zone naturelle des secteurs inondables non bâtis (crue centennale) et sur certaines parcelles classement en zone naturelle des fonds de jardins hors zone inondable (qui étaient classés en zone 3NAv ou en zone UG) pour maintenir le corridor écologique ;
- √ rivière de la Tiretaine : classement en zone naturelle des secteurs inondables non bâtis (crue centennale) qui étaient classés au POS en zone NDa, UG et UD9.

Enfin, dans le cadre de la révision, un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) a été créé afin d'autoriser à titre exceptionnel une constructibilité en zone naturelle. Il s'agit de la zone Nj dans laquelle seule la construction de cabanes de jardins est autorisée. La zone Nj recouvre des parcelles de jardins classées au POS soit en zone ND, soit en zone NDa. La création de cette STECAL permet de maintenir une zone naturelle sur ces jardins situés à la limite de la ville et de l'espace naturel, tout en autorisant une constructibilité limitée. A noter que le Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) protège les secteurs de jardins classés au PLU en zone Nj et y définit des mesures de protection et de constructibilité (emprise au sol et hauteur) reprises au règlement du PLU.

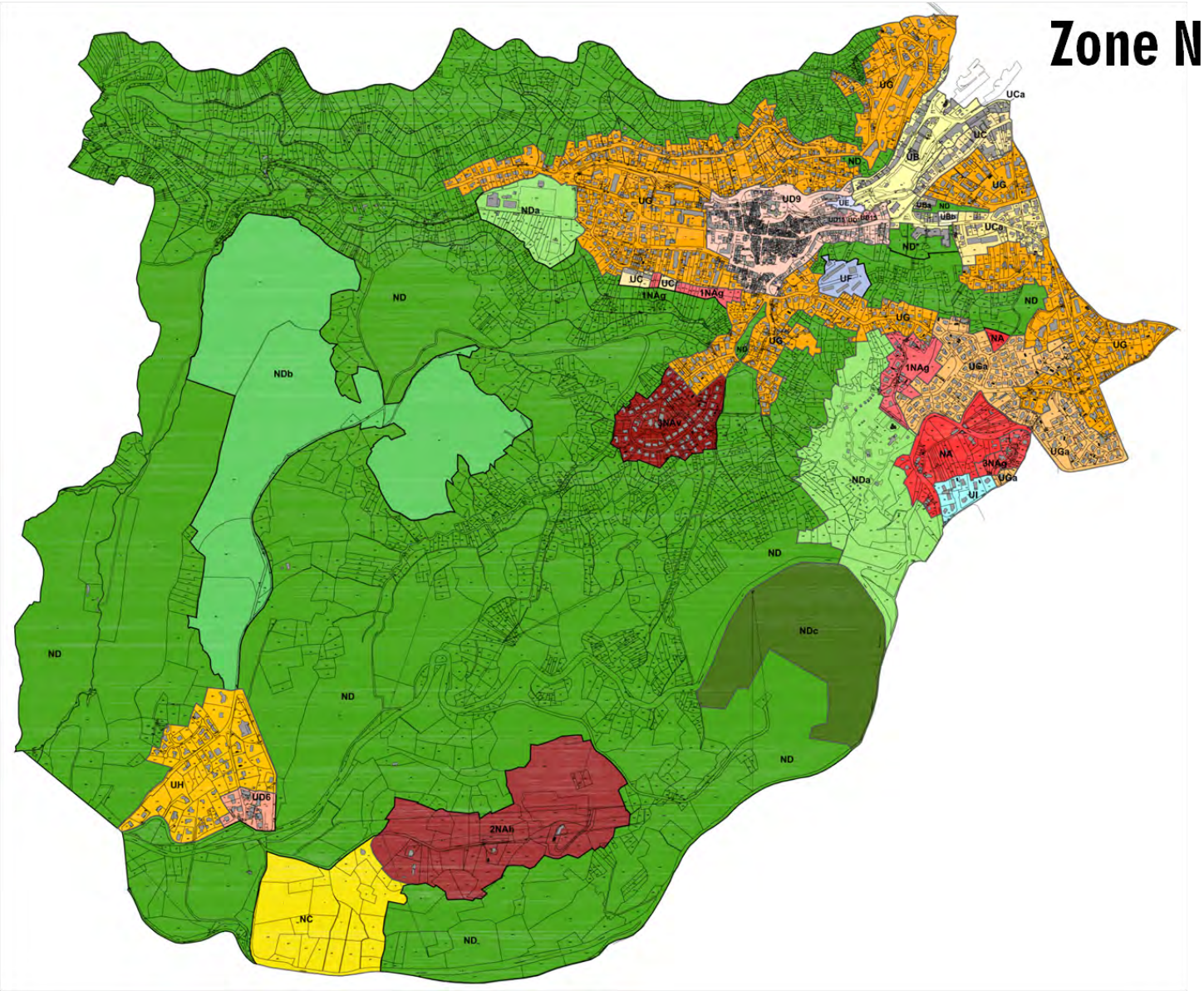
D'un point de vue réglementaire les principaux changements apportés dans le cadre de la révision sont les suivants :

- √ les conditions d'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont encadrées de façon à en assurer un caractère limité, de même pour la construction d'annexes à ces habitations, afin de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites ;
- √ seules les cabanes de jardins d'une emprise au sol de moins de 8 m² sont autorisées en zone Nj.

