

1 RAPPORT DE PRESENTATION

**PARTIE 2 :
Justification du P.L.U**

DOSSIER APPROUVÉ

4 mai 2018

JUSTIFICATION DU PADD ET DES OAP

»» JUSTIFICATION DU PADD

↳ LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PADD	5
↳ DES CONSTATS/UN DEFI ET DES ENJEUX	10
↳ ANALYSE DES BESOINS ET DU POTENTIEL FONCIER	20
↳ LE PARTI D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT.....	32
↳ LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE VILLE	41
↳ JUSTIFICATION DES AXES STRATEGIQUES DU PADD	46
↳ LE CADRE REGLEMENTAIRE	70

»» JUSTIFICATION DES OAP

↳ LES OAP THÉMATIQUES	72
↳ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....	74

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PADD AU PLU

»» AXE 1 - ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET AMELIORER LES EQUILIBRES SOCIAUX DE LA COMMUNE

↳ RELANCER L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION POUR REpondre AU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE EN MAÎTRISANT SON RYTHME ET SES FORMES.....	111
↳ PROMOUVOIR UN MODE DE DEVELOPPEMENT PLUS DURABLE, ECONOMOME EN RESSOURCE	117
↳ MODALITÉS DE RÉPONSE AUX ENGAGEMENTS EN MATIÈRE DE MIXITÉ SOCIALE	135

»» AXE 2. CONFORTER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES DANS LEUR DIVERSITÉ

↳ PRÉSERVER LA VOCATION ÉCONOMIQUE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES ZONES D'ACTIVITÉS DE L'ARTIÈRE ET DU CHEIX.	143
↳ FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS LE TISSU URBAIN.	147
↳ AFFIRMER LE RÔLE FONDAMENTAL DE LA VOCATION AGRICOLE DE LA COMMUNE	149
↳ METTRE EN VALEUR LES ATOUTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS URBAINS.....	154

»» AXE 3 FACILITER LES MOBILITES AU SEIN DE L'AGGLOMERATION DE LA VILLE EN FAISANT EVOLUER LES MODES DE DEPLACEMENT AU PROFIT DES MODES DOUX

↳ ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE : TC, MODES ACTIFS, VÉLOS ET PIÉTONS, TANT POUR LES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS QUE POUR LES LOISIRS EN FACILITANT L'ACCÈS AUX ESPACES NATURELS.....	158
↳ MIEUX INSERER LA VOITURE DANS LA VILLE	162

»» AXE 4 - PROMOUVOIR UN MODE DE DEVELOPPEMENT ET DE GESTION DE L'ESPACE DURABLE

PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ ET LA DIVERSITÉ DES GRANDS ESPACES DE NATURE ET LEURS FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES	166
↳ INSCRIRE LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIONS DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	174

»» AXE 5/AMELIORER L'IMAGE DE LA VILLE ET PRESERVER SES QUALITES RESIDENTIELLES

»» AXE 6 - ASSURER UN CADRE DE VIE SAIN ET SUR

»» PRESENTATION DU REGLEMENT

↳ PREAMBULE	Erreur ! Signet non défini.
↳ DÉFINITION DES DIFFÉRENTS TYPES DE ZONE	193
↳ COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES.....	195
↳ LA ZONE URBAINE U	196
↳ LA ZONE URBAINE VERTE.Uv	204
↳ LA ZONE A URBANISER AU	205
↳ LA ZONE A URBANISER 1AU	205
↳ LA ZONE AGRICOLE A	207
↳ LA ZONE NATURELLE N	208

»» JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

↳ LE ESPACES BOISES CLASSES	211
↳ LES EMPLACEMENTS RESERVÉS.....	212
↳ LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU PAYSAGE	215
↳ LES FICHES CITES-JARDINS.....	215

BILAN DES SUPERFICIES.....	P. 216
----------------------------	--------

JUSTIFICATION DU PADD ET DES OAP

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PADD

LE CODE DE L'URBANISME

Le PADD a été institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) en date du 13 décembre 2000 et modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat (UH). Pièce fondamentale du PLU, il affirme la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme au-delà de son rôle réglementaire. Il expose le projet communal en matière d'aménagement du territoire. Il s'agit d'un document stratégique non opposable aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire notamment) mais qui fonde l'élaboration des pièces réglementaires du PLU qui seront nécessairement en cohérence avec lui. Il doit respecter les dispositions des articles L 101-1 et L101-2 du code de l'Urbanisme.

»» Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

»» Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des

objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

»» L'article L 151-5

Conformément à l'article L151-5, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

L'élaboration du PADD doit prendre en compte l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires édictées depuis les lois SRU et UH, notamment Les lois E.N.E (Grenelle), ALUR, LAAF, loi de transition énergétique, loi en faveur de la biodiversité.

»» Articles L 151-6 et L151-7.

Les dispositions du PADD sont complétées et précisées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces orientations définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles sont opposables aux tiers mais ont une portée réglementaire souple : les autorisations individuelles (permis de construire, permis d'aménager...) doivent leur être **compatibles** (et pas nécessairement conformes) lorsqu'elles existent. Il s'agit de faire respecter la cohérence d'aménagement sur un secteur donné, dans les grandes lignes.

LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PADD doit être compatible avec les dispositions :

- Du SCoT du Grand Clermont ;
- Du Programme Local de l’Habitat de Clermont Communauté élaborée pour la période 2014-2019 ;
- Du Plan de Déplacements Urbains (dont la révision vient d’être lancée) ;
- Du PPRNPI de l’agglomération clermontoise approuvé le 8 Juillet 2016.
- Il doit tenir compte également :
- Du SAGE Allier Aval ;
- Du SRCE.

»» Le SCOT du Grand Clermont

Le SCoT met l’accent sur trois enjeux majeurs :

- ✓ **Un risque de décrochage démographique** (vieillesse de la population, sous-représentation des 25-35 ans) qui impose d’attirer de nouveaux ménages avec l’objectif d’accueillir 50 000 habitants d’ici 2030 et de créer 45 000 logements nouveaux
- ✓ **Une progression extensive de l’urbanisation** (disparition de plus de 1800 ha d’espaces agricoles et naturels en 10 ans) qui implique de mieux organiser l’aménagement pour consommer moins de foncier et préserver le cadre de vie. Le SCoT propose de recentrer le développement de l’habitat sur le cœur métropolitain dont fait partie la commune de Romagnat (70% des futurs logements), de conforter les pôles de vie (15% des futurs logements) et de contenir le développement de l’habitat dans les communes périurbaines (15% des futurs logements).
- ✓ **Une spécialisation sociale de l’espace** nécessitant la recherche d’une mixité sociale et générationnelle dans l’ensemble des communes. Le SCoT fixe un objectif de 20% de logements sociaux porté à 30% pour les communes déficitaires, pour toute opération de plus de 5 logements et de 10 à 15% de la production en accession sociale.

Le cœur métropolitain est défini comme un territoire moteur au potentiel d’évolution significatif en termes de densité et de mixité du tissu bâti, d’offre de logements diversifiée, de concentration de services et emplois, de mobilité pluri modale qu’il s’agit de mettre en valeur :

- ✓ en intensifiant son développement par une augmentation des capacités d’accueil et de la densité moyenne (au sens d’efficacité foncière) dans le cadre d’opérations de renouvellement ou d’extension urbaine. Ce renforcement du cœur métropolitain passe par la préservation de l’écrin vert qui l’entoure ou le pénètre, garant d’un cadre de vie exceptionnel ;
- ✓ en développant une offre de logements diversifiée pour répondre à une demande multiple.

UN NOUVEAU MODÈLE D'URBANISATION À METTRE EN ŒUVRE

Le dispositif législatif et réglementaire vise à promouvoir un changement de modèle d'urbanisation basé sur le « recyclage » et l'optimisation du potentiel foncier de l'existant.

- ✓ Une gestion économe des sols et la lutte contre l'étalement urbain dont les modalités ont été renforcées par la loi ALUR.
 - Établir la consommation foncière sur les 10 ans passés.
 - Analyser le potentiel foncier existant.
 - Fixer des objectifs de modération foncière au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- ✓ La lutte contre le changement climatique par une maîtrise des gaz à effets de serre.
 - Mieux maîtriser les déplacements et réduire l'usage de la voiture par des mesures incitatives en faveur des TC et des modes doux.
 - Limiter les besoins en énergie et développer des énergies renouvelables.
 - Mettre en œuvre des principes d'aménagement et de construction bioclimatique.

- ✓ La préservation des ressources en eau.
 - Réduire les consommations en eau potable.
 - Préserver la qualité des ressources et milieux aquatiques en maîtrisant les rejets.
 - Inciter au recyclage des eaux pluviales.

- ✓ La gestion économe des ressources naturelles.
 - Réduire et recycler les déchets.
 - Développer les initiatives en matière d'économie circulaire.
 - Favoriser le recours à des matériaux renouvelables et recyclables.

- ✓ La protection de la biodiversité.
 - Protéger les milieux sensibles.
 - Identifier les trames vertes et bleues et préserver leurs fonctionnalités écologiques.
 - Développer la nature ordinaire.

- ✓ La préservation d'un cadre de vie sain et sûr.
 - Limiter l'exposition des populations aux risques, nuisances et pollution.
 - Proscrire l'emploi de plantes invasives et allergènes.

LES INCIDENCES DE L'ÉVOLUTION DU CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE SUR LE PLU DE ROMAGNAT

La note de compatibilité du PLU de Romagnat avec le SCoT met en évidence les points comportant les risques d'incompatibilité suivants :

- ✓ Un réajustement et un phasage des disponibilités foncières en adéquation avec la répartition de logement et de surface imposée par le PLH.
- ✓ La prise en compte des risques inondation dans le tissu urbain.

Par ailleurs, des points de vigilance peuvent être soulignés :

- ✓ Disposer d'une étude de justification de l'extension urbaine démontrant le manque de faisabilité de nouveaux logements au sein du tissu urbain ;
- ✓ Compléter le PLU afin de disposer d'informations sur la programmation de logements sociaux des zones dédiées à l'habitat (en corrélation avec le Programme Local d'Habitat de Clermont-Communauté et les obligations issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU));
- ✓ Compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les zones AU ;
- ✓ Disposer d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant les secteurs de valorisation touristique (site de Montrognon et coteaux de Gergovie).

↳ DES CONSTATS/UN DEFI ET DES ENJEUX

La synthèse du diagnostic a permis de dégager les principales tendances d'évolution de la ville et de son territoire avec ses acquis et dysfonctionnements qui constituent la base de l'élaboration du PADD.

CONSTATS ET ENJEUX

EN MATIÈRE DE DÉMOGRAPHIE, D'HABITAT ET DE FONCIER.

»» Constats

- ✓ Une situation paradoxale; une commune qui bénéficie d'une notoriété résidentielle forte mais perd des habitants du fait de la nature et du nombre des logements produits.
- ✓ Une commune dont le profil sociologique et démographique est de plus en plus déséquilibré.
 - Un vieillissement de la population qui induit une diminution de la taille des ménages et génère des besoins nouveaux en logements et services. La proportion des plus de 60 ans a augmenté de 16,5% entre 2008 et 2013. Celle des plus de 75 ans a augmenté de 25,4%. Les couples sans enfants représentent 48,5% des ménages. Les retraités représentent près du tiers de la population. La proportion des ménages retraités a augmenté entre 2008 et 2013 de 35% à près de 40% des ménages selon la catégorie professionnelle.
 - Une spécialisation sociale ; les catégories cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires représentent la moitié des actifs.
 - Une spécialisation induite par des niveaux de prix du foncier parmi les plus élevés de l'agglomération.
 - Une faible mobilité résidentielle.
- ✓ Une situation qui s'explique par la nature de la vague d'urbanisation des années 70/90.
 - Un fort taux d'habitat individuel en accession à la propriété.
 - Une structure de l'habitat inchangée entre 1990 et 2012 (3/4 de maisons individuelles). Sur 10 ans, il s'est construit 110 logements en maison individuelle, 15 logements en individuel groupé et 129 logements en logement collectif.
 - Une prépondérance des propriétaires (70 %, un taux stable entre 1999 et 2012) et de grands logements (4,5 pièces par logement en 2013 contre 4,4% en 2008).
 - Un taux de vacance du parc relativement faible (5,7%) en légère augmentation depuis 2008 (4,6%).
 - Une progression du parc de logements locatifs conventionnés (494 logements conventionnés en 2013, 519 en 2015), mais un taux qui reste inférieur au quota imposé.

- ✓ Une situation amplifiée par un état de sous production en matière de logements.
 - Un parc de logements en augmentation selon un rythme irrégulier.
 - Une pression foncière forte, une absence de foncier maîtrisé, une offre rare, chère et peu diversifiée
 - Une activité de la construction de logements faible. Une moyenne de 25 logements autorisés par an entre 2005 et 2014. Un creux significatif entre 2006 et 2013 (124 logements commencés soit une moyenne de 15,5 logements commencés par an). Une production qui s'est intensifiée sur la dernière période d'étude essentiellement du fait de la réalisation de programmes locatifs sociaux (52 logements par an).
 - Un écart important entre les objectifs de production fixés au Programme Local d'Habitat (57 logements par an). Un écart qui s'explique par les difficultés de mobiliser du foncier et le niveau élevé du prix du foncier.
 - Une production qui est peu diversifiée et reste insuffisante pour répondre aux besoins en logements des ménages. Une production aujourd'hui largement portée par la maison en diffus.
 - Un écart important par rapport aux objectifs de modération foncière avec une moyenne de 493,6 m² /logt contre 130 m²/logt prescrit au SCoT.

- ✓ Une évolution forte attendue avec l'inscription au Programme Local d'Habitat.
 - Une accélération du rythme de production de logements.
 - Des engagements triennaux en matière de production de logements locatifs sociaux.
 - Un déficit en matière de logements locatifs sociaux en cours de résorption mais persistant.

- ✓ Une inversion de tendances engagée avec :
 - Le lancement de plusieurs programmes de construction en lien avec la mise en œuvre du programme de rattrapage de logements locatifs sociaux. De l'ordre de 257 logements en cours ou prévus à court terme dont 206 logements locatifs sociaux;
 - la création de la ZAC Multi-sites qui prévoit la réalisation de l'ordre de 205 logements (dont 33% de logements locatifs sociaux) sous des formes très diversifiées (collectif et intermédiaires, individuels groupés, lots libres)

- ✓ Un potentiel foncier significatif en zone U et en zone à urbaniser en décalage avec les besoins et les objectifs de modération de la consommation foncière. Un potentiel estimé à 74,5 ha au total dont 22,7 ha en zone U ET 51,5 ha en zone à urbaniser. Un potentiel en zone U réparti sur le bourg et les villages. Une structure très éclatée et souvent difficile à mobiliser pour des motifs d'accessibilité, de topographie, de lien avec des propriétés bâties.

- ✓ Des prévisions foncières à réévaluer, en priorité celles relatives aux zones à urbaniser strictes notamment sur les 3 villages et sur le site des Plantades.

»» Les enjeux

- ✓ Relancer l'activité de la construction pour assurer le renouvellement de la population et inverser les tendances démographiques négatives.
- ✓ Développer l'offre foncière et immobilière sur la commune pour faire face à une forte demande de logements tout en apportant des garanties en termes de maîtrise du développement urbain.
- ✓ Maîtriser les effets de « pics » de construction.
- ✓ Ajuster le potentiel foncier aux besoins dans une logique d'optimisation foncière et de réduction des prélèvements de foncier sur les espaces agricoles et naturels.
- ✓ Proposer une offre de logements diversifiée adaptée aux besoins des ménages pour attirer des habitants sur la commune et proposer un parcours résidentiel complet sur la commune.
- ✓ Apporter une réponse au vieillissement de la population en termes d'équipements, de services, d'accessibilité, de logements.
- ✓ Favoriser une mixité sociale en répondant aux engagements en matière de logements locatifs sociaux à l'échéance du PLH 2 et maintenir le taux dans la durée. Assurer une répartition équilibrée des logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire. Produire une offre abordable, accessible à tous les ménages.

EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS, DE COMMERCES ET DE SERVICES.

»» Constats

- ✓ Un éventail large de commerces, services et équipements avec :
 - Un pôle administratif : mairie, poste, gendarmerie...
 - Des établissements scolaires et périscolaires
 - Des équipements sportifs (stade, tennis...)
 - Des commerces de proximité + 3 centres commerciaux.
- ✓ Un centre ancien qui joue un rôle très marginal limité au secteur de la place du Terrail.
- ✓ Une structure très éclatée située essentiellement sur les grands axes de circulation qui gèrent les flux pendulaires.
- ✓ Le maintien d'un pôle de proximité sur le village de Saulzet comprenant
 - Une petite structure commerciale : Boulangerie, Restaurant traiteur, Bar tabac – restaurant, salon de coiffure.
 - une école, une salle des fêtes et une aire de jeux.

- Garage/station-service

»» Les enjeux

- ✓ Conforter l'offre de commerces et de services de proximité en orientant les nouveaux programmes à proximité de ces pôles
- ✓ Préserver une bonne accessibilité en maintenant une offre de stationnement et en améliorant le confort et la sécurité des cheminements doux.

EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE

»» Constats

- ✓ Une commune qui se caractérise par un faible taux d'actifs-résidents. Une vocation résidentielle dominante mais un nombre d'emplois significatif sur la commune du fait :
 - de la présence des zones d'activités économiques de l'Artière implantée sur les communes de Beaumont et Romagnat et celle du Cheix réalisée récemment. Les zones d'activités accueillent de l'ordre de 170 entreprises, 2 225 emplois (chiffre global) ;
 - de l'implantation de grands équipements éducatifs et de santé (CMI, EREA et ESAT).
- ✓ La zone de l'Artière, un site qui possède des atouts :
 - une bonne accessibilité et visibilité à partir de la RD 2089, axe routier structurant;
 - une proximité des centres urbains favorables au développement des activités de services et d'ingénierie.
- ✓ mais aussi des limites
 - une situation marginale par rapport aux principaux flux routiers et économiques et par rapport aux grands espaces d'activités ;
 - un rôle économique non négligeable mais une masse critique limitée ;
 - un positionnement économique peu défini ;
 - Un site de première génération dont l'image est vieillissante. Un site très hétérogène sur le plan architectural et peu qualifié sur le plan paysager
 - Une imbrication activités/habitat génératrice de conflits d'usage et de pressions foncières ;
- ✓ Un foncier économique quasiment saturé mise à part 1 ou 2 parcelles sur le Cheix. Une absence de possibilité de développement du foncier économique. Les potentiels et les prévisions sont essentiellement situés à l'est de la commune, sur le site de Sarlièves.

- ✓ Un faible degré de mixité fonctionnelle dans un tissu urbain très spécialisé mais présence de 3 établissements actifs spécialisés représentant près de 500 emplois.
- ✓ Un enjeu agricole fort au plan économique mais aussi gestion des éco-paysages.
 - Une activité qui gère une partie significative du territoire communal (905 ha en 2010) avec une prédominance des surfaces en herbe.
 - Le maintien d'une présence de l'agriculture orientée sur la polyculture et l'élevage (23,5 % de la SAU en culture, 66 % de surfaces fourragères) assure un équilibre entre les espaces cultivés, les prairies et les boisements et la persistance de cultures traditionnelles (vignes, jardins et vergers). Il préserve une diversité de milieux et d'ambiances paysagères qui font l'attractivité de la commune et définissent son identité paysagère.
 - Une situation qui n'est pas exempte de fragilité et dépend de l'évolution des politiques européennes. Le développement des cultures intensives au détriment de la polyculture constituerait une menace sur les équilibres communaux.
 - Une diversification économique en cours avec des initiatives en termes de circuits courts, de vente à la ferme et d'offre de loisirs. 5 exploitations ont un produit sous signe de qualité, 4 pratiquent une activité de diversification, 5 commercialisent au moins un produit via les circuits courts
 - Une tradition viticole reconnue par une inscription de parcelles en AOP Cote d'Auvergne et une protection au SCoT. Une valorisation en recul avec seulement une vingtaine d'hectares exploitée sur 44,2 ha classés.
 - La commune de Romagnat est aussi incluse dans les aires d'appellation d'origine contrôlée suivantes :
 - l'aire géographique de production de lait, de transformation et d'affinage des AOC fromagères « Bleu d'Auvergne » et « Fourme d'Ambert »
 - l'aire géographique d'affinage des AOC fromagères « Cantal » et « Saint-Nectaire »
 - l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (I.G.P) « Porc d'Auvergne » « Puy de-Dôme » et « Volailles d'Auvergne »

»» Les enjeux

- ✓ Préserver la vocation économique de la ZAE en maîtrisant les conflits d'usage et les pressions foncières générés par l'habitat.
- ✓ Améliorer les qualités d'image et d'usage pour éviter son déclassement.
- ✓ Conforter la présence d'activités dans le tissu urbain pour atténuer la spécialisation forte de l'espace.
- ✓ Contenir les pressions de l'urbanisation sur les espaces agricoles.

EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE.

»» Constats

- ✓ Une commune qui présente une sensibilité écologique forte du fait de la richesse et de la diversité de ses milieux.
- ✓ Un rapport ville-nature étroit avec la proximité des grands espaces naturels et agricoles, un élément majeur de l'identité communale et un facteur d'attractivité résidentielle ;
- ✓ Des espaces agricoles et naturels très accessibles et très pratiqués du fait d'un maillage dense de chemins. Des espaces qui jouent un rôle important en termes de loisirs urbains. Des sites repérés au SCoT qui incitent à renforcer ce rôle récréatif.
- ✓ Un territoire qui joue un rôle marquant dans l'image de l'agglomération du fait de la traversée par la RD 2089 (ex RN 89) qui constitue un axe routier à vocation touristique majeur. Des points de vue remarquables sur le grand paysage emblématique de la métropole.
- ✓ Une diversité d'ambiances paysagères qui tient à plusieurs facteurs :
 - Le type d'agriculture ;
 - le maintien des cultures traditionnelles : vignes/vergers/jardins ;
 - une trame végétale étoffée et très diversifiée.
- ✓ Un site de vallée mais une présence de l'eau peu visible et peu mise en valeur. Des projets d'aménagement hydrauliques au contact du bourg qui font peser une menace sur les qualités paysagères et les modes d'appropriation de la vallée.
- ✓ Un écart de qualité important entre la ville et les paysages naturels.
 - Un paysage urbain de qualité inégale, parfois banal et très hétérogène.
 - Une perception des spécificités et qualités du centre bourg et des villages qui s'efface sous l'effet du développement pavillonnaire.
- ✓ Un enjeu patrimonial concentré sur Opme et les abords de Gergovie.
- ✓ Un centre-bourg étendu et dense avec des qualités d'ambiances et un intérêt architectural lié à son passé viticole. Une requalification du bâti et des espaces publics engagée à poursuivre.

»» Les enjeux

- ✓ Préserver l'intégrité des milieux naturels sensibles et leurs fonctionnalités. Conforter les équilibres entre les espaces urbains et les espaces naturels.
 - Contenir le « grignotage » des espaces naturels par l'urbanisation
 - Réinterroger l'opportunité et revoir le périmètre des zones AU en extension.

- Préserver les grands corridors écologiques identifiés au SRCE et au SCoT.
 - Préserver la densité, la continuité et la diversité du couvert végétal.
- ✓ Garantir une gestion des espaces par l'agriculture en maîtrisant les conséquences des évolutions des pratiques agricoles.
- ✓ Préserver l'échelle et le caractère des villages :
- Éviter l'encerclement des villages par le tissu pavillonnaire
 - Ménager des cônes de vues
 - Rester dans l'enveloppe de l'existant
- ✓ Préserver et mettre en valeur les rapports entre la ville et les espaces naturels
- Préserver la densité du maillage de chemins et assurer leur prolongement dans le tissu urbain
 - Porter une grande attention à la qualité des lisières urbaines
 - Préserver les points de vue sur le grand paysage
 - Permettre le développement d'une diversité de pratiques sportives et de loisirs
 - Mettre en valeur le potentiel des espaces naturels sur le plan touristique.
 - Mettre en valeur la vallée de la Gazelle dans la traversée du bourg en imposant une approche intégrée des aménagements hydrauliques prévus.
- ✓ Élever le niveau de qualité du paysage urbain en s'appuyant sur les qualités des tissus anciens et les atouts d'un urbanisme vert.
- Accentuer l'effort de reconquête et de requalification du centre ancien et de ses abords:
 - Requalifier les espaces publics majeurs et favoriser la création de micro-lieux paysagers
 - Conforter le rôle du végétal dans la ville dans les opérations nouvelles et les espaces publics

EN MATIÈRE DE SANTÉ ET DE SÉCURITÉ DE LA POPULATION.

»» Constats.

- ✓ Un cadre de vie relativement préservé des nuisances et pollutions à l'exception des franges nord de la ville qui sont soumises à l'influence de la RD 2089.
- ✓ Présence de risques naturels (mouvements de terrains, aléa retrait/gonflement des argiles, coulées de boues, inondation...) qui affectent une grande partie du territoire communal et une partie significative du territoire urbanisé.

- ✓ Des secteurs urbanisés en bas de pente potentiellement exposés aux risques de coulées de boues. Une menace limitée par la présence de masses boisées à l'est et par une part limitée de cultures sur les pentes de Montrognon et de Chomontel, mais un développement possible des cultures.
- ✓ Des efforts engagés pour maîtriser les pollutions domestiques de la Gazelle.
- ✓ Un développement urbain qui s'est effectué essentiellement le long de routes départementales qui ont conservé un caractère routier en traverse.
- ✓ Des conditions urbaines plutôt favorables à Romagnat liées à sa situation géographique, à la proximité de grands espaces naturels boisés et à la présence d'une trame végétale dense dans la ville, mais un risque de dégradation lié à la densification de l'aire urbaine (et de l'amplification du réchauffement climatique).

»» Les enjeux

- ✓ Protéger les populations des nuisances sonores générées par le trafic routier de la RD 2089.
- ✓ Assurer une bonne protection des biens et des personnes vis-à-vis des risques naturels inondation.
- ✓ Ne pas aggraver les risques en limitant l'imperméabilisation des sols et en maîtrisant les quantités et la vitesse des ruissellements induits par l'urbanisation.
- ✓ Limiter le nombre de personnes exposées aux risques de mouvements de terrains et réduire les conséquences des risques sur la population.
- ✓ Anticiper les risques de coulées de boues.
- ✓ Garantir la qualité des rejets dans la Gazelle. Orienter le développement sur les secteurs raccordés au réseau collectif.
- ✓ Faire évoluer le caractère très routier des RD en traverse afin de limiter les risques et les nuisances.
- ✓ Maîtriser la diffusion des plantes allergènes et invasives.
- ✓ Maîtriser les conséquences de la densification sur le confort climatique des logements et des espaces. Préserver les qualités d'urbanisme vert de Romagnat.

EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

»» Constats

- ✓ Un poids important des mobilités domicile-travail très importantes (seulement 16 % des actifs résident et travaillent à Romagnat) : 1700 entrées liées au travail sont recensées sur la commune. 2800 sorties. Des flux gérés essentiellement par la voiture (82,5 % des actifs occupés l'utilisent).
- ✓ Une offre présente avec 3 lignes de la T2C qui suivent les RD structurantes et couvrent de ce fait une partie significative de l'aire urbanisée.
 - La ligne 3 : Romagnat Gergovia – Cébazat CHR Nord via le centre-ville de Clermont-Ferrand, ligne en partie accessible aux handicapés : 15 bus par jour pour Romagnat soit 1 bus toutes les ½ h en heure de pointe.
 - La ligne 12 : Quartier Chambon – Delille Montlosier via Romagnat : 1 bus toutes les 20 minutes environ. Pas de desserte le dimanche.
 - La ligne 27 : Romagnat Opme – Delille Montlosier, bus de desserte locale : 2 bus par jour (1 le matin et 1 le soir)
 - Seule la ligne 12 et dans une moindre mesure la ligne 3 offrent un niveau de desserte suffisant pour constituer une alternative à la voiture.
- ✓ Des Transports en Commun peu utilisés (7,5 % des actifs occupés utilisent les TC) du fait d'une offre insuffisamment attractive.
- ✓ Un territoire communal bien irrigué par le réseau départemental et très accessible à partir du réseau autoroutier grâce à la RD 2089.
- ✓ Une desserte complexe sur le secteur nord-est de la ville (les Pérouses, le Prat).
- ✓ Un maillage de chemins très étoffé dans les espaces naturels mais peu lisible et insuffisamment continu dans l'espace urbain.

»» Les enjeux

- ✓ Améliorer l'offre de stationnement dans et aux abords du centre ancien pour faciliter la reconquête du parc vacant et améliorer la qualité des espaces publics.
- ✓ Atténuer le caractère routier des axes urbains principaux.
- ✓ Améliorer les conditions de déplacements des piétons et vélos dans la ville.
 - Conforter un axe vert dédié aux modes doux dans la vallée.
 - Améliorer les liaisons entre les sites de la Condamine et du Prat
 - Renforcer les liens entre l'ancien LEP et le centre ancien.

UN DÉFI PRIORITAIRE : RETROUVER UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE DURABLE ET AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES SOCIOLOGIQUES.

- ✓ Assurer le renouvellement de la population en inversant les tendances démographiques actuelles (diminution et vieillissement).
- ✓ Proposer une offre en logements diversifiée qui corresponde aux besoins des ménages pour conserver/attirer des habitants sur la commune.
- ✓ Apporter des réponses adaptées au vieillissement de la population : en matière d'équipements, de services, d'accessibilité, de logements...
- ✓ Répondre aux engagements en matière de logements locatifs sociaux en favorisant une mixité sociale de proximité. Rendre accessible la commune à tous les ménages.

SYNTHÈSE DES GRANDS ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU

Le diagnostic a mis en évidence des grands enjeux prioritaires suivants.

- ✓ **Relancer l'activité de la construction** pour répondre au défi démographique et aux équilibres sociaux de l'habitat.
- ✓ **Mettre en œuvre une politique d'urbanisation plus économe en foncier** en privilégiant le renouvellement du patrimoine bâti existant et la densification des dents creuses tout en préservant les qualités d'un urbanisme vert. Poursuivre l'effort de résorption de la vacance et des logements indignes dans le centre bourg.
- ✓ **Améliorer la cohérence fonctionnelle et paysagère de l'espace urbain** en mettant en valeur la relation étroite entre ville et nature. **Mettre en valeur le potentiel de la vallée de la Gazelle.** Intensifier l'espace central se développant du centre ancien au site l'ancien LEP.
- ✓ **Préserver l'échelle et le caractère architectural et paysager des villages.** Éviter leur encerclement par l'habitat pavillonnaire.
- ✓ **Faire la « ville des proximités »** en facilitant l'accès aux équipements et services quotidiens, en organisant le développement de l'urbanisation à proximité des emplois, des équipements et des services et en confortant les pôles existants.
- ✓ **Faire évoluer les modes déplacements dans la ville en facilitant la marche à pied et le vélo.** Améliorer les conditions de commodité, de sécurité et de confort du réseau dédié aux modes doux.
- ✓ **Préserver les équilibres entre les espaces naturels et les espaces urbains** en maîtrisant la diffusion de l'habitat et en réduisant les extensions urbaines dans les espaces agricoles et naturels. Assurer la protection des milieux naturels sensibles identifiés (ZNIEFF et zone Natura 2000).
- ✓ **Préserver et mettre en valeur les rapports entre la ville et les espaces naturels.** Préserver la densité du maillage de chemins et assurer leur prolongement dans le tissu urbain. Mettre en valeur le potentiel touristique et de loisirs qu'offrent les espaces naturels.
- ✓ **Contribuer au maintien d'une agriculture viable** garante de la préservation de la diversité des milieux et des ambiances paysagères.

ANALYSE DES BESOINS ET DU POTENTIEL FONCIER

RAPPEL

»» La loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 exige une prise en compte renforcée des problématiques de consommations foncières en imposant :

- ✓ une analyse de la consommation foncière sur les 10 ans passés
- ✓ une analyse du potentiel foncier existant
- ✓ la définition d'objectifs de modération foncière au PADD.

LES PRÉVISIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

»» Les prévisions en matière de production de logements

Les documents supra-communaux en matière de production de logements répondent à la volonté exprimée de renforcer le cœur métropolitain dont fait partie Romagnat pour lutter efficacement à l'étalement urbain, axe prioritaire défini par les lois Grenelle et renforcé par la loi ALUR.

LES PRÉVISIONS DU SCoT

Le SCoT du Grand Clermont a été approuvé le 29 novembre 2011. Il définit un objectif de croissance démographique d'au moins 50 000 nouveaux habitants d'ici 2030. Pour assurer la réalisation de cet objectif, il affiche une politique d'habitat ambitieuse qui prévoit la construction de 2 250 logements par an en moyenne jusqu'en 2030. Ces ambitions démographiques semblent cependant difficiles à atteindre aux vues des évolutions constatées depuis l'approbation du SCoT.

Le SCoT retient un objectif pour Romagnat de 390 logements représentant un rythme annuel inférieur à celui fixé au PLH de 39 logements/an.

LES ENGAGEMENTS DE PRODUCTION DU PLH

Le PLH de Clermont Communauté 2014-2019, dont la modification a été approuvée en Conseil Communautaire le 17 octobre 2014 fixe à la commune de Romagnat un objectif de production de 345 logements neufs, soit une moyenne annuelle de 57,5 logements par an, répartis comme suit :

Production neuve secteurs stratégiques		Remise sur le marché d'un parc existant		
Nombre de logements	Dont locatif social	LLS acquisition/amélioration	Parc privé conventionné/sortie de vacance	Total LLS + parc privé conventionné
345	110	15	20	145

SOURCE MODIFICATION DU PLH – APPROBATION DU 22/12/2014

Les prévisions divergent entre SCoT et PLH qui ne correspondent pas aux mêmes temporalités. Mais, dans les deux cas, elles sont supérieures au rythme annuel de production de la commune au cours des 10 dernières années (25 logements /an) qui traduit un état de sous production relevé par le diagnostic avec des conséquences négatives en matière de renouvellement de la population. Il convient donc de se fixer comme cap le rythme défini au PLH.

»» Les prévisions en matière d'optimisation foncière

La loi ALUR impose de fixer au PADD un objectif de modération de la consommation foncière. Le SCoT a précisé les objectifs retenus sur le Grand Clermont pour la période 2012-2030. Pour le cœur métropolitain, la densité moyenne fixée est de 130 m²/logt contre 500 m²/logt sur les pôles de vie et 700 m² sur le péri-urbain.

Il est à noter que si cet objectif vers lequel tendre est concevable sur Clermont-Ferrand, il est très éloigné des tendances observées dans les communes de première couronne et plus particulièrement à Romagnat où la densité moyenne constatée est de 493 m²/logt avec une moyenne très élevée pour les terrains à bâtir (936m²/logt) (ce qui représente un facteur 4).

Le Porter à Connaissance de l'Etat (PAC) mentionne une enveloppe foncière définie par le PLH de 8 ha pour un quota de 380 logements dont 345 en construction neuve ce qui donne une densité moyenne de l'ordre de 45 à 50 logements/ha. C'est cet objectif qui est retenu au PLU.

DÉTERMINATION DES BESOINS GLOBAUX EN LOGEMENTS

ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE AU COURS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES.

»» Les consommations moyennes par type de logements

HABITAT		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Individuel	Nbr de lgts	15	18	9	9	5	13	7	7	15	12	110
	Surface (m ²)	11328	22906	6676	6441	3679	9042	14240	4522	12531	11669	103 034
Individuel groupé	Nbr de lgts	/	1	3	/	6	2	1	2	/	/	15
	Surface (m ²)	/	121	1018	/	1925	1127	248	1423	/	/	5 862
Collectif	Nbr de lgts	/	3	/	/	14	/	/	35	49	28	129
	Surface (m ²)	/	1405	/	/	1049	/	/	2324	7970	3728	16 476

La production de logements sur la période 2005-2014 est de 254 logements soit 25 logements/an. La surface consommée est évalué à 12,5 ha au total soit une moyenne de 493,6 m²/logement. La consommation par type est très contrastée. Elle se caractérise par une consommation élevée pour l'individuel diffus (936,7 m²/logement pour l'individuel). La consommation est moindre pour l'individuel groupé (390,8 m²/logement) mais elle reste élevée pour cette typologie. En ce qui concerne le collectif, elle est proche (127,7 m²/logement) des objectifs fixés par le SCoT pour le cœur métropolitain.

Cette production s'est faite essentiellement de manière diffuse à l'intérieur du périmètre urbanisé y compris sur les villages. Depuis 2007, on ne relève pas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de type 1AU en dehors du lotissement des Aubépines Clémensat.

La production est répartie de manière sensiblement égale entre collectifs (50%) et terrains à bâtir (43%). Les individuels groupés représentent une part marginale (6%).

Les derniers chiffres communiqués par la commune pour 2015 et 2016 reflètent les mêmes tendances : une production essentiellement en individuel pur (21) avec une surface consommée moyenne de 905 m²/logement pour 4 collectifs.

ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS

»» La méthode.

La détermination des besoins en logements a consisté à :

- ✓ Fixer un cap démographique, pour en déduire les besoins en logement
- ✓ Considérer les besoins induits :
 - les besoins induits par le desserrement des ménages
 - le renouvellement du parc de logements

— les logements vacants comme potentiel

✓ confronter les résultats aux engagements du PLH

A partir de l'objectif de production de logements, définir les besoins en surfaces constructibles en intégrant :

✓ l'objectif de modération de la consommation foncière

✓ les évolutions de la répartition typologique.

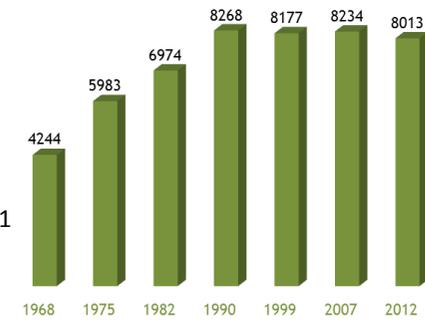
»» **Les hypothèses**

✓ Les hypothèses démographiques.

Entre 2007 et 2013, on constate une baisse annuelle moyenne de 39,5 habitants.

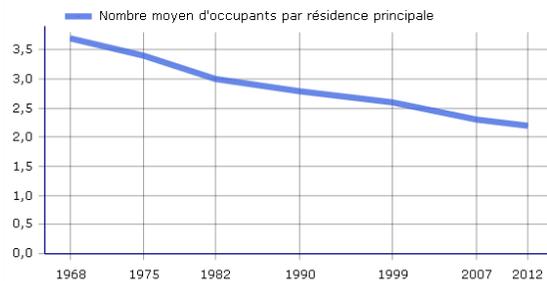
Sur cette base la projection de la population 2017 donne 7 839 habitants.

- L'objectif communal : atteindre 8 500 habitants en 2026 ce qui représente un gain de 661 habitants avec une moyenne de + 73.44 habitants/an.



✓ **Le desserrement des ménages**

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



2007 : 8 234 habitants
2012 : 8 013 habitants
2013 : 7 997 habitants
 ...
2026 : 8 500 habitants

La nature de la production des logements sur le temps long sur la commune, une production essentiellement pavillonnaire en accession, a eu pour effet un faible renouvellement de la population et un vieillissement des ménages (en 2013, les plus de 60 ans représentent près d'1/4 de la population et les plus de 45 ans, la moitié). Cette évolution conduit inéluctablement à une diminution de la taille des ménages. Les initiatives prises en matière de diversification de l'offre amèneront une amélioration sur ce point. Il convient aussi de citer le renouvellement de la population dans le parc pavillonnaire qui s'effectuera progressivement mais dont les effets sont difficiles à évaluer.

- **L'hypothèse faite sur la durée du PLU est une poursuite de la diminution du nombre de personnes par ménages de 2,2 à 2,1 en 2026.**

✓ Le renouvellement du parc

Il convient de considérer qu'une partie du parc de logements (la plus vétuste et la moins adaptée aux modes de vie actuelle, celle qui risque d'être détruite) doit être renouvelée dans les 10 ans à venir. Le recensement INSEE de 2013 fait apparaître 397 résidences principales construites avant 1946 sur la commune.

- **L'hypothèse consiste à appliquer un taux de 3% de renouvellement du parc de logements le plus ancien (soit 12 logements)**

Estimation des besoins en logements entre 2017 et 2026

1er facteur: desserrement des ménages

A - Taille des ménages en 2012 :	2,2	C - Nombre d'habitants en 2017 :	7839
B - Taille des ménages en 2026 :	2,1	D - Nombre d'habitants en 2026 :	8500
E - Nombre de résidences principales en 2012 : C/A =			3501
F - Nombre de logements nécessaires en 2026 : C/B =			3733
G - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			232

2ème facteur: arrivée de nouveaux habitants

Scenario proposé : +38,7 habitants/an

H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2026 : D - C =	661
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =	315

3ème facteur: renouvellement du parc de logements existant

J - Nombre de résidences principales datant d'avant 1946 :	397
K - Nombre de logements du parc existant qui sera à renouveler: J x 3% =	12

L - Nombre total de logements à créer: G + I + K = 559

Besoin en constructions neuves

M - Nombre de logements vacants dans le parc total :	216
N - Objectif : remettre 15 % de logements vacants sur le marché soit :	33
O - Nombre de logements neufs à construire : L - N =	526

✓ La résorption de la vacance

Le taux de logements vacants selon l'INSEE en 2012 est de 5,7 % (216 logements). Le PLH retient un objectif de 20 logements conventionnés en sortie de vacance, soit 3,33 logements/an.

- sur 10 ans, l'objectif du PLH revient à 33 logements à remettre sur le marché, soit 15 % du parc vacant actuel.

»» Les résultats

L'application de cette méthode conduit à une première définition des besoins. L'objectif de production totale est de 559 logements

- 33 en réhabilitation/sortie de vacance
- 526 en construction neuve (soit 52,6 logements/an)

Pour rappel, le PLH définit un objectif de production de 345 logements en construction neuve dont 110 logements sociaux sur 6 ans.

Soit un objectif moyen de 57,5 logements/an, dont 18 LLS/an.

Le rythme de la construction constatée depuis 10 ans est de 25 logements/an

»» La détermination des besoins en logements

Deux solutions sont envisageables :

- Soit on considère un objectif de 526 logements neufs à horizon 2026
- Soit on considère un objectif de 575 logements neufs à horizon 2026

La volonté communale de relancer une dynamique démographique dans une perspective de contribution au renforcement du cœur métropolitain défini au SCoT mais aussi d'amélioration des équilibres de la population communale, incite à considérer l'objectif haut. La moyenne modeste de 25 logements/ha constatée sur les 10 dernières années n'est pas due à un manque d'attractivité de la commune qui possède une image résidentielle forte mais plutôt à une absence d'initiative en matière de production foncière.

