

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le : 21/12/2016



ROYAT

**MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°2**

Approuvé le : 30/06/2023

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

ADAPTATION DU RÈGLEMENT

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



**clermont
auvergne
métropole**

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU



RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2023

APPROBATION

Délibération du Conseil Municipal du 21/12/2016

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES - MISES A JOUR

1. Modif. Simpl. n°1 app. par délib. du Conseil Métropolitain du 15/02/2019
2. Mise à jour n°1 des Annexes par Arrêté métropolitain du 06/12/2019
3. Modif. Simpl. n°2 app. par délib. du Conseil Métropolitain du 30/06/2023
- 4.

Réf :49503

Table des matières

1 - Introduction.....	4
2 - Présentation de la commune de Royat	9
3 - Objet de la modification simplifiée n°2	10
4 - Prise en compte de l'environnement.....	11
5 - Modification apportée au dossier pour Approbation	12

1 – Introduction

1.1 – Historique des procédures

La commune de St Royat dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2016. Ce document a déjà fait l'objet de plusieurs modifications et évolutions.

- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil métropolitain du 15/02/2019
- Mise à jour n°1 des Annexes du PLU par Arrêté métropolitain du 06/12/2019

1.2 – Objectif de la procédure de modification simplifiée

Elle souhaite aujourd'hui apporter une nouvelle modification à son document d'urbanisme afin de supprimer l'emplacement réservé n°4.

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Les dispositions de l'ordonnance (n°2012-11) du 5 janvier 2012 - portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme - ont des incidences directes sur les procédures d'élaboration et d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Cette ordonnance simplifie, à compter du 1er janvier 2013, les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

1.3 – Justification du choix de la procédure de modification simplifiée

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie.

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- réduire les possibilités de construire,
- réduire la surface de zones U ou AU,
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone.

1.4 – 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 et suivants du Code de l'Urbanisme, rappelés ici :

- 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 L153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- Article L153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
- 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 de ses 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 la 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 Modification simplifiée n°2 du PLU de Royat est engagée à l'initiative de Clermont Auvergne Métropole par arrêté en date du 14 juin 2022.

Le dossier de Modification simplifiée du PLU est constitué des éléments prévus à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme:

- le projet de modification du rapport de présentation, du zonage et du règlement,
- l'exposé des motifs.

Le projet de modification simplifiée est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de la mise à disposition du public.