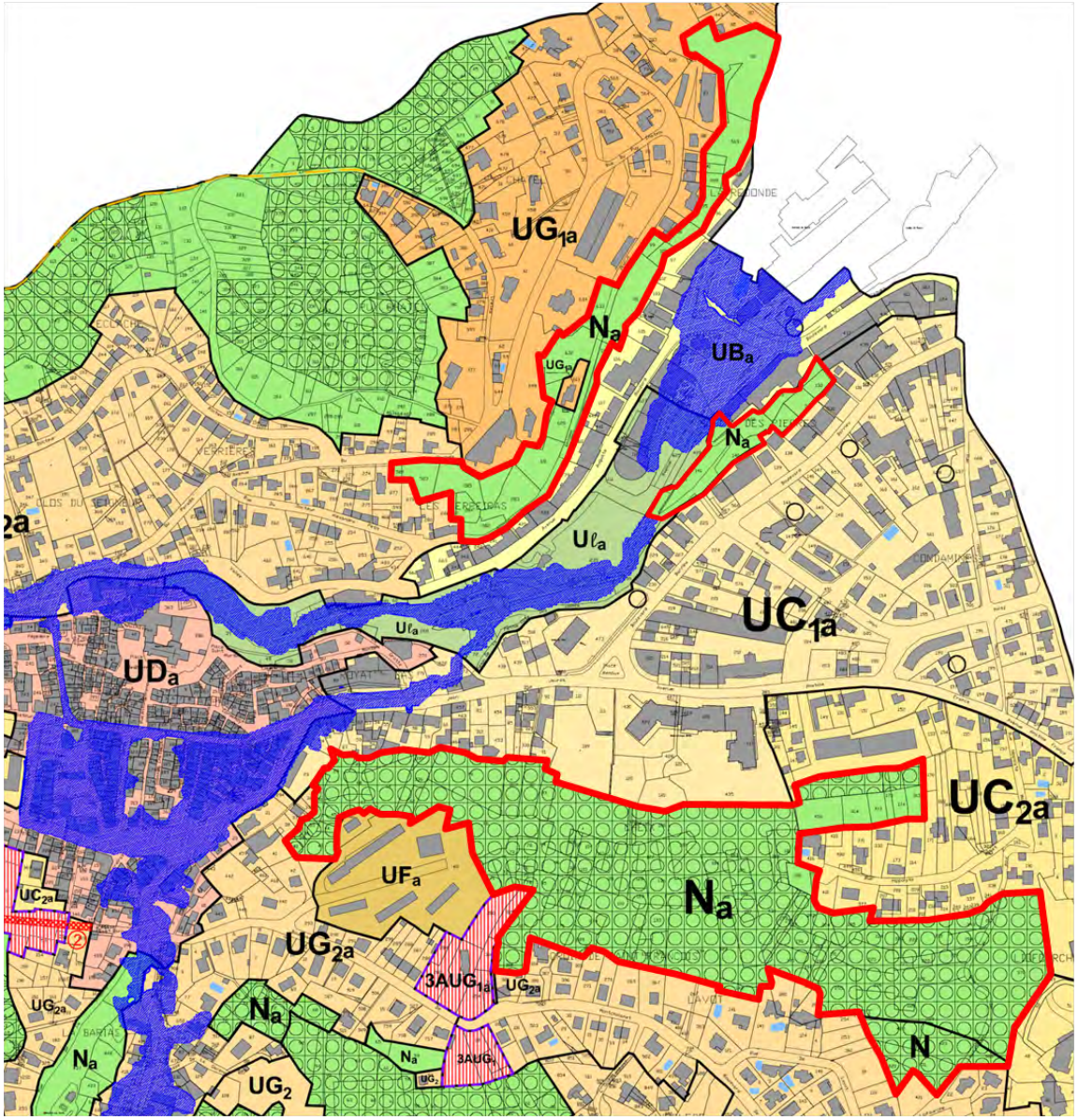
Zone N au PLU


Na
Na
Na
Na
Na
N
N
N
N
A
A
A
A
A
A
UG2*
UG2a
UC2a
UC1a
UC2a
UC2
UG2
UG1
AU
Ul

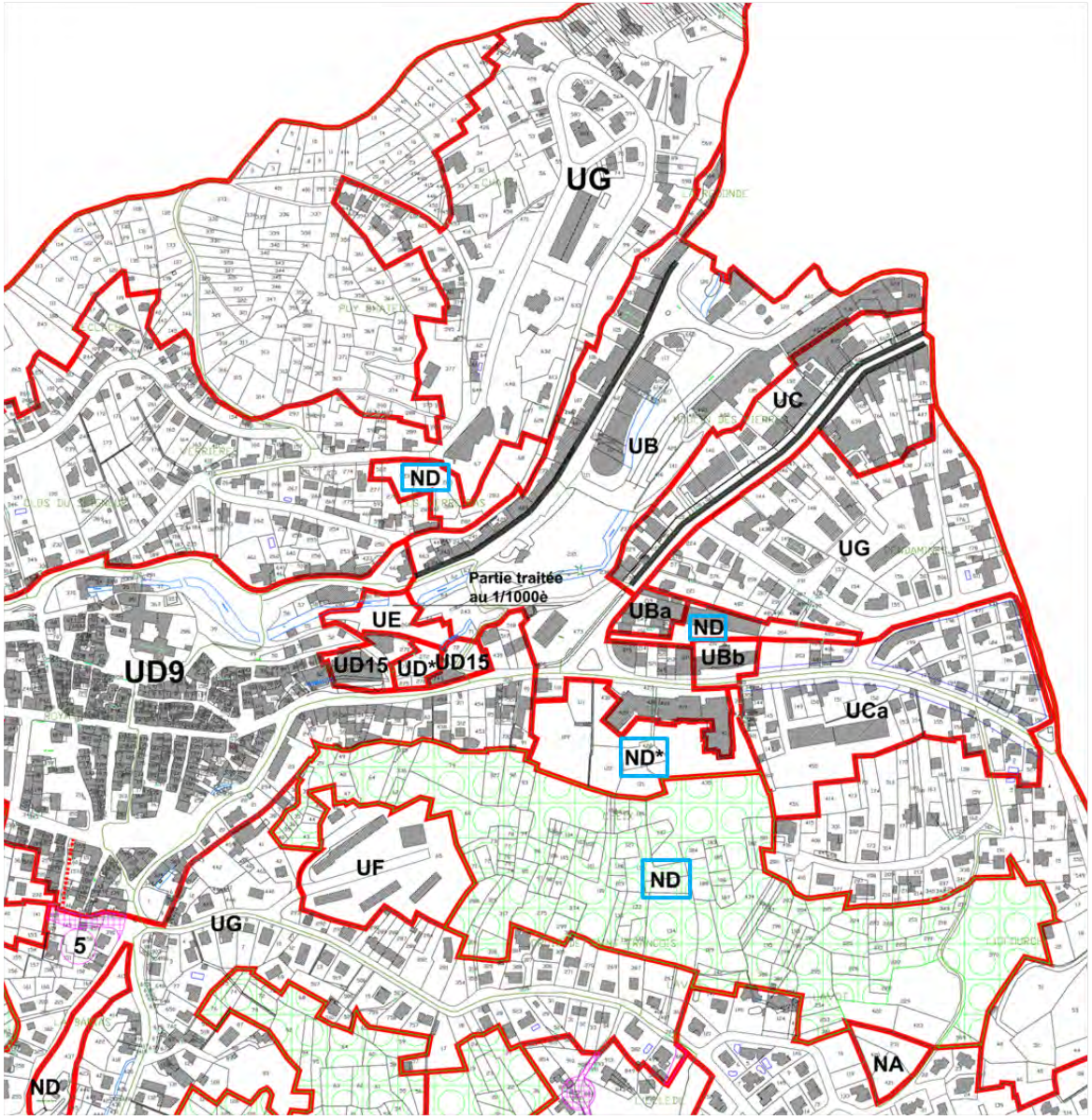
Zone ND au POS