ANALYSE DES BESOINS EN FONCIER

»» Les hypothèses de consommation foncière par logements

- ✓ Comme indiqué ci-dessus, la définition des besoins en foncier doit intégrer l'objectif de modération de la consommation foncière. L'objectif fixé au SCoT ne peut être atteint sur les communes de première couronne et plus particulièrement sur Romagnat pour les motifs suivants :
 - La commune de Romagnat est certes classée dans l'emprise du « cœur métropolitain » défini par le SCoT mais son profil géographique et urbain est plus complexe que celui des autres communes concernées par ce classement avec une partie urbaine dans la continuité de Beaumont et Aubière et un vaste territoire à vocation agricole structuré par des villages qui ont connu un développement de nature périurbaine.
 - Cette caractéristique oblige à prendre en considération l'ensemble du territoire communal dans les objectifs liés à l'habitat.
 - La commune a une attractivité résidentielle forte mais les tendances lourdes de développement de l'habitat sont orientées vers l'individuel avec une consommation foncière élevée. Dans un contexte où l'attrait de la maison individuelle reste fort, la commune de Romagnat a un rôle à jouer dans l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain en proposant une offre d'habitat individuel moins consommateur d'espace, plus proche des équipements et services et accessible par les transports urbains, dans un environnement de grande qualité.
 - La part du collectif en accession privée dans la production de logements des 10 dernières années est faible et les perspectives d'évolution du financement du logement ne sont pas favorables aux communes de première couronne. Or, pour respecter un ratio de 130m² par logement soit une densité de 70 logts/ha, il faut réaliser l'essentiel de la production de logements en collectifs. Cet objectif ne peut être atteint au regard du fonctionnement du marché et de la vocation de la commune.
 - La moyenne de 325 m² énoncée constitue une progression notable par rapport aux années antérieures notamment en matière de logements individuels.
 - Le suivi des opérations en cours sur le cœur métropolitain montre une grande sensibilité à une densification radicale qui est à l'origine de recours et de tensions pouvant conduire à l'échec de certains programmes et nécessite un traitement soigné des transitions avec le tissu existant.
 - Dans son avis, le Grand Clermont corrobore cette analyse en notant que le projet de PLU est compatible avec le SCoT sur le volet habitat.
- ✓ En conséquence l'objectif fixé au PADD est de tendre vers une densité moyenne de 50 logements/ha, ce qui correspond à la densité obtenue sur la ZAC multi-sites qui intègre une diversification des types d'habitat indispensable au renouvellement de la population.
- ✓ Parallèlement le PADD intègre un objectif de réduction des consommations foncières moyennes par type qui consiste à retenir une surface moyenne de :
 - 350m² en individuels groupés contre 390 m² sur les 10 dernières années ;

- 600 m2 en lots libres contre 943 m2 sur les 10 dernières années (moyenne qui intègre les lots produits dans le cadre d'opérations d'aménagement et le diffus par nature plus élevé).
- 200 m2 par logements pour les intermédiaires
- Les collectifs resteraient inchangés avec une moyenne de 130 m2 par logement.

»» Les hypothèses de répartition par type

La définition de la répartition typologique des logements est un levier pour limiter la consommation foncière en privilégiant les formes denses et les types collectifs et intermédiaires. Mais ce levier doit être confronté à la réalité du marché d'une part et à la volonté communale de cibler les jeunes ménages pour contrecarrer les effets du vieillissement de la population d'autre part.

Comme indiqué ci-dessus, la répartition sur les 10 dernières années se caractérise par une part importante de collectifs (50%) et de terrains à bâtir (43%). Les individuels groupés représentent une part marginale (6%).

- ✓ L'objectif fixé est de soutenir la production de collectifs et intermédiaires en augmentant légèrement le taux de 50 % à 55%, de porter l'effort sur les individuels groupés dont la part dans la production passerait de 6% à 12% et au final de réduire la part des terrains à bâtir en lots libres qui représenterait environ 33% de la production totale.
- ✓ L'augmentation modérée de la part des collectifs est justifiée par :
 - le fait que la production de collectifs est essentiellement le fait des bailleurs sociaux et que les investisseurs en collectifs restent prudents (voir ci-dessus) quant à la possibilité de commercialiser des produits en collectifs ou intermédiaires sur la commune de Romagnat ;
 - la volonté communale de réaliser des produits adaptés à la demande des ménages avec enfants et aussi au profil de la commune. cette démarche conduit à privilégier les formes d'habitat individuel groupé ou des intermédiaires plus proches de l'individuel.

»» les besoins fonciers à dégager au PLU.

Typologie	%	Nombre	Surface moyenne	Surface à dégager
Collectif	35%	200	130 m2	26 000 m2
Intermédiaire	20%	114	200 m2	22 800 m2
Individuel groupé	12%	68	350 m2	23 800 m2
Terrains à bâtir	33%	188	600 m2	112 800 m2
Total		570		185 400 m2

L'estimation des besoins fonciers sur la base de 570 logements sur 10 ans est de l'ordre de 18,5 ha. Ce chiffre doit être entendu net cessible.

»» les objectifs de modération foncière.

Le PADD prévoit un effort important de modération de la consommation foncière qui se traduit par :

- ✓ une réduction du potentiel foncier en extension au profit des zones agricoles et naturelles.
 - L'objectif fixé est de diviser par 4 les prévisions de zones à urbaniser en extension et stabilisation des zones urbaines.
- ✓ Une évolution de la répartition des typologies de logements au profit des formes denses :
 - L'objectif fixé est de soutenir la production de collectifs et intermédiaires en augmentant légèrement le taux de 50 % à 55%, de porter l'effort sur les individuels groupés dont la part dans la production passerait de 6% à 12% et au final de réduire la part des terrains à bâtir en lots libres qui représenterait de l'ordre de 33% de la production totale.
- ✓ Une augmentation de l'efficacité foncière avec une diminution de la surface moyenne de foncier par logement.
 - L'objectif fixé au PADD est de tendre vers une densité moyenne de 50 logements/ha, ce qui correspond à la densité obtenue sur la ZAC multi-sites qui intègre une diversification des types d'habitat indispensable au renouvellement de la population.
 - Parallèlement le PADD intègre un objectif de réduction des consommations foncières moyennes par type qui consiste à retenir une surface moyenne de :
 - 350m² en individuels groupés contre 390 m² sur les 10 dernières années ;
 - De 600 m² en lots libres contre 943 m² sur les 10 dernières années (moyenne qui intègre les lots produits dans le cadre d'opérations d'aménagement et le diffus par nature plus élevé).
 - De 200 m² par logements pour les intermédiaires
 - Les collectifs resteraient inchangés avec une moyenne de 130 m² par logement.

DÉTERMINATION DES BESOINS EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

LE PLH DE CLERMONT-MÉTROPOLE 2014-2019

Le Programme local de l'Habitat impose notamment des objectifs de production de logements locatifs sociaux que les communes doivent respecter ainsi que l'intégration aux documents d'urbanisme de mesures en matière de modération de la consommation foncière et de mixité sociale.

Production neuve secteurs stratégiques		Remise sur le marché d'un parc existant		
Nombre de logements	Dont locatif social	LLS acquisition/amélioration	Parc privé conventionné/sortie de vacance	Total LLS + parc privé conventionné
345	110	15	20	145

SOURCE MODIFICATION DU PLH – APPROBATION DU 22/12/2014

Les obligations de rattrapage pour les communes déficitaires selon le cadre réglementaire avec prise en compte du décret du 1^{er} Août 2014 imposent la réalisation par période triennale des engagements suivants.

2014-2016	2017-2019	Total
54 + 7 ANAH + 8 acquisition- amélioration	56 + 13 ANAH + 7 acquisition- amélioration	110 + 20 ANAH + 15 acquisition- amélioration

»» Bilan de réalisation au premier triennal

Le bilan de réalisation des objectifs du PLH établi au 01 janvier 2017 montre que la commune a satisfait aux objectifs fixés pour la période du premier triennal.

Année	Programmation					Agréments 2014-2016			
	PLUS	PLAI	Acquisition amélioration	ANAH	TOTAL	PLUS	PLAI	ANAH	TOTAL
2014	12	6	2			1			
2015	12	6	2			4	1		
2016	12	6	3			40	22		
	36	18	7	8	69	45	23	2	70

»» Estimation des besoins à l'échéance du PLU 2017-2027

ÉLÉMENTS DE MÉTHODE.

Les documents présentés ci-après constituent une projection des besoins et non une programmation. Les obligations réglementaires seront recadrées dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du PLH. Il s'agit d'une simulation dont l'objet est de vérifier des ordres de grandeurs entre les obligations réglementaires et les potentiels dégagés dans le cadre de la révision du PLU.

Ils prennent en compte :

- Les obligations de rattrapage du deuxième triennal,
- les besoins induits par la production de logements soit 570 logements.
- Les besoins supplémentaires induits par l'augmentation des résidences principales entre 2014 et 2016 ; L'augmentation des résidences principales de 2012 à 2016 est estimé à 46, ce qui donne environ 10 logements supplémentaires à créer.

On estime que le nombre de logements vacants n'augmente pas au vu de la dynamique de réhabilitation constatée.

PRÉVISIONNEL LLS	Prévu
Logements manquants constatés au PLH en 2013	203
Besoins induits par l'augmentation des RP de 2014-2016	10
rattrapage 1er triennal	69
logements manquants à la fin du premier triennal 2016	144
logements LLS induits par les Constructions neuves. 20% de 570 logts	114
Total de logements à produire	258
rattrapage 2ème triennal	76
Total de LLS à produire	182

Le nombre de logements locatifs sociaux à produire à l'échéance du PLU pour atteindre et maintenir le taux de 20% est estimé à 182 logements environ.

L'objectif fixé au PADD est de répondre aux engagements du 2^{ème} PLH en réalisant 145 logements locatifs sociaux et de mettre en œuvre un programme de constructions en veillant :

- à une répartition équilibrée du parc sur l'ensemble de la commune
- à garantir une bonne insertion urbaine des programmes en privilégiant les sites proches du centre et des équipements ;
- à assurer une mixité sociale de proximité par l'insertion de LLS dans des opérations mixtes.



AUTRES BESOINS IDENTIFIES

ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.

- ✓ Valorer le potentiel des locaux vacants de l'ancien lycée pour renforcer la qualité et l'attractivité des équipements et services à la population :
 - améliorer les conditions d'accueil des manifestations festives et culturelles et associatives.
 - Répondre à des initiatives en matière d'offre de santé (Pôle de santé).



Site de l'ancien lycée.

ESPACES PUBLICS ET ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE.

- ✓ Poursuivre l'action de mise en valeur du réseau d'espaces publics dans le centre : place F. Mitterrand, avenue de la République, place du Terrail, avenue Gergovia.
- ✓ Améliorer les liaisons entre la ZAC Multi-sites et les pôles d'équipements.
- ✓ Renforcer les continuités entre les différents espaces d'accompagnement des équipements.
- ✓ Étoffer le réseau des espaces publics de proximité dans le cadre de l'aménagement des sites couverts par une OAP.
- ✓ Préserver la possibilité de réaliser la déviation de Saulzet le Chaud
- ✓ Améliorer le carrefour de la rue de Puy Giroux avec la RD 2089.
- ✓ Réaliser un aménagement hydraulique de la vallée de la Gazelle avec des bassins de rétention pour maîtriser les risques à l'aval.

↳ LE PARTI D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

MÉTHODE D'ÉLABORATION DES SCENARIOS ALTERNATIFS

Les scénarios mis au débat au cours des ateliers PADD prennent en compte plusieurs éléments déterminants et enjeux prioritaires qui ne sont pas tous convergents :

- ✓ les prescriptions des documents supra-communaux en matière de paysage et d'environnement, notamment l'identification des espaces et milieux naturels sensibles ;
- ✓ les enjeux et engagements de production définis au SCoT et au PLH en matière de logements. La commune de Romagnat est un acteur de la politique de renforcement du cœur métropolitain et de lutte contre l'étalement urbain avec une spécificité qui est sa capacité à répondre à une demande de « nature »
- ✓ les implications financières des choix d'urbanisation tant en termes d'investissement que de fonctionnement ;
- ✓ la capacité des scénarios à recomposer un espace urbain dilaté et fragmenté et à renforcer sa cohésion par l'affirmation d'un espace commun identifiable ;
- ✓ les implications sur l'activité agricole qui gère une part significative du territoire communal et assure le maintien de ses qualités et de son identité paysagère face à la pression urbaine.

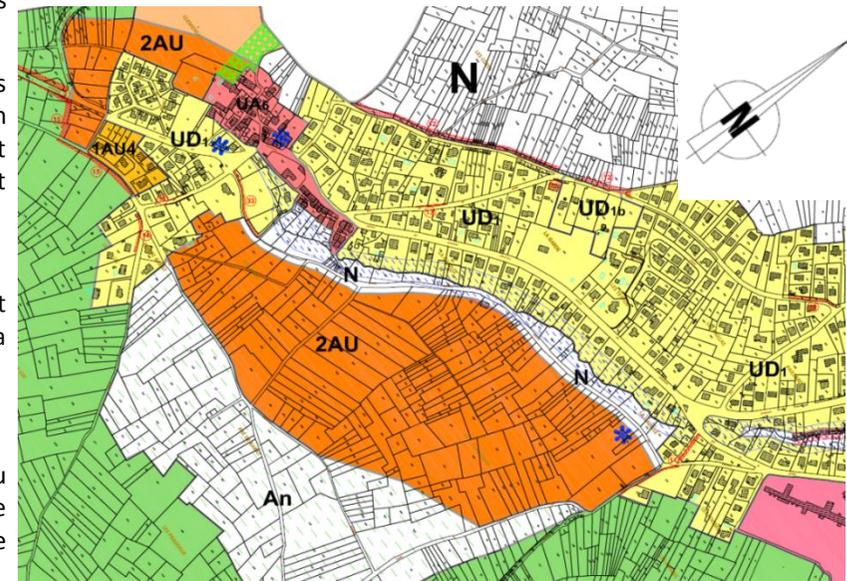
Les scénarios ont été établis à partir d'une analyse critique des dispositions du PLU approuvé en 2007 qui reposait sur des fondements en décalage avec le nouveau contexte réglementaire, notamment celui de la loi ALUR, en matière de gestion de l'espace. A partir de ce constat, des invariants ont été identifiés. Puis des alternatives ont été étudiées. Il est à noter que ces alternatives restent dans l'emprise des prévisions en matière d'urbanisation de 2007, l'analyse de la compatibilité du PLU de 2007 avec le SCoT n'ayant pas mis en avant de problématiques lourdes en termes de protection des milieux naturels. Néanmoins, plusieurs sites alternatifs ont été explorés essentiellement sur le bourg, les prévisions sur les villages étant très contraintes par les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux. Ces sites sont les suivants :

»» Le site des Plantades.

Ce site de 19ha est classé en zone 2AU (zone à urbaniser à long terme nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de modification) au PLU de 2007. Il est inscrit en veille foncière au PLH 2. Il a fait l'objet d'études préalables qui n'ont pas débouché sur une mise en œuvre opérationnelle.

Bien que ce site présente l'intérêt d'une relative proximité du centre et d'une situation en continuité du périmètre urbanisé dans un cadre paysager et environnemental sain et attractif, il n'a pas été retenu pour les motifs suivants :

- ✓ Contraintes agricoles fortes.
- ✓ Importance de l'opération quelque peu disproportionnée au regard de l'échelle communale et du contexte du marché. Cette option amènerait à concentrer l'essentiel de l'offre sur un seul site au détriment d'une politique de répartition équilibrée de l'offre nouvelle de logements ;
- ✓ Impact en matière de circulation. Le site présente des contraintes d'accès ;
- ✓ Nécessité d'engager une procédure globale d'aménagement sous forme de ZAC comportant des risques financiers à la clef et un engagement de long terme impliquant un manque de souplesse et d'adaptabilité aux évolutions du contexte économique et démographique;
- ✓ Impact environnemental :
 - en matière hydraulique du fait de la situation du projet en amont de l'urbanisation aux abords de la vallée de la Gazelle ;
 - en termes de continuités écologiques ;
- ✓ Impact paysager : le site fait partie d'une unité paysagère liée au plateau de Gergovie. Il offre des ambiances paysagères de grande qualité avec un réseau de chemins et de haies denses et des vues sur le grand paysage ;
- ✓ il est orienté au nord.

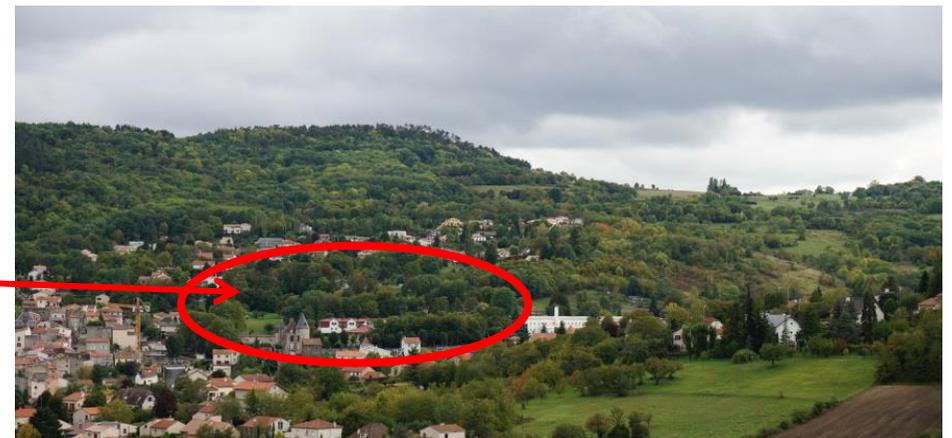
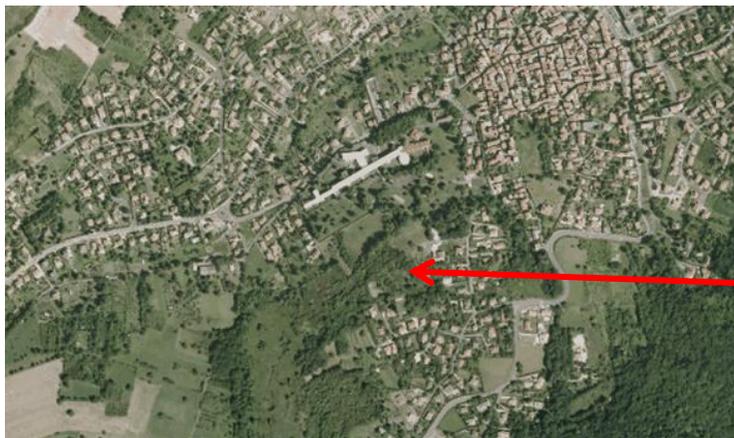
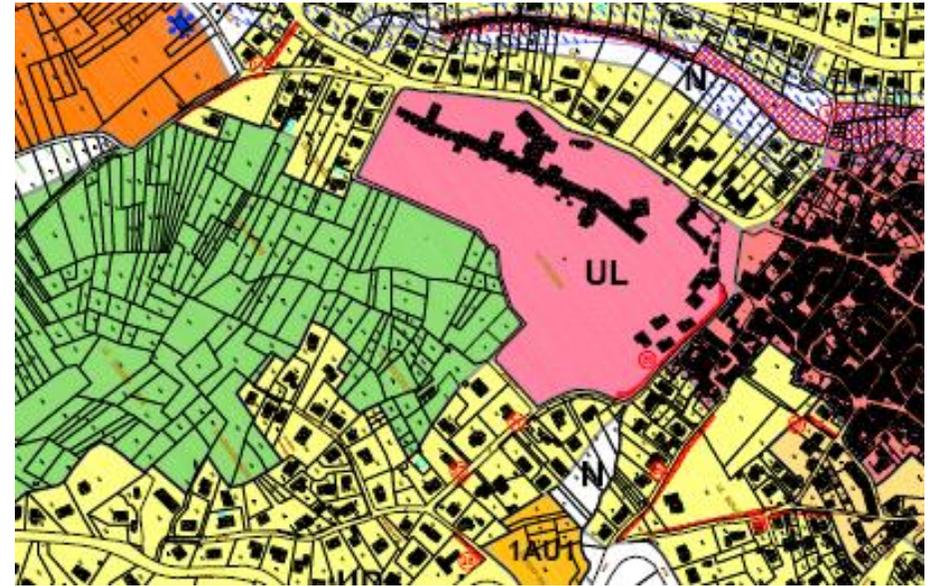


»» Le site de la Bouteille/les Foisses.

Ce site aux contours variables (de l'ordre de 6ha) présente des qualités de situation urbaine et géographique. Il est proche du centre et dans la continuité immédiate de l'urbanisation. Il bénéficie d'un environnement paysager très attractif avec des vues sur Montrognon. Il est classé en zone agricole au PLU approuvé en 2007.

Il n'a pas été retenu pour les motifs suivants :

- ✓ Impact paysager : le site s'inscrit dans une continuité arboré pénétrant largement dans l'urbanisation.
- ✓ Contraintes d'accès et de desserte par les réseaux ;
- ✓ Site nécessitant une restructuration foncière (parcellaire très morcelé) et un aménagement global ;
- ✓ Réduction d'une discontinuité d'urbanisation.

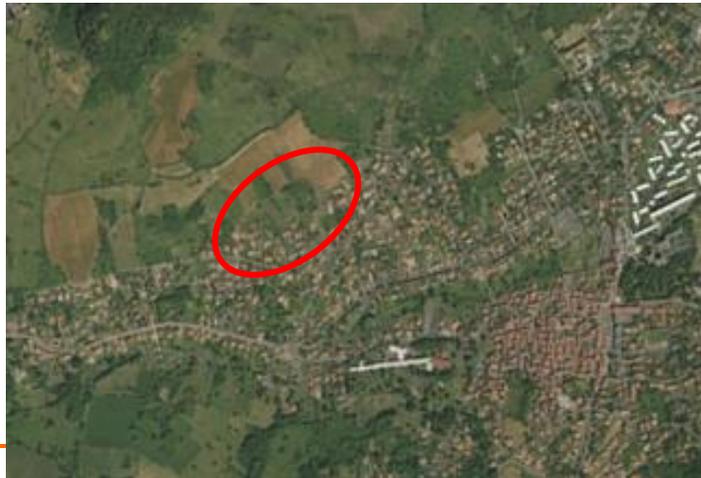
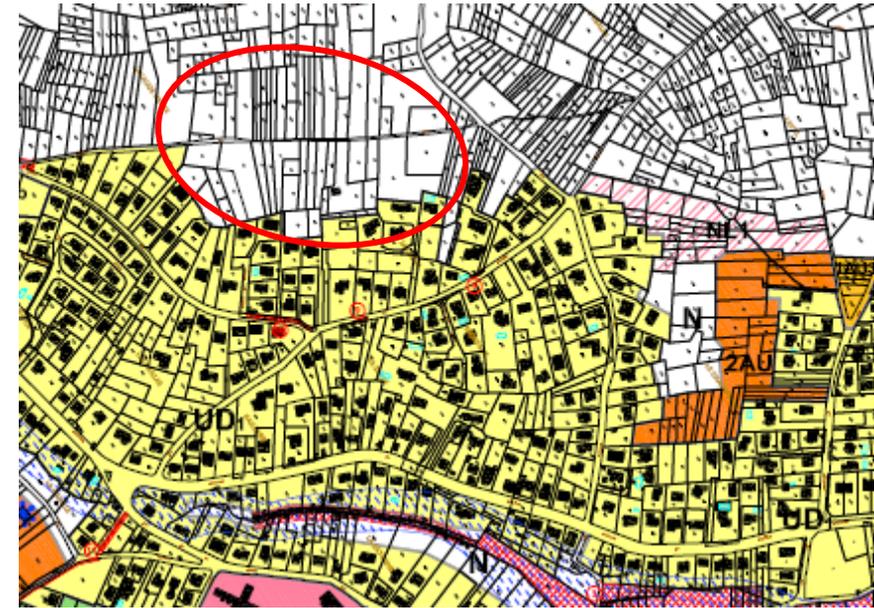


»» Le site de Javaude.

Le site de Javaude se situe sur les pentes de Montrognon dans la continuité d'un tissu pavillonnaire qui s'est développé sans organisation d'ensemble sur la base du réseau de chemins et du parcellaire existant. Sa superficie est d'environ de 6 à 8 ha selon le périmètre défini.

Ce site n'a pas été retenu pour les motifs suivants :

- ✓ La création d'une nouvelle zone à urbaniser n'est pas compatible avec la sensibilité environnementale et paysagère du site qui est en partie en zone Natura 2000 et en totalité en ZNIEFF de type 1. Il est mentionné comme réservoir de biodiversité au SRCE et comme cœur de nature d'intérêt écologique majeur au SCoT ;
- ✓ Le secteur est affecté par un risque de mouvements de terrain et présente une sensibilité aux ruissellements et coulées de boues ; son urbanisation conduirait à augmenter l'imperméabilisation des versants de Montrognon entraînant une augmentation des risques induits par les ruissellements des eaux pluviales.



LES INVARIANTS

L'élaboration du diagnostic partagé dans le cadre des ateliers a mis en évidence des points de passage obligés prenant en compte les obligations vis-à-vis des documents supra-communaux (objectifs de production de logements, accent sur la réhabilitation), les projets en cours (ZAC multi-sites ou la reconversion du lycée), les contraintes règlementaires en matière de protection des espaces et milieux naturels, les enjeux prioritaires identifiés (relance démographique). Il en résulte les invariants suivant :

- ✓ Mettre en œuvre la ZAC multisites sur le Prat et la Condamine.
- ✓ Faire du site de l'ancien lycée un lieu de vie mixant équipements et habitat.
- ✓ Stopper les « grignotages » d'espaces naturels en maîtrisant le processus de dispersion de l'habitat diffus le long des axes de circulation (notamment route d'Opme) et sur les franges.
- ✓ Étoffer le réseau des cheminements doux en renforçant son maillage et en améliorant les conditions d'agrément et de sécurité.
- ✓ Renforcer la continuité et l'intensité du pôle de centralité de Romagnat du centre-bourg à l'ancien lycée :
 - orienter les nouveaux programmes dans l'aire d'influence de ce pôle ;
 - requalifier la place F Mitterrand et améliorer ses connexions avec le parc et le centre ancien.
- ✓ Préserver la vocation agricole du secteur des Plantades.

PRÉSENTATION DES SCÉNARIIS

Trois scénariis d'aménagement et de développement ont été étudiés et comparés.

»» Scénario 1. Privilégier les opérations en renouvellement urbain

Ce scénario met l'accent sur la reconquête du bâti vacant et la densification des dents creuses avec un complément d'offre dans le cadre de la ZAC multi-sites pour les produits individuels. Il privilégie le développement du bourg en maîtrisant de manière forte l'évolution de la construction aux abords des villages par la suppression des zones en extension.

- ✓ Orienter la production de logements locatifs aidés sur le foncier diffus existant aux abords du centre élargi.
- ✓ Mettre en œuvre une politique active de reconquête du centre bourg en :
 - Valoriser les dents creuses dans et aux abords immédiats du centre
 - Développer une offre de stationnement de proximité
 - Dégager une offre de jardins dans la vallée en lien avec les opérations de réhabilitation du parc vacant.
- ✓ Optimiser le potentiel du lycée et du FLEP, en faire un lieu de mixité fonctionnelle et sociale.

- ✓ Inciter à une densification du tissu urbain au plus près des équipements et des services et des transports en commun.
- ✓ Limiter strictement les extensions sur les villages dans la durée du PLU.
- ✓ Contenir l'urbanisation dans son périmètre actuel. Stopper le processus d'urbanisation pavillonnaire sur les franges urbaines.
- ✓ Mettre en œuvre la ZAC Multisites en optimisant les périmètres.

»» Scénario 2. Recentrer le développement sur le bourg en associant renouvellement urbain et extensions

Ce scénario repose sur un équilibre entre la volonté de conforter le bourg notamment les abords du centre et de préserver une vie dans les villages. Il affirme la nécessité de reconquérir le bâti vacant et de mettre en valeur le potentiel d'accueil dans le périmètre urbanisé en favorisant une densification raisonnée.

- ✓ Orienter la production de logements locatifs aidés sur le foncier diffus existant aux abords du centre élargi.
- ✓ Mettre en œuvre une politique de veille foncière active sur le centre bourg.
- ✓ Optimiser le potentiel du site de l'ancien lycée et du FLEP pour en faire un lieu de mixité fonctionnelle et sociale.
- ✓ Inciter à une densification du tissu urbain au plus près des équipements et services et des transports en commun.
- ✓ Conforter les pôles du Prat et de la Condamine en permettant leur extension sur les franges.
- ✓ Limiter les extensions sur les villages. Réduire les périmètres d'extension en assurant une bonne maîtrise des nuisances et des impacts paysagers et environnementaux.

»» Scénario 3. Mettre en œuvre un développement équilibré entre ville et villages.

Le scénario 3 est un scénario au fil de l'eau avec le maintien de capacités foncières en extension tant sur le bourg que sur les villages qui permettent d'offrir un autre type d'habitat plus à même de contribuer à limiter l'étalement urbain particulièrement actif en deuxième et troisième couronne. S'il introduit un phasage des disponibilités foncières, il maintient plusieurs zones à urbaniser à court, moyen et long terme sur les villages. Il constitue une avancée en matière de maîtrise des extensions en supprimant la zone à urbaniser des Plantades dont l'impact agricole, paysager et environnemental est lourd.

- ✓ Orienter la production de logements locatifs aidés sur le foncier diffus existant aux abords du centre élargi.
- ✓ Mettre en œuvre une politique de veille foncière active sur le centre bourg.
- ✓ Développer l'offre de logements sur le site de l'ancien lycée en réhabilitant l'existant (logements et internat).

- ✓ Poursuivre le développement des villages en maîtrisant les impacts environnementaux, agricoles et paysagers. Phaser l'ouverture à l'urbanisation.
- ✓ Contenir l'urbanisation dans son périmètre actuel. Stopper le processus d'urbanisation pavillonnaire diffus sur les franges urbaines.
- ✓ Conforter les deux pôles du Prat et de la Condamine en permettant leur extension sur les franges.

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES SCÉNARIOS

Le scénario 1, scénario de rupture forte avec les tendances passées, présente le meilleur bilan environnemental au regard d'enjeux prioritaires : la consommation des sols et la protection du patrimoine naturel mais aussi en termes d'émissions de gaz à effets de serre par la maîtrise des déplacements et la limitation d'énergie grise. En centrant l'action sur la reconquête du bâti, il limite la consommation d'espace, favorise les déplacements alternatifs à la voiture par la mise en œuvre d'un urbanisme des proximités, optimise les réseaux existants. Cette option a aussi des effets positifs en matière sociale en facilitant l'accès aux équipements et services, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, en confortant les lieux de vie collectifs. C'est enfin le scénario qui présente le moindre impact sur le paysage des sites emblématiques et permet de préserver le caractère des villages par la suppression de plusieurs zones à urbaniser en extension.

Son principal effet négatif est lié à la densification du tissu urbain qui conduirait à une augmentation de l'imperméabilisation et de la minéralisation des sols du fait de la suppression d'espaces libres avec pour conséquence une augmentation des ruissellements et une augmentation des effets d'îlots de chaleur urbain. Il convient par ailleurs de noter que son effet sur l'étalement urbain à une échelle plus large reste à nuancer si on considère que ce scénario ne permet pas de couvrir un éventail large de la demande de logements en contradiction avec les objectifs du SCoT et du PLH. Les candidats à un logement individuel continueront à se reporter sur des communes plus lointaines non desservies par les transports collectifs et peu équipées.

A l'opposé, le scénario 3 qui s'inscrit dans une logique de prolongement des tendances en mettant en avant la valorisation d'un potentiel foncier très attractif sur le plan résidentiel, est celui dont l'impact est le plus lourd même si la suppression de la zone à urbaniser des Plantades et la préservation des grands espaces naturels emblématiques de la commune constituent une avancée forte par rapport au PLU de 2007. Il conduit à une forte consommation d'espaces, notamment aux abords des villages dans des secteurs où subsiste une activité agricole forte. Il a un impact paysager sensible notamment aux abords du site de Gergovie. En élargissant le périmètre urbanisé, il est de nature à déplacer et à accroître les zones de pression dans des secteurs très convoités. Cet élargissement ne va pas dans le sens d'une maîtrise des déplacements automobiles qui sont une source de nuisances et de pollutions. Son effet positif est à rechercher à l'échelle du Grand Clermont avec un impact sur l'étalement urbain par la mise sur le marché d'une offre en habitat individuel à proximité du cœur urbain et des pôles d'emplois et de services.

Le scénario intermédiaire 2 est celui qui concilie le mieux les enjeux environnementaux locaux et à plus grande échelle les enjeux démographiques en préservant une capacité à répondre à un éventail large de demandes. C'est un scénario équilibré qui limite fortement la consommation d'espaces agricoles et naturels et privilégie la mobilisation du potentiel bâti et foncier proche du centre et des équipements. Outre le site des Plantades, plusieurs zones à urbaniser en extension sont supprimées en limite d'espaces naturels sensibles tant sur le plan environnemental et/ou paysager que sur le plan agricole. Ces suppressions portent essentiellement sur les villages qui offrent le plus fort potentiel.

C'est notamment le cas :

- ✓ Sur le village de Saulzet avec la suppression d'une zone à urbaniser située à l'ouest du village sur un site proche du périmètre du bien commun de la Chaîne des Puys ;
- ✓ Sur Opme, avec une forte réduction d'une zone à urbaniser qui était de nature à modifier la perception du paysage de l'itinéraire d'accès à Gergovie et de la silhouette du village dominé par le château ;
- ✓ Sur Clémensat, avec la suppression d'une zone à urbaniser sur les pentes de Montrognon qui sont en partie en zone Natura 2000 et en ZNIEFF avec des effets paysagers majeurs.

Cette orientation porte aussi sur le bourg avec la réduction du périmètre de la ZAC de la Condamine qui permet d'exclure un site à orchidées et sur le secteur du Prat dans un secteur en ZNIEFF.

De plus ce scénario prévoit un phasage des zones en extension pour assurer une maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins de développement de la commune.

Pour toutes ces raisons, le PLU est établi sur ces bases

SCENARIO	AVANTAGES	INCONVÉNIENTS
<p>Scénario 1 Privilégier le renouvellement urbain.</p>	<p>Très bonne cohérence avec les orientations réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gestion économe des sols. – Mise en valeur du patrimoine foncier de la commune. – Protection des espaces naturels et agricoles. Préservation des qualités paysagères de la commune. – Intégration des nouveaux programmes dans la ville notamment des programmes locatifs sociaux – Accès aisé aux équipements et aux services. – Mode de développement plus favorable aux déplacements doux (marche à pied et vélos) et transport collectif. <p>Il offre en outre les avantages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Une reconquête active du bâti ancien qui permet de valoriser le parc ancien et d'améliorer l'image du centre-bourg. – Une préservation de l'identité et du caractère des villages par une maîtrise stricte des extensions (suppression des zones à urbaniser). 	<p>Impacts de la densification sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La demande de stationnement accrue. – L'imperméabilisation et l'artificialisation des sols. – La suppression d'espaces de respiration. <p>Mobilisation du foncier plus complexe. Coût du foncier.</p>
<p>Scénario 2 Recentrer le développement sur le bourg en associant renouvellement et extension</p>	<p>Ce scénario reprend les avantages du scénario 1. Il diffère sur deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Il préserve une possibilité d'extension mesurée des villages en limitant l'impact des extensions sur la silhouette ; – L'action sur le centre. 	<p>Le scénario 2 est moins volontaire sur le centre bourg. Il se limite à mener une veille foncière pour permettre ultérieurement des actions de restructuration/réhabilitation, d'aération du tissu ou de création de poches de stationnement.</p>
<p>Scénario 3 Mettre en œuvre un développement équilibré entre la ville et les villages.</p>	<p>Le principal apport de ce scénario est d'élargir l'offre d'habitat avec le maintien de capacités de développement dans les villages plus importantes.</p>	<p>Moindre maîtrise des impacts de l'urbanisation sur la perception des villages.</p>

↳ LE SCENARIO RETENU : LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET DE VILLE

PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ ET LA DIVERSITÉ DES GRANDS ESPACES DE NATURE ET DES ESPACES AGRICOLES.

UN ENJEU ÉCOLOGIQUE ET D'IMAGE À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION MAIS AUSSI UN ENJEU IDENTITAIRE ET D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE À L'ÉCHELLE COMMUNALE. UNE DIVERSITÉ DE MILIEUX ET D'AMBIANCES QUI DÉPEND DU MAINTIEN D'UNE FORME D'AGRICULTURE ORIENTÉE SUR LA POLYCLTURE ET L'ÉLEVAGE.

»» Conforter les équilibres actuels entre urbanisation et espaces naturels

- ✓ Préserver l'écrin vert de Romagnat, atout majeur de la commune
- ✓ Tenir dans la durée les limites actuelles de l'urbanisation tant dans la ville que dans les villages à l'exception des opérations engagées (ZAC multi-sites) tout en assurant une maîtrise de sites d'extension potentielle de taille limitée.
- ✓ Limiter les extensions urbaines à 13,6 ha (contre 51,6 ha au PLU actuel) et accroître l'efficacité foncière pour tendre à un objectif de 50 logements/ha.
- ✓ Stopper le processus de « grignotage » des espaces naturels sensibles et des espaces agricoles le long des voies et sur les versants.
- ✓ Maîtriser l'évolution des franges entre ville et nature et assurer un traitement soigné des lisières urbaines.
- ✓ Privilégier le renouvellement et la densification raisonnée des tissus urbains existants en préservant des espaces de respiration.
- ✓ Protéger les grands espaces forestiers et conforter la trame arborée dans sa diversité.
- ✓ Préserver les grands corridors écologiques.

»» Préserver une présence forte d'une agriculture garante de la diversité des milieux et des paysages.

- ✓ Préserver strictement les sols productifs et assurer la continuité des espaces agricoles au sud de la commune.
- ✓ Confirmer la vocation agricole du site des Plantades.
- ✓ Favoriser les relations entre espaces urbains et espaces agricoles
- ✓ Permettre une diversification des activités agricoles et le maintien de cultures traditionnelles

»» **Garantir les valeurs paysagères et la valorisation du potentiel touristique et de loisirs urbains des sites majeurs.**

- ✓ Conforter la vocation de loisirs et touristiques des sites emblématiques en maîtrisant l'impact sur les milieux sensibles
- ✓ Préserver la qualité des parcours d'accès routiers et piétons au site de Gergovie
- ✓ Préserver les qualités patrimoniales d'Opme.

ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT SUR LE PÉRIMÈTRE URBANISÉ EN PROPOSANT UNE DIVERSITÉ DE MODES D'HABITER

UN ENJEU DE COHÉSION URBAINE ET SOCIALE FACE À UNE VILLE FRAGMENTÉE. AFFIRMER D'UNE MANIÈRE PLUS FRANCHE UN CENTRE AUJOURD'HUI INTROUVABLE CAR DISTENDU ET INSUFFISAMMENT DÉFINI.

»» **Intensifier le pôle de centralité autour du parc en préservant ses qualités paysagères**

- ✓ Reconquérir et requalifier le parc de logements vacants et dégradés du centre ancien en apportant des réponses en termes d'habitabilité (ensoleillement, vues, espace de respiration) et de fonctionnement (accessibilité, stationnement).
- ✓ Mobiliser de manière prioritaire les ressources foncières proches des équipements et des dessertes TC. Densifier les abords du parc.
- ✓ Conforter un « espace public central » continu regroupant l'ensemble des équipements.
 - Requalifier la place François Mitterrand en assurant un meilleur équilibre entre les différents usages et modes déplacement (étude en cours).
 - Renforcer son rôle d'articulation entre le parc et le centre ancien.
 - Faire du site du lycée un nouveau lieu d'habitat et d'animation urbaine, une composante forte de la centralité de Romagnat.
 - Renforcer les liens entre les différents espaces et équipements qui composent le cœur de ville.

»» **Conforter les pôles d'habitat du Prat et de la Condamine**

- ✓ Promouvoir une diversité et une mixité des types d'habitat sur chaque site.
- ✓ Optimiser le foncier disponible tout en assurant une bonne insertion des projets. Adapter le niveau de densité à l'environnement urbain et naturel.
- ✓ Préserver des possibilités d'optimisation des investissements réalisés par une extension mesurée des sites.
- ✓ Renforcer leurs liaisons avec les pôles d'équipements et les espaces naturels.

»» **Préserver l'échelle et le caractère des villages.**

- ✓ Limiter les capacités d'accueil de nouveaux programmes.
- ✓ Maîtriser les sites en extension.
- ✓ Préserver la perception des silhouettes des noyaux villageois.
- ✓ Permettre la reconversion des installations du Puy Giroux.

ASSURER UNE PRÉSENCE FORTE DE LA NATURE DANS LA VILLE.

UN ENJEU D'IMAGE ET DE QUALITÉ D'HABITAT. LA TRAME VÉGÉTALE COMME LIEN ET SOURCE DE CONFORT

»» **Affirmer la présence « d'un axe vert » fédérateur de Clémensat au site du lycée**

- ✓ Faire de la vallée un lien inter-quartiers et un lieu de pratiques diverses.
- ✓ Maintenir des connexions entre la vallée et les grands sites naturels.
- ✓ Gérer le risque inondation de manière intégrée en assurant une diversité de milieux, d'ambiances et de pratiques.
- ✓ Assurer des continuités vertes dans la ville. Maintenir une trame végétale dense et diversifiée dans la vallée pour :
 - contribuer à la biodiversité;
 - préserver une bonne qualité résidentielle ;
 - assurer un confort des logements en réduisant les effets d'îlots de chaleur urbain induits par l'artificialisation des sols.
- ✓ Renforcer les liens entre le centre-bourg et la vallée.

»» **Préserver des connexions entre les grands espaces naturels et la ville**

- ✓ Maintenir des continuités vertes entre les versants du plateau de Gergovie et Romagnat.
 - Au droit du secteur des Goules et du parc du CMI (chemin de la Passerelle).
 - Entre le chemin des caves et le parc A de Tocqueville.
 - Entre le chemin des caves et le lycée.

✓ Renforcer la trame verte urbaine

- Saisir l'opportunité de la reconversion du lycée pour améliorer la cohérence paysagère et fonctionnelle des espaces non bâtis.
- Préserver les qualités paysagères des cités de Bezance et des Pérouses.
- Créer une trame paysagère continue dans la ZAC multisites.
- Conforter la trame végétale le long de la RD 2089.
- Maintenir des espaces de respiration dans le bourg.

CONFORTER LE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE DE LA ZAE DE BEAUMONT-ROMAGNAT EN AMÉLIORANT SES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UN DOUBLE ENJEU, COMMUNAL DE MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS UNE COMMUNE TRÈS RÉSIDENIELLE ET D'AGGLOMÉRATION PAR LE MAINTIEN D'ACTIVITÉS DE SERVICES AU CŒUR DE L'AGGLOMÉRATION

✓ Affirmer une vocation économique face aux risques de pressions et conflits d'usage liés à l'habitat.

✓ Renforcer l'insertion urbaine et paysagère de la ZAE notamment aux abords de la RD 2089.

✓ Réduire ses impacts environnementaux.

CONSTRUIRE UN RÉSEAU PLUS OUVERT, PLUS ACCUEILLANT ET PLUS ÉQUILIBRÉ ENTRE LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS. RENFORCER LA CONTINUITÉ ET LA DENSITÉ DU MAILLAGE DE CHEMINS ET DE SENTIERS.