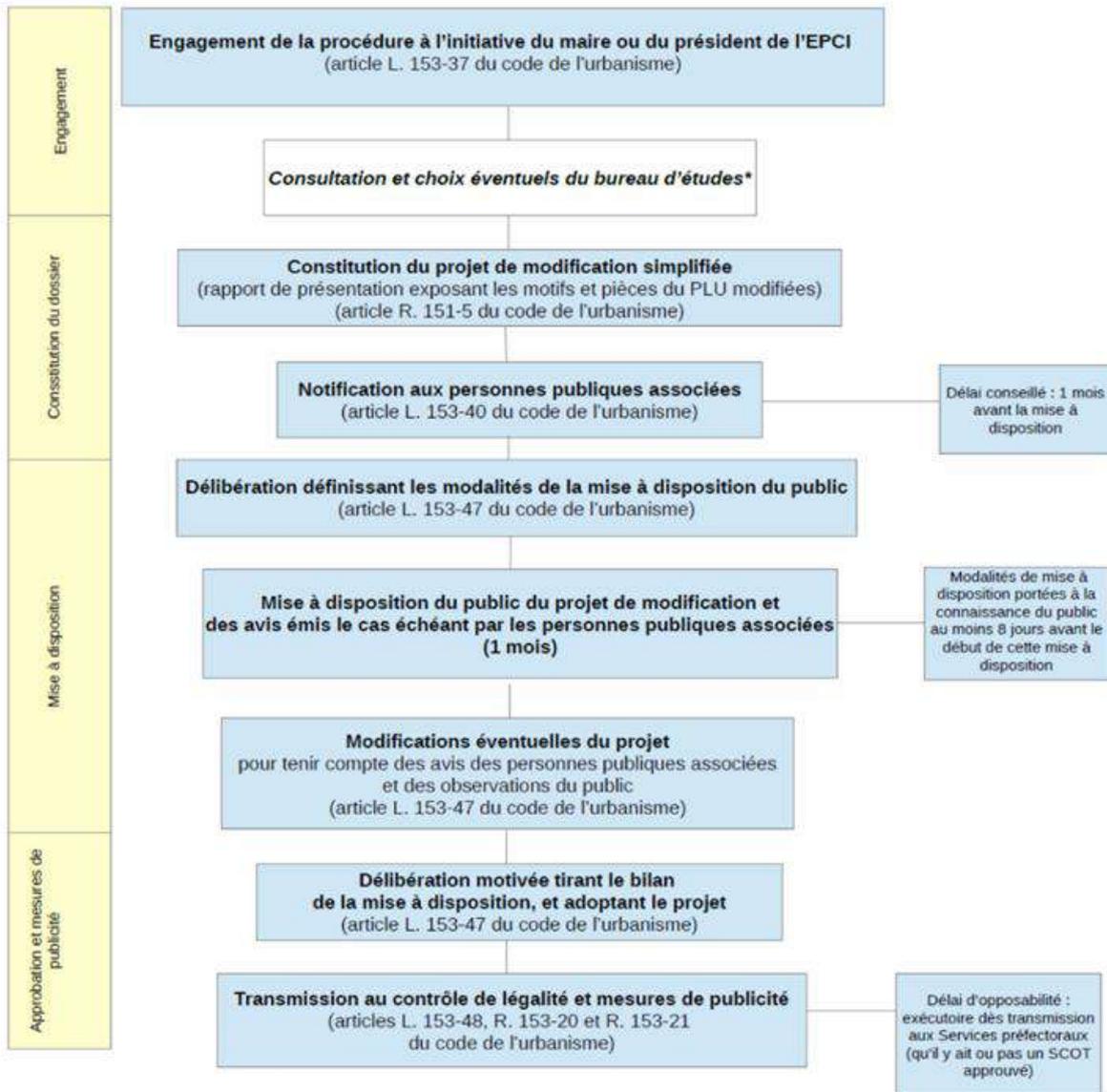
Le dossier, complété le cas échéant des avis émis par les personnes associées, est mis à disposition du public pendant un mois, suivant les modalités définies dans la délibération cadre prise par Clermont Auvergne Métropole, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

La Modification simplifiée est adoptée par délibération métropolitaine après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse), transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département du Puy-de-Dôme et publication au CNIG.

Le schéma présenté ci-après, présente clairement la procédure de Modification simplifiée.

Tableau synoptique



* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

1.5 – Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD de la commune s'organise autour des 3 axes suivants :

AXE 1. Participer au rayonnement et à la notoriété de la métropole clermontoise en jouant la carte d'une ville thermale et touristique dynamique :

- 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 ;

L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- 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
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Poursuivre la valorisation de l'eau - ressource première de la ville - pour un usage accessible à tous, propice au bien-être et au ressourcement
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- 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.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Valoriser les lieux d'histoire et de patrimoine dans une logique de confortement de l'offre de loisirs et de tourisme actuelle
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