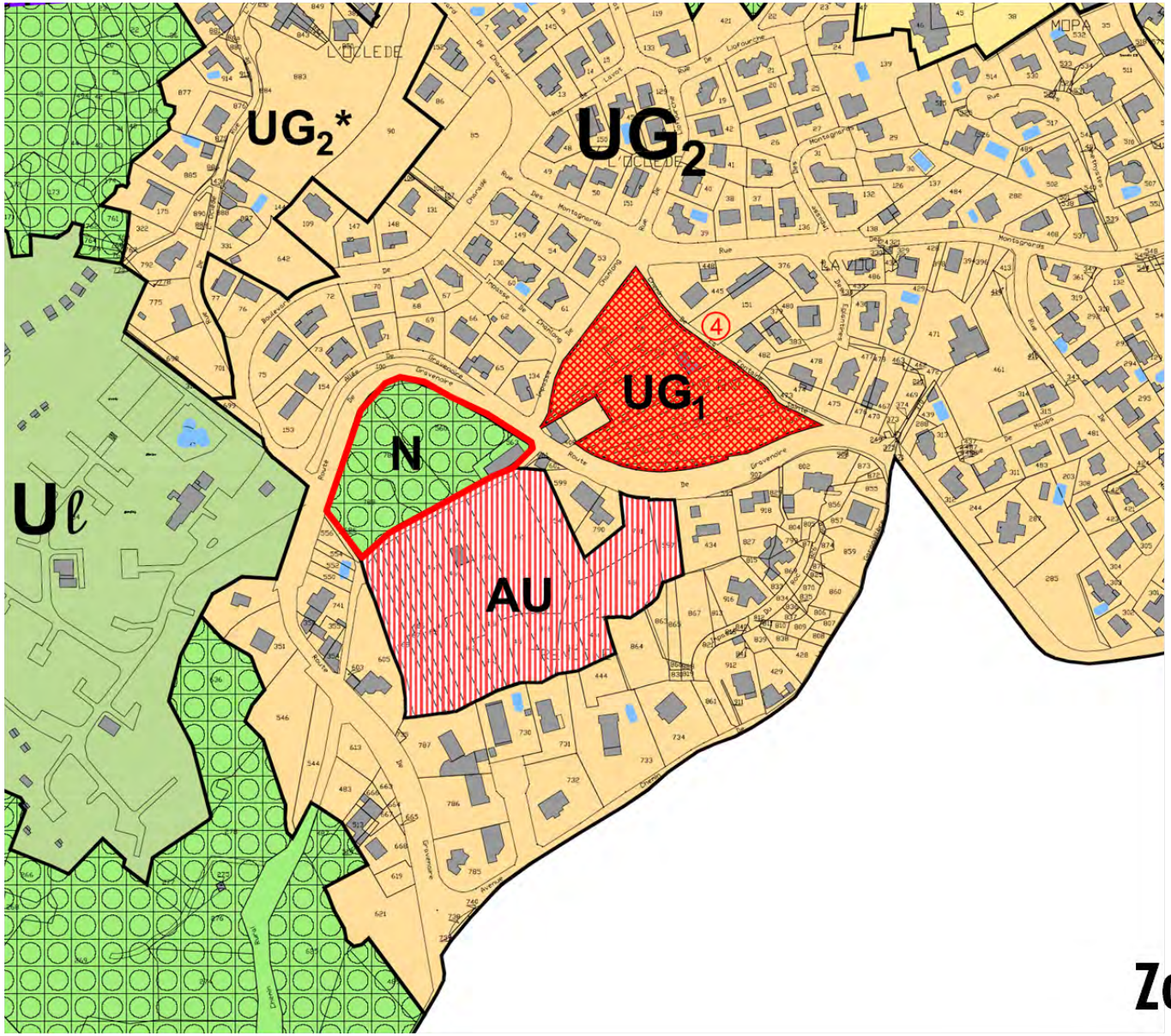


Zone N au PLU

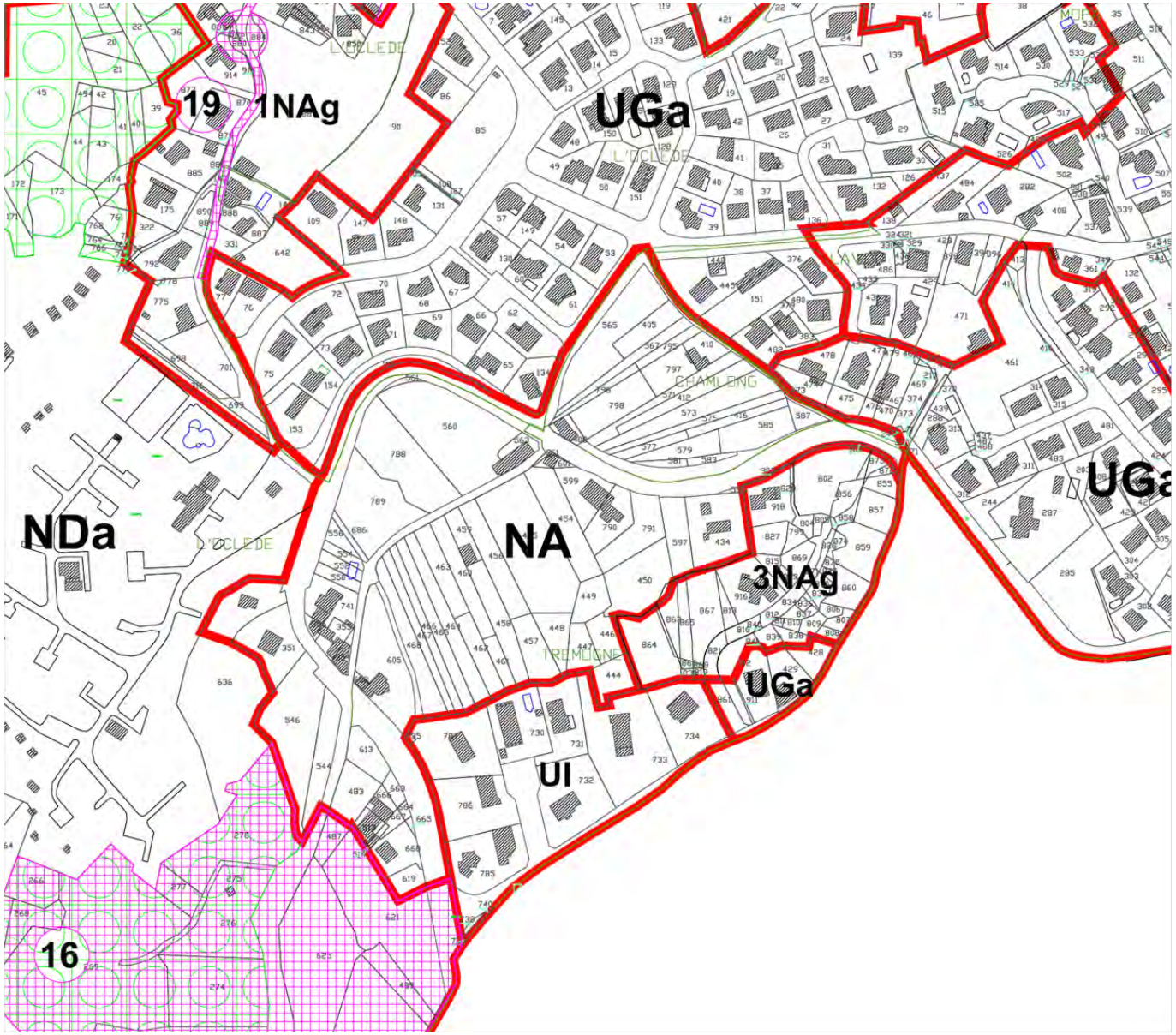

UG1a
Na
UBa
Na
Uℓa
UC1a
Uℓa
UDa
UC2a
UFa
Na
UC2a
UG2a
3AUG1a
UG2a
Na
Na
Na
3AUG1
UG2
N