UN TERRITOIRE QUI GÉNÈRE BEAUCOUP DE DÉPLACEMENTS DU FAIT DE SA DÉPENDANCE AUX GRANDS PÔLES D'EMPLOIS MÉTROPOLITAINS OÙ L'ACCÈS À LA MOBILITÉ DÉPEND ESSENTIELLEMENT DE LA VOITURE.

✓ Améliorer l'insertion urbaine et paysagère des principaux axes de circulation qui irriguent la ville (RD 3 et RD 21)

- Assurer un meilleur partage de l'espace public en facilitant l'intégration des modes doux.
- Réduire les effets de coupure des voies en permettant des traversées plus lisibles et plus sûres.
- Améliorer la cohérence et la qualité du paysage des voies (traitement de l'espace public, des limites entre le domaine public et privé et des abords).

✓ Mettre en relation de manière plus étroite espaces urbains et espaces naturels en étoffant le réseau de chemins

- Affirmer des axes structurants.
- Améliorer la lisibilité des parcours.

- Préserver l'intégrité et la diversité des grands espaces de nature
-  Grands sites naturels
 -  Espaces forestiers
 -  Espaces agricoles
 -  Préserver les grands corridors écologiques
 -  Faire de la vallée de la Gazelle un grand parc linéaire, axe de diffusion de la nature en ville et lien entre les quartiers
 -  Faciliter les liaisons ville-nature
 -  Intensifier le pôle de centralité autour du parc. Requalifier les espaces publics centraux Requalifier le centre bourg
 -  Conforter les secteurs résidentiels du Prat et de la Condamine dans une logique de mixité
 -  Préserver l'échelle et l'identité des villages
 -  Renforcer l'attractivité des Zones d'Activités Economiques(ZAE)
 -  Améliorer les qualités d'usage des voies urbaines structurantes
 -  Améliorer l'insertion urbaine et paysagère de la RD 2089
 -  Préserver et mettre en valeur les principaux points de vue
 -  Mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel remarquable
 -  Valoriser les «portes» d'accès à Gergovie
 -  Préserver les qualités paysagères des itinéraires touristiques



LES GRANDES ORIENTATIONS

↳ JUSTIFICATION DES AXES STRATEGIQUES DU PADD

AXE 1 ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DE LA COMMUNE

La commune de Romagnat doit faire face à un défi démographique majeur accentué par les orientations prises au niveau du SCOT du Grand Clermont qui vise à accroître les capacités d'accueil du territoire en orientant le développement sur le cœur métropolitain dont fait partie Romagnat.

Les politiques d'urbanisation et d'habitat conduites sont à l'origine d'un certain nombre de déséquilibres démographiques (baisse continue de la population, vieillissement, diminution de la taille des ménages, spécialisation socio-spatiale) qu'il convient d'infléchir.

Ces tendances sont aggravées par une situation de sous-production de logements, de faible diversité d'une offre très marquée par la prédominance de l'habitat pavillonnaire, des niveaux de prix élevés qui empêchent les ménages les plus modestes d'accéder à un logement sur Romagnat. La commune ne remplit pas ses obligations réglementaires en matière de logements locatifs sociaux. La relance de la production de logements et sa diversification se heurtent à l'absence de foncier maîtrisé et à des niveaux de prix du foncier parmi les plus élevés de l'agglomération.

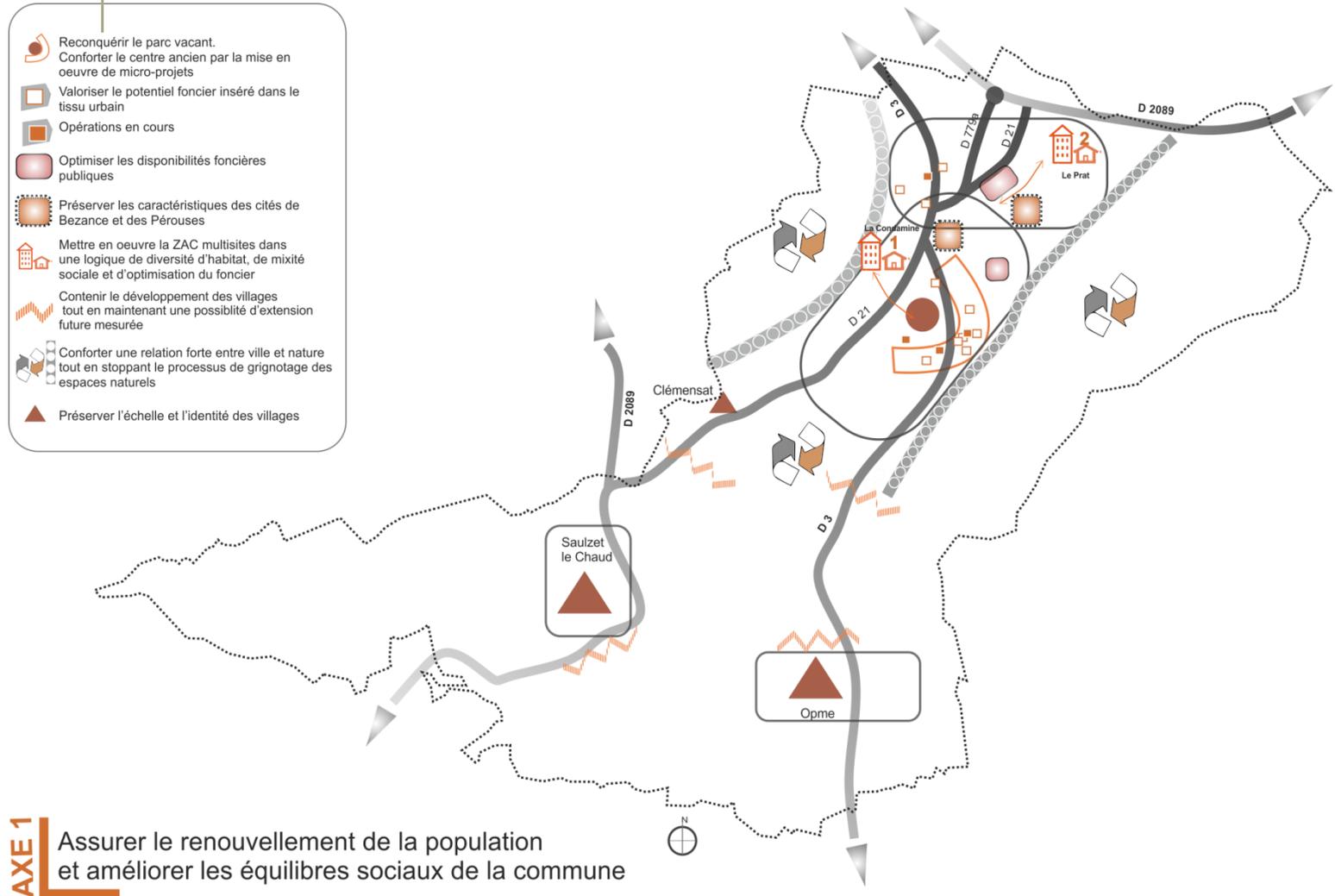
La ville de Romagnat possède une image résidentielle attractive qui est liée à la qualité de son environnement naturel mais aussi à son échelle et à sa capacité à offrir un ensemble d'équipements et de services de proximité étoffés. La présence de nombreux équipements et la densité et la richesse de la vie associative sont des facteurs d'intégration sociale forts.

C'est la raison pour laquelle, le PADD met en exergue trois objectifs prioritaires

- »» Rétablir les grands équilibres sociodémographiques de la commune
- »» Relancer l'activité de la construction pour répondre au défi démographique en maîtrisant son rythme et ses formes.
- »» Conforter les qualités de « vivre ensemble » d'une petite ville.

PROMOUVOIR UN MODE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN PLUS DURABLE, ÉCONOME EN RESSOURCES

UN ENJEU DE CHANGEMENT RADICAL DU MODE D'URBANISATION PASSÉE TRÈS CONSOMMATEUR D'ESPACE ET CARACTÉRISÉ PAR UN ÉTALEMENT ACCENTUÉ DE L'URBANISATION



ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DE LA COMMUNE

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Une situation paradoxale ; une commune qui bénéficie d'une notoriété résidentielle forte mais perd des habitants</p> <p>Une commune dont le profil sociologique et démographique est de plus en plus déséquilibré.</p> <ul style="list-style-type: none"> —Un vieillissement de la population —Une diminution de la taille des ménages —Une spécialisation sociale —Une faible mobilité résidentielle <p>Une situation qui s'explique par la nature de la vague d'urbanisation des années 70/90 avec un fort taux d'habitat individuel en accession à la propriété.</p>	<p>Relancer l'activité de la construction pour assurer le renouvellement de la population et inverser les tendances démographiques négatives.</p> <p>Développer une offre foncière et immobilière diversifiée pour proposer un parcours résidentiel complet sur la commune</p> <p>Prendre en compte les incidences du vieillissement sur l'offre de logements et de services.</p>	<p>RÉTABLIR LES GRANDS ÉQUILIBRES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE.</p> <p>Retrouver une dynamique démographique de manière durable</p> <ul style="list-style-type: none"> > Accroître et stabiliser la population communale autour de 8500 habitants > Retrouver une composition démographique plus équilibrée <p>RÉPONDRE À UNE DIVERSITÉ DE BESOINS ET FAVORISER UNE MIXITÉ DES POPULATIONS ET DES USAGES.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Assurer un parcours résidentiel complet sur la commune. > Rendre accessible la commune à tous les types de ménages en portant l'effort sur les jeunes ménages. > Apporter des réponses adaptées au vieillissement de la population > Répartir de manière équilibrée les programmes de logements locatifs sociaux. Assurer une mixité sociale au sein de chaque opération.
<p>Une situation amplifiée par un état de sous production en matière de logements dû à une absence de foncier maîtrisé, une offre rare, chère et peu diversifiée</p> <p>Un écart important entre les objectifs de production fixés au Programme Local d'Habitat (57 logements par an).</p> <p>Une production peu diversifiée et insuffisante pour répondre aux besoins en logements des ménages.</p> <p>Un déficit en logements locatifs sociaux en voie de résorption mais persistant avec des engagements triennaux respectés pour le 1^{er} triennal</p>	<p>Prendre des initiatives publiques en matière d'aménagement</p> <p>Mettre en place des moyens de maîtrise foncière.</p> <p>Répondre aux engagements du PLH en matière de Logements Locatifs sociaux en veillant à assurer une mixité sociale</p> <p>Produire une offre abordable, accessible à tous les ménages.</p>	<p>RELANCER L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION POUR RÉPONDRE AU DÉFI DÉMOGRAPHIQUE EN MAÎTRISANT SON RYTHME ET SES FORMES</p> <p>Prendre des initiatives publiques en matière d'aménagement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Réaliser de l'ordre de 575 logements d'ici 2026 > Diversifier l'offre d'habitat. > Remettre sur le marché 15% du parc vacant actuel (soit 33 logements sur 10 ans). > Réaliser 145 Logements Locatifs Sociaux d'ici 2019 > Mettre sur le marché une offre de produits abordables.

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Un rythme de construction très irrégulier. Une inversion de tendances engagée avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> —Une programmation de l'ordre de 257 logements en cours ou prévus à court terme dont 206 logements locatifs sociaux; —la création de la ZAC Multi-sites qui prévoit la réalisation de l'ordre de 205 logements 	<p>Maîtriser les effets de « pics » de production de logements qui déstabilise la structure des équipements.</p>	<p>METTRE EN PLACE UN PHASAGE DANS LE TEMPS DES OPÉRATIONS POUR ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DES POPULATIONS NOUVELLES ET MAÎTRISER L'IMPACT SUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS Mise en place de tranches opérationnelles sur la ZAC multisites.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Commencer par la Condamine. > Enchaîner sur le Prat. <p>Recours à une stratégie de micro-projets bien insérés et répartis dans la ville. Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des disponibilités foncières prévues au PLU pour réguler la production de logements.</p>
<p>Un éventail large de commerces, services et équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Un centre ancien qui joue un rôle très marginal limité au secteur de la place du Terrail. · Une structure très éclatée située essentiellement sur les grands axes. · Le maintien d'un pôle de proximité sur le village de Saulzet le Chaud 	<p>Garantir l'accès aux équipements et aux services à la population en orientant les programmes à proximité des pôles existants.</p> <p>·</p> <p>Améliorer les liaisons entre les quartiers et les différents pôles et les liens entre ces pôles.</p>	<p>CONFORTER LES QUALITÉS DE VIVRE ENSEMBLE D'UNE PETITE VILLE.</p> <p>Mettre en valeur les lieux d'échanges entre les habitants.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Améliorer la convivialité des espaces publics centraux > Assurer une bonne insertion urbaine et sociale des nouveaux programmes de logements. > Étoffer le réseau des espaces publics de proximité. > Renforcer les liaisons douces entre les quartiers. <p>Permettre un accès aisé aux équipements et services de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> > Conforter les deux pôles commerciaux et de services à la population et renforcer leur connexion > Saisir l'opportunité de la fermeture du lycée pour développer le niveau d'équipements et de services et constituer un pôle de vie et d'animation urbaine attractif. <p>Orienter les nouveaux programmes de logements à proximité du pôle de centralité desservi par les TC. Favoriser l'accessibilité des pôles par les modes doux. Conforter un pôle de commerces et de services de proximité sur Saulzet.</p>

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Un mode de développement essentiellement diffus sur les 10 dernières années.</p> <p>Une implication de toutes les composantes de la commune, villages et bourg.</p> <p>Une prise d'initiative publique en matière d'aménagement et de construction associant différents modes d'intervention :</p>	<p>Réorienter le mode de développement au profit de la mise en valeur du potentiel restant dans le périmètre urbanisé.</p> <p>Maintenir un équilibre entre toutes les composantes de la commune.</p>	<p>PROMOUVOIR UN MODE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN PLUS DURABLE, ÉCONOME EN RESSOURCES</p> <p>Orienter le développement sur le périmètre urbanisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Limiter le prélèvement de foncier agricole. > Orienter la construction sur le bourg. Préserver une possibilité d'extension mesurée des villages, Clémensat, Saulzet et Opme, > Privilégier le renouvellement et la densification raisonnée des tissus urbains proches des équipements et du centre. > Reconquérir le parc vacant dans le bourg en apportant des réponses en termes d'habitabilité, d'accessibilité et de stationnement. > Conforter les pôles d'habitat du Prat et de la Condamine dans une logique de diversité et de mixité des types d'habitat et d'optimisation foncière.
<p>Un écart important par rapport aux objectifs de modération foncière avec une moyenne de 493,6 m² /logt contre 130 m²/logt prescrit au SCoT.</p> <p>Un potentiel foncier en décalage avec les besoins et les objectifs de modération de la consommation foncière. Un potentiel estimé à 74,5 ha au total dont 22,7 ha en zone U ET 51,5 ha en zone à urbaniser.</p>	<p>Ajuster le potentiel foncier aux besoins dans une logique d'optimisation foncière et de réduction des prélèvements de foncier sur les espaces agricoles et naturels.</p>	<p>RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES PAR LOGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> > Réduire le potentiel constructible au PLU à 13,6-ha en extension urbaine (y compris la ZAC multisites). > Privilégier les formes d'habitat économe en foncier. > Permettre une densification des secteurs proches des équipements et des dessertes en TC > Moduler les densités en fonction de l'environnement bâti, de la situation par rapport aux équipements et de la desserte en TC.

AXE 2 CONFORTER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES DANS LEUR DIVERSITÉ

La vocation résidentielle dominante de Romagnat qui se traduit par une faible part d'actifs résidents ne doit pas occulter le fait que la commune bénéficie de la présence sur son territoire d'un des pôles économiques de l'agglomération dont la particularité est d'être plus orienté sur les fonctions de services. Ce pôle accueille 170 entreprises et 2250 emplois. Il présente l'intérêt de constituer un pôle d'équilibre très intégré au cœur urbain dans un contexte de concentration axiale des activités.

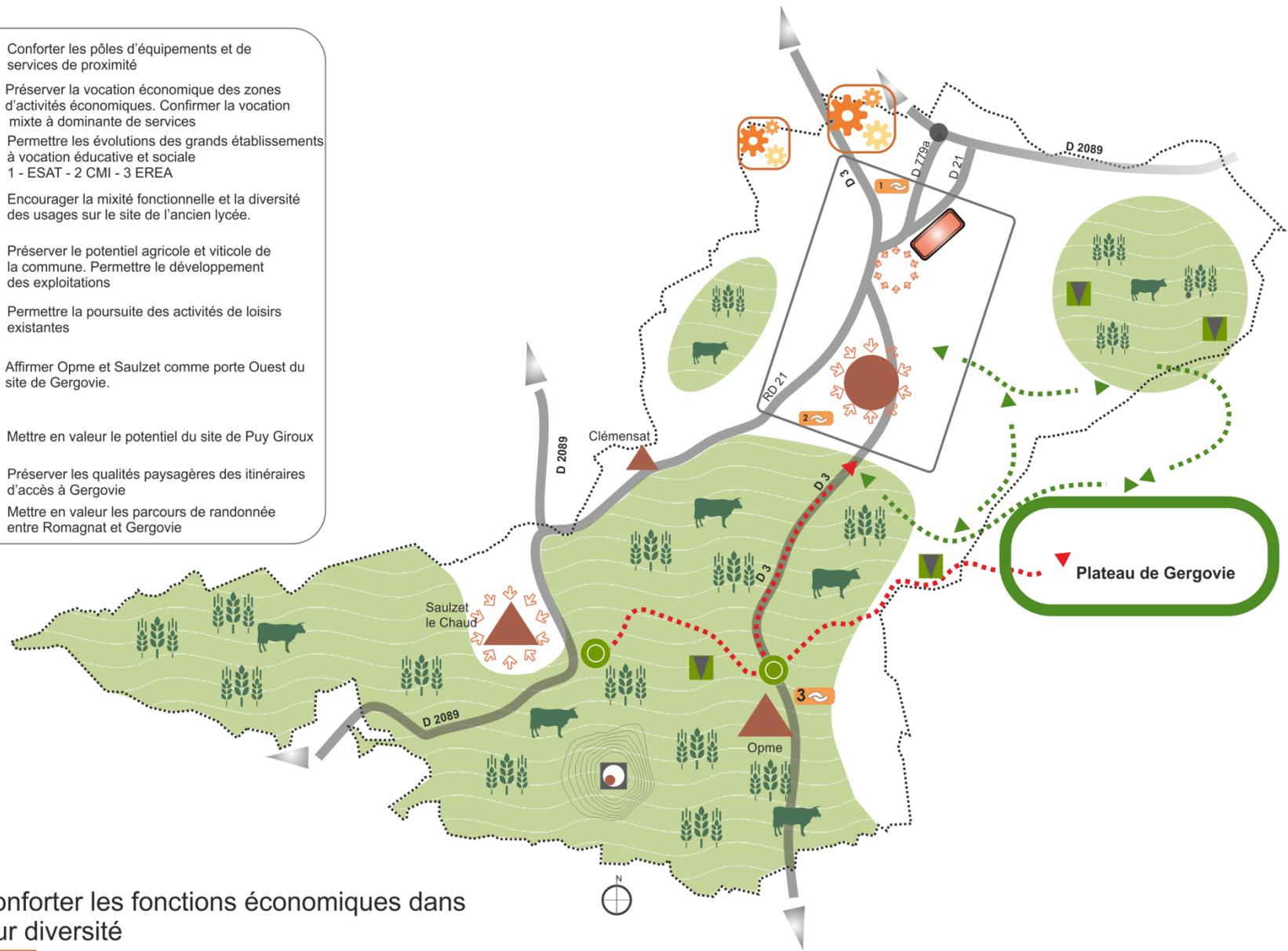
S'il possède des atouts d'accessibilité, ce pôle présente néanmoins plusieurs handicaps : une situation marginale, une masse critique limitée, un positionnement peu défini, une image vieillissante. L'imbrication habitat/activités est génératrice de conflits d'usage et de pressions foncières. De plus il ne possède pas de capacités d'accueil et d'extension. Dans un contexte de gestion économe des sols, il importe de valoriser les potentiels de ce site en affirmant sa vocation économique et en réduisant ses dysfonctionnements.

Le deuxième élément à intégrer est le caractère monofonctionnel du tissu urbain qu'atténue cependant la présence de grands établissements éducatifs, sanitaires et sociaux mais que le PLU doit s'attacher à faire évoluer. Le site de l'ancien lycée représente un potentiel à valoriser et l'insertion d'activités dans le tissu doit être facilitée.

Enfin, l'activité agricole est une activité qui est bien présente et qui porte des enjeux divers et variés. Les priorités sont ;

- ✓ Préserver la vocation économique et renforcer l'attractivité des zones d'activités de l'Artière et du Cheix.
- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle dans le tissu urbain
- ✓ Affirmer le rôle fondamental de la vocation agricole de la commune.

-  Conforter les pôles d'équipements et de services de proximité
-  Préserver la vocation économique des zones d'activités économiques. Confirmer la vocation mixte à dominante de services
-  Permettre les évolutions des grands établissements à vocation éducative et sociale
1 - ESAT - 2 CMI - 3 EREA
-  Encourager la mixité fonctionnelle et la diversité des usages sur le site de l'ancien lycée.
-  Préserver le potentiel agricole et viticole de la commune. Permettre le développement des exploitations
-  Permettre la poursuite des activités de loisirs existantes
-  Affirmer Opme et Saulzet comme porte Ouest du site de Gergovie.
-  Mettre en valeur le potentiel du site de Puy Giroux
-  Préserver les qualités paysagères des itinéraires d'accès à Gergovie
-  Mettre en valeur les parcours de randonnée entre Romagnat et Gergovie



AXE 2 Conforter les fonctions économiques dans leur diversité

CONFORTER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES DANS LEUR DIVERSITÉ

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Une commune qui présente un faible taux d'actifs-résidents malgré la présence d'un pôle d'activités significatif renforcé récemment.</p> <p>Un site qui occupe une position particulière dans le dispositif d'accueil d'activités avec des atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une bonne accessibilité et visibilité à partir d'un axe routier structurant - une proximité des centres urbains <p>mais aussi des limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une situation marginale - une masse critique limitée - un positionnement peu défini - une image vieillissante - une imbrication habitat/activités génératrice de conflits d'usage et de pressions foncières. - Un foncier saturé et une absence de possibilités d'extension. <p>Un programme de requalification globale de toutes les zones d'activités est engagé par Clermont Auvergne Métropole.</p>	<p>Préserver la vocation économique de la ZAE en maîtrisant les conflits d'usage et les pressions de l'habitat.</p> <p>Améliorer ses qualités d'image sur le plan paysager et environnemental pour éviter son déclassement.</p> <p>Renforcer son niveau de services</p>	<p>PRÉSERVER LA VOCATION ÉCONOMIQUE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES ZONES D'ACTIVITÉ DE L'ARTIÈRE ET DU CHEIX.</p> <p>Valoriser ses atouts de situation à proximité des centres urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> > Conforter sa vocation de zone mixte. > Maîtriser les pressions de l'habitat. > Mettre en place une veille foncière pour suivre les mutations du foncier bâti et non bâti. <p>Mettre en œuvre une politique de requalification environnementale et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> > Améliorer l'image de la zone d'activités de Beaumont-Romagnat à partir de la RD 2089. > Limiter l'imperméabilisation des sols. Maîtriser la qualité des rejets. > Améliorer l'accessibilité des activités par les modes actifs et les transports en commun
<p>Un faible degré de mixité fonctionnelle dans un tissu urbain très spécialisé.</p> <p>Mais présence de 3 établissements actifs représentant près de 500 emplois.</p>	<p>Renforcer la mixité fonctionnelle des tissus urbains.</p>	<p>FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS LE TISSU URBAIN</p> <p>Faciliter l'implantation et le développement des activités tertiaires au sein du tissu urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Ne pas faire obstacle à l'installation d'activités dans le périmètre urbain sur le plan réglementaire > Étudier les possibilités d'accueillir des activités tertiaires sur le site du Lycée. > Permettre l'évolution des grands équipements à vocation sociale. > Encourager la création de locaux en rez-de-chaussée dans les programmes de logements.

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Une présence forte de l'agriculture qui gère plus de la moitié du territoire communal et joue un rôle précieux sur le plan paysager et environnemental notamment en termes de diversité des ambiances et des milieux.</p> <p>Un rôle qui dépend de la nature de l'activité (polyculture et élevage).</p> <p>Une tradition agricole soutenue par l'existence de plusieurs AOP.</p> <p>Une diversification des activités en cours.</p> <p>Une activité soumise aux pressions de l'urbanisation avec près de 50ha de zones à urbaniser définies au PLU de 2007.</p>	<p>Contenir les pressions de l'urbanisation et maîtriser les risques de conflits d'usage.</p> <p>Soutenir les initiatives de diversification pour assurer le maintien du type d'activité agricole</p>	<p>AFFIRMER LE RÔLE FONDAMENTAL DE LA VOCATION AGRICOLE DE LA COMMUNE</p> <p>Préserver le potentiel de production</p> <ul style="list-style-type: none"> > Préserver les terres agricoles en maîtrisant les pressions urbaines diffuses > Réduire les superficies en extension urbaine. > Garantir le bon fonctionnement des sièges d'exploitation agricole.
<p>Gergovie, un site majeur avec des projets de valorisation en cours.</p> <p>Des pratiques de loisirs diffuses peu structurées tournant autour de la randonnée tous modes et des loisirs équestres.</p> <p>Des éléments de patrimoine peu valorisés</p> <p>Opme et Saulzet le Chaud, deux points d'accès principaux au site de Gergovie.</p>	<p>Préserver les qualités des sites remarquables, facteur d'attraction et de notoriété. Maîtriser les initiatives spontanées et diffuses.</p> <p>Définir un projet de valorisation des patrimoines à la bonne échelle dans un cadre communautaire.</p>	<p>METTRE EN VALEUR LES ATOUTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS URBAINS DE ROMAGNAT</p> <p>Mettre en valeur le potentiel des sites naturels.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Autoriser la poursuite et le développement des installations existantes. > Permettre le développement d'activités nouvelles à vocation touristique et de loisirs, de manière ciblée en maîtrisant l'impact sur les milieux sensibles. > Engager une réflexion sur les possibilités de reconversion des installations du Puy Giroux. > Faciliter l'accès aux espaces naturels. Préserver la trame des chemins existants et renforcer leur maillage. > Faire des chemins des lieux de découverte du paysage clermontois et de la biodiversité. > Mettre en valeur les points de vue sur le paysage. <p>Développer les synergies entre le grand site de Gergovie et la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Préserver la qualité paysagère des accès routiers au site de Gergovie. > Affirmer les villages d'Opme et de Saulzet comme porte ouest du site de Gergovie. > Mettre en valeur et animer les parcours de randonnée entre Romagnat et le site de Gergovie

AXE 3 FAIRE ÉVOLUER LES MODES DE DÉPLACEMENTS AU PROFIT DES MODES DOUX

La commune de Romagnat, bien qu'intégrée au cœur Métropolitain, emprunte certains traits au péri-urbain. Elle est caractérisée par une forte spécialisation de l'espace et une vocation résidentielle dominante. La présence d'une zone d'activités communautaires n'a que peu d'incidences. Elle est très dépendante du cœur des grands pôles d'équipements et d'emplois. Elle ne compte que 17% d'actifs résidents. Il en résulte des flux pendulaires importants. Malgré la présence d'une desserte par les transports en commun, ces flux sont essentiellement gérés par la voiture du fait d'un mode de développement de l'urbanisation étalé et linéaire, du manque d'attractivité de l'offre de services et de l'absence de liaisons efficaces avec les pôles d'emplois de l'Est clermontois. Les pratiques alternatives à la voiture sont contraintes par l'éloignement des pôles structurants, la topographie, la facilité d'accès par la route, les effets de coupures des grandes infrastructures, le manque d'attractivité des réseaux dédiés aux modes actifs. Le vieillissement de la population est un facteur supplémentaire.

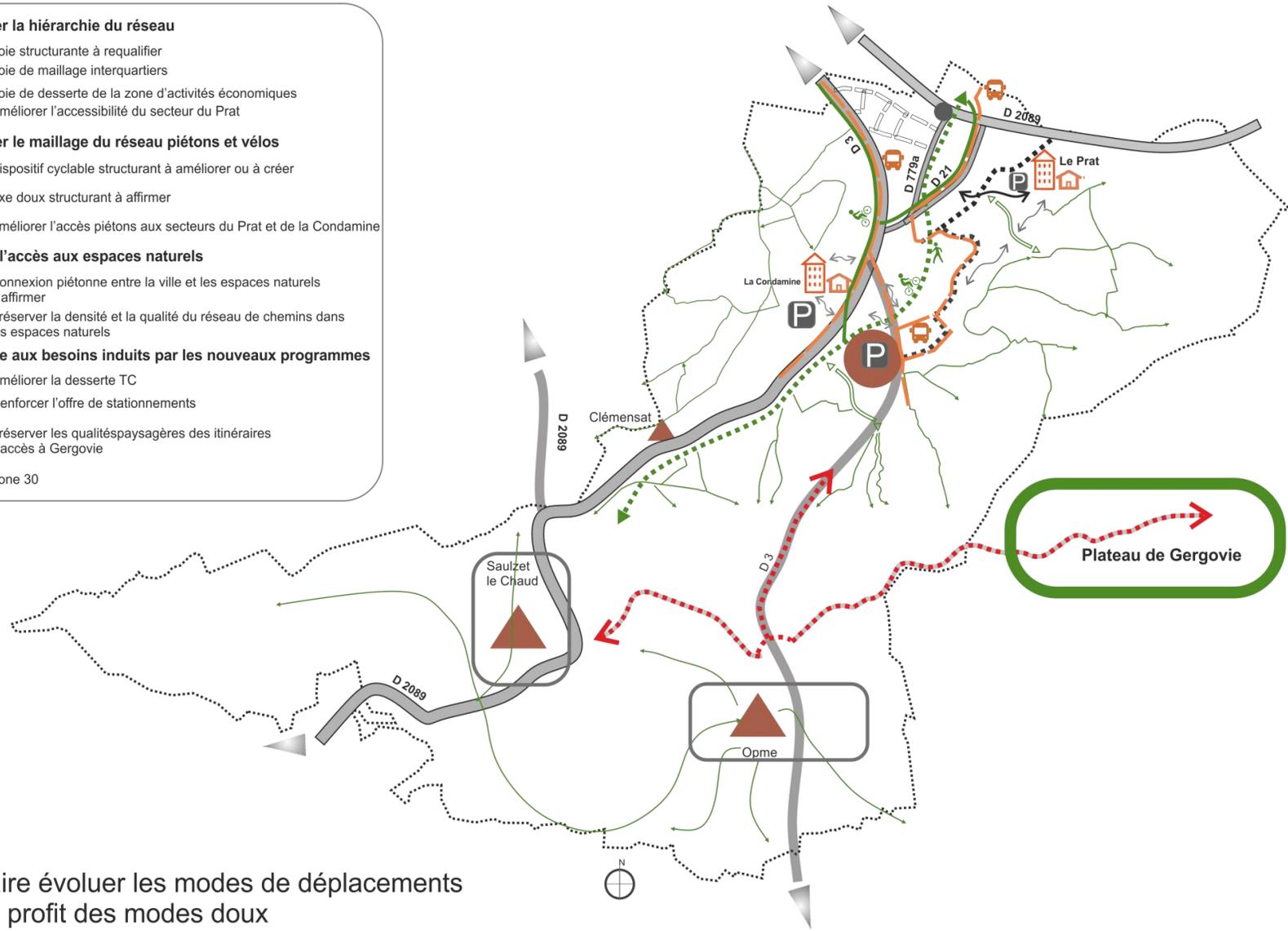
Ce constat ne vaut pas uniquement pour les liaisons avec le reste de la métropole mais aussi en interne. Le fait que la période de développement intensif de l'urbanisation corresponde à l'ère de la voiture et que celui-ci se soit effectué essentiellement le long des routes départementales constituent des obstacles à la diffusion de nouvelles pratiques de déplacement. En effet, l'essentiel des déplacements internes à la ville et à l'échelle de l'agglomération repose sur un réseau de voies départementales (RD 21, RD779a et RD 3) qui traversent de part en part le périmètre urbain de Romagnat. Ces voies ont conservé des caractéristiques très routières sur la grande partie de leur parcours malgré les aménagements réalisés.

Les marges de manœuvre sont étroites et les leviers souvent communautaires mais le projet communal doit s'attacher à faire évoluer les pratiques en matière de déplacements en agissant sur deux leviers prioritaires :

- ✓ Promouvoir une politique de densification et d'intensification urbaine.
- ✓ Améliorer les conditions de sécurité, de confort et d'agrément des modes actifs (vélos et piétons)

L'objectif du PADD est d'instaurer les conditions d'un meilleur équilibre entre les modes de déplacements dans les quartiers et mieux maîtriser l'impact de la circulation automobile dans la ville et les quartiers.

- Améliorer la hiérarchie du réseau**
- Voie structurante à requalifier
 - Voie de maillage interquartiers
 - Voie de desserte de la zone d'activités économiques
 - Améliorer l'accessibilité du secteur du Prat
- Renforcer le maillage du réseau piétons et vélos**
- Dispositif cyclable structurant à améliorer ou à créer
 - Axe doux structurant à affirmer
 - Améliorer l'accès piétons aux secteurs du Prat et de la Condamine
- Faciliter l'accès aux espaces naturels**
- Connexion piétonne entre la ville et les espaces naturels à affirmer
 - Préserver la densité et la qualité du réseau de chemins dans les espaces naturels
- Répondre aux besoins induits par les nouveaux programmes**
- Améliorer la desserte TC
 - Renforcer l'offre de stationnements
 - Préserver les qualités paysagères des itinéraires d'accès à Gergovie
 - Zone 30



AXE 3 Faire évoluer les modes de déplacements au profit des modes doux

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Un poids important des mobilités domicile-travail. Des flux gérés à 80% par la voiture.</p> <p>Une desserte TC qui couvre une grande partie de l'espace urbanisé mais une offre insuffisamment attractive.</p> <p>Un dispositif cyclable constitué de bandes cyclables qui présente des faiblesses en termes de lisibilité, de continuité, de maillage dans les quartiers et d'attractivité.</p> <p>Un maillage de chemins piétons très dense dans les espaces naturels mais encore discontinu dans la ville et peu lisible.</p> <p>Un potentiel dans la vallée mal valorisé.</p>	<p>Mettre en œuvre une politique d'habitat plus favorable aux modes alternatifs à la voiture</p> <p>Améliorer les conditions sécurité et de confort des cheminements dédiés aux modes actifs, vélos et piétons</p> <p>Veiller à une bonne intégration des nouveaux programmes.</p>	<p>INSTAURER LES CONDITIONS D'UN MEILLEUR ÉQUILIBRE ENTRE LES MODES DE DÉPLACEMENTS DANS LES QUARTIERS.</p> <p>Rendre plus attractif et plus sûr le recours aux modes alternatifs à la voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> > Orienter la production de nouveaux logements sur des sites desservis par les transports en commun et proches des équipements. > Améliorer le niveau de services des lignes existantes (fréquence, vitesse commerciale...). > Étudier le renforcement et l'amélioration des itinéraires cyclables à l'échelle de l'agglomération. <p>Renforcer le maillage et le confort du réseau de cheminements piétons et de sentiers existant dans la ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Améliorer l'attractivité et la sécurité des accès piétons et vélos aux équipements publics et privés. > Veiller à l'accessibilité et à la sécurité des personnes à mobilité réduite. <p>Créer des liaisons attractives et lisibles entre les sites du Prat et de la Condamine et les pôles d'équipements.</p>
<p>Des conditions de circulation très contraintes dans le centre ancien du fait de l'étroitesse des voies et de la topographie.</p> <p>Un partage de l'espace public encore trop déséquilibré au profit de la voiture.</p> <p>Des liaisons à améliorer entre les sites de développement et les axes structurants.</p>	<p>Instaurer un meilleur équilibre entre les différents usages de l'espace public.</p>	<p>MIEUX MAÎTRISER L'IMPACT DE LA VOITURE DANS LA VILLE</p> <p>Créer les conditions d'une conduite apaisée dans la ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Améliorer la lisibilité de la hiérarchie du réseau de voirie. > Élaborer un plan de circulation dans le centre ancien. > Établir un partage plus équilibré de l'espace public entre les différents modes de déplacements et usages dans le centre. > Adapter les vitesses au contexte des quartiers et aux caractéristiques des voies (extension de la zone 30, espace de rencontre...). > Assurer une bonne accessibilité aux programmes de la ZAC multi-sites.

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Des caractéristiques des voies principales qui ne facilitent pas une conduite apaisée malgré des aménagements mis en place.</p> <p>Des conditions d'accès au village de Saulzet le Chaud à partir de la RD 2089 à améliorer</p>	<p>Atténuer les effets de coupures des principaux axes routiers.</p>	<p>Atténuer le caractère très routier des principaux axes de circulation qui irriguent la ville (RD 3, RD 779 a et RD 21)</p> <ul style="list-style-type: none"> > Étoffer et améliorer l'attractivité du réseau cyclable intégré à ces voies. > Assurer une continuité entre les 2 pôles commerciaux. Améliorer le confort des cheminements piétons sur l'avenue Jean Jaurès.
<p>Des difficultés de stationnement dans le centre-ancien qui s'amplifieront avec la reconquête du bâti et la requalification des espaces publics.</p> <p>Des besoins nouveaux induits par la politique de densification de l'aire urbanisée et les projets d'aménagement prévus .</p>	<p>Renforcer l'offre de stationnement dans le centre pour accompagner la reconquête du parc ancien et améliorer la qualité des espaces publics.</p>	<p>Maintenir une bonne accessibilité aux commerces et services publics et privés. Mettre en œuvre une politique de stationnement équilibrée.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Préserver une capacité de stationnement dans le centre en adaptant sa gestion aux usages. > Maîtriser des sites permettant d'augmenter la capacité de stationnement aux abords du centre. > Veiller à la sécurité et à la commodité des déplacements piétons entre les aires de stationnement et les équipements et commerces. <p>Répondre aux besoins induits par les nouveaux programmes tout en maîtrisant leur impact économique.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Mettre en œuvre une politique équilibrée entre les objectifs de meilleur partage de l'espace public et économie des projets. > Anticiper les conséquences de la reconquête du parc vacant dans le centre ancien. > Créer des petites poches de proximité sur des dents creuses ou des curetages d'îlots.
<p>Un réseau de cheminements denses propices à la randonnée avec une bonne accessibilité.</p> <p>Des connexions avec les quartiers à améliorer.</p>		<p>FACILITER L'ACCÈS AUX ESPACES NATURELS</p> <p>Préserver la densité et les qualités d'ambiance du réseau de chemins existants.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Compléter le maillage entre le Prat et le chemin des caves. > Mettre en valeur leurs qualités paysagères, environnementales et patrimoniales (points de vue remarquables, sites d'information, aires de repos...), <p>Affirmer des parcours dédiés entre les espaces naturels et la ville.</p>

AXE 4 PROMOUVOIR UN MODE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE DE L'ESPACE

Le territoire de la commune de Romagnat présente une sensibilité écologique du fait de l'importance de la superficie des espaces naturels, de la richesse et de la diversité des milieux avec la présence d'espèces protégées et de son rôle dans la continuité des trames écologiques. Ces qualités dépendent en partie de la gestion des espaces naturels par l'agriculture qui assure un équilibre entre les espaces cultivés et les espaces boisés et le maintien d'une diversité d'ambiances, évite la fermeture des milieux et des paysages, joue un rôle dans l'offre de loisirs urbains et de produits du terroir. Ces atouts sont renforcés par le maintien des cultures traditionnelles: vignes/vergers/jardins et la présence d'espaces forestiers. Mais les équilibres sont fragiles.

Cet intérêt sur le plan écologique et de la biodiversité est relevé par plusieurs mesures (classement en Zone Natura, 2000, inscription en ZNIEFF de types 1 et 2, mention au SRCE et au SCoT...)

Le SCoT mentionne aussi les espaces naturels de Romagnat comme un site porteur d'enjeu récréatif. Ces espaces qui sont très appropriés accueillent une diversité de pratiques de loisirs (essentiellement de randonnée) du fait de la proximité de la ville, de la présence d'équipements (centre équestre), d'une bonne accessibilité grâce à un réseau dense de chemins qui font partie du réseau de petite randonnée de l'agglomération et sont connectés aux grands sites.

Enfin, l'importance des politiques urbaines locales face aux grands enjeux de développement durable oriente nécessairement les choix du PLU. Le dérèglement climatique, l'épuisement des ressources, l'appauvrissement de la biodiversité font peser des menaces sur nos conditions d'existence. Une prise de conscience se développe sur la responsabilité des activités humaines dans ces dérèglements dans tous les domaines et notamment en matière d'urbanisation et de construction. L'évolution de la réglementation impose une meilleure maîtrise des interactions entre l'urbanisation et l'environnement. Elle implique une mise en place de démarches transversales traitant de manière coordonnée tous les domaines d'enjeux.

L'axe 4 du PADD vise à promouvoir un mode de développement qui intègre ces enjeux :

- ✓ Préserver l'intégrité et la diversité des grands espaces de nature et leurs fonctionnalités écologiques.
- ✓ Développer les divers modes d'appropriation des espaces naturels en maîtrisant la pression humaine sur les espaces sensibles
- ✓ Inscrire les opérations d'aménagement et de constructions dans une logique de Développement Durable.

- Préserver l'intégrité et la richesse des milieux naturels sensibles
-  ZNIEFF de type 2
 -  ZNIEFF de type 1
 -  zone NATURA 2000
 -  Préserver les grands corridors écologiques
 -  Prendre appui sur les franges de la RD 2089 pour renforcer les continuités naturelles entre Montrognon et les puy de Bane et d'Anzelle
 -  Conduire une réflexion d'aménagement global et de restauration de la vallée de la Gazelle
 -  Préserver les forêts péri-urbaines
 -  Prendre en compte les zones humides
 -  Maintenir les équilibres entre espaces urbains et espaces naturels
 -  Préserver et mettre en valeur les principaux points de vue sur la ville
 -  Patrimoine architectural protégé
 -  Chemin panoramique



AXE 4 Promouvoir un mode de développement et de gestion durable de l'espace.