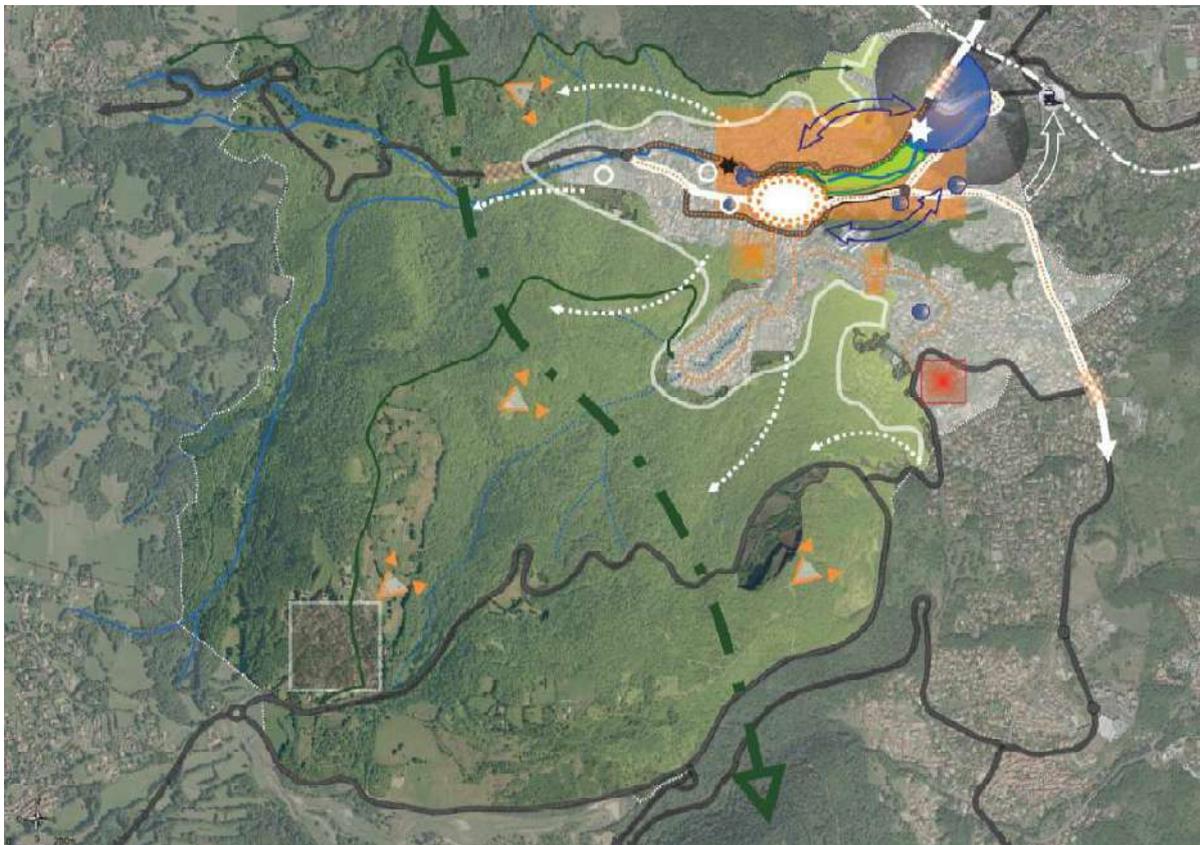
AXE 2. Renforcer l'attractivité résidentielle d'une ville partie prenante du cœur métropolitain :

- Participer, à la hauteur des moyens du territoire, aux ambitions fixées par le SCOT du Grand Clermont en matière d'accueil de nouveaux habitants
La suppression de l'emplacement réservé n°4 permettra de libérer de la surface à construire concourant à l'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
La suppression de l'emplacement réservé n°4 permettra de libérer de la surface à construire située 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
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD. Néanmoins, il concerne une surface de plus de 9000 m² qui pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Proposer une offre de logements diversifiée, de qualité et abordable pour répondre aux besoins de tous les ménages
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD. Néanmoins, il concerne une surface de plus de 9000 m² qui pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement proposant une offre de logements diversifiée.
- Promouvoir la ville des proximités en valorisant une offre de services, d'équipements et de loisirs de qualité.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- 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.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD. Néanmoins, en libérant du foncier intra-muros, il contribue au soutien du développement des mobilités douces dans le cadre d'un futur aménagement.

