

Modification simplifiée N°1  
du Plan Local d'Urbanisme  
de ROYAT

Adaptation du règlement

Dossier de modification simplifiée du P.L.U.

Dossier de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Adaptation du règlement

Eléments constitutifs du dossier

- 1/ Rappel des modalités de la procédure et de son cadre réglementaire
- 2/ Exposé des motifs et notice explicative
- 3/ Modification du rapport de présentation du PLU
- 4/ Modification du règlement du PLU
- 5/ Délibération du Conseil Communautaire : définition des modalités de mise à disposition du public

---

---

## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

### Rappel des modalités de la procédure et de son cadre réglementaire

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Royat est menée conformément aux dispositions des articles L.153-36, L.153-45, L.153-47 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

#### Extrait du Code de l'Urbanisme

##### Article L153-36

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

##### Article L153-45

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

##### Article L153-47

*Le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.*

---

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- Il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels... ;
- La modification n'induit pas de grave risque de nuisance.

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone, de ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU est réalisée en application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

La procédure de modification simplifiée est, en l'occurrence, parfaitement adaptée dans la mesure où il s'agit de préciser des articles du règlement du PLU.

Le rapport de présentation ne sera pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée seront définies par délibération en Conseil Communautaire.

A la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le conseil communautaire tirera le bilan de la mise à disposition et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée.

---

---

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Exposé des motifs de la modification simplifiée du PLU

NOTICE EXPLICATIVE

---

La commune de ROYAT dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération n° 2016/153 du 21 décembre 2016

Ce Plan Local d'Urbanisme a été approuvé dans le strict respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La présente modification du PLU est engagée, afin de clarifier et préciser certaines dispositions du règlement.

Cette modification simplifiée porte sur la rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX - zones (UB/UC/UD/UF/UG/UL/3AU)

### 3 – Eaux pluviales

Cette règle conforme aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales de Clermont Communauté, s'applique aussi bien pour les projets de reconstruction que lors de nouveaux aménagements

Il est apparu que dès lors que la demande de permis de construire ou de permis d'aménager concernait un projet d'extension, la question se posait sur les surfaces à prendre à compte. Or il convient de considérer que l'autorisation d'urbanisme délivrée en son temps pour la partie « bâtie » a déjà pris en compte le traitement des surfaces imperméabilisées lors de l'instruction de la demande.

Il s'agit de préciser qu'en cas d'extension d'un bâti existant, seule la surface imperméabilisée générée par cette extension sera prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Cet article précise les exigences applicables aux constructions en matière d'aires de stationnement.

Lors de l'élaboration du PLU, la problématique d'un éventuel changement de destination de locaux pour la création de logements locatifs sociaux n'a pas été appréhendée. Or la commune de Royat, commune déficitaire SRU, est confrontée à la nécessité de combler son déficit soit par le biais de nouveaux programmes soit par la mise en place de programme de réhabilitation de locaux. La commune est également caractérisée par un bâti dense et les emprises foncières concernées par cette typologie de projet ne permettent pas toujours la réalisation de places de stationnement.

Il est donc proposé de compléter l'article UC12 en précisant que l'obligation de places de stationnement n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'Etat, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

---

---

<p>Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme</p>
--

<p>Modification du rapport de présentation du PLU</p>
---

Le rapport de présentation précise :

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.

Le stationnement (article 12) zone UC

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé à minima une place de stationnement par logement 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.

Le rapport de présentation ne sera pas modifié. Il sera complété par un additif reprenant scrupuleusement les termes de « l'exposé des motifs » de la modification simplifiée et indiquera la date de son approbation.

## Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

### Modification du règlement

**Le règlement graphique** n'est pas modifié.

**Le règlement écrit** est modifié comme suit :

Zone UB/UC/UD/UF/UG/UL/3AU

Article – 4 version en vigueur	Article 4 – version modifiée
<p>Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.</p> <p>Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup> : un volume de stockage de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimension retenu sur la base d'une pluie décennale) le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) »</p>	<p>« Toute construction imperméabilisant les sols devra assurer une gestion et une rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.</p> <p><b>Pour tout projet déposé concernant une extension de bâti(s) existant(s), seules les surfaces imperméabilisées créées à l'occasion de cette nouvelle demande seront prises en compte dans le calcul de la surface concernée pour l'évaluation des stockages à mettre en place.</b></p> <p>Pour tout projet présentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m<sup>2</sup> : -un volume de stockage de 450 m<sup>3</sup> par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimension retenu sur la base d'une pluie décennale) -le débit de rejet est fixé à 3l/s/ha (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) » (.../...) en cas de création de voies ou parkings privés les eaux de ruissellements devront être canalisées avant d'être rejetées au réseau ou au fossé sous réserve des disposition ci-avant énoncées. »</p>

Article UC 12 – article en vigueur	Article UC 12 – Version modifiée
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé à minima 1 place de stationnement par logement. Cette règle s'applique à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement ou de rénovation d'immeubles existants sans reprise de gros œuvre, il n'est pas exigé de place de stationnement.</p> <p>Dans le cas de changement de destination d'un hébergement hôtelier en habitation, il n'est pas exigé de place de stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé à minima 1 place de stationnement par logement. Cette règle s'applique à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement ou de rénovation d'immeubles existants sans reprise de gros œuvre, il n'est pas exigé de place de stationnement.</p> <p>Dans le cas de changement de destination d'un hébergement hôtelier en habitation, il n'est pas exigé de place de stationnement</p> <p><b>Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'Etat, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.</b></p>