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Un processus de grignotage des espaces naturels à l'œuvre depuis les années 70.</p> <p>Des prévisions foncières qui amplifient ce phénomène.</p> <p>Une commune qui présente une sensibilité écologique forte du fait de la richesse et de la diversité de ses milieux.</p> <p>Un rapport ville-nature étroit.</p> <p>Des espaces agricoles et naturels très accessibles et très pratiqués du fait d'un maillage dense de chemins.</p> <p>Une diversité d'ambiances paysagères qui tient à la diversité des milieux naturels et de leur mode de gestion.</p> <p>Un site de vallée mais une présence de l'eau peu visible et peu mise en valeur.</p>	<p>Mettre en œuvre un mode d'urbanisation plus économe en ressources foncières.</p> <p>Concilier valorisation des espaces naturels sur le plan des loisirs et préservation des sites sensibles.</p> <p>Maîtriser les incidences des aménagements hydrauliques dans la vallée.</p>	<p>PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ ET LA DIVERSITÉ DES GRANDS ESPACES DE NATURE ET LEURS FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES.</p> <p>Maintenir les équilibres entre urbanisation et espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> > Stopper le processus d'urbanisation des grands sites emblématiques de l'agglomération. Contenir la ville dans son périmètre. > Préserver l'écrin vert de Romagnat, atout résidentiel majeur de la commune. <p>Intégrer les sites naturels sensibles et veiller au maintien de la diversité des milieux.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Renforcer les mesures de protection des sites naturels sensibles faisant l'objet d'une mesure de protection. > Améliorer la connaissance et renforcer les mesures de protection des zones humides dans les secteurs à aménager. Prendre en compte les sources répertoriées. > Protéger et conforter la trame arborée dans sa diversité. Préserver les forêts péri-urbaines, composante majeure du paysage et du cadre de vie de Romagnat et renouveler leur peuplement. > Conduire une réflexion globale d'aménagement et de restauration de la vallée de la Gazelle. <p>Assurer la pérennité et restaurer les corridors écologiques entre la chaîne des Puys, les sites de Montrognon/Chomontel et les puys de Bane et d'Anzelles.</p>
<p>Maintien de cultures traditionnelles qui contribuent à la diversité des milieux.</p>	<p>Sensibiliser les acteurs à l'enjeu du maintien des cultures traditionnelles.</p>	<p>DÉVELOPPER LES DIVERS MODES D'APPROPRIATION DES ESPACES NATURELS EN MAÎTRISANT LA PRESSION HUMAINE SUR LES ESPACES SENSIBLES.</p> <p>Conforter la présence des cultures traditionnelles (jardins, vergers, vignes...)</p>
<p>Des initiatives engagées sur la ZAC multi-sites</p>	<p>Faire évoluer les modes d'aménagement et de construction dans un sens plus respectueux de l'environnement.</p>	<p>INSCRIRE LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIONS DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.</p> <p>Mettre en œuvre des principes de management, de conception et de gestion durables des opérations.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Intégrer ces principes dans les OAP et cahiers des charges d'aménagement. > Appliquer les principes de l'AEU à la ZAC multi-sites.

AXE 5 AMÉLIORER L'IMAGE DE LA VILLE ET PRÉSERVER SES QUALITÉS RÉSIDENTIELLES.

La commune de Romagnat se caractérise par un écart qualitatif fort entre la grande qualité de ses espaces naturels et le caractère hétérogène et relativement banal d'un paysage urbain marqué par l'effet de mosaïque de formes urbaines d'échelle et d'écriture différentes, des entrées et traverses de ville indifférenciées et des espaces d'activité faiblement qualifiées.

Ce constat doit être pondéré par trois éléments :

- ✓ Si le mode d'évolution de la ville a conduit à un manque de cohérence globale de la ville qui résulte d'un assemblage de formes urbaines différentes non articulées par un plan d'ensemble, certaines formes urbaines présentent des caractéristiques communes sur le plan typologique qui ont permis de préserver des espaces végétalisés support d'une trame végétale continue.
- ✓ Le développement d'un pôle d'équipement central a abouti à la constitution d'une continuité verte autour du parc de Tocqueville.
- ✓ La présence d'une trame végétale étoffée et diversifiée qui se diffuse sur l'ensemble atténue ces perceptions négatives. Cette trame végétale repose à la fois sur l'espace public mais aussi fortement sur l'espace privé d'où une fragilité renforcée.

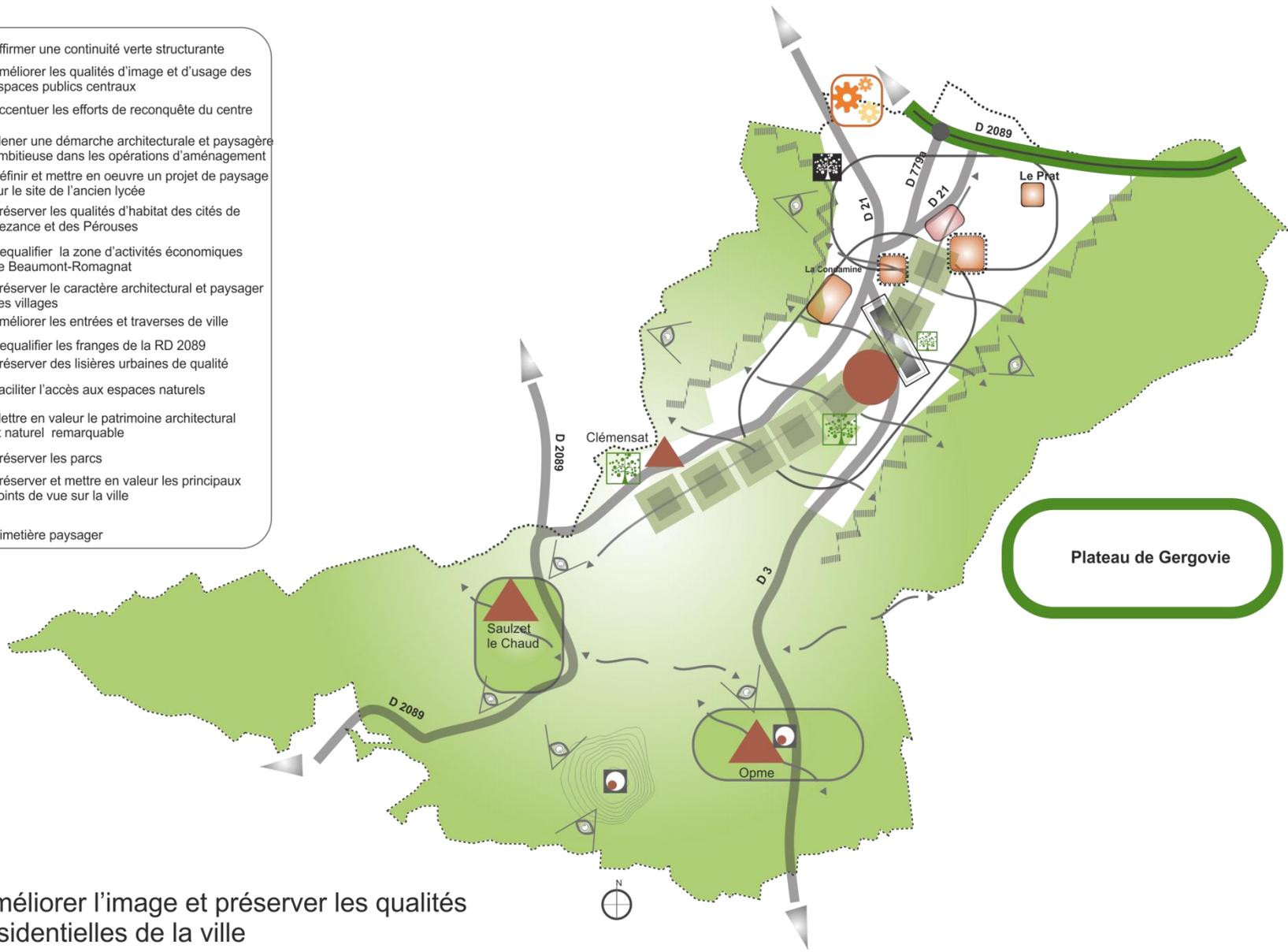
La particularité de Romagnat est de présenter à la fois l'image urbaine d'une petite ville mais aussi de pouvoir offrir un habitat plus rural, organisé autour de 3 noyaux villageois. Toutefois le caractère de ces noyaux est altéré par un développement pavillonnaire qui encercle progressivement les tissus anciens.

L'obligation de modérer la consommation foncière et les prélèvements sur les espaces naturels et agricoles limitent de facto les risques d'altération des paysages naturels mais elle accentue la pression sur l'espace urbain. Le renouvellement et la densification du tissu urbain constituent une menace d'affaiblissement de la trame végétale diffuse. Ce n'est pas une fatalité mais cela implique la mise en œuvre d'une démarche architecturale et paysagère ambitieuse dans les opérations d'aménagement et de construction.

Les objectifs prioritaires du PADD sont de :

- Renforcer les qualités du paysage urbain et préserver ses éléments d'identité
- Préserver les acquis et perpétuer la tradition d'un urbanisme vert.

-  Affirmer une continuité verte structurante
-  Améliorer les qualités d'image et d'usage des espaces publics centraux
-  Accentuer les efforts de reconquête du centre
-  Mener une démarche architecturale et paysagère ambitieuse dans les opérations d'aménagement
-  Définir et mettre en oeuvre un projet de paysage sur le site de l'ancien lycée
-  Préserver les qualités d'habitat de qualité des cités de Bezance et des Pérouses
-  Requalifier la zone d'activités économiques de Beaumont-Romagnat
-  Préserver le caractère architectural et paysager des villages
-  Améliorer les entrées et traverses de ville
-  Requalifier les franges de la RD 2089
-  Préserver des lisières urbaines de qualité
-  Faciliter l'accès aux espaces naturels
-  Mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel remarquable
-  Préserver les parcs
-  Préserver et mettre en valeur les principaux points de vue sur la ville
-  Cimetière paysager



AXE 5 Améliorer l'image et préserver les qualités résidentielles de la ville

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Un écart de qualité important entre le paysage urbain et les paysages naturels.</p> <p>Un paysage urbain de qualité inégale, parfois banal et très hétérogène.</p> <p>Un territoire qui joue un rôle marquant dans l'image de l'agglomération du fait de la présence de la RD 2089 et de plusieurs points de vue remarquables sur et à partir de différents lieux du grand site clermontois.</p> <p>Une perception des spécificités et qualités du centre bourg et des villages qui s'efface sous l'effet du développement pavillonnaire.</p>	<p>Préserver et mettre en valeur les rapports entre la ville et la nature.</p> <p>Préserver les qualités des perceptions à partir des grands axes et des sites remarquables</p> <p>Maintenir une perception des noyaux villageois.</p>	<p>RENFORCER LES QUALITÉS DU PAYSAGE URBAIN</p> <p>Élaborer et mettre en œuvre une démarche architecturale et paysagère ambitieuse dans les opérations d'aménagement en cours ou à venir (ZAC multisites, site de l'ancien lycée et les abords des équipements publics, espaces publics, en développant et en assurant le renouvellement du patrimoine arboré, ZAE de Beaumont-Romagnat.</p> <p>Renforcer la structuration et la cohérence de la forme urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Faire évoluer la perception et le fonctionnement d'un urbanisme de zone. — Affirmer un « axe vert » structurant le long de la vallée de Clémensat jusqu'au site de l'ancien Lycée. — Affirmer de manière plus franche un centre « introuvable » car dilaté et mal défini. — Renforcer la trame verte dans son rôle de lien et d'articulation entre les éléments de la mosaïque des formes urbaines > Améliorer la cohérence et les qualités d'image et d'usages de la place F Mitterrand et de l'avenue de la République. > Traiter l'interface entre la ville et les espaces naturels. Préserver des « lisières urbaines » de qualité. <p>Améliorer la qualité des entrées et traverses de ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Améliorer les franges de la ZAE le long de la RD 2089. > Requalifier les routes départementales qui irriguent la ville. > Assurer une cohérence du traitement des limites public/privé. > Développer les alignements plantés sur les voies structurantes <p>Préserver le caractère architectural et paysager des villages</p> <ul style="list-style-type: none"> > Éviter l'encerclement des villages par le tissu pavillonnaire. > Maintenir des cônes de vue sur le patrimoine architectural remarquable. > Réhabiliter le bâti vacant et dégradé en respectant les caractéristiques architecturales du bâti. > Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine. > Assurer une pérennité de la trame bocagère

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Un rapport ville-nature étroit, un élément majeur de l'identité paysagère de Romagnat et un facteur fort d'attractivité.</p> <p>Un site de vallée mais une présence de l'eau peu visible et peu mise en valeur.</p> <p>Des aménagements hydrauliques programmés susceptibles d'avoir un impact lourd en termes d'accessibilité, de paysage, de diversité végétale et d'appropriation.</p>	<p>Maintenir une présence forte du végétal dans la ville.</p>	<p>Préserver les acquis et perpétuer la tradition d'un urbanisme vert.</p> <p>Préserver, étoffer et renouveler la trame verte diffuse en ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Veiller au maintien de la trame végétale dans la vallée. > Préserver le caractère arboré des chemins. > Protéger les parcs publics et privés et arbres remarquables. > Pérenniser ou reconstituer des zones de jardins et de vergers en ville. <p>Maîtriser les incidences de la densification des tissus urbains.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Préserver des espaces de respiration aux abords du centre-bourg. > Donner accès aux vues sur le grand paysage. > Doter chaque programme d'espaces extérieurs attractifs. > Ménager des surfaces plantées dans les opérations de construction. Mettre en place un Coefficient de Biotope de Surface. <p>Promouvoir des formes urbaines associant de manière étroite le végétal et le bâti.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Préserver les caractéristiques paysagères des cités de Bezance et des Pérouses. > Assurer une continuité et une cohérence des espaces privatifs.

AXE 6 ASSURER UN CADRE DE VIE SAIN ET SUR

La commune de Romagnat présente un cadre relativement préservé sur le plan des nuisances et de la pollution. Elle est toutefois affectée par des risques que le PLU doit intégrer.

La vallée de la Gazelle constitue l'exutoire naturel de deux bassins versants importants dont les impacts en termes de ruissellement sont d'autant plus sensibles que les pentes sont fortes, que les versants sont en partie artificialisés du fait de l'urbanisation et qu'une bonne partie de la population et des équipements est installée en fond de vallée. La Gazelle est un affluent de l'Artière dont la sensibilité sur le plan des risques est importante. La présence de masses boisées et d'une trame bocagère atténue en partie ces effets. Leur protection constitue un enjeu majeur de sécurité publique mais aussi de préservation de la biodiversité et de mise en valeur du cadre bâti. Par ailleurs, les caractéristiques topographiques et géotechniques font peser des risques potentiels liés aux mouvements de sols.

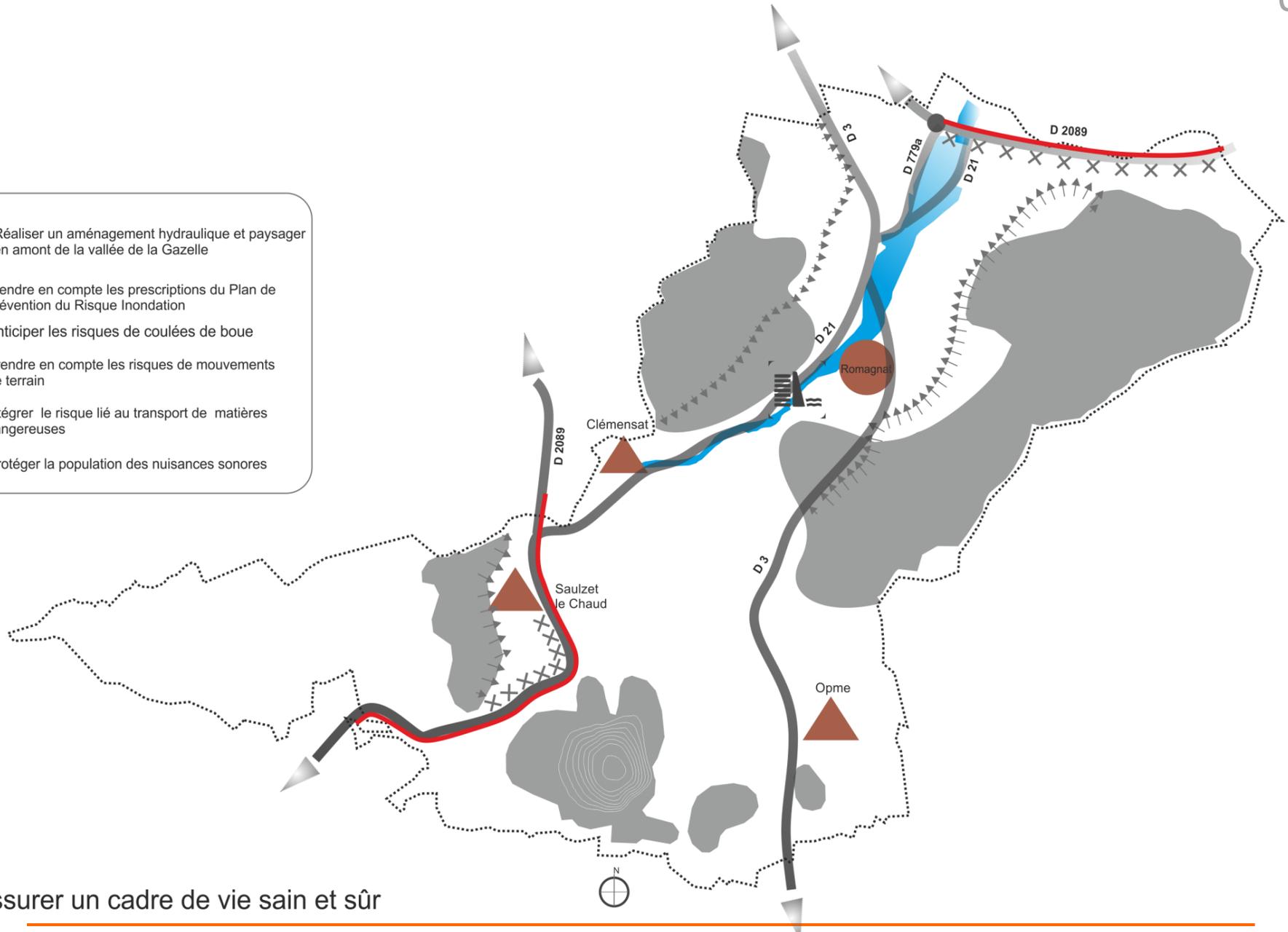
La commune de Romagnat est globalement peu affectée par les nuisances sonores du fait de l'éloignement des grandes infrastructures routières et autoroutières. L'ouvrage le plus sensible est la RD 2089 qui tangente le territoire communal au nord et borde le village de Saulzet le Chaud au sud-ouest. Au nord ses effets sont amortis en partie par la ZAE de Beaumont-Romagnat et par le profil en tranchée sur un tronçon de la voie mais l'extrémité nord du secteur du Prat est impactée. La situation est plus sensible sur le secteur de Saulzet qui est directement exposé aux nuisances de la voie. L'A75 n'a pas d'impact sur la plus grande partie de la ville à l'exception du versant est du plateau de Gergovie qui accueille une ferme.

Les évolutions climatiques montrent que le confort d'été des logements et des espaces publics devient une véritable problématique et un enjeu sanitaire aujourd'hui et demain. La densification de l'aire urbanisée attendue par les politiques d'urbanisme est de nature à constituer un facteur aggravant. La commune de Romagnat se caractérise par une couverture végétale autour et dans la ville significative qui participe de la lutte contre le réchauffement de manière globale et atténue localement les effets des îlots de chaleur urbains.

Le PADD intègre trois objectifs prioritaires qui relèvent d'un enjeu de sécurité et de santé publique

- ✓ Protéger les populations des nuisances sonores générées par le trafic routier
- ✓ Assurer une bonne protection des populations vis-à-vis des risques naturels
- ✓ Veiller au confort climatique des bâtiments et des espaces publics

-  Réaliser un aménagement hydraulique et paysager en amont de la vallée de la Gazelle
-  Prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation
-  Anticiper les risques de coulées de boue
-  Prendre en compte les risques de mouvements de terrain
-  Intégrer le risque lié au transport de matières dangereuses
-  Protéger la population des nuisances sonores



AXE 6

Assurer un cadre de vie sain et sûr

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Un cadre de vie relativement préservé des nuisances et pollutions à l'exception des franges nord de la ville qui est soumise à l'influence de la RD 2089.</p>	<p>Protéger les populations des nuisances sonores générées par le trafic routier sur la RD 2089.</p>	<p>PROTÉGER LES POPULATIONS DES NUISANCES SONORES GÉNÉRÉES PAR LE TRAFIC ROUTIER. Limiter le nombre de constructions et de personnes exposées aux nuisances sonores de la RD 2089. Maîtriser l'urbanisation en limite nord du site du Prat, secteur plus particulièrement exposé.</p>
<p>Présence de risques naturels inondation...qui affecte une partie significative du territoire urbanisé.</p> <p>Présence de risques naturels (mouvements de terrains, aléa retrait/gonflement des argiles, coulée de boues, inondation...) qui affecte une grande partie du territoire communal et une partie significative du territoire urbanisé.</p> <p>Des secteurs urbanisés en bas de pente exposés potentiellement aux risques de coulées. Une menace limitée par la présence de masses boisées à l'est et par une part limitée de cultures sur les versants de Montrognon et de Chomontel (mais un développement possible).</p>	<p>Assurer une bonne protection des biens et des personnes vis-à-vis des risques naturels inondation.</p> <p>Ne pas aggraver les risques en limitant l'imperméabilisation des sols et en maîtrisant les quantités et la vitesse des ruissellements induits par l'urbanisation</p> <p>Limiter le nombre de personnes exposées aux risques de mouvements de terrains et réduire les conséquences des risques sur la population.</p> <p>Anticiper les risques de « coulée de boues » sur les versants</p>	<p>ASSURER UNE BONNE PROTECTION DES POPULATIONS VIS-À-VIS DES RISQUES NATURELS Promouvoir un mode de gestion des sols qui intègre le risque inondation.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Interdire les constructions dans les secteurs les plus exposés aux crues. > Maintenir les zones naturelles d'expansion des crues le long de la Gazelle. > Réaliser un aménagement hydraulique dans la partie amont de la vallée de la Gazelle pour protéger le bourg et les quartiers situés à l'aval. Mettre en œuvre une conception intégrée de la gestion des risques <p>Maîtriser les conséquences des ruissellements des eaux pluviales sur l'urbanisation.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Stopper le processus d'urbanisation diffuse sur les versants. > Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations nouvelles. > Maîtriser la quantité et la qualité des rejets d'eaux pluviales en imposant une rétention <p>Limiter l'urbanisation sur les secteurs les plus sensibles Prendre en compte les phénomènes de retrait/gonflement des argiles dans la conception et la réalisation des projets de construction.</p> <p>Intégrer des dispositifs protecteurs dans les opérations d'aménagement situées en limite d'aire urbanisée Maîtriser les conséquences des modifications de la gestion des espaces (suppression de haies, réduction du couvert végétal, comblement de fossés...)</p>

ÉLÉMENTS CLEFS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
Des efforts engagés pour maîtriser les pollutions domestiques de la Gazelle	<p>Garantir la qualité des rejets dans la Gazelle. Orienter le développement sur les secteurs raccordés au réseau collectif.</p> <p>Maîtriser la diffusion des plantes allergènes et invasives.</p>	<p>Limiter la diffusion de l'habitat dans les espaces naturels.</p> <p>Introduire au règlement des dispositions dans ce sens.</p>
Des conditions urbaines plutôt favorables à Romagnat liées à sa situation géographique, à la proximité de grands espaces naturels boisés et à la présence d'une trame végétale dense. Mais un risque de dégradation lié à la densification de l'aire urbaine (et à l'amplification du réchauffement climatique).	<p>Veiller au confort climatique des bâtiments et des espaces publics.</p> <p>Maîtriser les conséquences de la densification sur le confort climatique des logements et des espaces urbains.</p> <p>Préserver les qualités d'urbanisme vert de Romagnat</p>	<p>VEILLER AU CONFORT CLIMATIQUE DES BÂTIMENTS ET DES ESPACES PUBLICS</p> <p>Promouvoir un urbanisme vert dans la ville pour assurer un bon confort d'été des logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Lutter contre la formation « d'îlots de chaleur urbains ». <ul style="list-style-type: none"> – En limitant l'artificialisation des sols. – En préservant la continuité et la densité de la trame végétale dans la ville et dans les espaces naturels. – En évitant la mise en œuvre de matériaux absorbant la chaleur. – En privilégiant l'habitat collectif qui permet de réduire les emprises au sol artificialisées. > Intégrer les problématiques de confort climatique dans la conception des espaces publics et des logements.

JUSTIFICATION DES OAP

LE CADRE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de décliner de manière concrète les orientations du PADD et de préciser les modalités de secteurs porteurs d'enjeux. Leur objectif et contenu sont définis par les articles L 151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

»» Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

»» Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
-

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

Les OAP sont de deux types :

- ✓ Les OAP sectorielles. Elles concernent des quartiers ou secteurs. Elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser de type 1AU. Le périmètre est défini au document graphique du PLU. Les OAP des secteurs d'aménagement ont pour objet de garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.
- ✓ Des OAP thématiques.

Les OAP définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles sont opposables aux tiers mais ont une portée réglementaire souple : les autorisations individuelles (permis de construire, permis d'aménager...) doivent être compatibles et non conformes avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

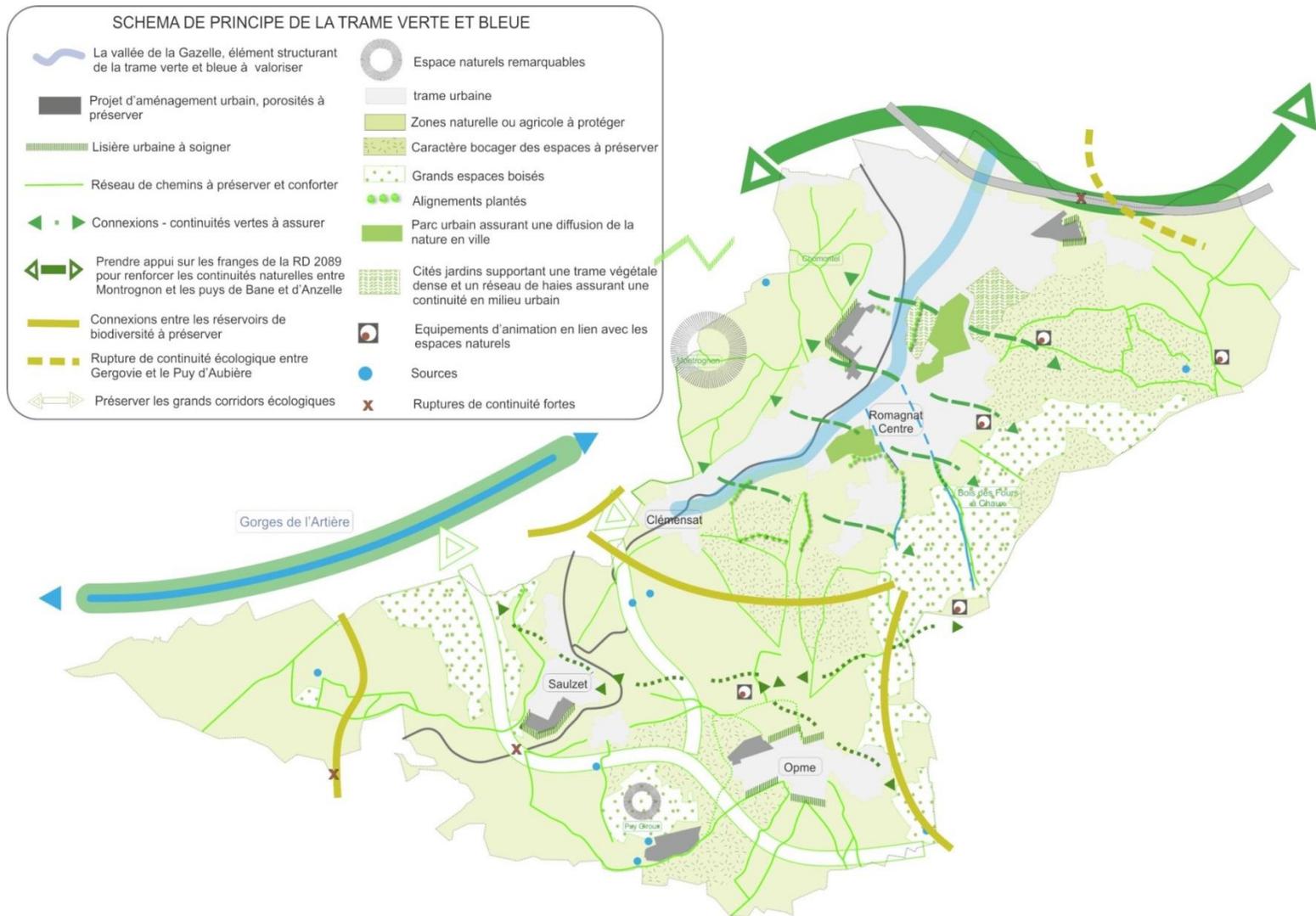
L'objectif de l'OAP n'est pas de définir un projet figé mais de constituer un cadre de cohérence dans lequel doivent s'insérer les projets d'aménagement et de construction pour que soient assurées en phase opérationnelle :

- ✓ une bonne intégration des orientations définies au PADD notamment en matière de production de logements, d'optimisation foncière et d'équilibre social de l'habitat;
- ✓ la prise en compte des contraintes et l'optimisation des potentialités du site ;
- ✓ la mise en place des conditions d'insertion du projet dans son environnement ;
- ✓ l'identification des enjeux de chaque site et notamment des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial ;
- ✓ Le rôle des OAP dans la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville de Romagnat.

A noter, le PLU de Romagnat révisé ne comprend pas d'OAP sans règlement.

OAP THÉMATIQUE

Elle porte sur la trame verte et bleue et se justifie du fait de la sensibilité du territoire de la commune de Romagnat qui se caractérise par une grande diversité de milieu, le rôle joué par le territoire dans la continuité des corridors écologiques, la présence d'une trame végétale dense et diversifiée qui intervient dans le fonctionnement écologique sur plusieurs plans comme espace de refuge, de reproduction ou de nourrissage. Cette trame verte et bleue a un effet bénéfique sur le plan du confort des logements et des espaces extérieurs publics ou collectifs. Elle contribue à la maîtrise des ruissellements et des coulées de boues. Elle constitue un facteur d'agrément et d'attractivité résidentielle.



LES OBJECTIFS FIXÉS DANS LE CADRE DE L'OAP SONT

»» Objectif 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité, espaces les plus remarquables de la commune.

Cet objectif concerne plus particulièrement le site Natura 2000, les ZNIEFF et les zones humides qui constituent des espaces essentiels pour la biodiversité et sont également des lieux d'usages majeurs pour les habitants. Ces milieux doivent être strictement préservés au règlement mais aussi lors de tout aménagement.

»» Objectif 2 : Préserver et renforcer les structures végétales linéaires (alignements plantés, continuités vertes).

Cette disposition concerne plus particulièrement la Gazelle. Le cours d'eau et ses abords seront strictement préservés avec une attention particulière à porter à la ripisylve. Il conviendra toutefois de veiller au risque de diffusion d'espèces envahissantes ou inadaptées. Cet axe représente un enjeu d'autant plus fort que la vallée est fragile et qu'elle doit faire l'objet d'un aménagement hydraulique. Cette initiative doit être l'occasion de conduire une réflexion transversale intégrant tous les enjeux paysagers, environnementaux, sociaux, techniques. Le cours d'eau devrait être reconstitué dans son lit d'origine. Cette démarche devra être accompagnée d'une renaturation en accord avec les organismes gestionnaires. Certaines sections de la Gazelle canalisées pourront être découvertes. Des retraits doivent être imposés aux constructions. Cette obligation sera d'autant plus aisée à mettre en œuvre que les espaces concernés sont soumis aux prescriptions du PPRNPI. L'aménagement de la vallée devra permettre d'assurer une continuité de cheminements. La maîtrise large des emprises foncières constituent une opportunité pour accueillir des pratiques sportives ou de loisirs diversifiées sous réserve que cela ne porte pas atteinte à la ripisylve et à la naturalité des berges. Les revêtements devront être perméables et les clôtures assurer le bon écoulement des eaux et la circulation de la faune. Il convient de rajouter le réseau de haies bocagères et de chemins arborés. Des dispositions sont prises au règlement pour préserver ce patrimoine.

»» Objectif 3 : Préserver les zones relais : jardins, vergers.

L'OAP met l'accent sur l'intérêt vivrier et social des jardins potagers et des vergers. Ils seront maintenus ou recréés notamment dans les secteurs ciblés sur le plan afin d'en accroître les superficies. Les projets urbains prévoient ainsi la création de nouveaux jardins familiaux dans les secteurs de substitution définis. Ils resteront systématiquement des espaces de pleine terre. Les clôtures devront respecter les dispositions du règlement de la zone Nj. Elles devront être perméables à la petite faune. Toutefois, la construction d'abris de jardins de petite taille sera autorisée. Il convient de noter l'enjeu que représentent les cités de Bezance et des Pérouses qui constituent un des éléments du patrimoine architectural et paysager communal. La présence des jardins potagers, d'alignements plantés et d'une trame arborée confèrent à ses cités un intérêt sur le plan environnemental (notamment pour la petite faune et l'avifaune), sur le plan de la qualité de l'environnement des logements, d'image de la commune, du confort thermique. Ce type d'habitat doit être maintenu en préservant ses caractéristiques. Les cités sont une référence toujours pertinente pour concevoir les opérations d'habitat. **L'OAP est complétée par des dispositions réglementaires qui visent à assurer leur évolution en conservant leur caractère (voir justification du règlement).**

»» **Objectif 4 - Favoriser la création de nouveaux espaces végétalisés en lien avec le réseau existant (équipements d'animation à valoriser).**

Ces espaces devront répondre à plusieurs enjeux. Ils devront être favorables à la biodiversité, s'articuler avec les éléments de nature en ville situés à proximité du projet. Ils devront contribuer au bon fonctionnement environnemental du projet en lien avec les préconisations générales applicables dans toutes zones en matière de développement durable. Ils seront le plus possible valorisés pour offrir des espaces de convivialité pour les habitants (aire de jeux, square, parc, jardin partagé, ...). Les sentiers pédestres, chemins seront aussi intégrés dans la valorisation des continuités vertes de la commune. **Cette préconisation est relayée par les OAP sectorielles qui imposent la réalisation d'espaces collectifs de proximité et par le règlement.**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

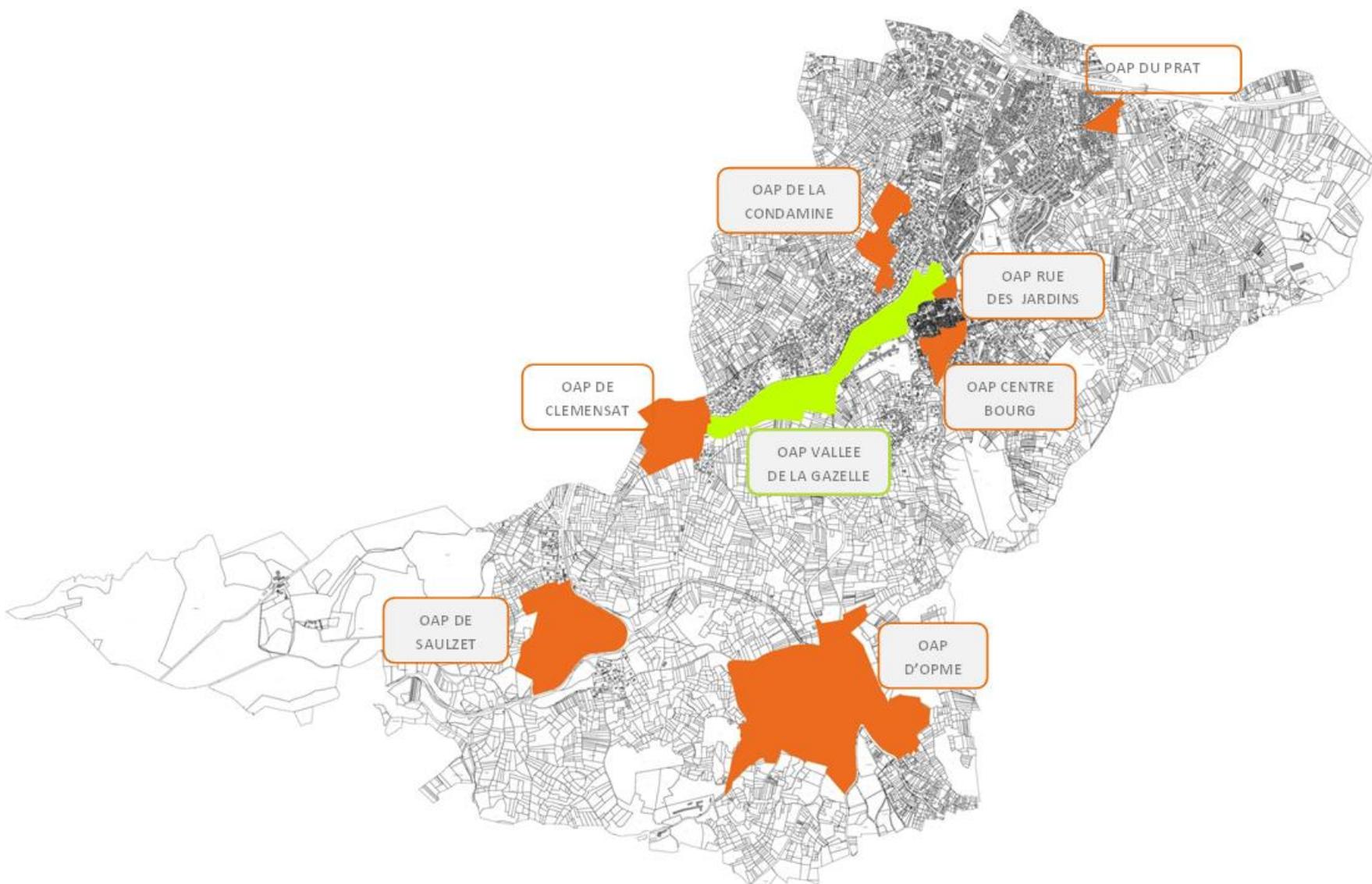
La définition des sites et des prescriptions des OAP est déterminée par les grands enjeux identifiés dans le diagnostic, les dispositions du SCoT et les orientations règlementaires générales qui visent à promouvoir un autre mode de développement urbain que l'étalement, basé sur le renouvellement urbain et la densification des espaces urbanisés.

Les sites retenus pour élaborer des OAP ne se limitent pas aux obligations règlementaires qui imposent la réalisation d'OAP sur les zones à urbaniser de type 1AU mais ils ont été choisis pour leur rôle particulier dans la mise en œuvre des orientations du PADD.

Les OAP sectorielles couvrent :

- ✓ Les villages de Clémensat, Opme et Saulzet. Le périmètre défini couvre tout le village (qu'il comporte ou non des zones d'extension classées en 1AU). L'objectif principal est de permettre une évolution des villages en préservant leurs qualités morphologiques, architecturales et paysagères.
 - ✓ Deux sites proches du centre ancien, OAP des Jardins et OAP centre-bourg.
 - ✓ Les sites de la Condamine et du Prat qui font l'objet d'une procédure de ZAC. L'objectif de l'OAP est d'encadrer les conditions de réalisation du projet en intégrant le fait que le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Environnementales et Paysagères de la ZAC (CPAUEP) ainsi que le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) définiront les modalités de conception des opérations de manière plus précise. L'OAP s'inscrit dans une logique de complémentarité entre ces différents outils.
 - ✓ L'OAP vallée de la Gazelle qui est appelée à jouer un rôle renforcé dans l'image et le fonctionnement urbain.
-

PLAN DE LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES OAP.

Elles ont pour objet de promouvoir la mise en œuvre des principes de développement durable dans le cadre des procédures d'aménagement ou des projets de construction. Elles concernent prioritairement une gestion économe des ressources.

Les prescriptions portent sur les thèmes suivants :

»» Gestion de l'eau.

Les objectifs fixés dans le cadre de l'OAP sont :

- ✓ Assurer une gestion quantitative et qualitative des eaux ;
- ✓ Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales. « Collecter, stocker, ralentir, réutiliser et transférer » ;
- ✓ Assurer une protection de la ressource en eau. Maîtriser la qualité des rejets. Limiter les consommations en eau potable.

Les préconisations visent à

- ✓ Limiter et réguler les rejets des eaux pluviales:
 - en limitant l'imperméabilisation des sols ;
 - en imposant une rétention pour respecter un débit de fuite que le règlement précise.
- ✓ Réduire la consommation en eau potable en encourageant la valorisation des eaux pluviales.

»» Énergie

Les objectifs fixés dans le cadre de l'OAP sont :

- ✓ Réduire les consommations en énergie ;
- ✓ Privilégier le recours aux énergies renouvelables ;
- ✓ Assurer un bon confort des espaces extérieurs et des espaces clos et couverts.

Les préconisations visent à :

- ✓ Réduire tous les besoins en énergie ;
 - ✓ Favoriser les gains solaires l'hiver tout en évitant les surchauffes l'été ;
-

- ✓ Assurer un bon confort des espaces habités extérieurs et intérieurs ;
- ✓ Construire un environnement réduisant les îlots de chaleur ;
- ✓ Limiter les consommations pour l'éclairage des espaces extérieurs et des locaux.

»» Déplacements

L'objectif fixé dans le cadre de l'OAP a pour but de faciliter la pratique des modes actifs.

Les préconisations visent à :

- ✓ Privilégier les déplacements piétons et vélos dans les opérations d'aménagement ;
- ✓ Assurer un accès sécurisé au réseau de chemins.

»» Gestion des sols

L'objectif fixé dans le cadre de l'OAP est de limiter l'impact sur les sols et compenser l'artificialisation des milieux.

Les préconisations visent à :

- ✓ Limiter l'emprise des constructions et l'artificialisation des espaces ;
- ✓ Réutiliser le plus possible sur place les terres enlevées.

»» Biodiversité.

Les objectifs fixés dans le cadre de l'OAP sont :

- ✓ Favoriser la biodiversité ordinaire ;
- ✓ Préserver les zones humides ;

Les préconisations visent à :

- ✓ Densifier et assurer une continuité de la trame végétale ;
- ✓ Privilégier les espaces productifs ;

- ✓ Maîtriser les risques de diffusion des espèces invasives ;
- ✓ Privilégier le recours à des essences locales ;
- ✓ Faire des sondages pédologiques et des inventaires pour mieux identifier et caractériser les zones humides dans le périmètre opérationnel. L'aménagement de chaque zone devra intégrer les zones humides identifiées et préserver leurs fonctionnalités.

»» **Prévenir les risques naturels**

- ✓ L'objectif fixé dans le cadre de l'OAP est de maintenir le caractère naturel du fond de la vallée de la Gazelle.
- ✓ Les préconisations visent à assurer une protection des constructions contre les risques de ruissellements et de coulées de boue.