AXE 3. Préserver et valoriser un cadre naturel, paysager et urbain de grande qualité dans un objectif de développement durable :

- Préserver les espaces naturels du territoire communal pour leur haute valeur paysagère et écologique.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD. Néanmoins, dans le cadre d'un aménagement futur, ce dernier pourra mettre en œuvre des espaces paysagers concourant à valoriser la nature en ville.
- Assurer une gestion exemplaire de la ressource en eau.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Préserver et mettre en valeur un paysage et un patrimoine urbain et architectural d'une grande diversité, protéger le patrimoine archéologique.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Assurer les conditions de mise en œuvre d'un développement urbain durable.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- Veiller à la qualité du cadre de vie par la réduction des nuisances sonores, des pollutions et de la vulnérabilité aux risques naturels.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.



<p>Participer au rayonnement et à la notoriété de la métropole clermontoise en jouant la carte d'une ville thermique et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> Positionner Royat comme une destination conjuguant loisirs urbains et de nature Réinvestir et moderniser l'offre d'hébergement touristique Valoriser les cheminements connectant la ville à la Chaîne des Puy <p>Conforter la politique de relance du thermalisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer l'intégration et l'articulation du pôle thermal dans la ville Améliorer la lisibilité de la vallée <p>Faciliter la valorisation de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> Contrôler l'équipement thermo-indique Améliorer les accès au parc de la Tiretaine <p>Mettre en scène la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Soigner les entrées de ville et plus globalement les espaces publics <p>Valoriser les lieux d'histoire et de patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser le patrimoine thermal Préserver et valoriser le patrimoine industriel <p>Renforcer l'attractivité d'une ville partie prenante du cœur métropolitain</p> <p>Participer aux ambitions du SCoT en matière d'accueil de nouveaux ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> Privilégier le renouvellement de la ville sur la ville Optimiser les dernières ressources foncières en zone urbaine Préserver pour l'avenir le potentiel de développement Route de Grenœvre Préserver le caractère rural de Charade <p>Proposer une offre de logements qualitative pour répondre aux besoins des ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre des programmes diversifiés de logements <p>Valoriser une offre de services, d'équipements et de loisirs de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter l'offre d'équipements de proximité Redynamiser l'offre commerciale en centre bourg Coarticuler la place structurante des parcs urbains Valoriser la proximité de la ville aux espaces de nature 	<p>Soutenir l'usage des transports collectifs et les mobilités douces</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer l'accessibilité à la gare SNCF Soutenir l'amélioration de l'offre de TC existante et l'intermodalité Apaiser les circulations automobiles - améliorer les liaisons piétonnes <p>Préserver et valoriser un cadre naturel, paysager et urbain de grande qualité dans un objectif de développement durable</p> <p>Préserver l'espace forestier et les grandes continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir l'écrin forestier et les grandes continuités écologiques Préserver et mettre en valeur la trame bleue Valoriser les vases ombilicaires <p>Mettre en valeur un paysage et un patrimoine urbain d'une grande diversité</p> <ul style="list-style-type: none"> Conserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain du quartier thermal Préserver les qualités architecturales et urbaines du bourg <p>Assurer les conditions de mise en œuvre d'un développement urbain durable</p> <ul style="list-style-type: none"> Contrôler le développement de la ville dans ses limites actuelles
---	--

Cartographie des orientations du PADD

2 – Présentation de la commune de Royat

2.1 – Carte d'identité

Royat est une commune de 660 ha à l'interface entre la ville et la chaîne des Puys. Située en limite du Parc Naturel Régional d'Auvergne, elle est proche de Clermont-Ferrand et Chamalières. Sa localisation dans la vallée de la Tiretaine, lieu emblématique de l'agglomération, lui confère un cadre naturel de grande qualité. Cette imbrication ville/nature est un atout maître de la commune.

Sa renommée est liée au thermalisme, fondement de son développement économique et touristique. Depuis plusieurs années, cette activité s'est élargie pour s'orienter vers le « bien-être », avec notamment l'ouverture en 2007 de Royatonic.

Forte de ses 4 505 habitants (données Insee 2018), la commune appartient à la Clermont Auvergne Métropole et elle est incluse dans le périmètre du SCoT du Grand Clermont.