Zone ND au POS

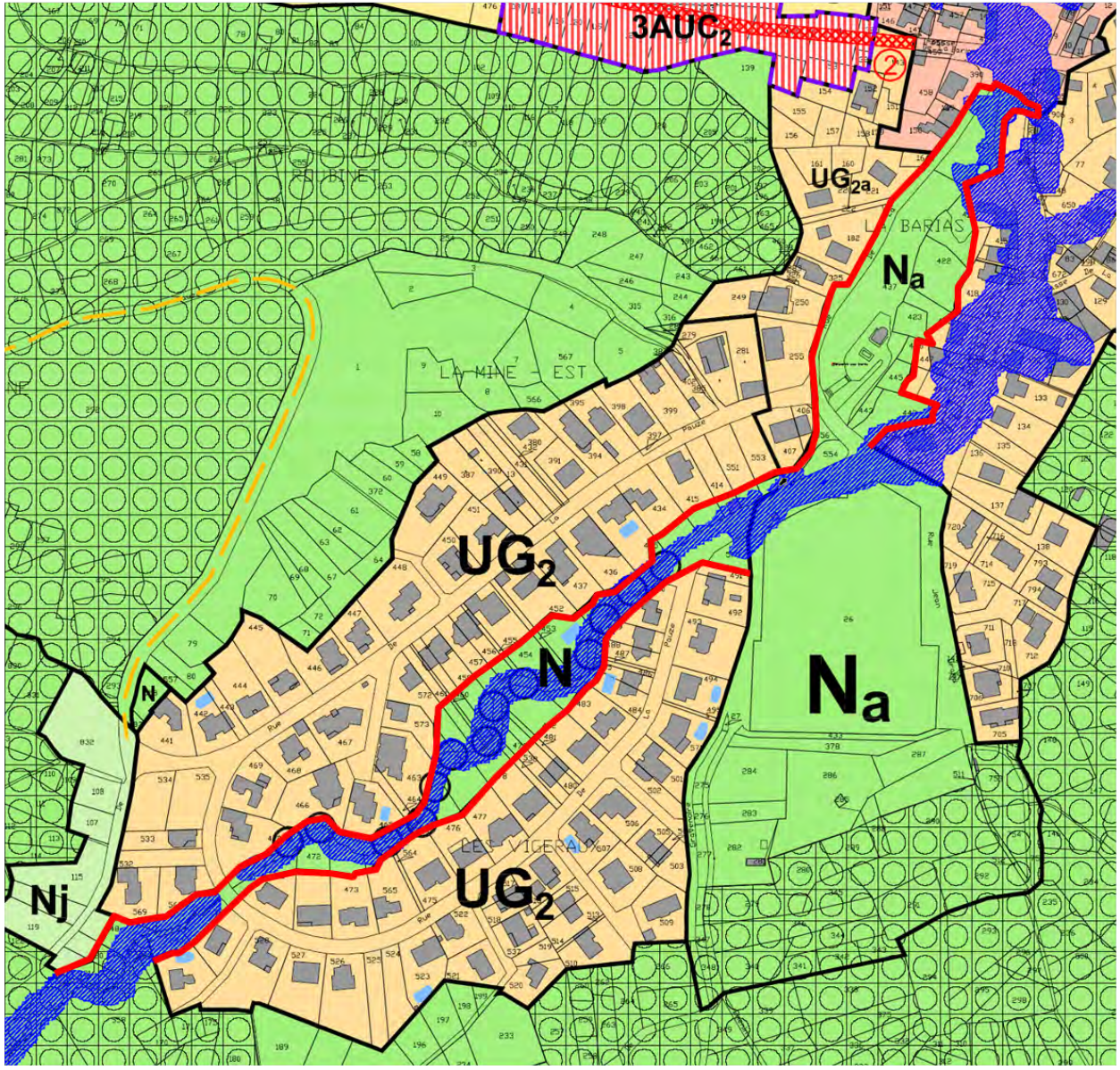




Zone N au PLU

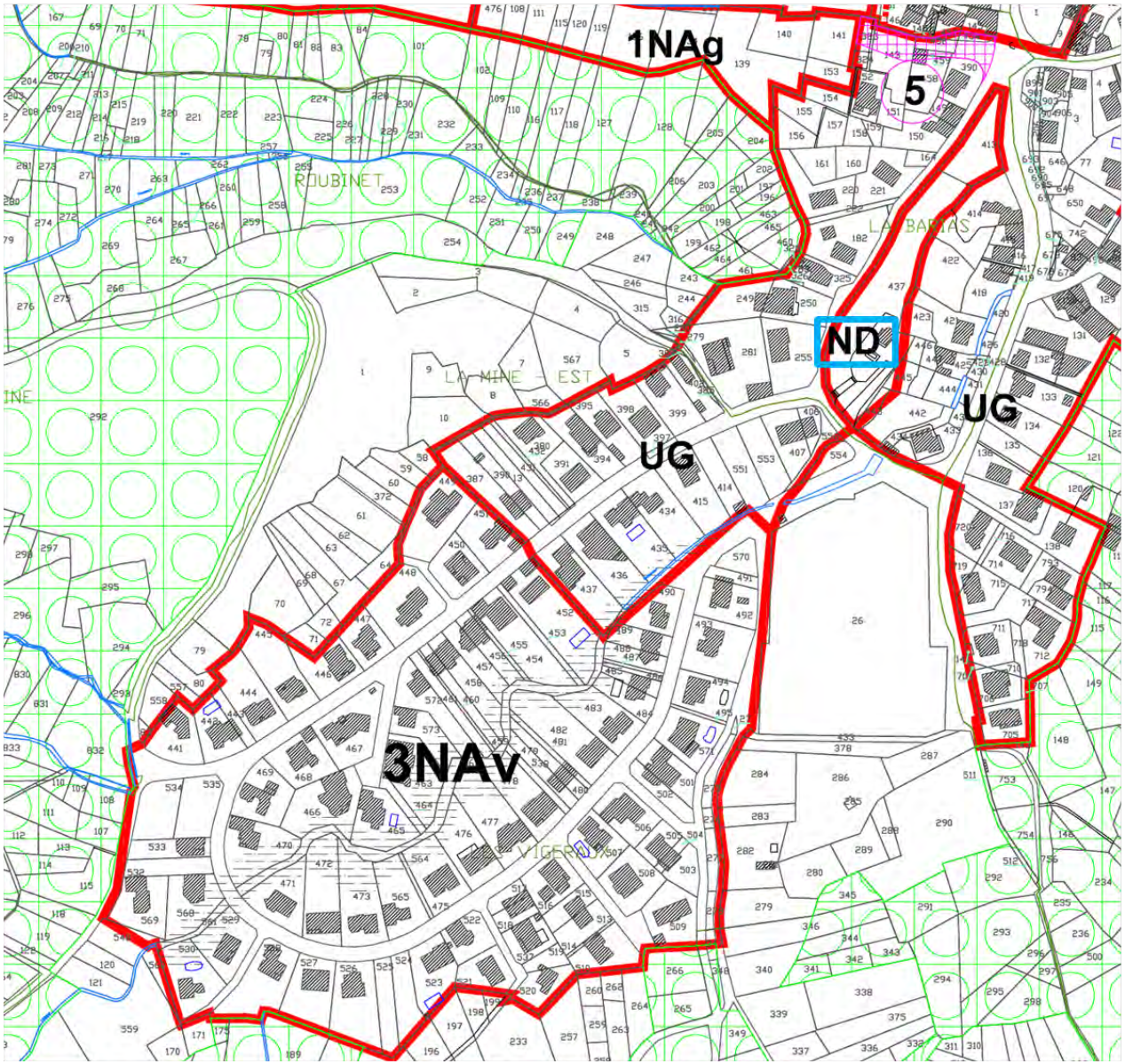


POS

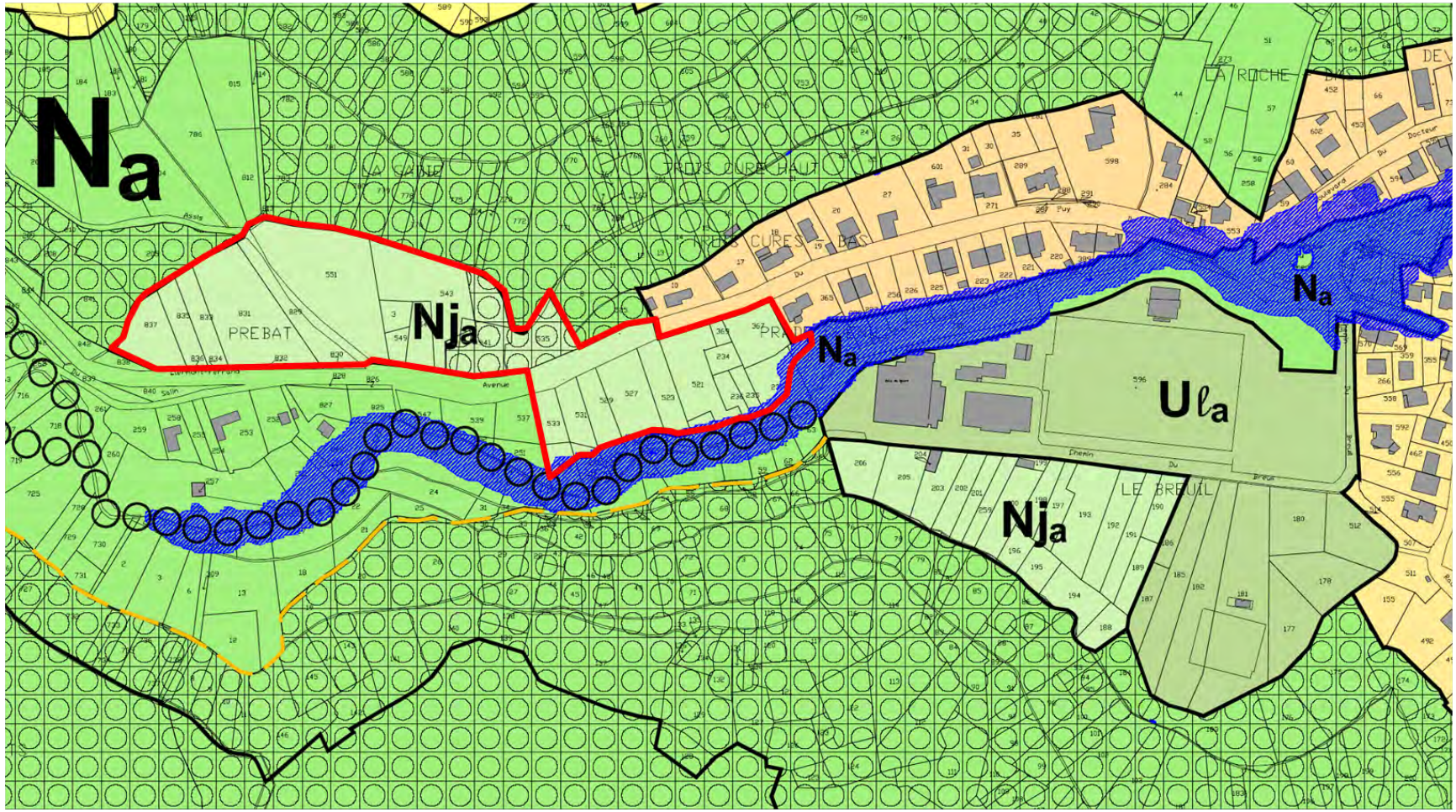

3AUC2
UG2a
Na
UG2
N
Na
UG2
Nj
N
LA MIRE - EST
LES VIGERAUX