»» **Gestion des déchets**

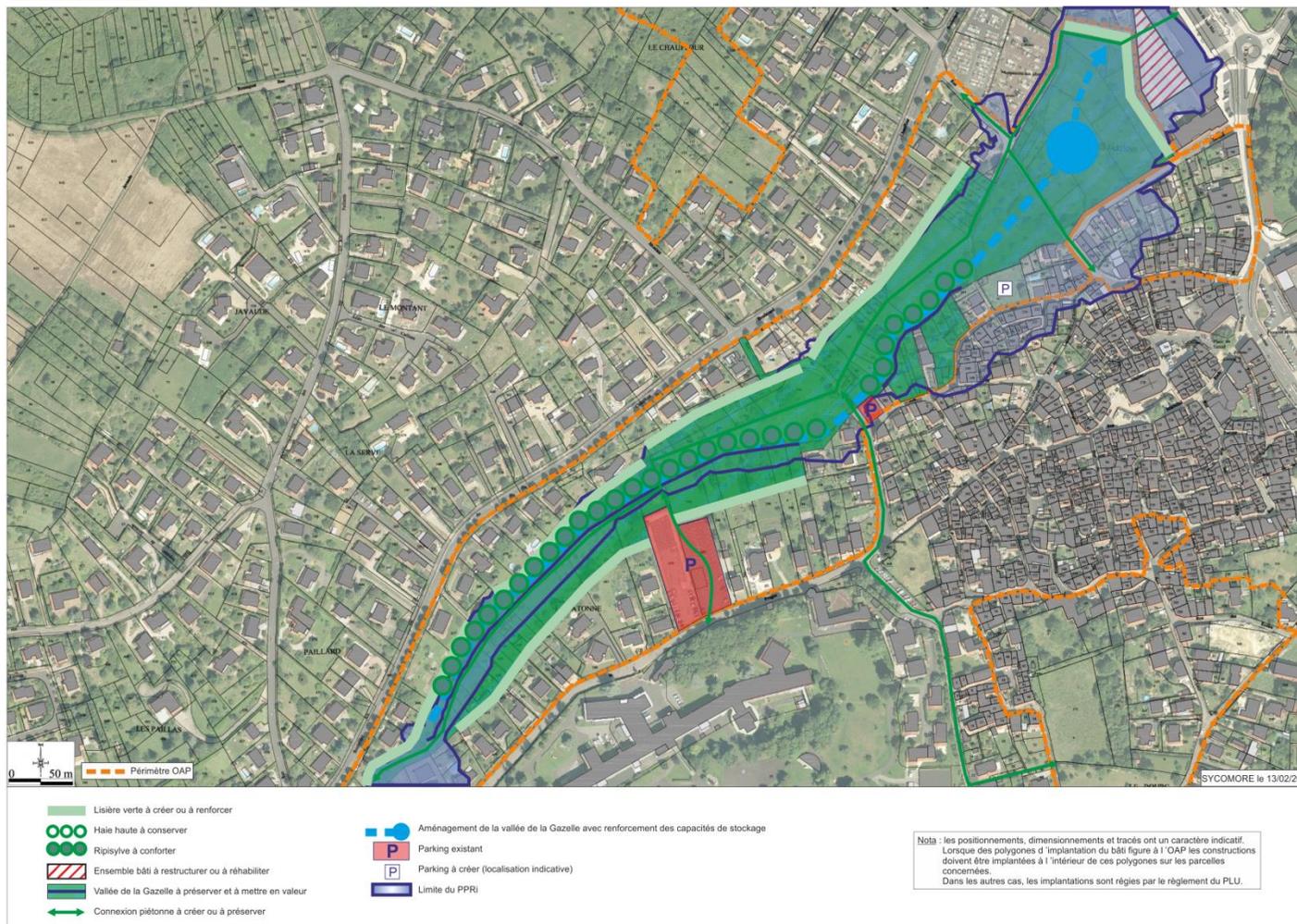
L'objectif fixé dans le cadre de l'OAP est d'inciter à la réduction des déchets produits.

Les préconisations visent à faciliter le tri à la source et organiser la valorisation des déchets.

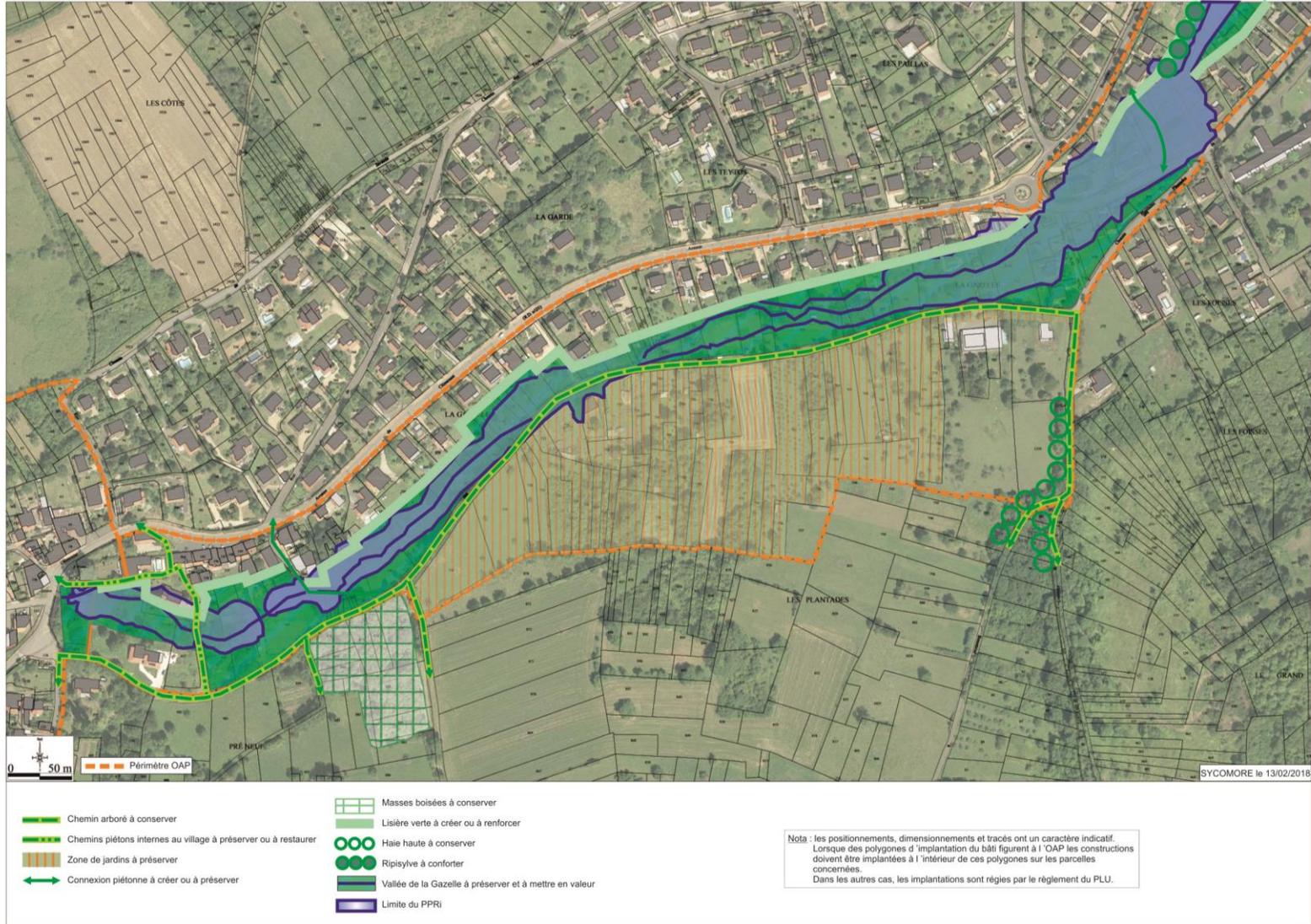
LES PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX SITES (NOTA. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OAP FONT L'OBJET D'UN DÉVELOPPEMENT DANS LA PRÉSENTATION DES MESURES RÉGLEMENTAIRES PRISES POUR METTRE EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS DU PADD)

OAP VALLÉE DE LA GAZELLE

PARTIE EST



PARTIE OUEST



»» Justification de l'élaboration d'une OAP.

Le développement de la commune de Romagnat s'est effectué essentiellement dans la vallée de la Gazelle et sur les versants de Montrognon et de Gergovie. Le ruisseau de la Gazelle est encore perceptible dans la partie amont de la vallée mais il a été partiellement effacé du paysage dans la partie aval où il est canalisé. Il subsiste cependant une forme de continuité qui est assurée par le parc de Tocqueville, les espaces sportifs et de loisirs, une bande verte étroite se poursuivant jusqu'en limite d'Aubières. Le ruisseau de la Gazelle se jette dans l'Artière au niveau de la limite entre les communes d'Aubières, de Romagnat et de Beaumont.

Dans sa partie amont, le cours de la Gazelle reste peu perçu. Cela tient à son faible débit. Il se discerne par sa ripisylve peu développée et la présence de jardins. La vallée a conservé des ambiances intéressantes au droit du bourg avec les espaces de jardins, un parc en friche et des prairies arborées.

Cette séquence fait l'objet d'un projet d'aménagement hydraulique en cours de définition dont la finalité est d'assurer une régulation des eaux de ruissellement issues du bassin versant de la Gazelle. Cet aménagement concerne la partie la plus intéressante de la vallée.

L'OAP a pour objet de constituer un cadre au projet global de requalification et de valorisation écologique et urbaine de la vallée dans sa partie amont, de Saulzet le Chaud à l'avenue Jean Jaurès.

»» Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP englobe tout le fond de vallée où le ruisseau est encore à l'air libre à savoir de l'avenue Gergovia au village de Clémensat. Il intègre les parcelles urbanisées bordant le fond de vallée qui interfèrent avec son fonctionnement écologique et impactent son paysage.

»» Justification des préconisations au regard des enjeux.

ENJEU N°1 RENFORCER LE RÔLE DE LA VALLÉE DANS L'ANIMATION ET L'IMAGE DE LA VILLE.

La vallée est un espace négligé voire en voie de délaissement dans sa partie amont où la Gazelle est à l'air libre. On relève trois types d'appropriations : un ensemble de jardins exploités au droit du cimetière, des espaces sans usage bien défini mais traversés par un sentier, le sentier du ruisseau, des fonds de propriétés bâties qui viennent pour beaucoup jusqu'au ruisseau. Ces fonds sont souvent occupés par des jardins. A noter un vaste parking public et privé (CMI), traité de manière très sommaire, totalement imperméabilisé, qui interrompt la continuité naturelle.

Cependant, bien que fragmenté, sans véritable présence de l'eau, la vallée représente un enjeu et mérite l'élaboration d'un vrai projet d'aménagement pour plusieurs raisons :

- Sa situation géographique qui en fait un élément de liaison potentielle entre la ville et les espaces naturels et entre les différents quartiers et les équipements ;
- Son rôle primordial d'espace de respiration à proximité d'un centre ancien très dense. Cet espace peut jouer un rôle d'accompagnement d'une politique de reconquête du centre bourg.
- La maîtrise d'une partie significative du foncier acquise en lien avec l'aménagement hydraulique.

- C'est un élément structurant de la trame verte et bleue dans la ville.

Les préconisations répondent à 3 objectifs.

FAIRE DE LA VALLÉE UN LIEN ENTRE LES QUARTIERS, ET ENTRE LA VILLE ET LES ESPACES NATURELS.

La vallée offre une opportunité pour créer un axe doux structurant qui fait défaut à Romagnat dans un cadre paysager attractif. Il existe bien des séquences de cheminements à l'aval dans le parc Alexis de Tocqueville et les équipements publics mais elles ne constituent pas une continuité réelle. La création de cheminements permettrait de connecter les allées du parc A de Tocqueville au chemin des Plantades, avec une ouverture sur les espaces naturels, et à une sente existante à l'aval. Une connexion pourrait être recherchée avec l'Artière qui fait l'objet d'un projet pour poursuivre les cheminements sur berges jusqu'à la limite de Beaumont. Cette hypothèse se heurte toutefois à la coupure de la RD 2089. Il convient parallèlement de prévoir des connexions avec le bourg, et les chemins de randonnée.

FAIRE DE LA VALLÉE UN LIEU DE PRATIQUES DOUCES DIVERSIFIÉES

La maîtrise foncière réalisée pour une grande part permet de rendre la vallée accessible aux habitants et de développer des pratiques collectives compatibles avec les aménagements hydrauliques et le risque inondation ; les aménagements doivent être conçus dans l'esprit d'une ouverture sur la ville et non d'un point de vue strictement technique. L'aménagement de la vallée constitue une opportunité pour en faire un vrai lieu de vie et d'échange en prolongeant la structure des espaces publics sous des formes différentes, plus naturelles, moins équipées, moins structurées. Le maintien d'une trame de jardins et de vergers et la reconstitution des jardins supprimés par l'aménagement hydraulique constituent une priorité.

RESTAURER ET RENDRE VISIBLE LES QUALITÉS PAYSAGÈRES DE LA VALLÉE.

L'aménagement hydraulique va entraîner des modifications substantielles du paysage. Il convient de conduire une réflexion de renaturation de la vallée et les conditions de développement de nouveaux milieux et micro-paysages.

ENJEU N°2/. CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES EN MAINTENANT DES CONNEXIONS ENTRE LA VALLÉE ET LES GRANDS SITES NATURELS

La vallée de la Gazelle est un élément structurant de la Trame Verte et Bleue de Romagnat. Son intérêt réside dans sa connexion avec les grands espaces naturels qui entourent la ville et plus particulièrement le site de Gergovie. Les connexions avec Montrognon sont moins évidentes du fait du développement de l'urbanisation pavillonnaire.

Comme indiqué ci-dessus, l'effacement du cours d'eau dans sa partie aval du fait de son busage est compensé par l'existence d'une trame verte continue constituée d'espaces collectifs et de jardins privés. La cité de Bezance constitue un élément de cette continuité. Les menaces susceptibles d'affecter le rôle écologique de la vallée sont de deux ordres :

- la densification urbaine sous forme de parcelles en drapeau (tendance déjà à l'œuvre) qui conduirait à augmenter l'artificialisation des sols et la fragmentation des espaces. L'impact effectif de ces menaces est réduit par le PPRNPI.
- les aménagements hydrauliques dont l'impact dépend largement de la conception de ces aménagements

Les dispositions de l'OAP ont pour objet de renforcer et de préciser les mesures de protection prises au zonage (classement en zone N).

Les préconisations répondent à 3 objectifs :

PRÉSERVER ET RENFORCER LES STRUCTURES VÉGÉTALES

L'OAP préconise plusieurs mesures :

- la protection et la consolidation de la ripisylve ;
- La restauration des berges ;
- Le maintien du caractère arboré des chemins qui forment un élément essentiel du maillage végétal avec les haies bocagères ;
- La création de lisières vertes en limite d'urbanisation pour assurer une transition protectrice et une continuité.

MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DANS LA VALLÉE

La maîtrise foncière des abords permet de rétablir la continuité de l'espace en fond de vallée en supprimant les clôtures latérales en bordure de la Gazelle et en imposant une perméabilité des clôtures dans l'espace constructible adjacent.

PRÉSERVER DES CONNEXIONS AVEC LES ESPACES NATURELS

L'OAP préconise la préservation de « fenêtres » sur la vallée pour assurer des porosités entre vallée et espace naturel. La suppression de la zone à urbaniser des Plantades est un acte fort. Elle permet de garantir une zone de contact très large.

La connexion entre la vallée et le site de Montrogon est plus fragile. Des mesures sont intégrées à l'OAP de Clémensat pour assurer une continuité (protection du parc du Château au titre de l'article R 152-23 du code de l'urbanisme).

ENJEU N°3/ CONTRIBUER À UNE MEILLEURE MAÎTRISE DES RISQUES INONDATION SUR LE BASSIN AVAL, FORTEMENT URBANISÉ.

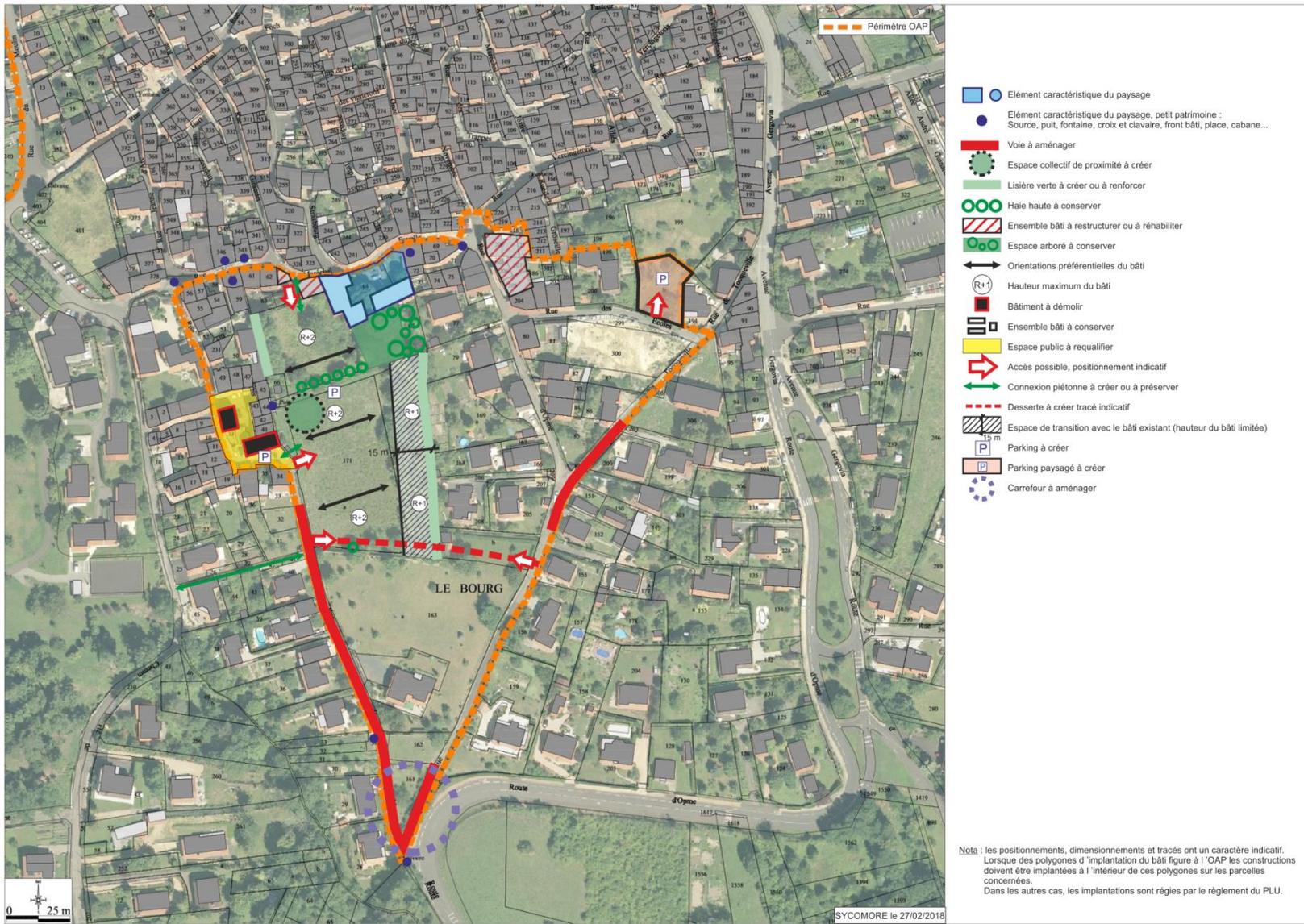
Le PPRNI identifie la vallée de la Gazelle comme une zone à risque. La majeure partie de l'espace de la vallée concernée est maintenue en zone naturelle.

De plus plusieurs facteurs font de la vallée un espace à enjeu :

- l'importance de l'imperméabilisation sur les pentes du fait de l'urbanisation ;
- l'amplitude des pentes ;
- la densité de l'urbanisation à l'aval.

L'OAP prend en compte cet enjeu en intégrant le projet d'aménagement hydraulique et en affirmant la nécessité de maintenir en zone naturelle le fond de vallée au-delà de la limite du PPRNPI. Cette disposition conforte le classement en zone N défini au zonage.

OAP DU CENTRE-BOURG



»» Justification de l'élaboration d'une OAP.

La population de la commune de Romagnat est historiquement répartie entre 3 villages et un centre-bourg étendu, dense et compact. Le centre-bourg offre des disponibilités foncières intéressantes sur ses franges, disponibilités qui nécessitent une mise en valeur pour développer une offre d'habitat nouvelle diversifiée, répondre aux besoins de stationnement, condition d'une reconquête du bâti ancien, tout en préservant des respirations vertes.

L'élaboration d'une OAP sur ce site répond à un des objectifs principaux du PADD qui oriente le développement et l'aire urbanisée et plus particulièrement sur le centre ancien et ses abords.

Le site non urbanisé au lieu-dit le bourg, au sud du centre ancien, présente de bonnes conditions d'habitabilité (ambiances tranquilles, vues sur les versants de Gergovie, proximité des équipements). Ce potentiel de développement est contraint par une accessibilité très moyenne nécessitant des améliorations du réseau de desserte et le respect d'une densité modérée. Le rôle majeur que joue ce site dans la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain définie au PADD rend impératif la conception d'un projet architectural et urbain global répondant aux objectifs d'optimisation foncière, de qualité résidentielle, d'insertion urbaine et de maîtrise des impacts environnementaux. La proximité du centre impose un dialogue avec les caractéristiques morphologiques très particulières du tissu ancien. Il convient notamment de maîtriser les articulations avec le tissu existant.

Les contraintes d'accès et d'insertion urbaine imposent une démarche d'aménagement global dont les bases sont définies ci-après.

»» Justification du périmètre

Le périmètre défini englobe la zone 1AU 4 et des parcelles bâties comprises entre la rue du Maréchal Fayolle, la rue d'Opme, la rue de Écoles, la rue de Tocqueville et la rue de Metz. Cette définition a pour objet d'assurer une bonne insertion des projets d'aménagement dans leur environnement immédiat en traitant les articulations principales avec le tissu bâti et les espaces publics. Elle répond aussi à la nécessité d'apporter une réponse à la problématique du stationnement.

»» Justification des préconisations au regard des enjeux.

ENJEU N°1/ VALORISER LE POTENTIEL FONCIER ET BÂTI EN RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE D'OPTIMISATION FONCIÈRE ET DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT.

Les préconisations répondent à 2 objectifs sur le plan programmatique :

- ✓ L'OAP traduit les orientations définies au PADD qui visent à privilégier le renouvellement urbain et la densification des dents creuses pour répondre aux besoins de développement de l'habitat. Il s'agit notamment de conforter le centre-bourg en optimisant ses ressources immobilières et foncières. Cela passe par une densification qui doit être adaptée au contexte. Comme indiqué ci-dessus, les contraintes morphologiques, de structure viaire, de topographie, de stationnement, ont conduit la collectivité à retenir une densité modérée : tendre à une densité de 50 logts/ha. Pour atteindre cet objectif, l'OAP préconise de privilégier les types d'habitat denses : collectifs et intermédiaires en partie basse et individuels groupés dans la partie haute et ce pour des motifs d'insertion urbaine et paysagère. L'optimisation du foncier passe nécessairement par une opération d'ensemble, seule à

même de garantir un aménagement cohérent du fait de l'imbrication avec le tissu ancien et de l'absence de viabilités internes. L'opération d'ensemble permet en outre de mutualiser une partie du stationnement et des espaces collectifs.

✓ L'OAP du centre-bourg est un des sites mobilisés pour contribuer à la production de logements locatifs sociaux. Le taux règlementaire de 20% devant être atteint à court terme, l'objectif fixé est de tenir le taux global à l'échelle communale au-dessus de 20%. La mise en place d'une servitude de mixité sociale imposée par le PLH 2 est un moyen qui ne peut, à lui seul, garantir le respect des engagements qui nécessite une programmation opérationnelle définie. La volonté de la collectivité est de promouvoir la mixité sociale à l'intérieur de chaque opération, dans le respect du PLH qui impose d'affecter au logement social un pourcentage de 30 % du total de logements prévu sur l'opération dans les communes déficitaires. Pour appliquer cette règle, la collectivité a décidé de conserver le taux intégré au PLU mis en révision soit 33 % dans les opérations de plus de 5 logements. Cette mesure est justifiée au regard des qualités du site qui présente :

- une situation urbaine très intégrée au centre ancien ;
- une proximité des équipements scolaires ;
- Une qualité résidentielle forte (vues, exposition, proximité des espaces naturels).

ENJEU N°2/ ASSURER UNE BONNE INSERTION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

Les préconisations répondent à 4 objectifs :

✓ **Assurer une bonne accessibilité au site en maîtrisant les nuisances de la circulation induite par l'opération.** L'OAP prévoit de diversifier les modes d'accès aux programmes de logements pour diffuser le trafic sur plusieurs voies en cohérence avec l'élargissement, prévu en emplacement réservé, des rues de Metz et de Tocqueville (dans sa partie basse). Pour faciliter le fonctionnement du site, ces deux voies seront maillées par une voie à créer dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la zone 1AU4. Une autre disposition prévue concerne le développement d'une offre de stationnements de proximité dans une logique de mutualisation, pour répondre aux besoins de l'opération mais aussi à ceux induits par la reconquête du bâti ancien vacant et à la densification des dents creuses. Il convient de rappeler que les obligations en matière de logements sociaux se limitent à 1 place par logement et que le locataire du logement n'est pas obligé de louer un garage. L'OAP impose la création de deux aires de stationnement publiques :

- Rue des Écoles : cette aire fait l'objet d'un emplacement réservé dont l'emprise est inférieure à celle définie dans le cadre de l'étude du centre-bourg. Elle est limitée à la partie de la parcelle 195b bordant la rue des Écoles suite aux conclusions de l'enquête publique qui préconise la recherche d'un équilibre entre la réponse aux objectifs du PADD et la préservation des intérêts privés en ajustant l'emprise des stationnements aux besoins.
- Rue de Metz : cette aire doit être réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement.

✓ **Préserver des espaces de respiration et une présence végétale dans le tissu dense.** Pour atteindre cet objectif, l'OAP préconise de protéger le parc privé existant qui comprend de beaux arbres et de conserver en la confortant la trame arborée existante. L'OAP inclut la possibilité de créer un autre espace de proximité à l'articulation du bâti existant rue de Metz en entrée d'opération dans la continuité d'un espace public à aménager. Cet objectif est relayé par la mise en place d'un Coefficient de Biotope de Surface au règlement.

- ✓ **Garantir de bonnes relations avec le voisinage.** L'OAP précise les dispositions prévues au règlement en matière de hauteur en imposant une graduation des hauteurs en limite d'opération pour tenir compte du type d'habitat situé en contiguïté. Les dispositions de l'OAP ont pour but de préserver des porosités visuelles pour éviter la formation d'un front bâti continu et ménager des vues sur le grand paysage. Cette mesure est complétée par la mise en place de lisières vertes en s'appuyant sur la végétation existante.
- ✓ **Améliorer les articulations avec le tissu ancien.** L'OAP met l'accent sur la nécessité de désenclaver fonctionnellement mais aussi visuellement les futurs programmes en créant des espaces d'articulation rue de Metz mais aussi rue du Maréchal Fayolle.

ENJEU N°3/PRÉSERVER LE CARACTÈRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU CENTRE BOURG.

Les préconisations visent à promouvoir une architecture intégrée sur le plan morphologique sans pour autant s'inscrire dans une logique de pastiche. Elles précisent les mesures applicables aux éléments caractéristiques du paysage repérés au zonage et figurant au règlement. Il s'agit notamment d'un corps de ferme complet avec logis, granges et pigeonnier intéressant sur le plan typologique et architectural qu'il convient de conserver et de réhabiliter en préservant ses caractéristiques d'ordonnance du bâti sur cour, volumétrie, cohérence de la composition de la façade, murs et portails, piliers et arc.

ENJEU N°4/ MAÎTRISER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES PROJETS.

L'OAP précise les modalités d'application des mesures générales applicables à toutes les zones. Il convient notamment d'insister sur la nécessité de maîtriser les conséquences de l'urbanisation sur les ruissellements des eaux pluviales. L'OAP indique la nécessité de réaliser une rétention sur le site en conformité avec les dispositions inscrites au règlement.

»» Justification de l'élaboration d'une OAP.

L'îlot rue des Jardins occupe une situation privilégiée dans le prolongement immédiat du centre bourg, dans la continuité des linéaires commerciaux, en vis-à-vis du parc Alexis de Tocqueville et en bordure de la vallée de la Gazelle. Cet îlot se caractérise par une faible densité et la présence de constructions inoccupées ou sous utilisées. Il est en partie affecté par une contrainte inondation. L'élaboration d'une OAP se justifie par la volonté inscrite au PADD d'optimiser les ressources foncières du centre et de ses abords et de conforter les pôles de commerces et de services existants.

»» Justification du périmètre

Le périmètre défini englobe la totalité de l'îlot défini par la rue des Jardins, l'avenue Gergovia, la rue Cote-Blatin et la rue du Cimetière. Ce périmètre est composé d'un tissu de faubourg, de pavillons et de jardins. Cette définition a pour objet d'assurer une bonne insertion des projets d'aménagement dans leur environnement immédiat. Elle permet de préciser les modalités de prise en compte des contraintes de la zone inondable et de traiter les relations avec la vallée sur le plan paysager et de la biodiversité.

»» Justification des préconisations au regard des enjeux.

ENJEU N°1/ VALORISER LE POTENTIEL FONCIER EN RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UNE LOGIQUE D'OPTIMISATION FONCIÈRE ET DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT.

Les préconisations répondent à 2 objectifs sur le plan programmatique :

- ✓ Comme pour l'OAP du centre-bourg, les mesures traduisent les orientations définies à l'OAP qui visent à privilégier le renouvellement urbain et la densification des dents creuses pour répondre aux besoins de développement de l'habitat. Il s'agit notamment de conforter le centre-bourg en optimisant ses ressources immobilières et foncières. Le site de la rue des Jardins est limité en superficie mais stratégique en termes de situation (bonne intégration au centre ancien, proximité des écoles, environnement de qualité avec la vallée et le parc A de Tocqueville et des vues sur Montrognon et Chomontel). Il associe un bâti vacant à des emprises foncières libres. L'OAP préconise de tendre vers une densité de 70 logements/ha en réalisant des programmes collectifs et intermédiaires. Il incite à conserver et à réhabiliter un immeuble vacant, caractéristique de l'architecture locale.
- ✓ La volonté de la collectivité est de promouvoir la mixité sociale à l'intérieur de chaque opération dans le respect du PLH qui impose d'affecter au logement social un pourcentage de 30 % du total de logements prévu sur l'opération dans les communes déficitaires. Pour appliquer cette règle, la collectivité a décidé de conserver le taux intégré au PLU mis en révision soit 33 %. Ses atouts de situation urbaine et paysagère ont conduit la collectivité à intégrer ce site dans les programmes de production de logements locatifs sociaux, même s'il concentre déjà plusieurs opérations à vocation sociale (projet OPHIS place du 8 Mai) et que son potentiel est limité.

ENJEU N°2/ PRÉSERVER ET CONFORTER L'OFFRE DE COMMERCES ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ EN CENTRE-VILLE

L'OAP préconise d'intégrer des locaux d'activités en pied d'immeuble pour conforter la continuité du linéaire de commerces et de services entre la place du Terrail et la place du 8 Mai.

ENJEU N°3/ ASSURER UNE BONNE INSERTION DE L'OPÉRATION DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN.

La situation de cette emprise foncière impose un traitement soigné de l'insertion du projet dans son environnement urbain immédiat. Plusieurs mesures répondent à cet objectif :

- ✓ **La définition de polygones d'implantation du bâti** qui ont pour objet de préserver les vues des bâtiments existants et aussi de ménager des espaces non bâtis. Cette mesure prévue à l'OAP est complétée par la mise en place d'un Coefficient de Biotope de Surface au règlement. Il convient de préciser que lorsque des polygones sont indiqués sur des parcelles, les constructions futures doivent être implantées à l'intérieur des polygones définis. La partie restante des parcelles concernée par une mention de zone naturelle à conserver ne peut pas être construite. En l'absence d'indications graphiques, les implantations sont régies par les règles du PLU et celles du PPRNPI quand les parcelles sont concernées par un risque inondation.
- ✓ **L'application du principe de graduation des hauteurs** en fonction du voisinage;
- ✓ **La maîtrise des vues directes sur les fonds voisins ;**
- ✓ **Le maintien d'une zone de jardins.** Les parcelles ou partie de parcelles concernées par une indication de zone de jardins à préserver ne peuvent pas recevoir de constructions.
- ✓ **La prévision d'un maillage** entre les sentes existantes desservant les jardins qui faciliterait les relations avec le centre ancien.

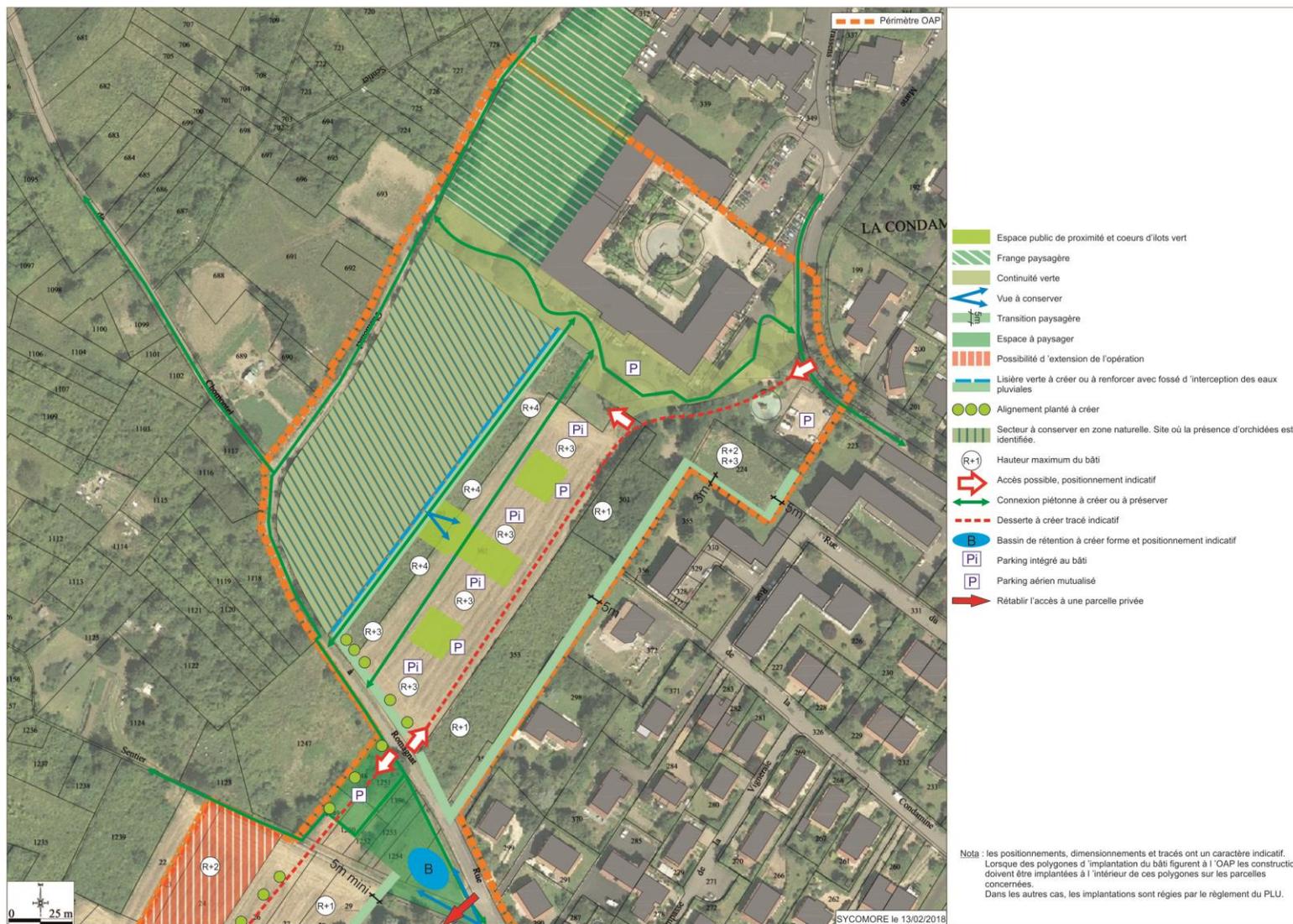
ENJEU N°4. MAÎTRISER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

L'OAP précise les modalités d'application des mesures générales applicables à toutes les zones. L'OAP met l'accent plus particulièrement sur les aspects liés au risque inondation. Les constructions nouvelles doivent être conçues de manière maintenir des transparences hydrauliques pour faciliter l'écoulement des crues. L'OAP limite les emprises au sol en préconisant des formes d'habitat collectif. Là aussi il convient de maîtriser les conséquences de l'urbanisation sur les ruissellements des eaux pluviales. L'OAP indique la nécessité de réaliser une rétention sur le site en conformité avec les dispositions inscrites au règlement.

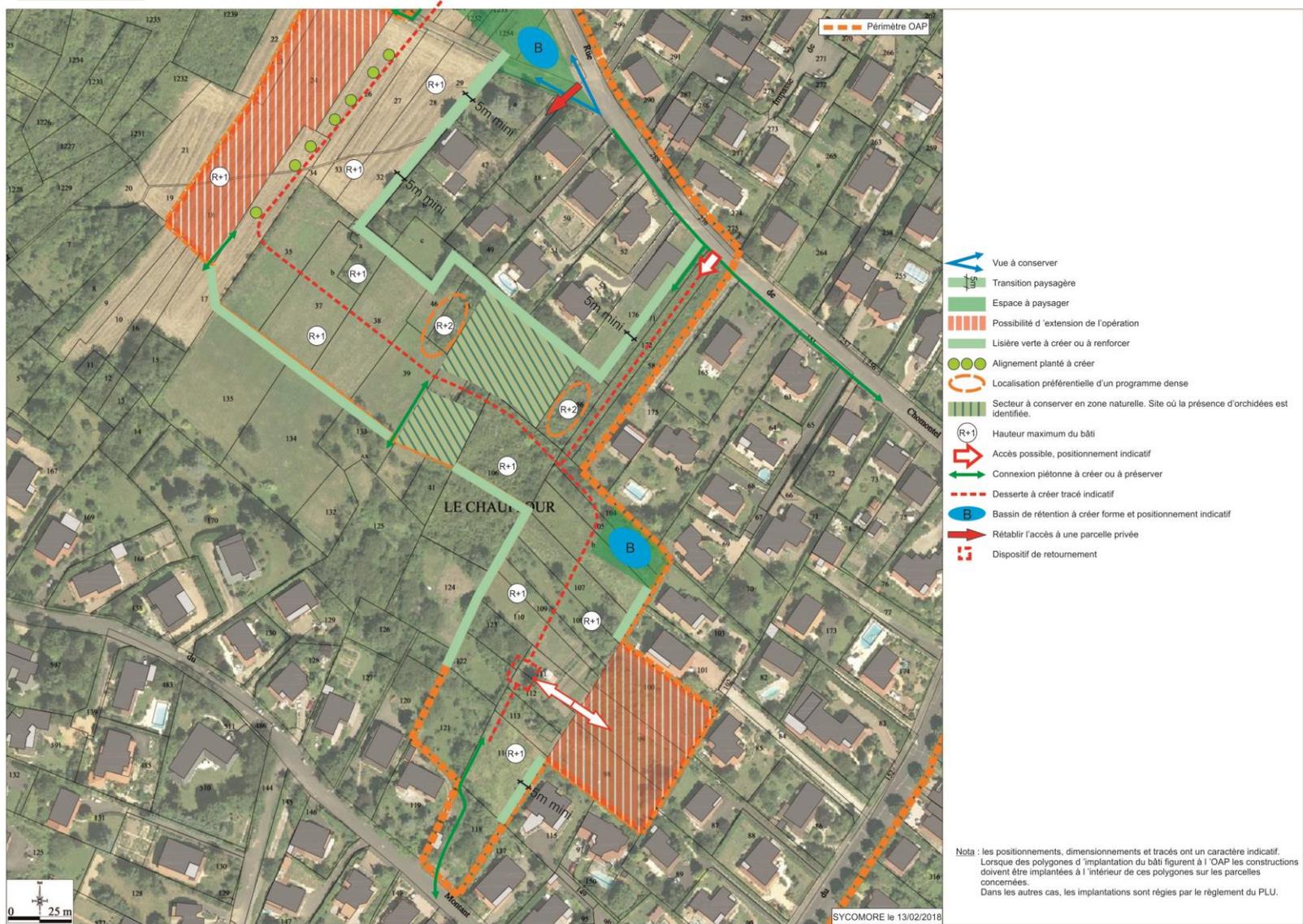
L'OAP intègre les aspects patrimoniaux en mentionnant la nécessité de préserver et de mettre en valeur les éléments repérés comme éléments caractéristiques du patrimoine bâti.

OAP DE LA CONDAMINE

PARTIE NORD



PARTIE SUD



Nota : les positionnements, dimensionnements et tracés ont un caractère indicatif.
 Lorsque des polygones d'implantation du bâti figurent à l'OAP les constructions doivent être implantées à l'intérieur de ces polygones sur les parcelles concernées.
 Dans les autres cas, les implantations sont régies par le règlement du PLU.

»» Justification de l'élaboration d'une OAP.

La commune de Romagnat a engagé une procédure d'aménagement de deux sites, la Condamine et le Prat, sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) créée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2013. L'initiative communale a pour objectif de produire de l'ordre de 204 logements sous des formes diversifiées. Le projet répond à 4 grands objectifs :

- ✓ Favoriser un accueil maîtrisé de population et assurer une mixité sociale. La ZAC multisites joue un rôle important dans la réalisation des engagements définis au PLH en matière de logements locatifs sociaux ;
- ✓ Maîtriser les déplacements ;
- ✓ Mettre en place un phasage dans le temps ;
- ✓ Maîtriser la qualité urbaine et environnementale de l'opération.

Le site de la Condamine est composé de deux entités séparées par la rue de Chomontel. Il s'inscrit dans un cadre paysager et environnemental de grande qualité offrant des ambiances tranquilles du fait de l'éloignement des grands axes de circulation. Sa position à proximité de milieux naturels faisant l'objet de mesures d'inventaire (ZNIEFF de type 1) et de protection (Zone Natura 2000, réservoir de biodiversité au SRCE) impose une attention forte aux conditions d'insertion environnementale et paysagère du projet.

La partie nord-est du site se situe dans la continuité d'une opération réalisée dans les années 80 (ZAC de Chomontel) qui accueille une grande diversité d'habitat sous des formes denses. La partie sud est cernée par un tissu pavillonnaire de faible densité. Le projet d'aménagement tient compte de cette différence de nature d'environnement bâti.

L'OAP est établi sur la base des orientations d'aménagement du dossier de création de ZAC. Elle tient compte des préconisations de l'étude d'impact, qui a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale. Ces éléments seront complétés par des cahiers des charges de cession de terrain permettant de préciser les modalités de mise en œuvre des objectifs et orientations définies à l'OAP.

»» Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP correspond à la délimitation de la zone 1AU qui est plus large que le périmètre de ZAC. Il intègre des parcelles dont la viabilisation dépend de la réalisation des viabilités prévues au programme de travaux de la ZAC. Il couvre une superficie d'environ 4,5 ha. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble pour garantir une cohérence de l'aménagement. Cette condition s'applique à chaque sous-secteur défini au document graphique avec un phasage de l'ouverture à l'urbanisation. Il convient de préciser que le périmètre de l'OAP a été adapté pour tenir compte de la nouvelle définition de la zone 1AU2 (voir ci-après).

»» Justification des préconisations au regard des enjeux.

ENJEU N°1/ ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DE LA COMMUNE. RELANCER L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION EN PROPOSANT DIFFÉRENTS TYPES ET MODES D'HABITAT SUR LA COMMUNE.