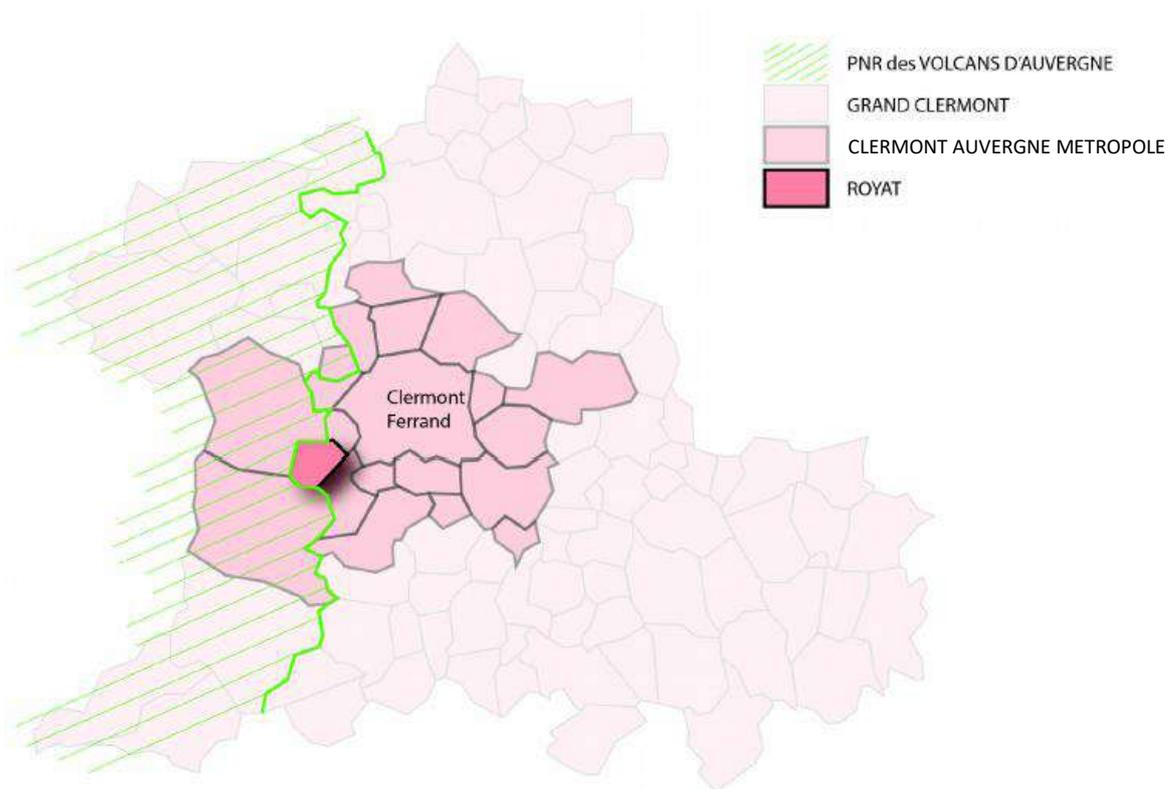
2.2 – Contexte viaire

(Source : PLU, 2016)

La situation géographique de la commune, à l'ouest de l'agglomération clermontoise et au pied de la faille de la Limagne, l'éloigne des axes principaux de communication tels que les autoroutes A 89 et A 71. La faille marque de plus une rupture dans la densité du réseau routier, dont le maillage est plus serré à l'est qu'à l'ouest.

Trois axes principaux irriguent le territoire royadère. La D5e, qui se poursuit sur la D944, permet de rejoindre les communes du sud de l'agglomération, tandis que la D 68 permet d'accéder aux communes de l'est clermontois et à la Chaîne des Puys. Par ailleurs, la D5f, qui prend la place de l'ancien circuit automobile, relie le village de Charade au cœur de la commune et de l'agglomération. La topographie de la commune explique également la faible desserte du territoire par les infrastructures routières et de fait Royat ne subit pas de trafic de transit.

En marge des grands axes routiers et autoroutiers, Royat avec la D68 possède un accès de qualité à la chaîne de Puys dans le paysage remarquable de la vallée de la Tiretaine.