LA BARIAS

Zone N au PLU

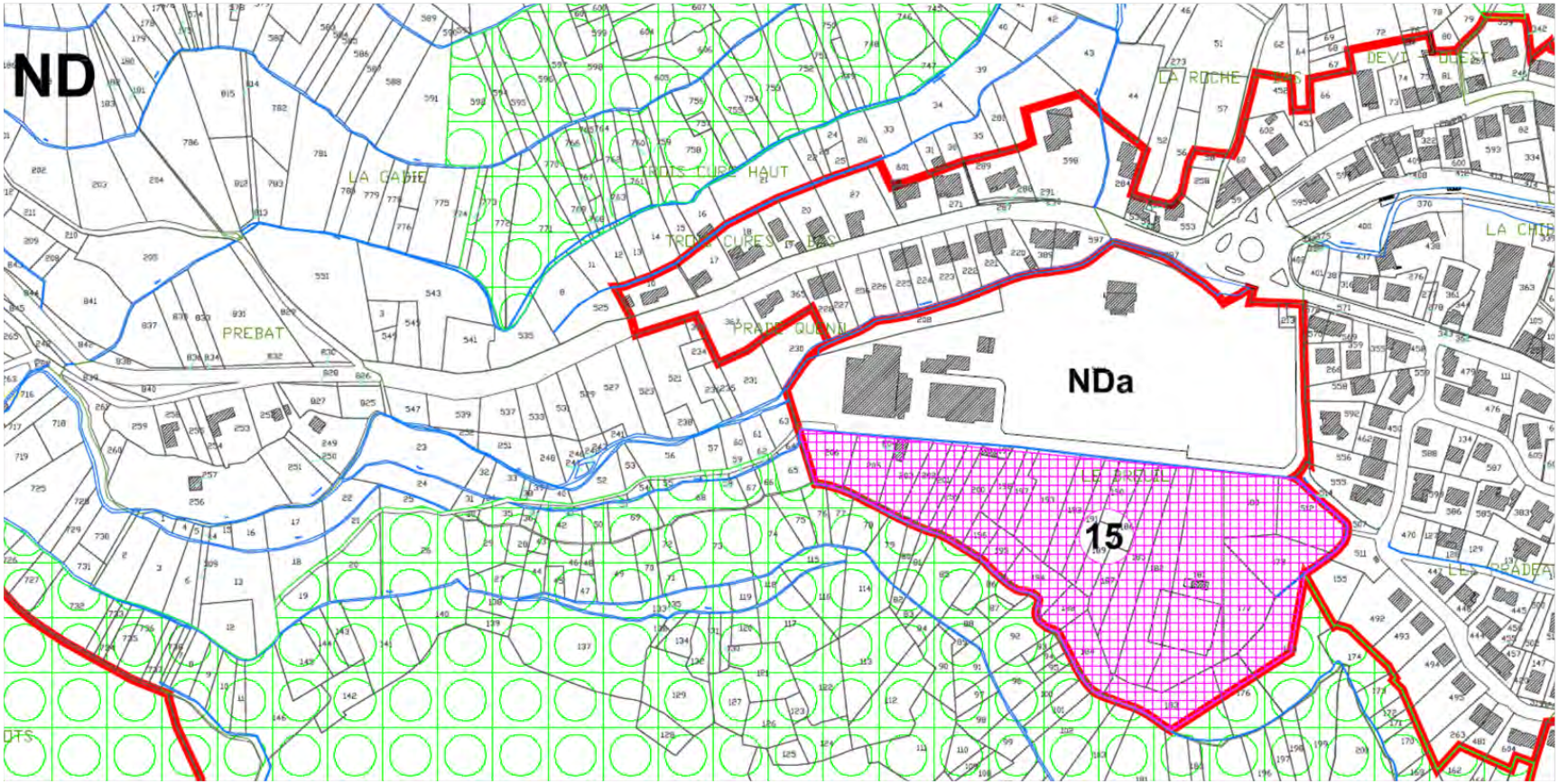
Zone ND au POS

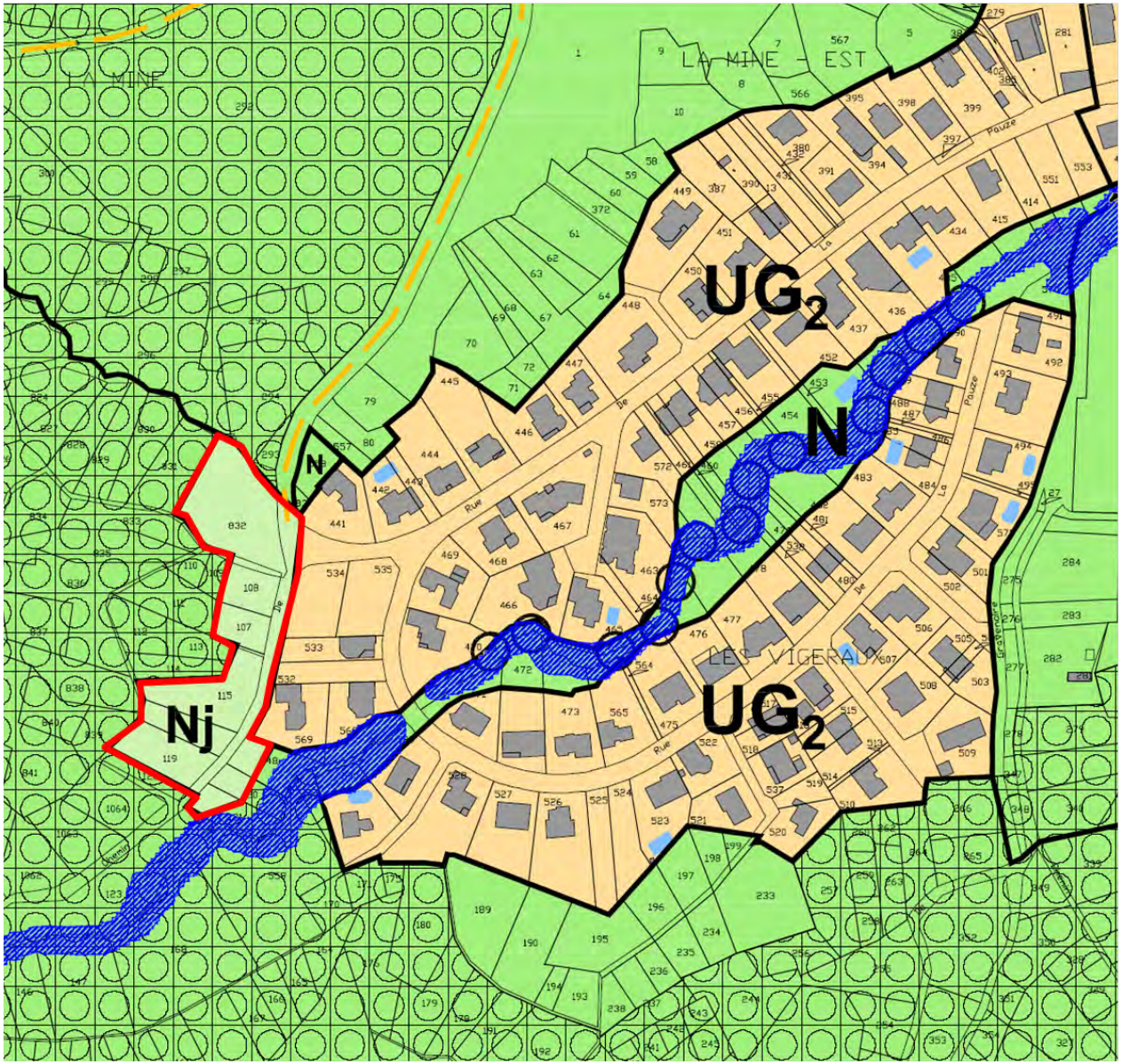


Zone Nj au PLU



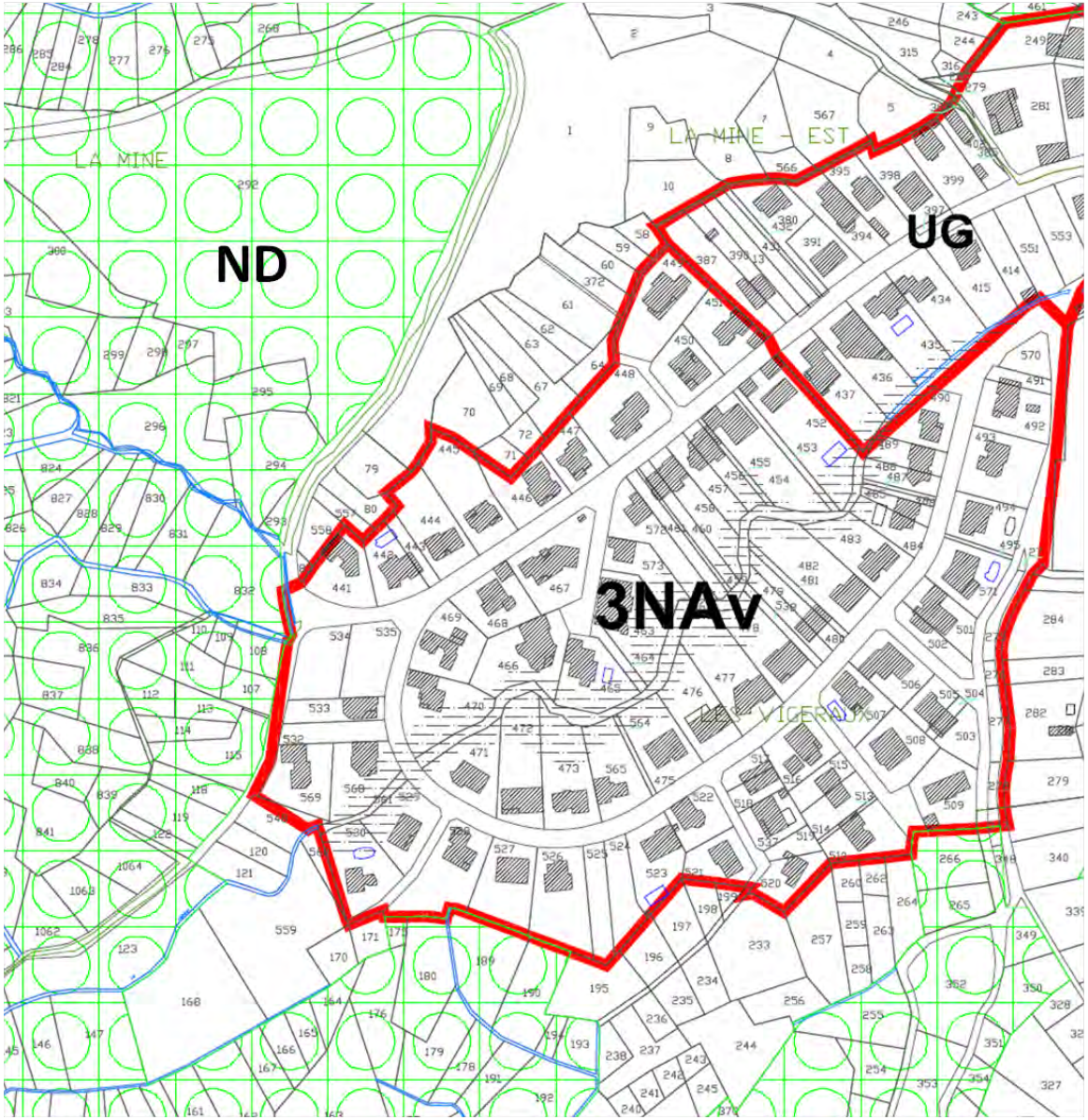
POS





Zone Nj au PLU

POS



Le règlement

Le règlement précise en outre la nature des utilisations du sol autorisées et les conditions d'occupation du sol qu'elles doivent respecter. Elles sont définies de façon à ne pas affecter les qualités des espaces naturels.