Les préconisations répondent à 2 objectifs sur le plan programmatique :

- ✓ Augmenter le rythme de production de logements pour répondre aux engagements de production de 570 logements inscrit au PLH. La ZAC est un des leviers principaux de cette politique puisqu'elle représente $\frac{1}{4}$ de la production attendue. Les prescriptions inscrites à l'OAP prennent en compte l'objectif de modération de la consommation foncière défini au PADD qui est de tendre à une densité moyenne de l'ordre de 50 logts/ha en réalisant au moins les 2/3 du programme sous forme de collectifs, d'intermédiaires et d'individuels groupés. Le périmètre de la zone 1 AU englobe des terrains non bâtis jouxtant la ZAC pour permettre de rentabiliser les viabilités réalisées dans le cadre de la ZAC. En effet la configuration de la ZAC à son aspect sud-ouest conduit à créer une voie et des réseaux qui ne desservent des constructions que d'un côté conduisant à une dégradation du bilan. Toutefois le périmètre de la zone 1AU2 défini dans la phase arrêt du projet a fait l'objet d'un ajustement pour limiter l'emprise de l'aménagement sur des parcelles classées en AOP conformément aux conclusions de la consultation des PPA et de l'enquête publique.
- ✓ La ZAC multi-sites est un des sites de production de logements locatifs sociaux inscrits au PLH 2. L'objectif fixé est de programmer 33% de logements locatifs en complétant cette offre d'un éventail large d'autres produits pour diversifier l'offre de logements et répondre à l'engagement de la collectivité d'assurer une mixité sociale à l'échelle de chaque opération. Le programme de logements locatifs sociaux est réparti sur les deux sites qui composent la ZAC. Le choix du site est motivé par:
 - La proximité du centre et des pôles d'équipements
 - La grande qualité résidentielle du site (position de belvédère sur la ville et sur Gergovie, à l'interface de la ville et des grands espaces naturels, une exposition sud-est favorable);

ENJEU N°2/ PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ ET LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE DES MILIEUX NATURELS PROTÉGÉS.

La définition de périmètre de la ZAC prend en compte la sensibilité des milieux. Il exclut des parcelles prévues au PLU de 2007 où la présence d'orchidées a été identifiée par l'étude Faune-Flore réalisée dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de ZAC. L'OAP intègre des mesures complémentaires pour assurer la protection des milieux. Les objectifs définis à l'OAP sont de protéger le patrimoine naturel identifié et de maîtriser le rapport entre espace naturel et espace urbain. Les préconisations inscrites à l'OAP consistent à :

- ✓ Préserver le caractère naturel du site compris entre le chemin de Chomontel et la partie nord de la ZAC ;
- ✓ Intégrer dans le domaine communal les parcelles intégrées au périmètre de ZAC où la présence d'orchidées a été identifiée ;
- ✓ Mettre en place des mesures de gestion et d'entretien des parcelles concernées pour assurer la pérennité du site.
- ✓ Ménager une transition végétale entre les programmes bâtis et les prairies à orchidées.
- ✓ Intégrer des espaces tampon assurant une transition entre les zones construites et les espaces naturels par la création de lisières épaisses.
- ✓ Constituer des continuités vertes à l'intérieur des opérations sous différentes formes et statuts, avec des espaces publics et des cœurs d'îlot verts dans les opérations privées.

ENJEU N°3/ ASSURER UNE BONNE INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

La situation du projet implique une attention particulière à cette question qui se décline en plusieurs objectifs :

- ✓ Faciliter l'accès au centre et aux équipements publics et privés. L'OAP incite à mettre en place des cheminements piétons à l'intérieur de l'opération. l'existence d'un cheminement protégé sur la rue Pierre et Marie Curie incite à diriger les flux piétons en direction de cet axe. L'OAP intègre la possibilité d'une connexion piétonne secondaire avec le centre et ses équipements par la rue de Chomontel et par la rue du Montant.
-

- ✓ Limiter les nuisances de la circulation et le stationnement sur les quartiers existants et dans l'opération. L'OAP transcrit le schéma de fonctionnement retenu dans le dossier de création de ZAC qui prévoit d'assurer la desserte principale par la rue Pierre et Marie Curie. Cette voie possède des caractéristiques adaptées et le traitement du carrefour au niveau de la RD 2 par des feux assure un bon fonctionnement des échanges.
- ✓ D'autres mesures sont prises pour limiter les impacts sur les quartiers voisins avec la mise en place d'une transition avec les tissus pavillonnaires réalisée par des marges de recul par rapport aux limites, une graduation des hauteurs et une limitation des gabarits des constructions dans une bande de 15m par rapport aux limites des parcelles concernées.
- ✓ La proximité des espaces naturels incite à faciliter l'accès à ces espaces à partir de l'opération. Plusieurs cheminements sont prévus à l'OAP.
- ✓ Enfin la situation de l'opération sur les versants de Chomontel impose un parti architectural et paysager à la hauteur de l'enjeu. L'OAP fixe les conditions principales qui seront précisées dans le cadre de la réalisation de la ZAC, notamment par le biais des différents cahiers des charges (CPAEUP, CCCT, concours d'architecture...). Elle met l'accent sur la nécessité de construire une silhouette urbaine homogène. Elle en définit quelques conditions non exhaustives:
 - Privilégier une typologie qui s'ouvre visuellement sur le bourg et sur le grand paysage de Gergovie ;
 - Préserver des porosités visuelles sur les espaces naturels ;
 - Respecter une graduation des hauteurs et un étagement sur la pente ;
 - Prendre en compte les lignes directrices de la topographie ;
 - Inscrire les constructions dans une trame végétale diversifiée ;
 - Préserver un cône de vue sur Le grand paysage notamment au droit de la rue de Chomontel pour éviter la constitution d'un front bâti qui bloquerait les vues sur les Puys.

Il est à noter qu'il n'est pas prévu de polygones d'implantation du bâti sur ce site. Les implantations sont régies par les règles du PLU et par les cahiers des charges de cession de terrain qui seront élaborés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC. Ces cahiers des charges préciseront les conditions architecturales de réalisation des programmes dans le respect des règles du PLU.

ENJEU N°4. MAÎTRISER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES PROJETS.

L'OAP précise les modalités d'application des mesures générales applicables à toutes les zones. Elle met l'accent sur la nécessité de maîtriser les conséquences de l'urbanisation sur les ruissellements des eaux pluviales. Elle indique la nécessité de réaliser une rétention sur le site en conformité avec les dispositions inscrites au règlement. Des localisations d'ouvrage sont mentionnées à titre indicatif, elles répondent à un objectif d'intégration paysagère. Une attention particulière est portée aux risques de coulées de boues avec l'indication d'une lisière verte à créer avec fossé d'interception des eaux pluviales.

OAP DU PRAT



»» Justification de l'élaboration d'une OAP.

La commune de Romagnat a engagé une procédure d'aménagement de deux sites, la Condamine et le Prat, sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) créée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2013. L'initiative communale a pour objectif de produire de l'ordre de 204 logements sous des formes diversifiées, le site du Prat en accueillant une quarantaine. Le projet répond à 4 grands objectifs:

- Favoriser un accueil maîtrisé de population et assurer une mixité sociale. La ZAC multisites joue un rôle important dans la réalisation des engagements définis au PLH en matière de logements locatifs sociaux ;
- Maîtriser les déplacements ;
- Mettre en place un phasage dans le temps ;
- Maîtriser la qualité urbaine et environnementale de l'opération.

Le site du Prat s'inscrit dans un environnement pavillonnaire en limite d'urbanisation. Il bénéficie de vues panoramiques sur la chaîne des Puys et d'une exposition favorable. Cette situation privilégiée est amoindrie par la proximité de la RD 2089 dont les nuisances sonores affectent la partie nord du site. Le périmètre inscrit dans la ZAC multisites constitue une première phase d'urbanisation d'un ensemble foncier plus étendu dont la surface a été fortement réduite dans le cadre de la présente révision du PLU.

L'OAP intègre les principaux objectifs d'aménagement définis au dossier de création de la ZAC qui fera par ailleurs l'objet de cahier des charges de cession de terrain permettant de préciser les modalités de mise en œuvre de ces objectifs ;

»» Justification du périmètre

L'OAP correspond au périmètre de la zone 1AU qui est délimité par les rues de Fontarlioux et des Vignes. Il couvre une superficie d'environ 1,87 ha. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

»» Justification des préconisations au regard des enjeux.

ENJEU N°1/ ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DE LA COMMUNE. RELANCER L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION EN PROPOSANT DIFFÉRENTS TYPES ET MODES D'HABITAT SUR LA COMMUNE.

Les objectifs poursuivis sur le site du Prat sont similaires à ceux appliqués au site de la Condamine sur le plan programmatique avec des nuances qui s'expliquent par la différence de situation urbaine.

✓ Le site du Prat contribue à l'augmentation du rythme de production de logements mais à une mesure moindre compte tenu de sa situation excentrée. Les ambitions en matière d'efficacité foncière sont moins élevées. L'objectif est de tendre à une densité moyenne de l'ordre de 30 logts/ha. Cette différence est essentiellement due à une moindre part de collectifs pour des raisons :

- d'impact paysager : la hauteur des constructions est limitée à R+2 ;
- de situation plus excentrée et plus éloignée des équipements ;
- de contexte urbain : l'environnement est dominé par un habitat pavillonnaire.

La programmation inscrite à l'OAP respecte le taux de 33% de logements locatifs sociaux et de diversification des types et formes d'habitat.

ENJEU N°2/ PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ ET LE FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUES DES SITES NATURELS SENSIBLES.

L'OAP intègre les mesures de protection des sites à orchidées identifiées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, principal en termes de milieux naturels.

ENJEU N°3/ ASSURER UNE BONNE INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

La situation du projet implique une attention particulière à cette question qui se décline en plusieurs objectifs :

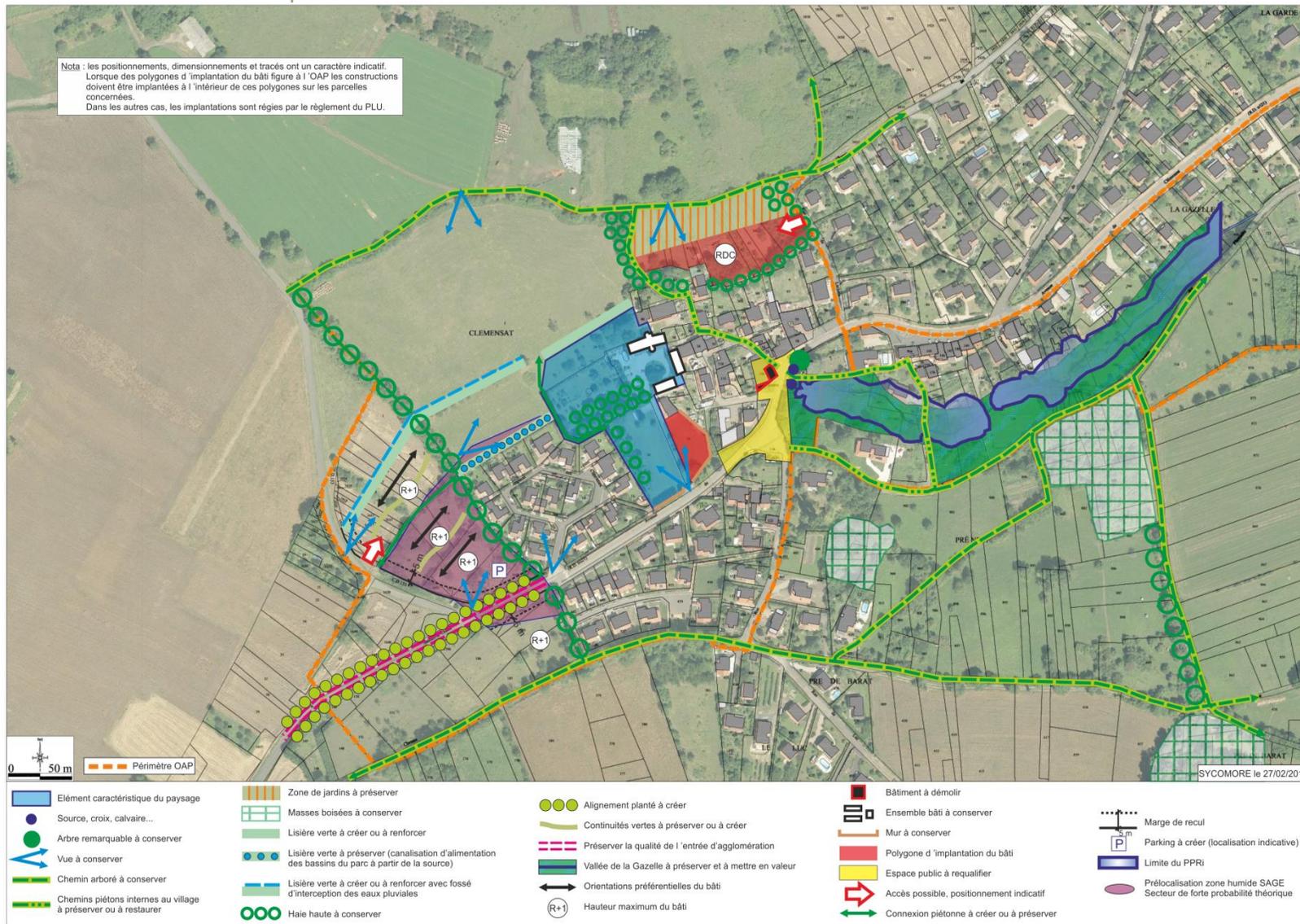
- ✓ **Limiter les nuisances de la circulation et le stationnement sur les quartiers existants et dans l'opération.** L'OAP transcrit le schéma de fonctionnement retenu dans le dossier de création de ZAC qui prévoit d'assurer la desserte de l'opération par une boucle de voirie reliant la rue des Vignes à la rue de Fontarlioux. Cette configuration permet de répartir le trafic sur 2 voies. L'OAP préserve la possibilité d'aménager à terme le carrefour entre ces 2 rues et préconise des mesures pour faciliter une conduite apaisée dans l'opération.
- ✓ **Des mesures sont prises pour limiter les impacts sur les quartiers pavillonnaires voisins** avec la mise en place d'une limitation des gabarits des constructions dans une bande de 15m par rapport aux limites de la ZAC.
- ✓ **Améliorer l'accès au centre et aux équipements publics et privés.** Le PLU intègre un emplacement réservé pour relier le chemin de Fontarlioux avec le chemin des caves qui constitue un itinéraire d'accès au pôle de la mairie plus direct et plus protégé. Cette connexion se prolonge à l'intérieur du site. une liaison est prévue en anticipation avec la partie de la zone AU conservée. Un cheminement est prévu en contrebas de la rue de Fontarlioux pour compenser l'absence d'un accotement sur cette voie qui est difficilement aménageable compte de la pente. Ce cheminement est connecté à la séquence du chemin de Fontarlioux qui a conservé une vocation piétonne.
- ✓ L'OAP prévoit la mise en valeur des vues sur la chaîne des Puys par la création d'un belvédère.

Il est à noter qu'il n'est pas prévu de polygones d'implantation du bâti sur ce site. Les implantations sont régies par les règles du PLU et par les cahiers des charges de cession de terrain qui seront élaborés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC. Ces cahiers des charges préciseront les conditions architecturales de réalisation des programmes dans le respect des règles du PLU.

ENJEU N°4. MAÎTRISER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES PROJETS.

L'OAP précise les modalités d'application des mesures générales applicables à toutes les zones. L'OAP met l'accent sur la nécessité de maîtriser les conséquences de l'urbanisation sur les ruissellements des eaux pluviales. L'OAP indique la nécessité de réaliser une rétention sur le site en conformité avec les dispositions inscrites au règlement. Un emplacement est mentionné pour un ouvrage de rétention à titre indicatif avec la même logique d'intégration paysagère que pour la Condamine.

OAP DE CLEMENSAT



»» Justification de l'élaboration d'une OAP.

La commune de Romagnat se caractérise par l'existence de 3 villages. Contrairement aux villages d'Opme et de Saulzet le Chaud, Clémensat présente la particularité d'être peu perçu comme village du fait :

- de son absorption par une urbanisation linéaire de type pavillonnaire qui le rattache au bourg ;
- de la faible densité de son noyau villageois.

Sa situation au pied de Montrognon et en amont de la vallée de la Gazelle, en entrée de ville, en fait un espace sensible sur le plan paysager et environnemental mais aussi sur le plan agricole. La traversée de la RD 21 qui gère des flux pendulaires significatifs est une source de nuisances. L'existence du chemin des Plantades qui permet d'accéder au centre-bourg de manière plus sûre constitue un atout renforcé de ce fait.

»» Justification du périmètre

La conception des OAP sur les villages vise à traiter de manière cohérente l'ensemble du village. Le périmètre englobe le noyau villageois, les secteurs pavillonnaires les plus proches et ses extensions couvertes par un classement en zone 1AU.

»» Justification des préconisations au regard des enjeux.

ENJEU N°1/ PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ ET LA DIVERSITÉ DES GRANDS ESPACES DE NATURE ET DES ESPACES AGRICOLES.

Le village de Clémensat se situe dans une zone de pression de l'urbanisation forte qui s'explique par deux atouts majeurs :

- ✓ il bénéficie d'une très bonne accessibilité à partir des grands axes qui relient la commune au cœur de l'agglomération et à ses pôles d'emplois et de services ;
- ✓ il offre une très grande qualité de son environnement.

Un des enjeux majeurs est de contenir cette pression en réduisant les extensions sur les pentes de Montrognon, mesure intégrée au zonage avec la suppression de la zone 2AUS prévue au PLU de 2007. L'OAP rappelle la double nécessité de ne pas dépasser les limites actuelles de l'urbanisation sur les pentes de Montrognon et le long de l'ancienne route de Ceyrat et d'éviter de créer de nouvelles viabilités en dehors du périmètre urbanisé qui engendreraient de nouvelles pressions. Les nouvelles opérations devront se desservir à partir de l'ancienne route de Ceyrat et en aucun cas à partir du chemin menant à Montrognon.

ENJEU N°2/ ASSURER UNE BONNE INSERTION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

L'OAP répond à plusieurs objectifs

- ✓ Préserver la trame végétale dans sa diversité, sa densité et sa continuité. Cette trame composée du réseau de haies bocagères, de la ripisylve de la Gazelle, de chemins arborés constitue une charpente paysagère forte dans laquelle les constructions nouvelles peuvent et doivent s'insérer.

- ✓ Conserver la qualité des vues panoramiques offertes par les chemins qui cernent le village et maintenir des franges arborées aux abords de ces chemins afin de conserver leur caractère paysager.
- ✓ Limiter l'impact visuel des constructions. Le village et ses extensions sont très perçus des pentes de Montrognon et s'inscrivent dans le bassin visuel du Puy à partir du versant opposé. Plusieurs préconisations visent cet objectif :
 - Assurer des transitions entre urbanisation et espace naturel. Créer des lisières vertes en limite d'urbanisation ;
 - Respecter les lignes directrices de la topographie. Implanter les constructions le plus possible selon les courbes de niveaux ;
 - Créer une marge de recul paysagère de 5m minimum le long de l'ancienne route de Ceyrat et le long de la RD21 en entrée de ville ;
 - Respecter une hauteur dégressive afin que les constructions restent dans l'enveloppe du village. C'est la raison pour laquelle la hauteur est limitée à R+2 sur les extensions classées en 1AU et à un rez-de-chaussée sur la zone 1AU* de la rue de Lacheix qui domine le village.

ENJEU N°3/ ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DE LA COMMUNE. RELANCER L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION EN PROPOSANT DIFFÉRENTS TYPES ET MODES D'HABITAT SUR LA COMMUNE.

La volonté de la collectivité est de mobiliser l'ensemble des quartiers dans l'effort de production de logements et de rattrapage de ses obligations en matière de logements locatifs sociaux en assurant une juste mesure et une répartition équilibrée des programmes. C'est la raison pour laquelle l'OAP prévoit l'extension mesurée et maîtrisée du village sur deux secteurs situés dans la continuité du village. L'objectif en termes de densité est de 30 logements/ha compte tenu du caractère excentré du site et de la nature de l'habitat environnant. Un pourcentage de 33% de logements sociaux est imposé sur la zone 1AU.

ENJEU N°4/PRÉSERVER LE CARACTÈRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU VILLAGE.

L'OAP affiche deux objectifs prioritaires

- ✓ **Préserver le patrimoine local.** Le village de Clémensat n'est pas le plus caractéristique de la commune. Il est peu étoffé et son statut de village a été altéré par le développement pavillonnaire. Il a préservé en son sein plusieurs éléments d'architecture ou paysager qui présentent un intérêt. L'OAP précise les modalités de protection et de mise en valeur de ces éléments qui sont classés en éléments caractéristiques du patrimoine bâti et paysager. C'est le cas du parc du château pour lequel il convient de respecter l'ordonnance du bâti, de préserver les vues principales sur le parc et le château, de conserver le mur sur la RD21 et la porte ainsi que les trames arborées en permettant leur entretien et leur renouvellement. L'OAP préserve une possibilité de construction en indiquant une localisation préférentielle. Il faut noter aussi la présence d'une source bâtie et d'un beau cèdre. La mise en valeur de ce patrimoine passe par un aménagement des espaces publics qui nécessite la démolition d'une annexe dégradée.
- ✓ **Maintenir un équilibre entre espace bâti et espace vert.** Plusieurs mesures sont inscrites afin de maintenir une présence forte du végétal dans le village. Un CBS est défini au règlement. Les bosquets et haies majeures à conserver sont reportés au plan. Il convient notamment d'insister sur l'importance de deux éléments :
 - la haie accompagnant un ancien chemin en partie obstrué qui relie le chemin des Plantades et le chemin de Montrognon ;

- un cordon végétal situé en limite ouest du village.

ENJEU N°5. MAÎTRISER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DES PROJETS.

L'OAP précise les modalités d'application des mesures générales applicables à toutes les zones. Elle met l'accent sur trois thèmes d'enjeux principaux.

✓ **la nécessité de maîtriser les conséquences de l'urbanisation sur les ruissellements des eaux pluviales.** L'OAP indique la nécessité de réaliser une rétention sur le site en conformité avec les dispositions inscrites au règlement. La zone 1AU est susceptible d'être affectée par des coulées de boue du fait de sa situation en bas de pente. Une prescription est intégrée visant à prévoir une lisière épaisse intégrant un fossé d'interception. Elle préconise d'éviter toute construction sur une partie basse en contrebas de la RD.

✓ **La protection de la vallée de la Gazelle.**

La vallée de la Gazelle fait l'objet d'une OAP spécifique sur une séquence allant du centre-bourg au village de Clémensat où elle a conservé un traitement à l'air libre. L'OAP de Clémensat traite la séquence intégrée au village. Elle prend en compte le PPRNPI

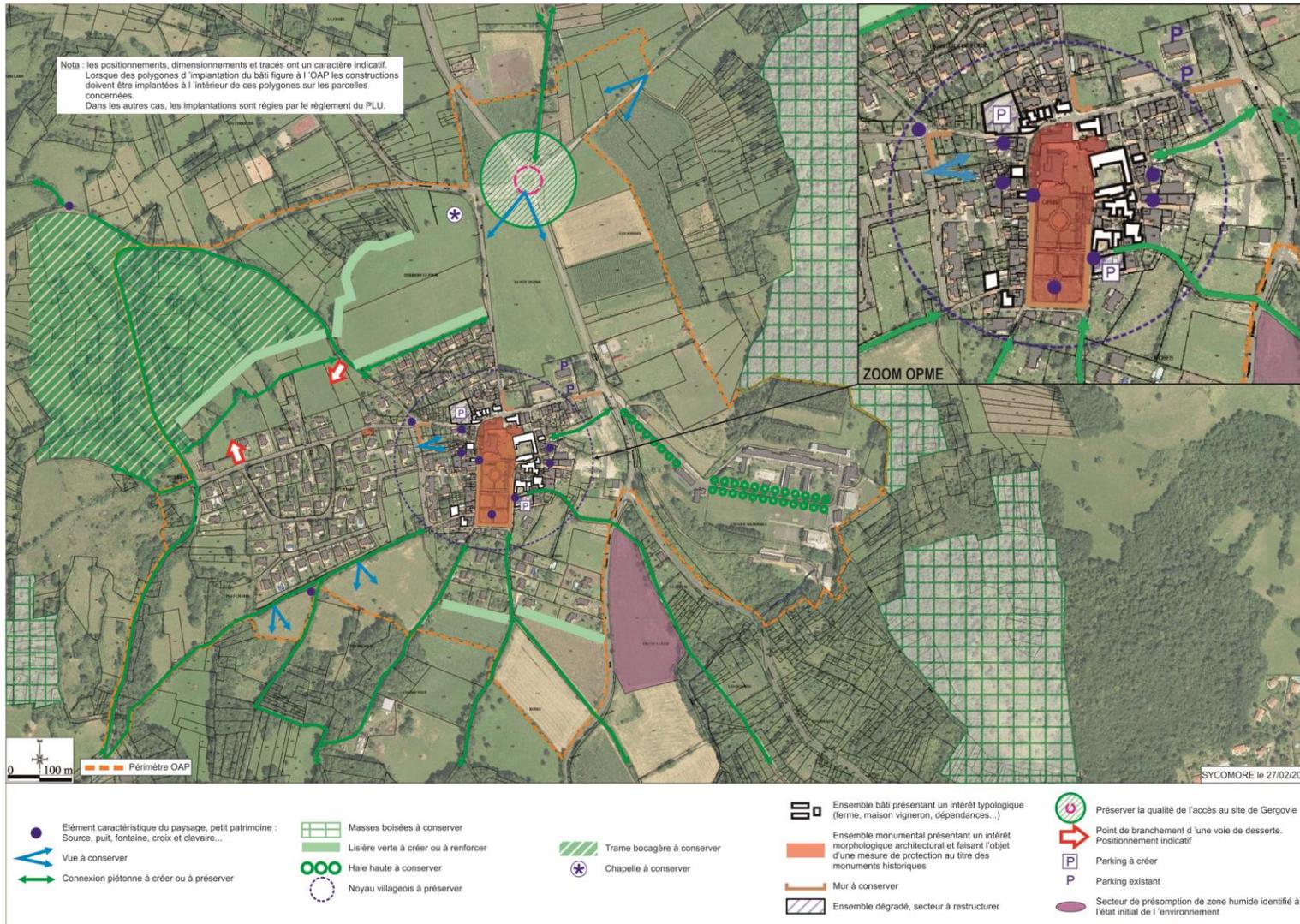
✓ **La préservation des zones humides.**

La zone 1AU définie à l'aspect sud du village est concernée par une indication de forte probabilité de zone humide au SAGE, confirmée par une observation in situ. Les dispositions générales de l'OAP mettent l'accent sur la nécessité de mieux identifier et caractériser les zones humides par la réalisation de sondages pédologiques et d'inventaire. L'OAP précise que l'aménagement de la zone devra intégrer les zones humides identifiées et préserver leurs fonctionnalités.

ENJEU N°6. MAÎTRISER LES IMPACTS DES FLUX PENDULAIRES

La RD 21 supporte un trafic important généré par les flux pendulaires. Les conditions de sécurité doivent être améliorées sur la RD ; l'OAP préconise un meilleur marquage de l'entrée de ville et l'aménagement de la place du village qui constitue un point noir.

OAP DU VILLAGE D'OPME



»» Justification de l'élaboration d'une OAP.

Opme bénéficie d'une situation privilégiée sur le principal itinéraire menant à Gergovie. Le noyau ancien se caractérise par sa compacité et sa densité. Son intérêt patrimonial tient à l'ensemble formé par le château avec ses terrasses, cour d'honneur et jardins protégés au titre des Monuments historiques mais plus largement aux ambiances villageoises définies par sa morphologie et la présence de plusieurs éléments d'architecture domestique intéressants sur le plan typologique ainsi que la présence d'éléments de petit patrimoine.

Le village a connu un développement important sous une forme d'habitat groupé et de lotissements pavillonnaires dont la localisation a cependant permis d'en préserver la perception. Toutefois, le PLU en vigueur intègre des zones d'urbanisation future qui conduiraient à l'« encercler » de toute part. Le PLU révisé renforce les mesures de protection de sa silhouette à partir de la route de Gergovie et de Romagnat tout en ménageant une possibilité d'extension à plus long terme.

Au-delà de la protection des abords, l'OAP a pour objet de préciser les modalités de préservation du caractère villageois et de ses éléments de patrimoine.

»» Justification du périmètre

La conception des OAP sur les villages vise à traiter de manière cohérente l'ensemble du village. Comme sur Clémensat, le périmètre englobe le centre, les secteurs pavillonnaires les plus proches et les extensions couvertes par un classement en zone AU. Il inclut le site de l'EREA qui constitue un espace fermé à l'écart du village.

»» Justification des préconisations au regard des enjeux.

ENJEU N°1/PRÉSERVER LE CARACTÈRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU NOYAU VILLAGEOIS.

C'est l'enjeu le plus important. Plusieurs mesures sont prises pour assurer le respect des objectifs suivants :

- ✓ **Maîtriser la silhouette du village.** La vue principale à partir du carrefour de la route de Gergovie est la plus sensible ; elle est encore préservée. Des améliorations sont apportées dans le cadre de la révision avec la réduction d'une zone à urbaniser.
 - ✓ **Sensibiliser à l'intérêt des éléments de patrimoine** qui ne font pas l'objet de mesures de protection au titre des MH . Le site du château et ses jardins font l'objet d'une mesure de protection. L'intérêt de ce site est indissociable du reste du village qui possède une structure lisible et des éléments d'architecture vernaculaire très variés et intéressants mais parfois dégradés. L'élaboration de l'OAP a permis de recenser ces éléments et de les cartographier afin de prévenir leur démolition.
 - ✓ **Mettre en valeur les rapports avec les espaces naturels.** Contrairement au village de Clémensat, Opme est isolé du continuum pavillonnaire de la vallée. La rupture est encore franche. Il a conservé de ce fait un lien physique et visuel étroit avec les espaces naturels dont les qualités tiennent à trois éléments : une trame bocagère dense, un réseau de chemins offrant des vues panoramiques sur la chaîne des Puys et sur le Sancy, la présence du Puy Giroux. L'OAP repère les cheminements concernés.
-

- ✓ **Éviter les ruptures architecturales entre bâti ancien et constructions nouvelles.** L'existence du périmètre de protection a permis de préserver les abords du château et de ses jardins. L'OAP met l'accent sur la nécessité de respecter le gabarit de l'existant, d'assurer une continuité du bâti aux abords immédiats du noyau villageois, de préserver les enclos, de maintenir une trame de jardins afin de conserver le caractère du village.

ENJEU N°2/. ASSURER LE MAINTIEN DES QUALITÉS PAYSAGÈRES DE L'ITINÉRAIRE D'ACCÈS À GERGOVIE.

Opme est le point d'accès principal à Gergovie. A ce titre l'OAP retient plusieurs objectifs :

- ✓ Préserver l'intégrité et le caractère bocager des espaces naturels et agricoles. il convient de préserver le caractère compact du village et de ne pas dépasser les limites dessinées par le groupement d'habitation existant.
- ✓ Préserver les éléments structurants du paysage.
- ✓ Maîtriser les abords du carrefour de la route de Gergovie en maintenant le caractère naturel des espaces environnants.

ENJEU N°3/ AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU VILLAGE

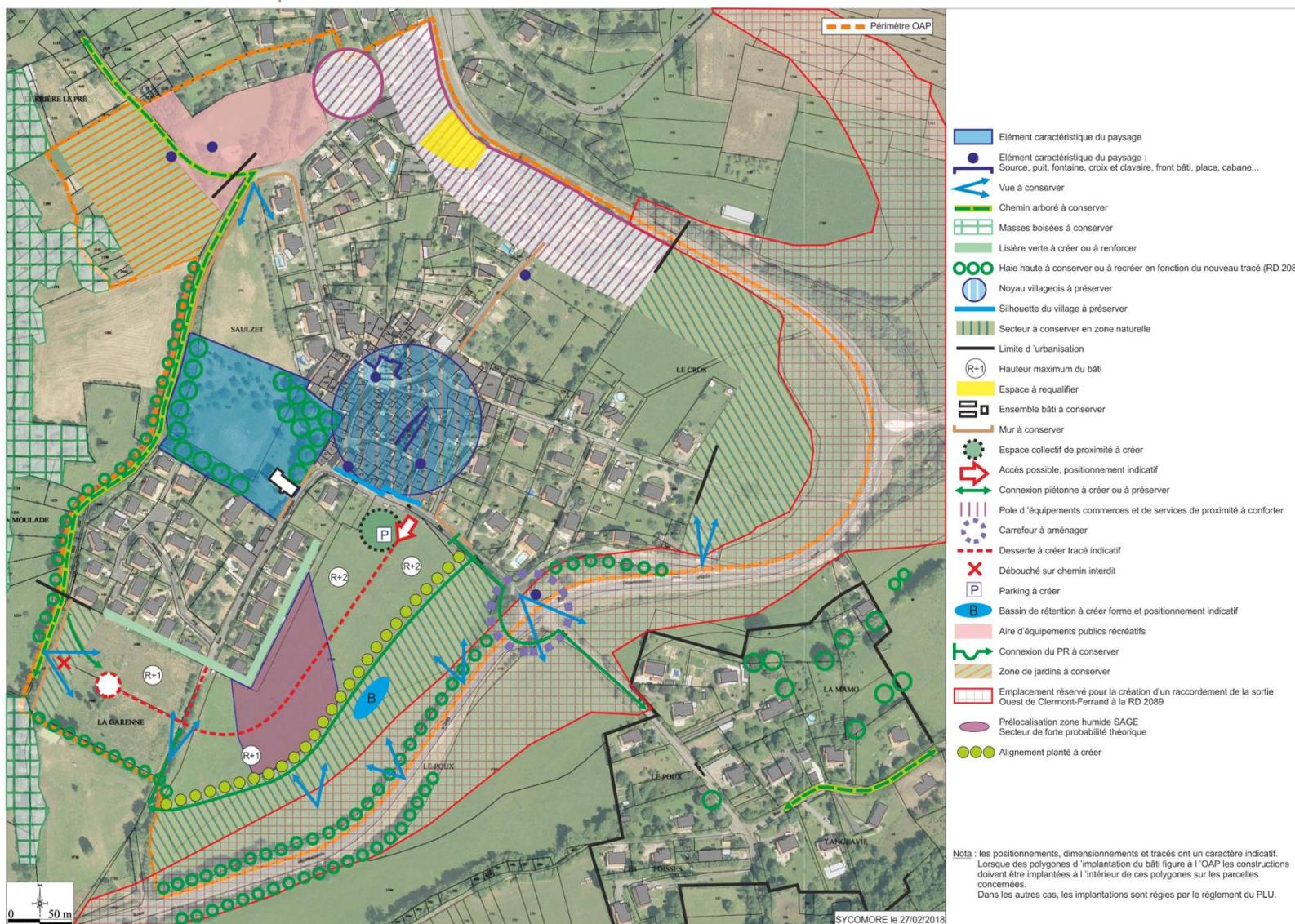
Le principal point à traiter concerne le stationnement car l'apport de constructions nouvelles et la réhabilitation des maisons anciennes a induit une demande à laquelle répondent en partie les aires publiques en entrée de village ; mais elles sont à l'opposé des habitations. Deux sites sont repérés pour améliorer l'offre sur le village.

ENJEU N°4/. MAÎTRISER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

L'OAP précise les modalités d'application des mesures générales applicables à toutes les zones. Elle met l'accent sur quatre points principaux :

- ✓ **la préservation du caractère architectural et paysager :** l'OAP rappelle l'opportunité de maintenir la typologie urbaine avec une présence forte de jardins arborés et les murs des enclos qui constituent une composante de l'identité du village et de sa qualité de vie ;
- ✓ **le maillage du réseau de chemins :** l'OAP propose de prévoir une liaison entre les deux branches du chemin de randonnée dans le cadre de l'aménagement futur de la zone à urbaniser ;
- ✓ **Le maintien de la densité végétale :** l'OAP met l'accent sur l'importance de la préservation de la trame végétale qui accompagne le réseau de chemins reliant le village à son environnement naturel.
- ✓ **La préservation des zones humides :** une zone humide correspondant à une tête de thalweg est identifiée à l'aspect sud-est du village. Les dispositions générales de l'OAP mettent l'accent sur la nécessité de mieux identifier et caractériser les zones humides par la réalisation de sondages pédologiques et d'inventaire dans le cadre d'opération d'aménagement. Le secteur concerné est classé en zone naturelle au PLU.

OAP DU VILLAGE DE SAULZET LE CHAUD



»» Justification de l'élaboration d'une OAP.

Le village de Saulzet le Chaud présente la particularité d'être situé sur un axe routier structurant (ancienne RN 89-RD 2089) en entrée d'agglomération. Le noyau ancien se caractérise par sa compacité et sa densité. Il est de moins en moins perceptible du fait du développement de l'urbanisation pavillonnaire qui l'enserme de tous côtés à l'exception d'une fenêtre étroite au Sud-Est du village. Cette fenêtre risque d'être occultée par l'urbanisation de la zone à urbaniser maintenue au PLU mis en révision. Les possibilités de développement sont contraintes par la RD 2089 et le relief ce qui explique, en partie, le développement de constructions diffuses au sud-est de cette dernière. Sa situation en bordure de la route est une source de nuisances sonores et de difficultés d'accès. Un autre aspect à considérer est la présence d'une structure d'équipements, de commerces et de services de proximité qui militent pour l'accueil de nouveaux habitants.

»» Justification du périmètre

Comme à Clémensat et Opme, le périmètre englobe le noyau villageois, les secteurs pavillonnaires les plus proches et ses extensions couvertes par un classement en zone AU.

»» Justification des préconisations au regard des enjeux.

Les principaux enjeux sont liés à la RD 2089 : il s'agit de problèmes de sécurité, de nuisances, d'image, qui interfèrent avec un enjeu propre aux villages : la préservation de leur caractère.

ENJEU N°1/ CONSTRUIRE UNE ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION DE QUALITÉ.

L'entrée par la RD 2089 est une des images fortes de l'agglomération. Le village de Saulzet le Chaud est un point clef de cette entrée. Après une longue descente, on découvre un large panorama sur la chaîne des Puys et le site clermontois avec en premier plan Montrognon. Le village intervient dans ce paysage avec une silhouette préservée. La maîtrise du caractère bocager des abords de la RD 2089 et plus particulièrement des abords du carrefour est un objectif prioritaire d'autant plus fort qu'il s'agit d'un des principaux accès au site de Gergovie. L'OAP renforce les mesures de protection des espaces compris dans la perspective sur Montrognon qui sont reclassés en zone naturelle ; elle identifie les éléments structurants du paysage qu'il convient de préserver. Une attention forte est portée à la maîtrise de l'urbanisation diffuse autour du secteur de Bellevue dont les limites doivent être figées strictement. L'OAP confirme le maintien de la marge de recul réglementaire de 75m. Elle préconise plusieurs mesures visant à conserver la cohérence de la silhouette du village : respect des lignes directrices et du gabarit du bâti, harmonisation des toitures, maintien de cônes de vue sur le village...

Elle indique l'intérêt du cordon végétal accompagnant la RD qui s'inscrit dans le réseau de haies. Ce cordon doit être conservé ou reconstitué si les travaux de la déviation nécessitent sa suppression.



ENJEU N°2/ ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DE LA COMMUNE. RELANCER L'ACTIVITÉ DE LA CONSTRUCTION EN PROPOSANT DIFFÉRENTS TYPES ET MODES D'HABITAT SUR LA COMMUNE.

Les nécessités de préservation des qualités paysagères ont conduit à la réduction des périmètres constructibles sur le village. Toutefois, la collectivité affiche son objectif de permettre une extension mesurée et maîtrisée pour préserver le pôle d'équipements et de services existant. C'est la raison pour laquelle la zone 1AU figurant au PLU de 2007 est maintenue. Son périmètre est réduit pour intégrer la contrainte phonique et paysagère. Le principe général appliqué d'optimisation foncière et de mixité sociale est reconduit sur Saulzet avec un objectif de densité de 30 logts/ha inférieure à la moyenne pour tenir compte de la nature des lieux et de la situation excentrée du village. L'OAP intègre un objectif de répartition différenciée des densités avec la possibilité de créer des petits collectifs ou intermédiaires au droit de la rue du Puy Giroux.

Un taux de 33% de logements locatifs sociaux est imposé dans la zone 1AU, le village ne comportant pas de programme de ce type ainsi qu'une servitude de 33 % de LLS dans les opérations de plus de 5 logements sur le reste du village.

Les objectifs de l'OAP visent à conforter le pôle d'équipements et de services existant dont l'activité dépend autant du passage que des résidents.

ENJEU N°3/PRÉSERVER LE CARACTÈRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU NOYAU VILLAGEOIS.

Si, contrairement à Opme, le village ne présente pas d'édifice architectural majeur, il n'en possède pas moins des qualités morphologiques et d'ambiances qui méritent d'être préservées. L'OAP repère les éléments les plus significatifs qui sont inscrits en élément caractéristiques du paysage. La liste annexée au règlement décrit de manière plus précise ce qui fait leur intérêt. Les valeurs sont le plus souvent d'ordre morphologique ou typologique. L'OAP définit les mesures à prendre : préserver l'échelle et le caractère de la place du village et de ses abords (fontaine et front bâti). L'objectif est aussi de garantir l'intégrité de l'ensemble formé par le château et le parc (et ses communs), élément caractéristique du paysage, conserver les trames arborées en permettant leur renouvellement si nécessaire. Les extensions des constructions existantes et la réalisation de constructions nouvelles dans la continuité du bâti.

Le maintien des qualités d'ambiances passe aussi par des mesures d'insertion des constructions nouvelles que préconise les OAP : respecter du gabarit de l'existant, maintien d'une continuité des implantations aux abords immédiats du bâti ancien, préservation des murs des enclos existants (rue de Clermont, angle de la rue de la Gazelle et chemin), limitation des emprises au sol et implanter les constructions de manière à dégager des continuités. Les hauteurs prévues sur la zone 1AU sont dégressives, de R+2 aux abords du village à R+1 au contact des logements individuels.

Elle intègre la programmation d'un espace collectif de proximité dont le rôle est d'assurer une articulation avec le tissu ancien mais aussi de dégager un cône de vue sur le château et son parc. Cet espace pourra accueillir sur ses franges des programmes plus denses.

ENJEU N°4. RÉDUIRE LES IMPACTS DIRECTS ET INDIRECTS DE LA RD 2089.

Le développement de la zone 1AU de Saulzet le Chaud est suspendu à l'amélioration des conditions de sécurité des accès à partir de la RD 2089. Cette condition est inscrite au règlement et réaffirmée à l'OAP. Une étude est en cours. Par ailleurs le conseil départemental a confirmé sa décision de maintenir les emprises foncières prévues pour la déviation de Saulzet le Chaud.

Par ailleurs l'OAP impose la réalisation d'un dispositif de protection phonique dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU. Cette protection phonique doit être intégrée à une lisière verte épaisse marquant la limite de l'urbanisation.