Situation de la commune de Royat (Source : PLU, 2016)

3 – Objet de la modification simplifiée n°2

L'emplacement réservé n°4 concernait la réalisation d'équipements ou installations à destination des personnes âgées (hébergement, accueil de jour, structure médicalisée ou non, ...).

Il constituait une emprise foncière destinée à la réalisation d'une maison de retraite pour un regroupement de l'EHPAD du Castel Bristol et de l'EHPAD Sainte-Marie.

Du fait des délais prévisibles de réalisation liés à la nécessité de mettre en œuvre une déclaration d'utilité publique, la construction permettant le regroupement des 2 structures citées ci-dessus a été programmée sur un terrain appartenant à Sainte-Marie.

Dans ce contexte, le maintien de cet emplacement réservé n°4 au PLU de la commune de Royat n'apparaît plus nécessaire.

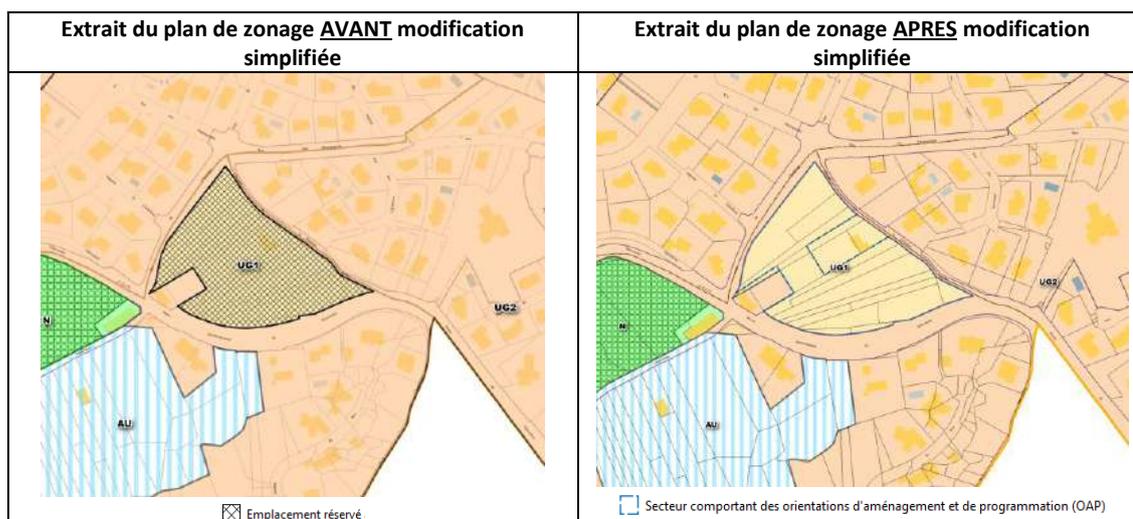


Situation de l'ER 4 (Source fond : Google Earth)

La suppression de cet emplacement réservé permettra de libérer de la surface à construire sur les parcelles AM 565, AM 405, AM567, AM 795, AM 796, AM 410, AM 797, AM 571, AM412, AM 573, AM 575, AM 416, AM 577, AM 579, AM 585, AM, 581, AM 583, AM 587 et AM 798 (en partie).

Superficie approximative : 9 275 m².

Evolution du règlement graphique :



La liste des emplacements réservés est également modifiée comme suit :

N°	DESIGNATION	Références PLAN	Bénéficiaire E : Etat C : Commune	Surface ou longueur
1	Extension de l'école maternelle et aménagement du site de la Taillerie	1.4 / 1.5	Commune	environ 2 700 m ²
2	Bouclage de l'impasse de la Châtaigneraie avec l'impasse de la Barias	1.4 / 1.5	Commune	environ 2 020 m ²
3	Création d'un cheminement piéton reliant la rue Jean-Baptiste Romeuf	1.4 / 1.5	Commune	environ 60 m ²
4	Réalisation d'équipements ou installations à destination des personnes âgées (hébergement, accueil de jour, structure médicalisée ou non...).	1.4 / 1.5	Commune	environ 9 275 m²

4 – Prise en compte de l'environnement

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

La commune de Royat n'est pas concernée par la présence sur son territoire de sites NATURA 2000.