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) :
Afin d'encadrer strictement la constructibilité en zone naturelle, les occupations et utilisations suivantes du sol sont interdites :
- les constructions et occupations du sol nouvelles à usage agricole et forestier, industriel, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, entrepôt, habitation (à l'exception de celles visées à l'article N2) ;
- les parcs d'attraction, les terrains de jeux, de sports ou de loisirs, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux visés à l'article N2.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (article 2) :
Les occupations et utilisation du sol autorisées en zone N sont strictement conditionnées.
Dans la zone N, seuls sont autorisés sous conditions :
- en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, la rénovation et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU dont le clos et le couvert sont assurés, à condition : que la surface de plancher ainsi créée soit inférieure à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface totale finale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher et dans la mesure où l'extension projetée n'aboutisse pas à la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ; que les contraintes d'assainissement ou de desserte n'entraînent aucune dépense supplémentaire pour la collectivité ; de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces dispositions sont motivées par la nécessité d'encadrer strictement en zone naturelle l'extension des bâtiments d'habitations existants ;
- en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, la construction d'annexes, y compris abris de jardins et piscines à condition : qu'elles soient implantées à moins de 15 mètres d'un bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation de la révision du PLU ; qu'elles soient sur un seul niveau ; que le cumul de leurs emprises au sol n'excède pas 40 m² (sauf pour les piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée) ; de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces dispositions sont motivées par la nécessité d'encadrer strictement la construction d'annexes liées à des habitations existantes en zone naturelle ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement et intégrés à la demande de permis de construire, ceci pour éviter des mouvements de sol qui pourraient être préjudiciables aux qualités paysagères de l'espace naturel ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Dans le sous-secteur Nj, seuls sont autorisés sous conditions :
- les abris de jardin sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 8 m². Cette disposition est motivée par la nécessité d'encadrer strictement les capacités de construction en zone naturelle ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (production ou distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement). Dans la mesure où les installations techniques constituent de facto des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas concevable de ne pas les autoriser.

Les accès et voirie (article 3) :
Il est rappelé que les terrains qui ne sont pas desservis par une voie (publique ou privée) ne peuvent pas faire l'objet d'une autorisation de construire, dans la mesure où leur accès n'est pas possible en cas d'incendie.
Lorsqu'un 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 des motifs de sécurité routière.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité publique, piétonne et routière et à ne pas nuire à l'écoulement des eaux pluviales pour des motifs de sécurité publique.
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant l'accès des véhicules de secours pour des raisons de sécurité publique.

La desserte par les réseaux (article 4) :
Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour des raisons de santé publique. En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé, ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être assuré.
L'évacuation des eaux usées doit se faire via un raccordement au système collectif s'il existe, afin de limiter l'impact des eaux usées sur l'environnement. Toutefois possibilité de réalisation d'un assainissement autonome si le raccordement au système d'assainissement collectif n'est pas possible.
Concernant les eaux pluviales, toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire, afin de maîtriser le ruissellement tant sur l'espace public que sur les fonds voisins et garantir la qualité des eaux.

Caractéristiques des terrains (article 5) :
Il n'est pas fixé de règle, la loi ALUR ayant supprimé la possibilité d'imposer une taille minimale de terrain.

L'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) :
Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Des implantations différentes sont autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir à l'alignement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) :
Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives selon la règle L=H/2>ou égale à 3 mètres. Des implantations différentes sont cependant autorisées pour tenir compte de cas particuliers pouvant poser des difficultés d'application de la règle générale, telles que l'extension et la surélévation de constructions ne répondant pas à la règle, sous réserve de respecter la marge de recul existante qui ne pourra en aucun cas être réduite excepté pour venir en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) :
Article non réglementé, compte-tenu des dispositions réglementaires déjà définies à l'article 2.

Emprise au sol (article 9) :
L'emprise au sol totale des annexes liées à un bâtiment d'habitation ne devra pas excéder 40 m² (à l'exception des piscines dont l'emprise au sol n'est pas réglementée), en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme. De plus, dans le sous-secteur Nj, l'emprise au sol est limitée à 8 m².

La hauteur maximale des constructions (article 10) :
La règle définie vise à encadrer une extension éventuelle des habitations présentes en zone N. Le règlement impose que les extensions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment initial. Le règlement fixe également la hauteur des annexes isolées (abris de jardin, garage et bâtiment similaire) à 4 mètres, en application de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme. Enfin, dans le sous-secteur Nj, la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 2,5 mètres.

L'aspect extérieur – l'architecture – les clôtures (article 11) :
La structure générale de cette article reste la même que pour les zones précédentes. Les règles définies visent à assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement. La zone N est en partie incluse dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). Pour assurer la cohérence entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable, le règlement invite à se reporter au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui est une servitude.

Le stationnement (article 12) :
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques afin de ne pas saturer l'espace public de véhicules.

Les espaces libres et plantations – Les espaces boisés classés (article 13) :
Par souci de protection des espaces naturels, il s'agit de veiller à la préservation des éléments de valeur existants et à la réalisation de nouvelles plantations.

Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales (article 14) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles plus contraignantes que celles qui s'appliquent à l'heure actuelle au Code de la construction via la règlementation thermique.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 15) :
Il n'est pas fixé de règle, la commune ne souhaitant pas imposer de règles en la matière.

AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES REPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Le Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)

Pour faciliter l'articulation entre le PLU et le Site Patrimonial Remarquable (anciennement nommé Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)), approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2015, l'indice « a » a été ajouté à toutes les zones incluses dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. Afin d'éviter toute superposition réglementaire entre Site Patrimonial Remarquable et PLU, les articles n°11 du règlement du PLU qui précisent l'aspect extérieur des constructions, renvoient pour les zones indicées « a » (UBa, UC_1a, UC_2a, UDa, UFa, UG_1a, UG_2a, Ula, 3AUC_2a, 3AUG_1a, Aa, Na et Nja) au règlement du Site Patrimonial Remarquable qui impose des règles architecturales, urbaines et paysagères spécifiques.

Les emplacements réservés

Le POS en vigueur comporte 5 emplacements réservés. L'ER 15 prévu pour l'extension du terrain de sports au Breuil a été supprimé en raison de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'Equipement Communautaire de Proximité et de la protection des jardins partagés au Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP). L'ER 16, d'une superficie de 8,6 ha, prévu pour l'extension du camping et l'aménagement et la mise en valeur de l'espace boisé a été supprimé, l'extension du camping ne s'avérant plus nécessaire. L'ER 19 prévu pour l'élargissement de la rue de l'Oclède a été supprimé, en raison de l'acquisition des terrains par la ville.
Les autres ER ont été maintenus, au bénéfice de la commune, notamment celui prévu pour l'extension de l'école maternelle et l'aménagement du site de la Taillerie (ER 18 au POS, ER 1 au PLU) ; ou agrandis tel que l'ER 5 prévu au POS pour le percement d'une voie de 8 mètres face au Boulevard Montchalamet qui est remplacé par l'ER 2 au PLU qui prévoit le bouclage de l'impasse de la Châtaigneraie avec l'impasse de la Barias. Deux emplacements réservés sont créés dans le cadre de l'élaboration du PLU : l'ER 3 prévu pour la création d'un cheminement piéton reliant la rue Jean-Baptiste Romeuf à la zone 3AUC_2, et l'ER 4 situé route de Gravenoire, prévu pour la réalisation d'équipements ou installations à destination des personnes âgées (hébergement, accueil de jour, structure médicalisée ou non …). L'actuelle maison de retraite présentant d'importants dysfonctionnements, la commune souhaite réserver la possibilité de réaliser un équipement à destination des personnes âgées sur la commune. La ville bénéficiant de très peu de disponibilités foncières, le site visé route de Gravenoire présente une superficie satisfaisante et nécessaire (9000 m² environ) pour la réalisation d'équipements et d'installations d'intérêt général de ce type
La liste complète des ER figure au dossier de PLU dans la pièce 1.3 liste des emplacements réservés.