ENJEU N°5. MAÎTRISER LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET

L'OAP précise les modalités d'application des mesures générales applicables à toutes les zones. Elle met l'accent sur trois points principaux :

- ✓ **La nécessité de maîtriser les rejets d'eaux pluviales.** L'OAP mentionne la nécessité de mettre en place une rétention sur le site en privilégiant un mode de rétention diffus (noues, fossés, tranchée drainante, stationnement réservoir...) à la réalisation de bassins techniques. Le maintien de la marge de recul permet d'envisager ce type de traitement.
- ✓ **L'amélioration du maillage des chemins de randonnée :** L'OAP prévoit la réalisation de cheminements dédiés à l'intérieur de la zone 1AU et l'amélioration des conditions de cheminement des piétons en direction du passage inférieur existant au droit de la RD qui permet d'assurer une continuité avec le village d'Opme et Puy Giroux. Elle précise que la desserte automobile du site ne pourra s'effectuer à partir du chemin de randonnée qui mène à Redon car il doit conserver un caractère piétonnier. La desserte doit s'effectuer par un maillage viaire entre la rue du Puy Giroux et la rue de la République pour diversifier les accès.
- ✓ **La préservation des zones humides.**

La zone 1AU définie à l'aspect sud du village est concernée par une indication de forte probabilité de zone humide au SAGE, confirmée par une observation in situ. Les dispositions générales de l'OAP mettent l'accent sur la nécessité de mieux identifier et caractériser les zones humides par la réalisation de sondages pédologiques et d'inventaire. L'OAP précise que l'aménagement de la zone devra intégrer les zones humides identifiées et préserver leurs fonctionnalités.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES DU PADD AU PLU

Le rapport de présentation doit exposer les éléments qui ont présidés aux choix du projet communal défini au PADD et décliner leurs justifications.

La collectivité a opté pour une révision de son PLU intégrant les modalités et dispositions offertes par la refonte du code de l'urbanisme, intervenue en 2015. Cette modernisation des PLU réaffirme la primauté du projet sur la règle avec un recentrage des pièces réglementaires sur la « mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (Art. R151-9).

Le chapitre suivant se structure donc à partir des différents axes du PADD et leurs traductions réglementaires (zonage et cartes thématiques, règlement écrit, OAP) au regard des constats et enjeux issus du diagnostic territorial.

AXE 1 / ASSURER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION ET AMÉLIORER LES ÉQUILIBRES SOCIAUX DE LA COMMUNE

Les dispositions réglementaires doivent assurer la résolution de trois grandes problématiques :

- ✓ Relancer l'activité de la construction pour répondre au défi démographique en maîtrisant son rythme et ses formes ;
- ✓ Mettre en œuvre un mode de développement plus durable économe en ressources ;
- ✓ Améliorer l'équilibre social de l'habitat.

↳ RELANCER L'ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION POUR REPENDRE AU DEFI DEMOGRAPHIQUE EN MAITRISANT SON RYTHME ET SES FORMES.

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

- ✓ Retrouver une dynamique démographique de manière durable pour accroître et stabiliser la population communale autour de 8500 habitants.
- ✓ Retrouver une composition démographique plus équilibrée tant en termes de structure d'âge que de catégorie socio-professionnelle.
- ✓ Répondre à une diversité de besoins et favoriser une mixité des populations et des usages. Assurer le parcours résidentiel sur la commune à tous types de ménages aux différentes étapes de leur vie.
- ✓ Prendre des initiatives publiques en matière d'aménagement pour répondre aux engagements fixés au SCoT et au PLH en matière de production de logements et de rattrapage en matière de logements locatifs sociaux dans une logique de diversification de l'offre et de maîtrise des coûts.

- Réaliser de l'ordre de 575 logements d'ici 2026.
- Remettre sur le marché 15% du parc vacant actuel (soit 33 logements sur 10 ans).
- Mettre en place les conditions foncières et opérationnelles pour maintenir le taux de logements locatifs sociaux à 20% dans la durée.
- Réaliser 145 Logements Locatifs Sociaux d'ici 2019 (69 réalisé dans le cadre du 1er triennal).

✓ Mettre en place un phasage.

- Mettre en place de tranches opérationnelles sur la ZAC multisites. Commencer par la Condamine. Enchaîner sur le Prat.
- Recours à une stratégie de micro-projets bien insérés et répartis dans la ville.
- Phaser l'ouverture à l'urbanisation des disponibilités foncières prévues au PLU pour réguler la production de logements et maîtriser son impact sur les équipements.

LES PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

»» Le SCoT du Grand Clermont.

Pour relever le défi démographique, le SCoT du Grand Clermont se fixe pour objectif une augmentation de sa population d'au moins 50 000 nouveaux habitants d'ici 2030, notamment par un renforcement de son attractivité à l'échelle nationale. Pour répondre à cet objectif ambitieux, mais néanmoins vital, tous les territoires du Grand Clermont sont mobilisés, chacun à leur échelle.

Le SCoT fixe un objectif de 45 000 logements à produire sur l'ensemble du territoire du Grand Clermont pour la période 2011-2030 en réservant 70 % de la production dans le cœur métropolitain.

Du fait de son appartenance au cœur métropolitain, la commune de Romagnat doit contribuer à son échelle à l'effort de production dans une logique de modération foncière. Le SCoT retient un objectif pour Romagnat de 390 logements soit 39 logements/an représentant un rythme annuel inférieur à celui fixé au PLH (57 logements/an).

»» Le PLH de Clermont-Métropole approuvé en décembre 2013 et modifié le pour tenir compte du décret du 1^{er} Août 2014.

Le Programme local de l'Habitat définit un objectif de production de production à partir duquel sont établies les obligations en matière de logements locatifs sociaux que les communes doivent respecter ainsi que l'intégration aux documents d'urbanisme de mesures en matière de modération de la consommation foncière et de mixité sociale.

Production neuve secteurs stratégiques		Remise sur le marché d'un parc existant		Total LLS + parc privé conventionné
Nombre de logements	Dont locatif social	LLS acquisition/amélioration	Parc privé conventionné/sortie de vacance	
345	110	15	20	145

»» Le Porter à Connaissance de l'Etat

Il indique que le PLU doit permettre de répondre aux besoins en logements. Il doit déterminer, en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, les conditions permettant d'assurer « la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural (...) en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins futurs de l'ensemble des modes d'habitat ».

Il rappelle que le PLU doit être compatible avec les dispositions du PLH de Clermont Communauté approuvé par la Communauté d'agglomération le 28 février 2014 pour la période 2014-2019 et modifié par délibération le 22 décembre 2014.

Pour la commune de Romagnat, il a été attribué sur la période 2014-2019, une enveloppe foncière de 8 hectares et un quota de 380 logements, dont 345 en construction neuve.

Le PLU devra être compatible avec les orientations et les actions inscrites dans le PLH de Clermont Communauté et mobiliser les sites stratégiques identifiés par le PLH pour atteindre les objectifs de production fixés.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

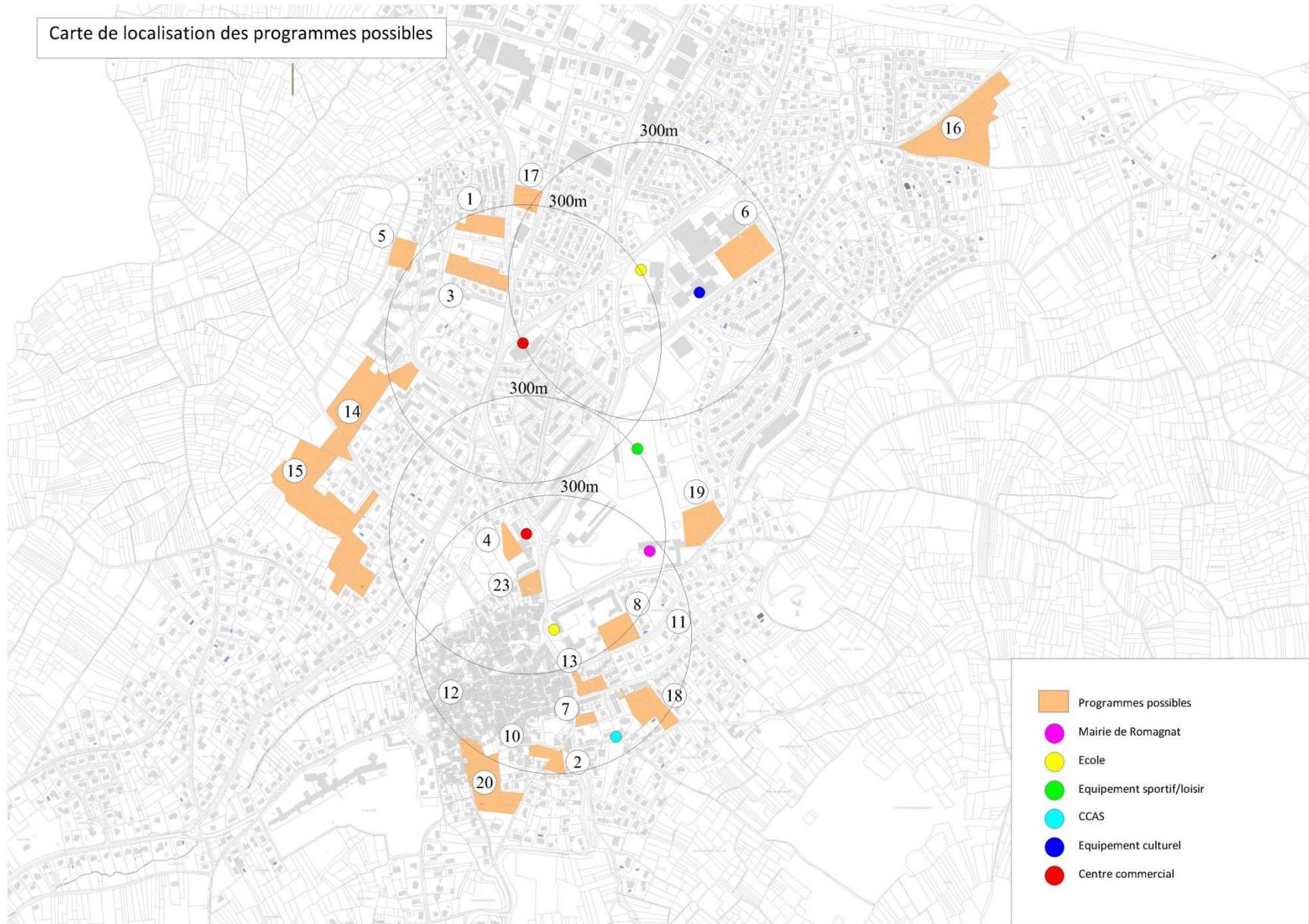
Le potentiel de production estimé prend en compte les éléments suivants :

- ✓ Les projets de constructions en cours ou qui seront engagés en 2017. Ces projets portent sur des emprises foncières mobilisables publiques ou privées pour lesquelles un permis de construire a été obtenu.
- ✓ Les projets en cours d'étude ou programmés.
- ✓ La ZAC multi-sites de la Condamine et du Prat

»» Le potentiel des zones à urbaniser de type 1AU.

Ne sont pas pris en compte les projets en voie d'achèvement et le potentiel des zones à urbaniser strict.

Programmation LLS	Opérateurs	Nb logts	dont LLS	
PROGRAMME EN COURS		90	67	
Jean Jaurès A	Auvergne Habitat	28	28	en voie d'achèvement
Rue des Écoles	OPHIS	27	27	Livraison fin d'année 2017
jean Jaurès (privé)	Privé	35	12	PC obtenus en 2017
PHASE 1		288	178	
Rue du 8 Mai	OPHIS	22	22	PC 2016 travaux non démarrés
Ancien LEP	OPHIS	63	42	PC 2017 (21 Logts) et 2018 (21 Logts)
Georges Brassens	OPHIS	19	19	PC obtenus en 2017
rue Henri Dunant	OPHIS	24	18	Résidence autonomie. PC à déposer 2017
Avenue Gergovia	LOGIDOME	9	9	PC 2016 travaux non démarrés
Place F Mitterrand	Auvergne Habitat	5	5	Bail sur bâtiment communal. 2017
Rue D'OPME	OPHIS	3	3	Maison individuelle. 2017.
rue Henri Dunant	LOGIDOME	1	1	Maison individuelle 2017
Rue Maréchal Foch	OPHIS	1	1	Local communal 2016
Angle rue de la Treille/avenue de Gergovia	LOGIDOME	20	20	
ZAC multisites Condamine 1		121	38	
PHASE 2		178	62	
ZAC multisites Condamine 2		42	16	
ZAC multisites Le Prat		42	15	
jean Jaurès Quairaux	non affecté	24	8	
Rue de la Treille. Tranche 2	Logidome	40	13	
FLEP		30	10	pas de projet étudié. Hypothèse
POTENTIEL SITES OAP		112	36	
CENTRE BOURG		30	10	
SAULZET		40	13	
CLEMENSAT		30	10	
JARDINS		12	3	
Total global PLU 2017-2027		578	276	
Le Cheix terrains familiaux GDV				4 terrains familiaux



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP intègrent des objectifs de programmation dans une logique d'optimisation foncière et de diversité de l'habitat.

MESURES OPERATIONNELLES

»» Mise en œuvre d'un programme de construction.

La réponse aux engagements en matière de mixité sociale passe en priorité par la réalisation d'un programme de construction sur des emprises foncières maîtrisées par la commune ou les bailleurs ou dans le cadre de programmes privés incluant d'autres types de logements (Jean Jaurès)

»» Mise en place d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté sur les sites du Prat et de la Condamine avec engagement d'une DUP.

La commune de Romagnat a décidé d'engager une procédure d'aménagement de ces deux sites sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) créée par Délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2013.

L'initiative communale a pour objectif de produire de l'ordre de 205 logements sous des formes diversifiées avec environ 62 % de logements en promotion privée et lots libres ; 5% de logements accession aidée et 33% de logements locatifs aidés. La composition répond aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat visant à diversifier les types d'habitat dans une logique de gestion économe des sols en privilégiant les formes d'habitat denses. Une procédure de DUP a été engagée parallèlement pour assurer une maîtrise du foncier avec une mise en compatibilité du PLU que la révision du PLU intègre. Les enquêtes publiques conjointes ont eu lieu du 31 Août au 30 Septembre 2015 inclus.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Les modifications opérées par rapport au PLU approuvé en 2017 traduisent une volonté de la collectivité de faire évoluer le mode de développement urbain en limitant les extensions urbaines (voir ci-après) au profit d'une valorisation des ressources foncières existantes en renouvellement urbain ou en densification de dents creuses.

La nécessité de doubler le rythme de construction annuel et la difficulté de mobilisation du foncier en zone urbaine implique de dégager des ressources foncières en extension. Le parti retenu repose sur des principes identiques au PLU précédent qui consiste à mobiliser l'ensemble du territoire en instaurant un équilibre entre les villages et le bourg. C'est la raison pour laquelle des sites de développement sont conservés dans chaque village avec cependant une réduction de leur superficie.

Le PLU met l'accent sur le renforcement de la centralité incluant le centre-bourg en orientant le développement autour des pôles d'équipements et de services de proximité et des réseaux de TC.

↳ PROMOUVOIR UN MODE DE DEVELOPPEMENT PLUS DURABLE, ECONOMIE EN RESSOURCE

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT SUR LE PÉRIMÈTRE URBANISÉ

- ✓ Limiter le prélèvement de foncier agricole
- ✓ Orienter la construction sur le bourg
- ✓ Préserver une possibilité d'extension mesurée des villages.
- ✓ Privilégier le renouvellement et la densification mesurée du tissu urbain.
- ✓ Conforter les deux pôles d'habitat du Prat et de la Condamine.

RÉDUIRE LES CONSOMMATIONS FONCIÈRES PAR LOGEMENT.

- ✓ Ajuster le potentiel foncier aux besoins.
- ✓ Privilégier les formes d'habitat économe en foncier.
- ✓ Permettre une densification des secteurs proches des équipements et dessertes en TC.
- ✓ Moduler les densités en fonction de l'environnement et de la situation urbaine.

LES PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

»» La loi ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 exige une prise en compte renforcée des problématiques de consommations foncières en imposant :

- ✓ une analyse de la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- ✓ une analyse du potentiel foncier existant ;
- ✓ la définition d'objectifs chiffrés de modération foncière au PADD.

»» La loi Montagne.

Une partie du territoire de la commune de Romagnat est soumise aux obligations de la loi Montagne. La loi Montagne concerne essentiellement un territoire à vocation agricole et naturelle. Les secteurs urbanisés sont constitués des villages d'Opme et de Saulzet le Chaud. Les principaux objectifs de la loi du 9 janvier 1985 (articles L.122-1 à L.122-25 du code de l'urbanisme), relative à la protection et à l'aménagement de la montagne sont :

- ✓ 1. réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations ou de constructions traditionnelles existants ;
- ✓ 2. s'assurer de la compatibilité de la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- ✓ 3. préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ;
- ✓ 4. préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- ✓ 5. encadrer le développement touristique par la réalisation d'unités touristiques nouvelles (UTN) ;
- ✓ 6. protéger les parties naturelles des rives des plans d'eau. Dans le cadre de la démarche, une analyse des plans d'eau pourra être réalisée et le rapport de présentation précisera de manière argumentée les plans d'eau qui pourraient être exclus de l'application de cette règle en raison de leur faible importance.

»» Le SCoT du Grand Clermont.

La note de mise en compatibilité du SCoT met en évidence les éléments qui engagent la compatibilité du PLU suivants :

- ✓ La répartition du nombre de logements et de la surface urbanisable selon les différents secteurs urbanisables (enveloppe du tissu urbain existant + zones d'extension urbaine) ;
- ✓ La densité moyenne selon les secteurs. La note préconise d'augmenter, voire de supprimer les COS dans la mesure où la densité peut être encadrée davantage par le coefficient d'emprise au sol ou les hauteurs ;
- ✓ La commune n'est pas concernée par les obligations liées à la présence d'une gare ou d'une station de TCSP.

Le SCoT préconise de tendre vers une densité moyenne de 130 m² par logement sur le cœur métropolitain. Comme indiqué dans le chapitre relatif à la justification du PADD, cet objectif ne peut être atteint sur une commune de première couronne comme Romagnat.

- ✓ Si la commune de Romagnat est classée dans l'emprise du « cœur métropolitain », son mode de développement relève plus d'une commune périurbaine.
 - ✓ Dans un contexte où l'attrait de la maison individuelle reste fort, la commune de Romagnat a un rôle à jouer dans l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.
-

- ✓ Pour respecter une densité de 70 logts/ha, il faut réaliser l'essentiel de la production de logements en collectifs. Cet objectif ne peut être atteint au regard du fonctionnement du marché et de la vocation de la commune.
- ✓ L'objectif de densité retenu (325 m² en moyenne) constitue une progression notable par rapport aux années antérieures. Il est validé par le Grand Clermont qui note dans son avis que le projet de PLU est compatible avec le SCoT sur le volet habitat.

Nota/ La suppression des COS par la loi ALUR rend obsolète cette remarque sur la forme mais pas sur le fond. L'obligation d'afficher un objectif de modération foncière impose de promouvoir des densités plus élevées en agissant sur les différents leviers (emprise, hauteur, formes urbaines...) soit dans le règlement, soit dans les OAP.

»» Les éléments de mise en compatibilité avec le PLH

Le PLH reprend les objectifs du SCoT en termes de densité et de formes urbaines.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

| ZONAGE.

»» Réduction du potentiel foncier en extension défini au PLU révisé.

Division par 2 des surfaces de l'ensemble des zones à urbaniser (ouvertes et fermées).

La révision du PLU permet de réduire les surfaces prélevées sur les espaces agricoles et naturels de manière forte. Si la superficie classée en zone 1AU est relativement stable (de 12 ha à 13.6 ha), les zones de type 2AU (devenu des zones AU au PLU révisé) **est réduite de manière drastique dans un rapport de 1 à 6**

LE POTENTIEL FONCIER BRUT DU PLU RÉVISÉ.

Un potentiel brut de trois types .

✓ Un potentiel en renouvellement.

- Les logements vacants dont le nombre est évalué à 217 unités au recensement INSEE 2013. Une partie de ce potentiel n'est pas récupérable pour des motifs de mauvais état ou d'inadaptation aux modes de vie actuels (logements trop petits, peu accessibles, sans dégagement...). L'objectif fixé est de remettre sur le marché 33 logements.
- Le site du Lycée qui regroupe un ancien internat, des bureaux, des salles de cours et des ateliers. Il fait l'objet d'un programme de logements en réhabilitation de 61 logements dont 42 LLS et 19 accession sociale
- Le site de Puy-Giroux. Il s'agit d'un équipement sanitaire actuellement fermé après le regroupement sur le site du bourg. Pas de projet de reconversion connu. Ce site n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. Il n'est pas comptabilisé dans le potentiel foncier mobilisable.

✓ **Un potentiel en densification** : Le potentiel en densification en zone U est divers. Il se caractérise très souvent par son éclatement et son morcellement. Sur la ville il s'agit de parcelles insérées dans le tissu, pour partie difficiles à mobiliser. Sur les villages il est plus facile à aménager.

✓ **Un potentiel en extension** : Ce potentiel est réparti de manière équilibrée entre la ville et les villages. Le potentiel en zone 1AU (le Prat-Condamine, centre-bourg) est complexe à valoriser pour des motifs d'accessibilité, de configuration, de parcellaire, de contraintes environnementales, de topographie, d'imbrication dans le tissu pavillonnaire. Il en résulte des pertes importantes.

Le potentiel foncier brut s'élève à 33 ha se décomposant de la manière suivante :

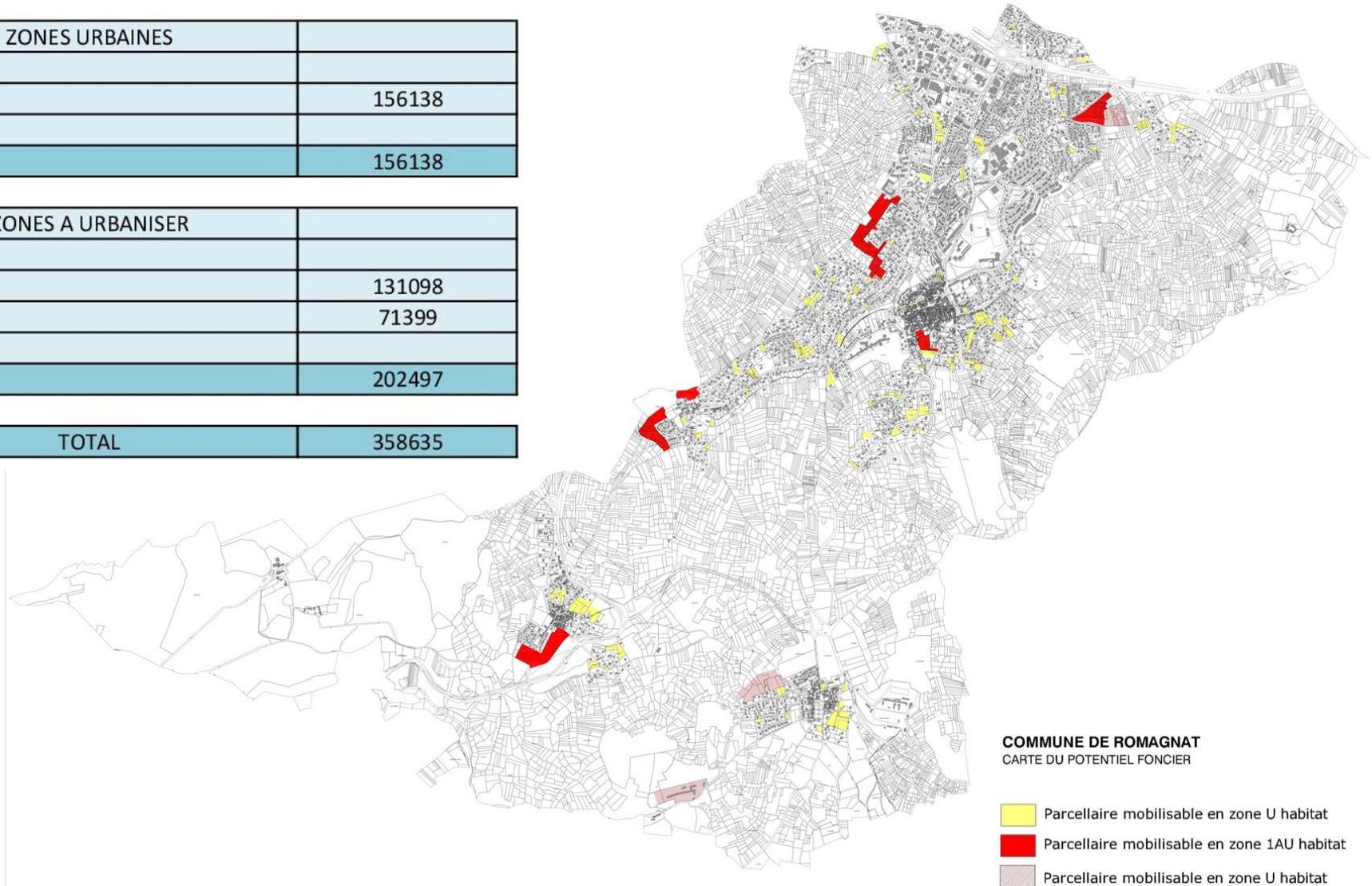
- 15.6 ha en zone U
- 13.1 ha en zone 1AU
- 4,4 en zone AU après soustraction du site de Puy-Giroux (2.72 ha) qui correspond à un équipement sanitaire désaffecté mais qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat.

Le potentiel mobilisable pour la construction est estimé à 19,5 ha.

	SUPERFICIE BRUTE	SUPERFICIE NETTE DÉDUIT RÉTENTION 30 %
ZONES URBAINES	15,60 ha	11 ha
ZONES A URBANISER		
1AU	13,1 ha	9,2 ha
Total U et 1AU		20.20 ha
AU dédié à l'habitat. sans Puy Giroux	4,4 ha	4,4 ha

NOTA. Ce chiffre est très légèrement supérieur à la superficie des besoins estimés à 18,5 ha (voir justification du PADD). Toutefois le SCoT mentionne un coefficient de rétention foncière incluant les aménagements de 0,30. Ce coefficient paraît sous-évalué dans le cas des zones urbaines. Un certain nombre de parcelles identifiées ne seront pas mobilisables pour plusieurs motifs : topographie, accessibilité, dépendance de propriétés bâties. De plus il convient de prendre en compte les secteurs de forte probabilité de zones humides localisés sur les zone 1AU de Saulzet le Chaud et Clémensat qui sont susceptibles de réduire le potentiel foncier de ces zones. Les données relatives à la ZAC sont issues du programme global de construction.

POTENTIEL FONCIER APRES REVISION	SURFACE (m ²)
ZONES URBAINES	
U	156138
TOTAL	156138
ZONES A URBANISER	
1AU	131098
AU	71399
TOTAL	202497
TOTAL	358635



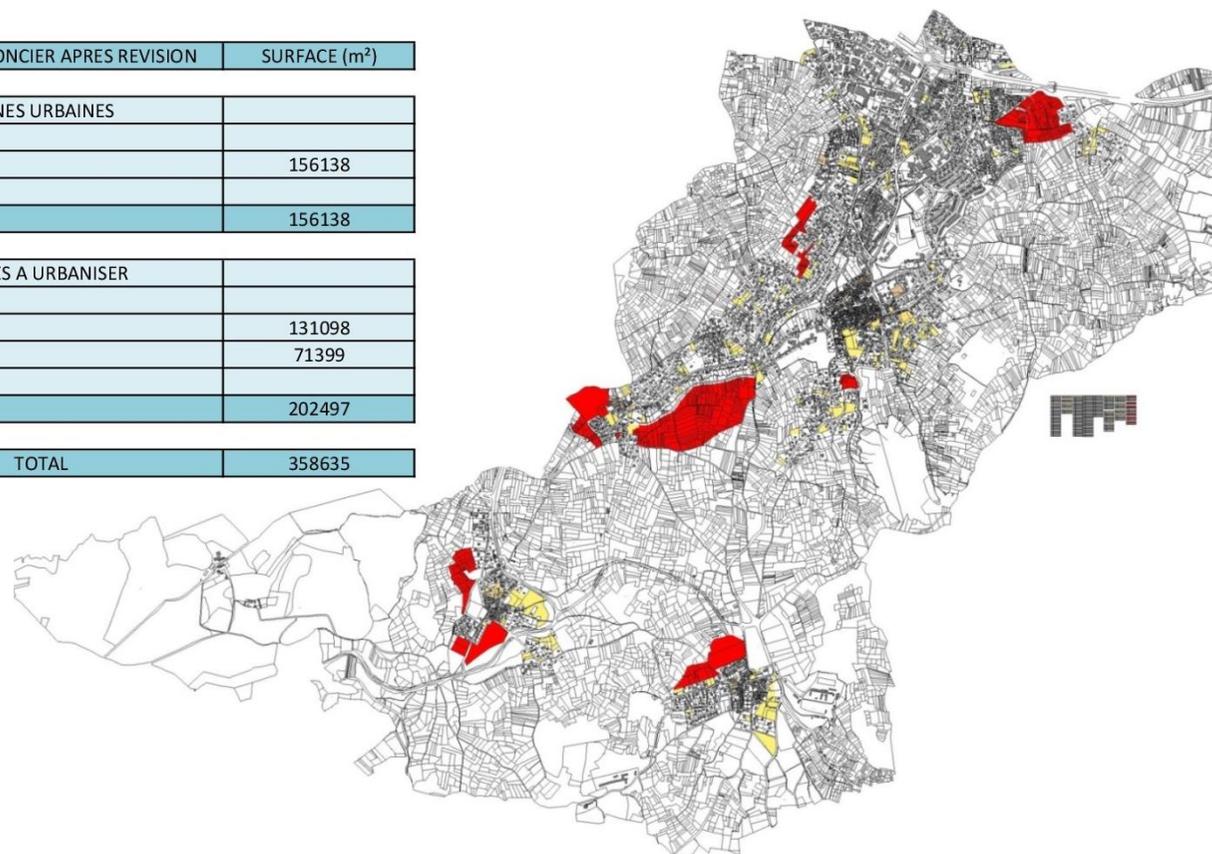
RAPPEL DU POTENTIEL FONCIER DU PLU APPROUVÉ EN 2007

Le potentiel foncier du PLU approuvé repose essentiellement sur des extensions urbaines classées en zones 1AU et 2AU qui représentent 51 ha (deux zones à urbaniser prévues au PLU de 2007 ont été aménagées et construites au Cheix (activités) et à Clémensat (logements). Ce potentiel se répartit en trois grands sous-ensembles représentant chacun 1/3 du potentiel total.

- Un site dominant, les PLantades, qui représente plus du tiers de cet ensemble soit une superficie de 19 ha ;
- Les villages qui offrent un potentiel de l'ordre de 16 ha ;
- Le troisième tiers correspond aux sites du Prat et de la Condamine sur lesquels est engagée une procédure de ZAC

POTENTIEL FONCIER AVANT REVISION	SURFACE (m ²)
ZONES URBAINES	
UA	8759
UB	2839
UC	15416
UD	200885
TOTAL	227899
ZONES A URBANISER	
1AU	121997
2AU	393700
TOTAL	515697
TOTAL	743596

POTENTIEL FONCIER APRES REVISION	SURFACE (m ²)
ZONES URBAINES	
U	156138
TOTAL	156138
ZONES A URBANISER	
1AU	131098
AU	71399
TOTAL	202497
TOTAL	358635



LES ÉVOLUTIONS ENTRE LE PLU APPROUVÉ EN 2007 ET LE PLU RÉVISÉ.

Les modifications de zones concernent aussi bien le bourg que les villages. Elles portent aussi bien sur la réduction des zones en extension que sur la maîtrise de l'urbanisation diffuse dans les espaces naturels. Ce processus s'est effectué selon 3 modalités : colonisation progressive des versants de Gergovie et de Montrognon/Chomontel, extensions linéaires le long des RD 3 et de la RD 21 et bourgeonnement autour des villages entraînant leur banalisation.

LES VILLAGES

Le PADD mentionne un objectif d'extension mesurée des villages. Les dispositions prises dans le cadre de la révision visent à réduire de manière significative les prévisions d'extension sur les villages notamment sur les deux villages concernées par la loi Montagne. Le potentiel constructible est réduit de l'ordre de 7,9 ha en zone à urbaniser auxquels s'ajoutent de l'ordre de 2,3 ha en zone urbaine, ce qui représente un total de l'ordre de 10 ha (12,5 ha en comptant Clémensat situé en limite de la loi Montagne. Il convient de noter par ailleurs la mise en place d'un phasage des zones à urbaniser conservées.

Cette préoccupation va dans le sens des dispositions de la loi ALUR et du SCoT en matière de modération de la consommation foncière.

»» Village d'Opme

RÉDUCTION DE LA ZONE 2AU À OPME (3 HA).

La réduction de cette zone se justifie par :

- ✓ La nécessité de réduire le potentiel foncier global ;
- ✓ La volonté de préserver le patrimoine architectural et paysager d'Opme. L'urbanisation de ce site aurait un impact visuel lourd sur la silhouette du village et du Château qui est protégé au titre des MH et sur l'accès à Gergovie ;
- ✓ L'inscription au PADD de l'objectif de préservation de l'échelle et du caractère des villages qui impose d'éviter leur encerclement par une urbanisation pavillonnaire. ;
- ✓ La volonté d'orienter le développement sur les secteurs bien desservis par les équipements et les transports en commun (le village d'Opme n'a plus d'école et n'a pas de commerces).

Une partie de la zone à urbaniser est maintenue au PLU révisé sous forme de zone AU dite stricte ou fermée, correspondant à l'ancienne zone 2AU au PLU de 2007. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure de révision ou de modification qui sera conditionnée à la justification de la nécessité de disposer de plus de foncier au regard des besoins de construction.

Le maintien d'une zone à urbaniser sur le village d'Opme est motivé par la volonté affichée au PADD de mobiliser l'ensemble des lieux de vie communaux, bourg et villages, pour répondre au défi démographique tout en mettant l'accent sur le recentrage du développement sur le centre-bourg et ses abords immédiats. Opme a poursuivi sa progression avec la construction récente de nouveaux logements locatifs sociaux en greffe avec le bourg. La commune souhaite permettre un développement du village maîtrisé sur le plan quantitatif et qualitatif avec un phasage dans le temps. C'est la raison pour laquelle les extensions prévues sont classées en zone AU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone retenue est conditionnée à une modification du PLU.

Le choix du site et du périmètre est justifié par les motifs suivants :

- ✓ Une implantation dans la continuité du village existant avec la possibilité d'un raccordement aisé aux réseaux ;
- ✓ Une configuration parcellaire permettant un aménagement relativement simple à partir de la création d'une voie de desserte maillée avec les voies existantes.
- ✓ Les nouveaux programmes pourront être accessibles sans entraîner de perturbation dans le village ;
- ✓ Un impact agricole moindre.
- ✓ Un impact paysager maîtrisé avec la possibilité d'une bonne insertion dans la silhouette du village, ce qui n'est pas le cas des parcelles dont l'impact paysager sur la perception du village avec son château et sur l'itinéraire d'accès à Gergovie serait beaucoup plus important (voir illustrations ci-contre).

Il n'existe pas d'alternative sur le village d'Opme. La sensibilité paysagère du secteur nord du village nécessite une maîtrise des extensions aux abords du carrefour de la route de Romagnat et de la route de Gergovie. Il n'est pas envisageable pour les mêmes raisons d'aller au-delà de la RD.

Le secteur sud du village a une vocation agricole forte. Le secteur ouest présente des contraintes topographiques fortes. Le village a déjà atteint une limite au-delà de laquelle les impacts environnementaux et paysagers seraient très négatifs (puy Giroux).



Parcelles reclassées en zone N dans le cadre de la révision

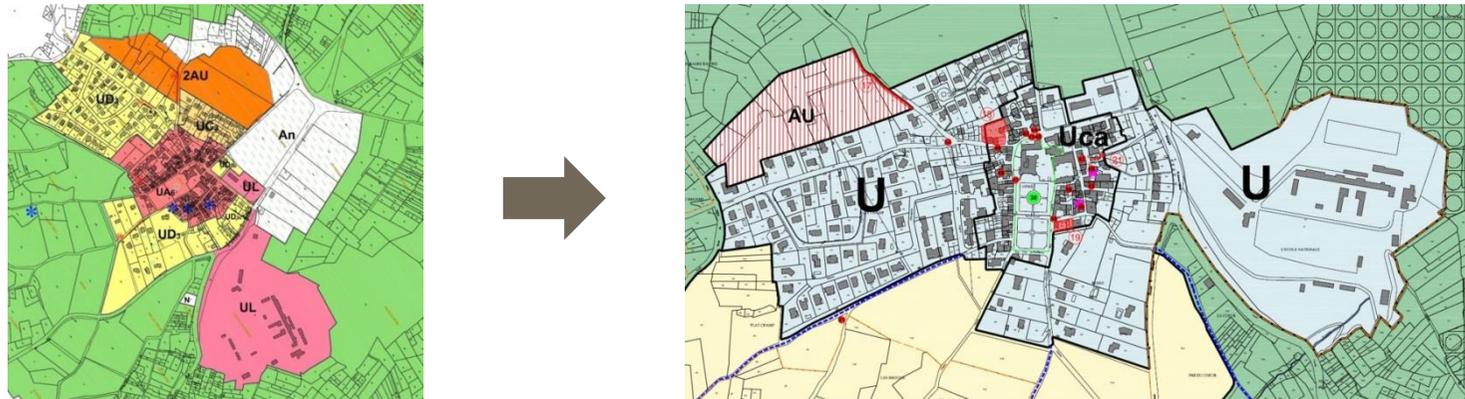


Parcelles conservées en zone à urbaniser AU



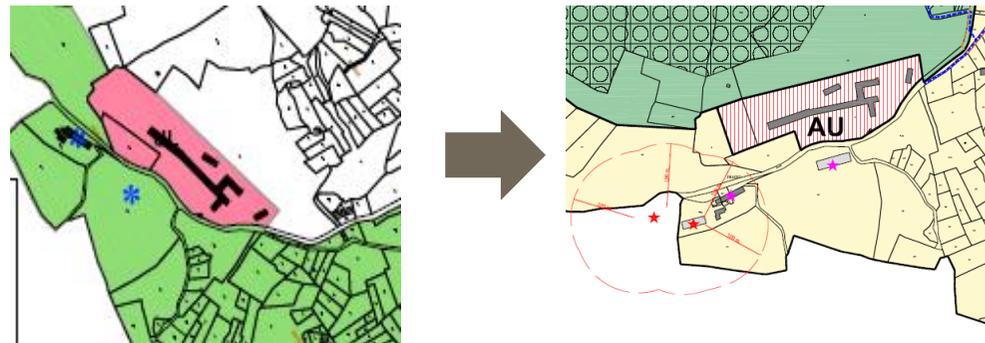
STABILISATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE URBAINE.

Le village est peu touché par l'urbanisation linéaire. Le développement s'est fait essentiellement sous une forme organisée (lotissement et groupes d'habitation). Le périmètre des zones urbaines est maintenu sensiblement dans sa définition initiale avec des recadrages ponctuels pour rester dans l'enveloppe définie par les constructions existantes. La réduction de la zone U opérée est limitée, la principale modification consistant à supprimer la partie Est de la zone 2AU. Une parcelle est concernée sur la route de Chanonat pour un motif d'accroissement de l'urbanisation linéaire. La zone urbaine correspondant à l'EREA change de dénomination d'UL à U (voir justification du règlement) mais elle est maintenue dans son périmètre initial.



TRANSFORMATION DE LA ZONE UL DE PUY GIROUX EN ZONE AU.

Le site du Puy Giroux accueillait jusqu'il y a peu le Centre Médicalisé Infantile (CMI), un équipement de santé géré par l'association des enfants des cheminots. Il accueillait des enfants lourdement handicapés. Les installations ont été regroupées sur le site du CMI implanté dans le bourg avec la construction d'un nouveau bâtiment. Le site est depuis vacant et aucune hypothèse de reconversion n'est avancée. Afin de préserver le potentiel de valorisation de ce site qui bénéficie d'une situation privilégiée sur le plan paysager et d'en maîtriser les évolutions, la collectivité a décidé de classer les bâtiments et ses abords en zone AU en lieu et place de la zone UL définie au PLU approuvé en 2007. Toute valorisation nécessitera une modification ou une révision du PLU après définition d'un projet. Le périmètre de la zone AU a été réduit par rapport à la zone UL du PLU de 2007 à l'ouest du bâtiment. Cette réduction fait suite à une demande de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Elle est motivée par la nécessité de prendre en compte la proximité d'une ferme en activité comportant une stabulation.



»» Village de Saulzet-le-Chaud

SUPPRESSION DE LA ZONE 2AU À SAULZET-LE-CHAUD (3,4 HA).

La suppression de cette zone se justifie par :

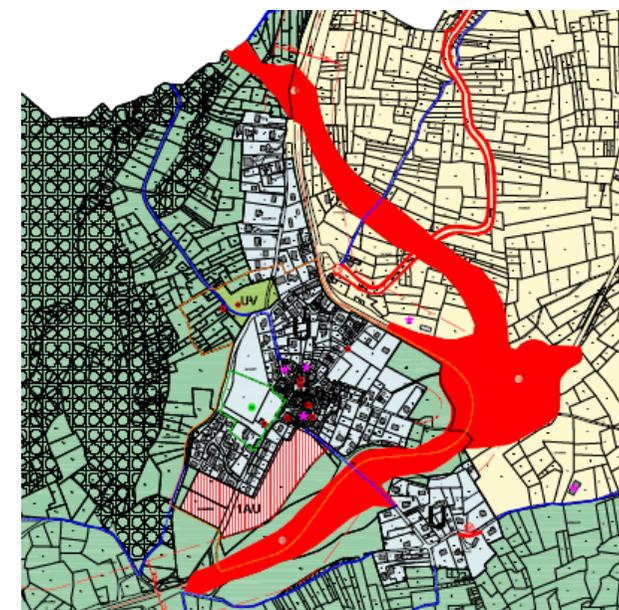
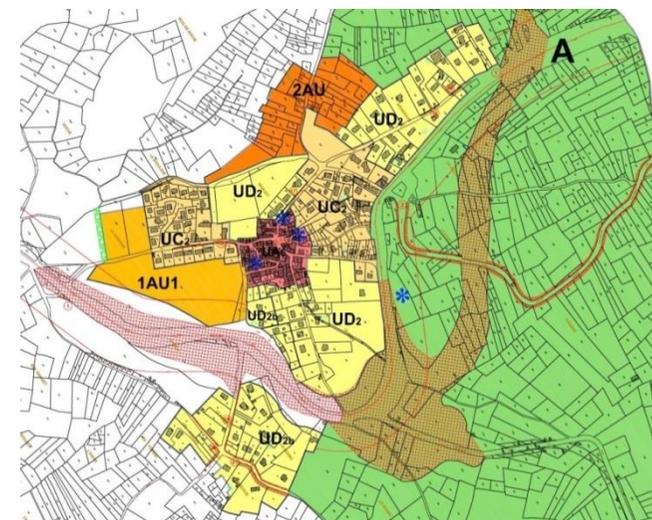
- ✓ La nécessité de réduire le potentiel foncier
- ✓ La volonté de limiter l'extension dans les espaces agricoles et naturels. Ce site est occupé par des jardins.
- ✓ La volonté de conserver l'échelle et le caractère des villages et d'éviter leur encerclement par une urbanisation pavillonnaire. Ce secteur est peu perçu de la RD 2089 mais il intervient de manière forte dans la perception du village à partir des secteurs ouest du village notamment à partir des chemins de petite randonnée.
- ✓ La préservation d'espaces naturels dont une partie est inscrite dans le périmètre du « bien » défini au projet de classement de la chaîne des Puys au patrimoine mondial de l'Unesco. De plus ce secteur est concerné par un corridor écologique linéaire à remettre en bon état, identifié au SRCE et au SCOT.