L'objet de la présente modification simplifiée n'étant pas en mesure de bouleverser l'équilibre du document, une demande d'examen au « cas par cas » a été déposée auprès de l'Autorité environnementale.

Celle-ci a confirmé que le projet de Modification simplifiée n°2 du PLU de Royat n'était pas soumis à évaluation environnementale (décision n°2022-ARA-KKU-2728 du 2 août 2022).

5 – Modification apportée au dossier pour Approbation

Par courrier en date du 4 novembre 2022, le Préfet a émis une remarque en ce qui concerne la surface importante libérée par la suppression de l'emplacement réservé en demandant la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur afin de « renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement sur la totalité de la zone » et permettre « de définir des orientations pour la réalisation de logements sociaux ».

Le dossier pour Approbation est donc complété par l'OAP suivante :

SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / Chemin de la FONT SAINTE	OBJECTIFS ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
 <p>Access/Desserte</p> <ul style="list-style-type: none"> --- périmètre faisant l'objet d'une OAP — voie de desserte existante - - - extension de voirie à créer ↔ point de branchement possible pour la voie de desserte — cheminement modes doux existant ou à créer, notamment pour accès aux arrêts de bus <p>Prescriptions architecturales</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ implantation en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement — transition paysagère à créer le long de la RDS, dimensionnement et positionnement indicatifs ■ secteur privilégié pour l'habitat individuel ■ secteur privilégié pour l'aménagement d'un habitat intermédiaire pouvant être groupé ou collectif (locatif, locatifs sociaux, accession à la propriété...) ● hauteur maximale de bât <p>Patrimoine naturel et architectural/Paysage/Biodiversité</p>	<p>► Optimiser le potentiel foncier restant dans l'aire urbaine en tenant compte de la topographie du site.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Définir des secteurs privilégiés pour imposer : <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement d'un habitat individuel (Capacité 3 lgts) - la réalisation d'un habitat intermédiaire est privilégié, il peut être groupé ou collectif (Capacité 12 lgts). <p>► Répondre à l'objectif de mixité sociale.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Réaliser une diversité de produits (accession sociale, locatif public, accession libre...) intégrant 40% de LLS sur la totalité de la zone. <p>► Désenclaver le site depuis le Chemin de la Font Sainte.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Définir un aménagement du Chemin de la Font Sainte qui assure la desserte véhiculaire des constructions actuelles et futures, mais qui empêche les circulations de transit (sauf modes doux). ○ Créer un cheminement piéton entre le site et la RDS (arrêts bus). <p>► Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement bâti et naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maîtriser les rapports de voisinage : <ul style="list-style-type: none"> - Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire avoisinant. - Maîtriser les rapports visuels vis-à-vis des constructions existantes. - Privilégier le R+1 en partie nord du site, à proximité des habitations existantes, et le long de la route de Gravencire. - Limiter la hauteur au R+2 sur le reste du site. - Respecter une marge de recul par rapport à la limite avec la RDS ○ Assurer une transition paysagère entre le site et la RDS et privilégier le maintien des arbres dont l'état phytosanitaire le permet. <p>► Assurer une bonne insertion à la pente des constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Promouvoir une architecture adaptée à la pente : <ul style="list-style-type: none"> - étagement des constructions, - habitat en gradins avec terrasses. ○ Maîtriser le profil et le traitement paysager des talus. ○ Proscrire les enrochements et les dispositifs préfabriqués. ○ Privilégier le stationnement intégré au bâti ou dans un socle intégré à la pente. <p>► Maîtriser les rejets d'eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter l'imperméabilisation du site, notamment les espaces communs extérieurs. ○ Mettre en place un système de rétention à la parcelle.