Les OAP

Le POS ne comporte pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été défini des OAP sur les 3 zones à urbaniser opérationnelles (3AU) définies au plan de zonage. Leur périmètre d'application a été reporté au plan de zonage afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme. Ces OAP visent sur chaque secteur à optimiser les ressources foncières, limiter l'impact sur l'environnement, contribuer à la mixité sociale de l'habitat et assurer une cohérence des aménagements d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

Les éléments caractéristiques du paysage à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés

Par rapport au POS, le projet de PLU prévoit une augmentation de la surface d'Espaces Boisés Classés de 42,8 ha, avec une surface protégée totale de 353,8 ha contre 311 ha au POS.
En rive gauche de la vallée de la Tiretaine, le POS ne protège qu'une petite partie de l'espace boisé. Aussi, l'ensemble de la forêt de ce secteur est dorénavant protégé au PLU par un classement en EBC, afin de préserver l'intérêt écologique et paysager de la faille de la Limagne qui n'était pas suffisamment protégé au POS pour cette partie du territoire.
Au sein de l'enveloppe urbaine, des EBC supplémentaires sont également identifiés, en lien avec le classement d'anciennes zones urbaines (et à

urbaniser) en zones naturelles. Enfin, à la marge, quelques EBC sont déclassés de manière à permettre un développement urbain cohérent par une urbanisation en continuité directe du tissu existant.

Les arbres isolés et les alignements à préserver

Dans la perspective d'assurer le maintient de la nature en ville, les principaux alignements d'arbres (notamment les ripisylves) et arbres isolés dans l'espace urbain (ou à proximité) ont été repérés au plan de zonage afin de les protéger réglementairement. Il s'agit par cette mesure qui n'existait pas au POS de s'assurer du maintien de la végétation en place qui remplit une fonctionnalité écologique de trame verte dans l'espace urbain.

Les chemins existants à conserver

Le territoire communal est maillé par un réseau de chemins reliant l'espace urbain à la forêt de la faille de la Limagne et, au-delà des limites communales, au plateau des Dômes et à la Chaîne des Puys. Conformément à l'orientation inscrite au PADD : « valoriser la proximité de la ville aux espaces de nature » les chemins les plus emblématiques du territoire communal (chemin des Crêtes, chemin des écoliers, chemin de la Pauze) ont été repérés au plan de zonage afin d'assurer, par leur conservation, une protection réglementaire.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ÉVOLUTIONS DE ZONAGE

PLU avant révision		PLU révisé		
ZONES URBANISEES	**SUPERFICIE en ha**	**ZONES URBANISEES**	**SUPERFICIE en ha**	**DIFFERENCE en ha**
UB	9.2	**UB**	3.51	- 5.69
UC	3.4	**UC**	36.39	+ 32.99
/	/	*UC_1*	*13.64*	*+ 13.64*
/	/	*UC_2*	*22.75*	*+ 22.75*
UD	13	**UD**	7.39	- 5.61
UE	0.3	/	/	- 0.3
UF	1.5	**UF**	1.38	- 0.12
UG	65.50	**UG**	75.62	+ 10.12
/	/	*UG_1*	*7.71*	*+ 7.71*
/	/	*UG_2*	*52.29*	*+ 52.29*
/		*UG_2^**	*15.62*	*+ 15.62*
UGa	10.40	/	/	- 10.4
UH	11	/	/	- 11.0
UI	1.5	/	/	- 1.5
/	/	**UI**	12.93	+ 12.93
TOTAL ZONES U	**115.8 ha**		**137.22 ha**	**+ 21.42 ha**

ZONES A URBANISER	SUPERFICIE en ha	ZONES A URBANISER	SUPERFICIE en ha	DIFFERENCE en ha
NA	6.26	/	/	- 6.26
1NAg	3.66	/	/	- 3.66
3NAg	1.24	/	/	- 1.24
2NAh	19.5	/	/	- 19.5
3NAv	6.5	/	/	- 6.5
/	/	**AU**	1.71	+ 1.71
/	/	**3AU**	1.65	+ 1.65
/	/	*$3AUC_2$*	*0.89*	+ 0.89
/	/	*$3AUG_1$*	*0.76*	+ 0.76
TOTAL ZONES AU	**37.16 ha**		**3.36 ha**	**- 33.8 ha**

ZONES AGRICOLES	SUPERFICIE en ha	ZONES AGRICOLES	SUPERFICIE en ha	DIFFERENCE en ha
NC	13.50	**/**	/	-13.50
/	/	**A**	78.95	+ 78.95
TOTAL ZONES A	**13.50 ha**		**78.95 ha**	**+ 65.45 ha**

ZONES NATURELLES	SUPERFICIE en ha	ZONES NATURELLES	SUPERFICIE en ha	DIFFERENCE en ha
ND	365.74	**/**	/	- 365.74
NDa	39.3	**/**	/	- 39.3
NDb	59.80	**/**	/	- 59.80
NDc	28.70	**/**	/	- 28.70
/	/	**N**	436.5	+ 436.5
/	/	**Nj**	3.97	+ 3.97
TOTAL ZONES N	**493.54 ha**		**440.47 ha**	**- 53.07 ha**

Superficie communale	**660 ha**	

Dans le respect des objectifs de développement durable du territoire communal, l'élaboration du PLU de Royat n'a pas conduit à une extension du périmètre constructible, mais à une réduction de ce dernier avec une redéfinition des conditions d'urbanisation. La comparaison POS/PLU révèle :

- √ **Une augmentation des zones urbanisées (U) de 21,42 ha**, soit une surface totale de 137,22 ha (20,8 % de la superficie communale), par l'intégration en zone urbaine d'anciennes zones à urbaniser au POS qui sont aujourd'hui aménagées, par le classement de la zone ND* située place Renoux en zone UC_1 pour permettre la réalisation d'un programme de logements inscrit au PLH, et par le classement d'une partie des zones NDa en zones urbaines de loisirs (Ul).
- √ **Une réduction des zones à urbaniser de 33,8 ha**, soit une superficie totale de 3,36 ha (0,5 % de la superficie communale). Les zones AU représentaient avant révision 37,16 ha. Elles ont été sensiblement réduites dans le cadre de la révision, notamment du fait de leur intégration en zone urbaine suite à leur aménagement et de la suppression de la zone 2NAh de 19,5 ha située sur le Puy de Charade.
- √ **Une augmentation de la zone agricole de 65,45 ha,** soit une superficie totale de 78,95 ha (12 % de la superficie communale). La zone agricole représentait avant révision 13,5 ha. Elle a été agrandie par l'intégration de parcelles anciennement classées en zone naturelle ou en zone à urbaniser (zone 2NAh du Puy de Charade) au POS.
- √ **Une réduction des zones naturelles de 53,07 ha**, soit une surface totale d'espaces naturels de 440,47 ha (66,7 % de la superficie communale). Cette réduction est essentiellement liée au classement en zone A de parcelles classées en zone N au POS. De plus, les zones N au POS intègrent des zones constructibles (NDa, NDb, NDc). Si on compare strictement les zones naturelles inconstructibles, le PLU en protège 436,5 ha, contre 365,74 ha au POS. L'intégration des zones NDb et NDc en zone naturelle inconstructible, soit une surface de 88,5 ha, améliore la protection des espaces naturels.

L'espace urbanisé ou urbanisable du PLU représente 140,58 ha, soit 21,3 % de la superficie du territoire. Au POS, ces surfaces représentaient 152,96 ha, soit 23,2 % de la superficie du territoire. **Le PLU a donc réduit l'espace urbanisé ou urbanisable de 12,38 ha au profit des zones agricoles et naturelles.**