RÉDUCTION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE 1AU

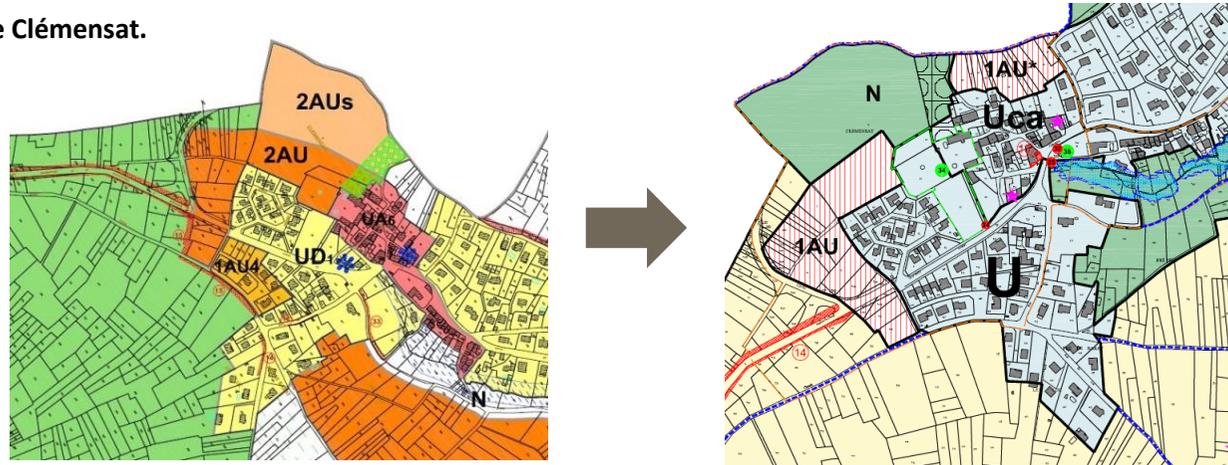
Cette réduction de l'ordre de 1 ha est motivée par le respect de la marge de recul induite par la RD 2089 pour des motifs de protection contre les nuisances sonores et la préservation de la qualité d'entrée d'agglomération. La réduction opérée représente une superficie de l'ordre de 1ha.

RÉDUCTION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE URBAINE.

Là encore la principale modification concerne les zones à urbaniser avec la suppression de la zone 2AU à l'ouest du village et la réduction de la zone 1AU1 (voir ci-dessus). Le périmètre de la zone U est modifié aux abords de la RD 2089 pour des motifs de protection vis-à-vis des nuisances sonores, de préservation du caractère des villages et de maîtrise paysagère de l'entrée d'agglomération. Il est procédé à quelques rectifications de limite minimales pour tenir compte des limites parcellaires et des constructions ou piscines réalisées sur l'écart de Bellevue. Les possibilités d'extension du village sont limitées par les contraintes environnementales et paysagères à l'ouest et la RD 2089 à l'est. Il n'est pas prévu de zone à urbaniser de type AU sur Saulzet



» Village de Clémensat.



SUPPRESSION DE LA ZONE 2AUS (2,58 HA).

La zone 2AUS inscrite au PLU approuvé est une zone naturelle d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées aux services à la personne. Les projets envisagés au moment de l'élaboration du PLU n'ont pas reçu de concrétisation. La suppression de cette zone est motivée par :

- ✓ La nécessité de réduire le potentiel foncier global ;
- ✓ La volonté de limiter l'extension dans les espaces agricoles et naturels. Le site concerné jouxte le périmètre de la ZNIEFF de type 1 des Puy de Montrognon et de Chomontel et est inscrit dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2. Il s'inscrit dans la continuité d'un vaste secteur agricole qui se développe entre Saulzet et Clémensat ;
- ✓ La volonté de conserver l'échelle et le caractère des villages et d'éviter leur encerclement par une urbanisation pavillonnaire. Ce secteur est peu perçu de la RD 2089 mais il intervient de manière forte dans la perception du village à partir des secteurs ouest du village notamment à partir des chemins de petite randonnée ;
- ✓ Ce site est sensible sur le plan paysager. Il est inscrit dans le bassin visuel des puy de Montrognon et Chomontel. La topographie des lieux fait que toute urbanisation aura un impact visuel important en rupture avec le groupement bâti que forme le village et ses extensions. Il est très perceptible du réseau de chemins de randonnée qui parcourent le site de Montrognon.

TRANSFORMATION DE LA ZONE 2AU EN ZONE 1AU ET MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE.

La suppression de bon nombre de zones à urbaniser a conduit la collectivité à revoir le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension restantes. La volonté de répartir de manière équilibrée la production de logements tout en accordant la priorité au renforcement du secteur du bourg. Le village de Clémensat est facilement accessible à partir des grands axes (RD 2089 et RD 21). Il bénéficie d'une desserte par les transports en commun. Cette zone doit faire l'objet d'une opération d'ensemble et fait l'objet de préconisations dans le cadre de l'OAP. Le tracé de la zone est légèrement modifié pour exclure le parc du château qui est classé en zone U. La superficie de la zone 1AU est de 2,1 ha environ.

CRÉATION D'UN ZONE 1AU*

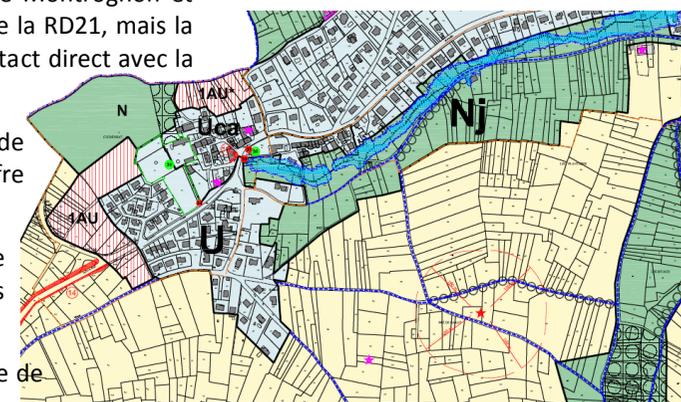
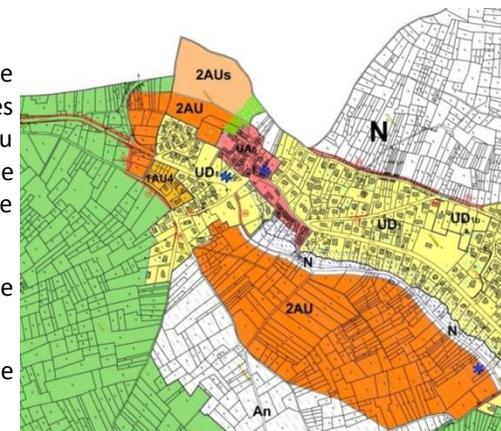
Elle concerne quelques parcelles situées dans la continuité immédiate du village et de ses extensions (rue de Lacheix). La superficie est de l'ordre de 7340 m². Ce secteur peut être urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des viabilités. L'urbanisation est encadrée par une OAP qui limite l'emprise des constructions afin de maintenir un effet de groupement du village et de préserver le caractère naturel du chemin.

»» Le bourg.

LA SUPPRESSION DE LA ZONE 2AU DES PLANTADES (19HA).

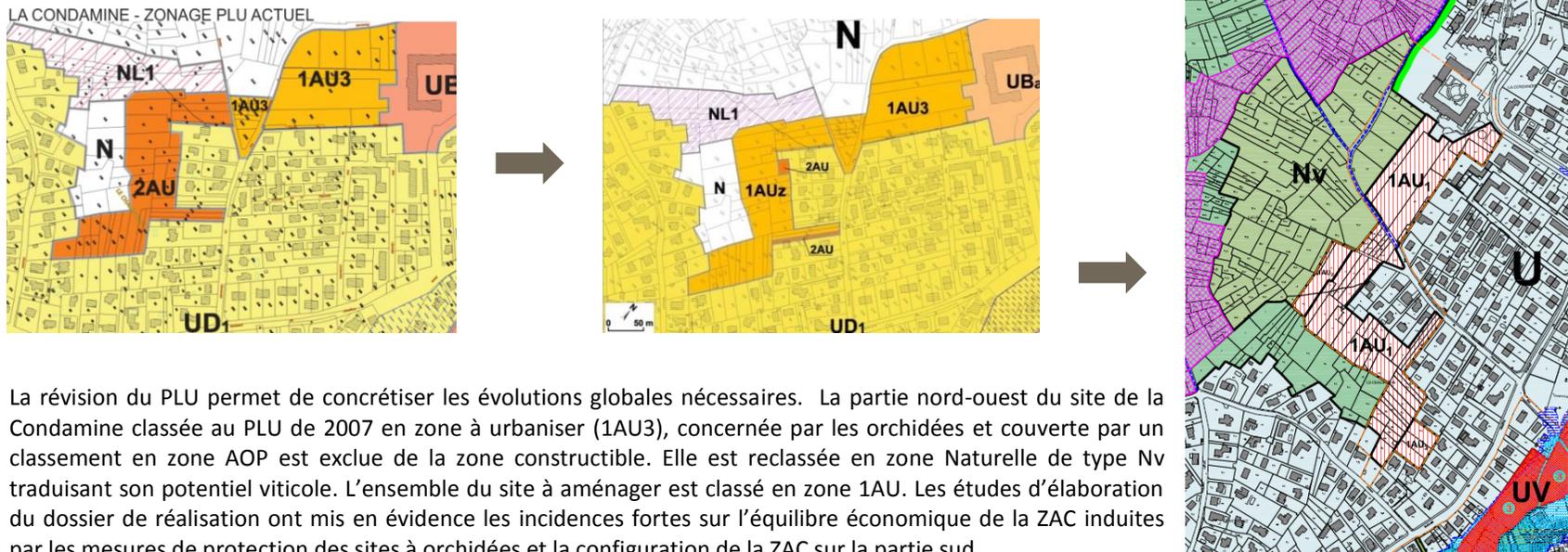
C'est une des principales modifications apportées au PLU révisé. Ce secteur jouait un rôle majeur dans le projet de développement communal traduit par le PLU approuvé en 2007. Il a fait l'objet d'études préalables à l'ouverture à l'urbanisation dans l'objectif de créer une ZAC. Ce projet a été abandonné au profit d'un développement de sites plus intégrés au périmètre urbain et moins sensibles sur le plan agricole et paysager. Le PLU révisé confirme cette orientation plus conforme aux textes en vigueur. Cette zone représente une superficie de 19 ha. La suppression est motivée par les éléments suivants :

- ✓ La nécessité de réduire le potentiel foncier global. La superficie de ce site (19ha) est disproportionnée par rapport aux besoins identifiés ;
- ✓ La volonté de renforcer les mesures de protection des espaces agricoles. Le site fait partie d'un vaste ensemble agricole se développant entre Opme et le bourg de Romagnat ;
- ✓ Le site concerné constitue une zone de contact à enjeu entre l'espace urbanisé et les espaces naturels. Il est inscrit dans le périmètre de ZNIEFF 2. C'est une séquence du corridor entre Montrognon et Gergovie repéré au SCoT. Ce corridor est altéré par l'urbanisation linéaire le long de la RD21, mais la discontinuité créée par l'urbanisation est la moins forte sur ce secteur. Il est en contact direct avec la vallée de la Gazelle ;
- ✓ Ce site est sensible sur le plan paysager. Il est très perçu à partir du site de Montrognon. Il fait partie d'une unité paysagère liée au plateau de Gergovie. Il offre des ambiances paysagères de grande qualité à proximité immédiate de la ville ;
- ✓ Il constitue un espace de respiration important qui contribue à la qualité résidentielle de la ville. Cet intérêt est renforcé par l'existence d'un réseau de chemins arborés très dense qui relie la ville et le site de Gergovie en passant Opme ;
- ✓ L'urbanisation de ce site aurait un impact hydraulique d'autant plus fort sur la vallée de la Gazelle que le site est en amont de la zone urbanisée.



LA RÉDUCTION DES ZONES À URBANISER DE LA CONDAMINE :

Le site de la Condamine est composé de deux secteurs distincts séparés par la rue de Chomontel : un secteur nord de forme plutôt régulière et un secteur sud au contour très complexe. Il est classé au PLU approuvé en 2007 en deux zones : 1AU3 et 2AU. La délimitation et le classement de ces zones ont été revus dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de ZAC suite à la découverte de site comportant des orchidées. Cette redéfinition a été concrétisée par la mise en œuvre d'une mise en compatibilité du PLU réalisée dans le cadre de la DUP. Elle s'est limitée à rendre constructible par un classement en zone 1AUz les terrains inscrits dans le périmètre de DUP, conformément aux exigences réglementaires de la DUP, d'où le maintien d'une petite parcelle non incluse dans la DUP en 2AU.



La révision du PLU permet de concrétiser les évolutions globales nécessaires. La partie nord-ouest du site de la Condamine classée au PLU de 2007 en zone à urbaniser (1AU3), concernée par les orchidées et couverte par un classement en zone AOP est exclue de la zone constructible. Elle est reclassée en zone Naturelle de type Nv traduisant son potentiel viticole. L'ensemble du site à aménager est classé en zone 1AU. Les études d'élaboration du dossier de réalisation ont mis en évidence les incidences fortes sur l'équilibre économique de la ZAC induites par les mesures de protection des sites à orchidées et la configuration de la ZAC sur la partie sud.

En effet la configuration du périmètre de ZAC à son aspect sud-ouest conduit à créer une voie de desserte et des réseaux qui ne desservent des constructions que sur un côté de la voie. Ce qui dégrade le bilan de l'opération de manière significative.

Ce constat a conduit la collectivité à élargir le périmètre de la zone 1AU sur une bande de terrains étroite qui seront desservis par la voie de desserte de la ZAC. Ces terrains étaient classés auparavant en zone NI1 correspondant à un projet d'arboretum qui n'a pas été concrétisé à ce jour. La zone NI est supprimée. La partie jouxtant la ZAC est reclassée en zone 1AU2. Il est à noter que ces parcelles sont classées en AOP (ainsi qu'une grande partie de la ZAC) mais qu'elles ne sont pas inscrites au SCoT en zone agricole à protéger. Le périmètre de la zone 1AU2 a été redéfini suite à l'enquête publique pour limiter l'emprise du projet sur les parcelles classées en AOP. La surface reversée en zone Nv représente près d'un hectare par rapport au PLU de 2007. Trois parcelles classées en zone UD1 au PLU de 2007 et situées en limite sud-est de la ZAC sont classées en zone 1AU3. Ces parcelles sont enclavées et ne peuvent desservies que par la ZAC.

Ces évolutions sont justifiées par les motifs suivants :

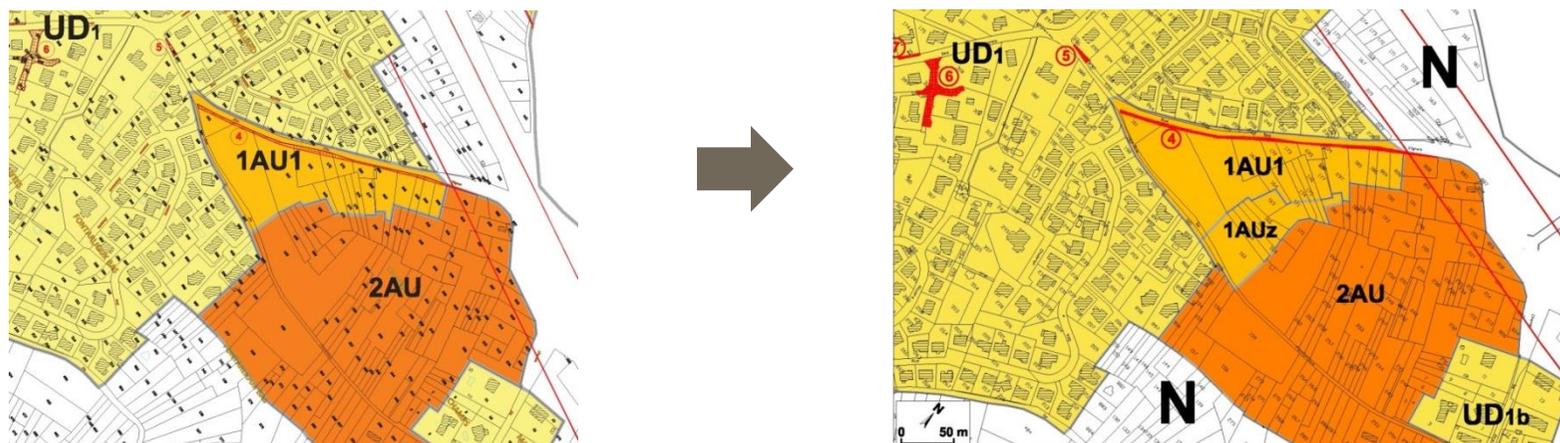
- ✓ Améliorer les équilibres de la ZAC par une optimisation des réseaux à réaliser ;
- ✓ Renforcer les mesures de protection des sites à orchidées ;
- ✓ Prendre acte du classement en AOP des parcelles situées dans la continuité de la ZAC sur le secteur de la Condamine situé au nord de la rue de Chomontel.

Il est à noter que le règlement introduit un phasage de cette zone 1AU de la Condamine divisé en 3 secteurs. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 est conditionnée à l'achèvement de l'aménagement du secteur 1AU1. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU3 est conditionnée à l'achèvement de l'aménagement des secteurs 1AU1 et 1AU2. Cette condition est justifiée par le fait que la constructibilité de ces secteurs dépend de la réalisation des viabilités dans la ZAC.

Ce site fait l'objet d'une OAP.

RÉDUCTION DU PÉRIMÈTRE URBANISABLE SUR LE SITE DU PRAT.

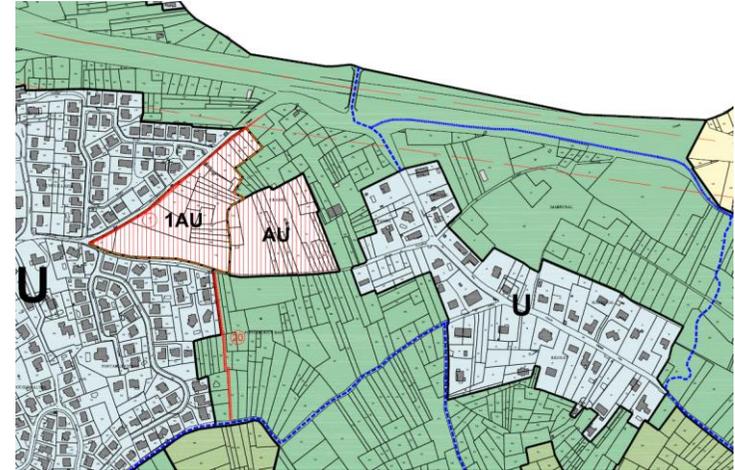
Dans le PLU de 2007, le site du Prat forme une vaste disponibilité foncière classée au PLU approuvé en 2007 en deux zones : 1AU1 et 2AU. La délimitation et le classement de ces zones ont été revus dans le cadre de l'élaboration du dossier de création de ZAC pour répondre aux exigences d'un aménagement cohérent et d'une optimisation des équipements à réaliser. Cette redéfinition a été concrétisée par la mise en œuvre d'une mise en compatibilité du PLU réalisée dans le cadre de la DUP. Elle s'est limitée à rendre constructible par un classement en zone 1AUz les terrains inscrits dans le périmètre de DUP classés en zone 2AU, conformément aux exigences réglementaires de la DUP.



Le périmètre inscrit dans la ZAC est classé en zone 1AU. Le périmètre de la zone 2AU est fortement réduit de près de 4ha. Une partie de la zone 2AU est classée en zone U car inscrite dans l'enveloppe du secteur diffus du Prat dont le périmètre n'est pas modifié par ailleurs.

Ces évolutions sont justifiées par les motifs suivants :

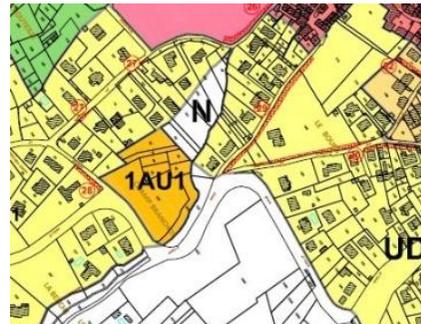
- ✓ La nécessité de réduire le potentiel foncier global ;
- ✓ La superficie de ce site paraît disproportionnée au regard de sa situation périphérique.
- ✓ Les franges nord du site sont exposées aux nuisances de la RD 2089 ;
- ✓ Il importe de maîtriser les risques de diffusion de l'habitat sur les pentes de Gergovie qui ont une vocation agricole et offrent des ambiances paysagères de grande qualité. Il est à noter que le site de Gergovie fait l'objet d'une procédure de classement qui a été relancé récemment. Ce secteur n'est pas inclus dans le projet de périmètre, mais il en est proche.
- ✓ Le site concerné constitue une zone de contact majeure entre l'espace urbanisé et les espaces naturels.



SUPPRESSION DE LA ZONE 1AU1 ROUTE D'OPME.

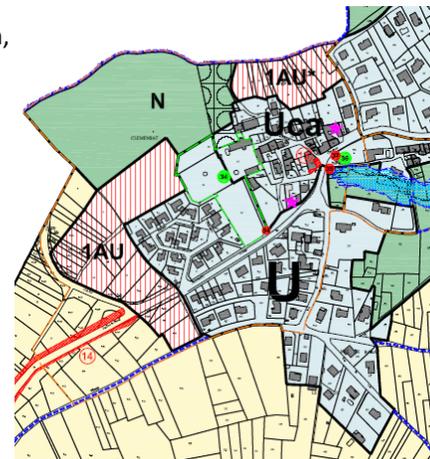
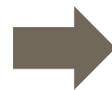
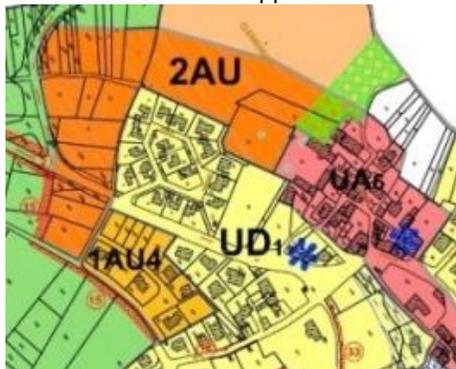
Ce secteur de taille réduite située dans une courbe de la RD 2 présente une configuration inadaptée à la construction. Ce secteur est reclassé en zone N. **Ces évolutions sont justifiées par les motifs suivants :**

- ✓ Un site très contraint sur le plan topographique ;
- ✓ Des problèmes d'accessibilité ;
- ✓ La nécessité de réduire le potentiel foncier global ;
- ✓ Ce thalweg assure une continuité naturelle entre la vallée de la Gazelle et Gergovie par l'intermédiaire du parc du CMI.



INTÉGRATION DE LA ZONE 1AU4 DE CLÉMENSAT À LA ZONE URBAINE.

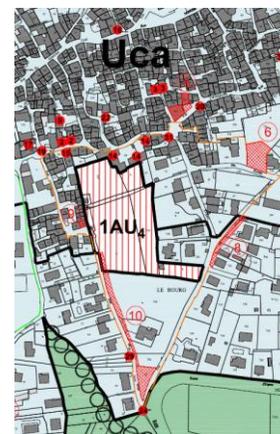
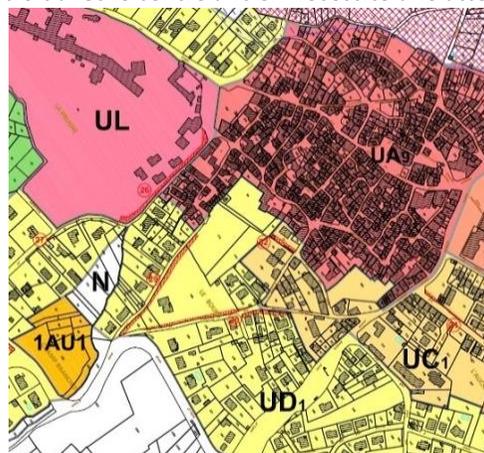
La suppression de la zone 1AU4 du PLU approuvé en 2007 résulte d'une actualisation,



CRÉATION D'UNE ZONE 1AU SUR LE CENTRE-BOURG

Il s'agit d'un reclassement de zone Urbaine en zone à urbaniser. Ce reclassement est justifié par les motifs suivants :

- ✓ Le caractère stratégique de cette disponibilité foncière située en greffe avec le centre bourg. L'objectif est d'optimiser le potentiel d'accueil de nouveaux logements ;
- ✓ Les contraintes foncières et topographiques qui impliquent un aménagement d'ensemble pour assurer une optimisation du foncier et garantir une bonne insertion dans son environnement bâti. Cet objectif a conduit à limiter le périmètre de la zone à urbaniser et à réduire voire supprimer des emplacements réservés aux conclusions de l'enquête publique;
- ✓ Le lien étroit avec le centre ancien nécessite une attention particulière à l'insertion des nouveaux programmes sur le plan architectural et paysager ;



SUPPRESSION DE LA ZONE UL SOUS CHOMONTEL.

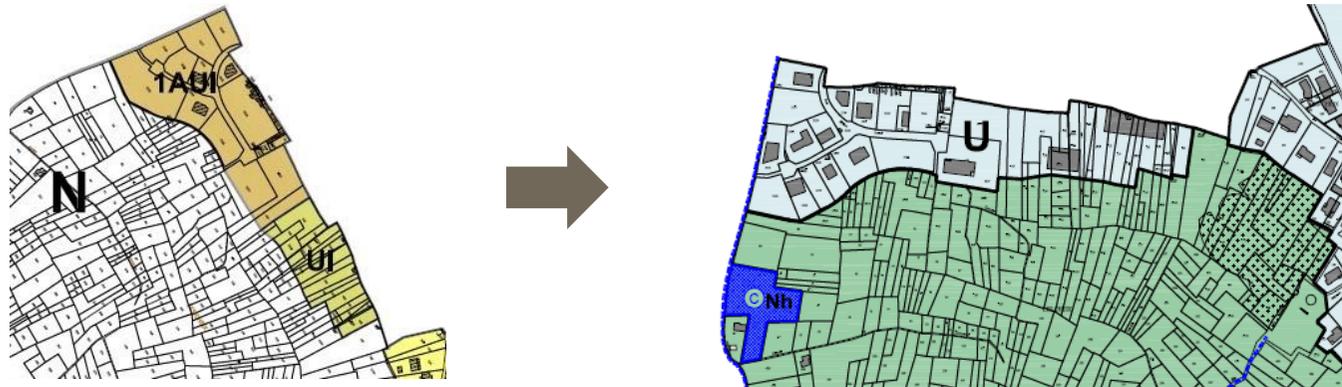
Cette zone initialement dédiée à un équipement récréatif est supprimée, le projet n'étant plus d'actualité.

Les terrains sont reclassés en zone naturelle. N. ces terrains sont inclus pour partie dans la ZNIEFF de type 1.



RECLASSEMENT DE LA ZONE 1AUi EN ZONE U

La zone 1AUi correspond à la zone d'activités du Cheix qui est aujourd'hui aménagée et quasiment entièrement commercialisée.



AJUSTEMENTS PONCTUELS DE LA ZONE URBAINE.

Des modifications du périmètre de la zone urbaine très ponctuelles sont apportées pour limiter les risques de diffusion de l'habitat dans les espaces naturels et le long des voies de circulation. Plusieurs sites sont concernés :

- ✓ Route de Romagnat à Opme à la sortie du bourg ;
- ✓ Aux abords de la RD 2089 à Saulzet le Chaud ;
- ✓ Route d'Opme à Chanonat à la sortie du village d'Opme.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

»» Intégration d'objectifs de densité et préconisations de formes urbaines denses dans les OAP

Les OAP définissent un objectif de densité vers lequel il faut tendre et intègrent des préconisations en termes de formes urbaines. Ces prescriptions varient selon la situation de chaque zone. Trois types de densité sont prévus :

- 70 logements/ha sur l'OAP des Jardins qui occupe une situation très centrale à proximité des commerces et sur un axe passant. Ce site doit être dédié aux formes collectives et intermédiaires.
- 50 logements/ha sur les sites de la Condamine et du centre bourg. Le choix d'une densité moyenne sur l'OAP du centre-bourg se justifie par les contraintes d'accessibilité. Sur la Condamine, il s'explique par la volonté de diversifier et de mixer tous les types d'habitat sur la commune et la nécessité de veiller à l'équilibre économique de l'opération.
- 30 logements/ha sur les OAP du Prat, de Clémensat et de Saulzet-le-Chaud qui occupent une situation plus excentrée.

»» Dispositions prises au règlement

Le règlement intègre des mesures en matière d'implantation et de hauteur pour faciliter la densification du tissu urbain.

»» Autres mesures

Afin de permettre la réalisation des objectifs de production dans une logique de modération de la consommation foncière, le Droit de Préemption sera institué, après approbation du PLU, sur toutes les zones à urbaniser et sur les sites stratégiques en zone urbaine.

↳ MODALITÉS DE RÉPONSE AUX ENGAGEMENTS EN MATIÈRE DE MIXITÉ SOCIALE

LES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

RÉPONDRE À UNE DIVERSITÉ DE BESOINS ET FAVORISER UNE MIXITÉ DES POPULATIONS ET DES USAGES.

- ✓ Permettre à chaque habitant d'accéder à un logement correspondant à ses moyens et ses besoins aux différentes étapes de sa vie.
- ✓ Rendre accessible la commune à tous les types de ménages. Porter l'effort sur les jeunes actifs et ménages avec enfants qui ne peuvent accéder à un logement sur la commune pour des raisons de coût et/ou d'absence de produits adaptés.
- ✓ Apporter des réponses adaptées au vieillissement de la population en termes d'équipements, de services, d'accessibilité, de logements (construction de logements adaptés pour personnes âgées)
- ✓ Répartir de manière équilibrée les programmes de logements locatifs sociaux. Assurer une mixité sociale au sein de chaque opération.
- ✓ Répondre à différents modes d'habiter tant en termes de lieux que de types d'habitat.

PRENDRE DES INITIATIVES PUBLIQUES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT POUR :

- ✓ Répondre aux engagements fixés au SCoT et au PLH en matière :
 - de production de logements.
 - Réaliser de l'ordre de 575 logements d'ici 2026.
 - Remettre sur le marché 15% du parc vacant actuel (soit 33 logements sur 10 ans).
 - de rattrapage en matière de logements locatifs sociaux (519 logements au 01/01/2016).
 - Réaliser 145 Logements Locatifs Sociaux d'ici 2019.
- ✓ Diversifier l'offre d'habitat sur le plan des types architecturaux (collectif, intermédiaires, individuel groupé, individuel diffus) et des produits (locatif aidé, locatif privé, primo-accession, lots libres). Mettre sur le marché une offre de produits abordables.

LES PRESCRIPTIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

»» Le SCoT du Grand-Clermont

Le SCoT du Grand Clermont fixe comme objectif au DOG de « *soutenir l'effort sur la production de logements pour les ménages les plus modestes* » en réservant 20% de la production de logements nouveaux dans le cœur métropolitain aux logements locatifs sociaux y compris pour les communes qui répondent d'ores et déjà aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Il renvoie au PLH pour les modalités de mise en œuvre de cette disposition.

Outre la production de logements locatifs sociaux, le DOG fixe pour objectif la réalisation de logements locatifs intermédiaires conventionnés à un niveau permettant le maintien d'une politique de logements accessibles.

Les PLH quantifient et localisent, prioritairement dans le cœur métropolitain et les pôles de vie, la répartition de logements entre le locatif très social pour les plus modestes, le locatif social, le locatif intermédiaire et l'accession sociale.

Il préconise de « développer l'offre d'habitat spécifique » pour répondre aux besoins de certains publics particulièrement fragilisés par la pénurie de logements. Aussi, le DOG fixe pour objectifs de répondre aux besoins spécifiques en créant une offre adaptée à différents publics.

- ✓ Logements pour étudiants. La commune de Romagnat n'est pas directement concernée par cet objectif que le SCoT oriente sur la partie centrale de l'agglomération.
 - ✓ Logements adaptés ou adaptables aux personnes âgées et aux personnes handicapées. La commune de Romagnat est concernée par cet objectif du fait du vieillissement important de sa population.
 - ✓ Hébergements à destination des jeunes travailleurs et des jeunes salariés en mobilité professionnelle et de formation
 - ✓ Des structures de logements temporaires afin de lutter contre l'exclusion des plus fragiles et limiter les effets de concentration de la misère.
 - ✓ Des solutions d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage sédentaires ou circulants. La commune de Romagnat est concernée par cette mesure.
-

»» Le PLH 2014-2019

Les obligations de rattrapage pour les communes déficitaires selon le cadre règlementaire avec prise en compte du décret du 1^{er} Août 2014 imposent la réalisation par période triennale des engagements suivants.

Production neuve secteurs stratégiques	Remise sur le marché d'un parc existant			
Nombre de logements	Dont locatif social	LLS acquisition/amélioration	Parc privé conventionné/sortie de vacance	Total LLS + parc privé conventionné
345	110	15	20	145
2014-2016	2017-2019	Total		
54 + 7 ANAH + 8 acquisition-amélioration	56 + 13 ANAH + 7 acquisition-amélioration	110 + 20 ANAH + 15 acquisition-amélioration		

Pour assurer l'opérationnalité des actions définies, le PLH impose de traduire dans les documents d'urbanisme les recommandations suivantes :

- ✓ mettre en œuvre les conditions opérationnelles de réalisation des secteurs stratégiques identifiés ;
- ✓ transcrire les servitudes de mixité sociale dans les PLU consistant à imposer un taux minimal de 25% de logements locatifs sociaux, porté à 30% pour les communes déficitaires dont le rattrapage le nécessite, pour toute opération de plus de 5 logements ;
- ✓ poursuivre et évaluer la mise en œuvre des outils en faveur de la mixité sociale ;
- ✓ optimiser la constructibilité des opérations (densité et formes urbaines).

»» Le Porter à Connaissance de l'Etat

Le PLU devra être compatible avec les orientations et les actions inscrites dans le PLH de Clermont Communauté et mobiliser les sites stratégiques identifiés par le PLH pour atteindre les objectifs de production fixés.

MISE EN ŒUVRE DE L'ARTICLE 55 DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU) ET DE LA MIXITÉ SOCIALE

Le PAC note que la commune de Romagnat est déficitaire en logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU et a respecté les objectifs de production qui lui étaient fixés pour la période 2011-2013. Au 1er janvier 2014, Romagnat comptabilise 14,35 % de logements locatifs sociaux (publics et privés). Le PLU de la commune de Romagnat devra permettre de poursuivre cet effort de mixité sociale conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, en favorisant la création de logements locatifs sociaux.

Le PLH (2014-2019) prévoit pour la commune de Romagnat un objectif minimum de "rattrapage" entre 2014 et 2019 de 145 logements locatifs sociaux publics et privés conventionnés. La commune devra inscrire dans son PLU les moyens à mettre en œuvre pour produire du logement locatif social : objectif de production, outils réglementaires, servitude de mixité sociale.

Le PAC rappelle que le PLH fixe comme objectif que les PLU intègrent des servitudes de mixité sociale (voir ci-dessus).

POURSUITE DU PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) DE CLERMONT COMMUNAUTÉ ET DU PROGRAMME "HABITER MIEUX"

Le PAC mentionne l'existence depuis février 2011, d'un programme d'intérêt général mis en place entre Clermont Communauté et l'ANAH. Ce programme (2011-2015) porte sur la réhabilitation de logements privés : traitement de l'habitat indigne, insalubre et dégradé, lutte contre la précarité énergétique, adaptation au handicap et au vieillissement pour le maintien à domicile. Le terme de ce programme est échu.

ACCUEIL DE LA POPULATION DES GENS DU VOYAGE SUR CLERMONT COMMUNAUTÉ

Le PLH de Clermont Communauté a pour objectif d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage souhaitant s'installer durablement sur l'agglomération.

Dans ce cadre, Clermont Auvergne Métropole met en œuvre les orientations prévues dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2012-2018 par le développement d'une offre de logements (PLAI) ou de terrains familiaux à insérer dans le tissu urbain afin de répondre à une volonté de mixité sociale.

Par ailleurs, le PLH a pour l'objectif de répondre aux besoins des gens du voyage itinérants par la création notamment d'une aire de grand passage d'environ 4 hectares pouvant accueillir 200 caravanes. L'ensemble des communes de l'agglomération sont concernées par cette disposition.

RAPPEL DE L'ESTIMATION DES BESOINS À L'ÉCHÉANCE DU PLU 2017-2027

Logements manquants constatés au PLH en 2013	203
Besoins induits par l'augmentation des Résidences principales de 2014-2016	10
rattrapage 1er triennal	69
logements manquants à la fin du premier triennal 2016	144
logements LLS induits par les Constructions neuves. 20% de 570 logts	114
Total de logements à produire	258
rattrapage 2ème triennal	76
Total de LLS à produire	182

Le nombre de logements locatifs sociaux à produire à l'échéance du PLU pour atteindre et maintenir le taux de 20% est estimé à 182 logements environ (Voir justification du PADD).

POTENTIEL THÉORIQUE DÉGAGÉ AU PLU

Le potentiel de production estimé prend en compte les éléments suivants :

- Le potentiel des sites inscrits au PLH non programmés sur le plan opérationnel mais conservés au PLU ;
- Le potentiel des sites qui ne sont pas inscrits au PLH et qui sont en cours ou programmés à court terme ;
- Le potentiel des sites qui ne sont pas inscrits au PLH et ne sont pas engagés ou programmés sur le plan opérationnel.

Nota : la pré-programmation pour le 2^{ème} triennal donne un volume d'environ 86 logements.

Par contre, il n'intègre pas ;

- Les opérations en cours qui sont comptabilisées dans le premier triennal (Programme Jean-Jaurès Auvergne Habitat et Rue des Écoles-OPHIS).
- la production potentielle diffuse résultant de l'application de la servitude de mixité sociale imposée au PLH
- le potentiel représenté par le site de mutation activités avenue Jean Jaurès

La projection établie sur ces bases donne un potentiel de 273 logements pour un volume à produire de l'ordre de 172 logements. La commune est donc en capacité de répondre à ses obligations en matière de logements locatifs sociaux sur la durée du PLU. L'essentiel de cette production est en réhabilitation et en densification de dents creuses. Les sites en extension classés en zone 1AU ne comptent que pour une quarantaine de logements. Comme le montre le tableau ci-dessus, des évolutions sont intervenues par rapport au PLH approuvé. Certains sites ont été abandonnés et remplacés par d'autres sans que le volume à réaliser s'en trouve affecté. Il convient de mentionner que les différentes opérations programmées ou rendues possibles par le PLU permettront de développer une offre en accession sociale sous différentes formes (collectif/intermédiaires ou individuels groupés).

La démarche engagée depuis plusieurs années sur la question du logement social a conduit à la définition de programmes dédiées aux populations spécifiques avec deux opérations inscrites au PLU :

- La réalisation d'une résidence autonomie située à proximité de l'EHPAD en plein centre-ville, rue Henri Dunant.;
- L'inscription au PLU d'un projet d'aménagement de terrains familiaux pour les gens du voyage sur le secteur du Cheix.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

Deux types de mesures sont prises au PLU pour permettre de satisfaire les obligations en matière de logements locatifs sociaux.

»» **Emplacements réservés au titre de l'article R151-38 du code de l'urbanisme.**

✓ **Article R151-38**

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

- 1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- 2° Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
- 3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Cette mesure concerne trois secteurs dont deux inscrits au PLH :

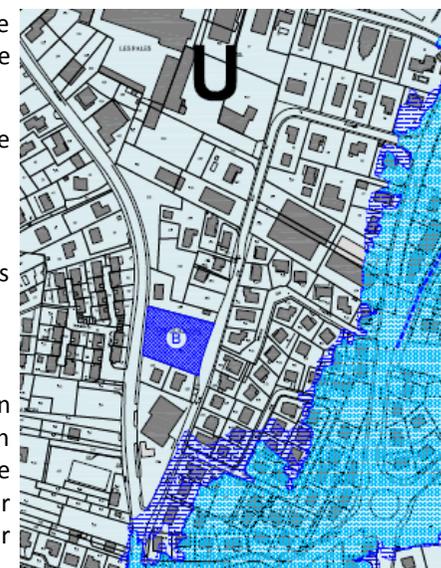
LE SITE DES QUIRAUX, AVENUE JEAN JAURÈS

Ce site représente une superficie de 2688 m² avec un objectif de création de 24 logements soit une densité de 112 logements/m². La programmation PLH dédie entièrement cette opération au logement locatif social. Le secteur présente plusieurs atouts :

- ✓ En termes de mobilité : accessibilité aisée aux pôles d'emplois et de services par la RD 3, voie urbaine structurante, desserte rapprochée par les transports publics, existence de bandes cyclables sur la RD ;
- ✓ En termes d'accès aux équipements, commerces et services de proximité existants à moins de 300m ;
- ✓ En termes d'environnement avec la proximité des espaces naturels de Chomontel à 200 m et du parc Alexis de Tocqueville.

La commune a souhaité faire évoluer la programmation sur ce site pour plusieurs motifs :

- ✓ **Mieux répartir les logements locatifs sociaux sur le territoire communal.** Le secteur concerné concentre un bon nombre de logements locatifs sociaux réalisés dans le cadre de la ZAC de Chomontel. La réalisation en cours de 2 opérations (l'une publique, l'autre privée) avenue Jean Jaurès, en vis-à-vis du site, permet de créer 40 logements supplémentaires. Cette présence forte du logement social va être renforcée par l'aménagement de la ZAC Multisites qui prévoit la réalisation de 54 logements locatifs sociaux sur le secteur de la Condamine. Ce sont au final près de 100 logements qui seront mis en service à court terme.
- ✓ **Assurer une mixité par opération.** La modification proposée exprime une volonté appliquée à toutes les opérations de privilégier une mixité sociale rapprochée.
- ✓ **Faciliter une opérationnalité en mobilisant les acteurs privés et publics.** Le développement d'un partenariat entre opérateurs privés et bailleurs sociaux permet de raccourcir les délais de production.



Pour toutes ces raisons, le site n'est plus dédié exclusivement au logement locatif social mais à un programme mixte incluant un pourcentage d'au moins 33 % de locatifs sociaux.

En matière de densité, les prévisions du PLH sont conservées avec un objectif de 112 m² par logement et le recours à des formes denses (collectif et intermédiaires).

LE SITE RUE DE LA TREILLE.

Ce site est prévu en tranche 2 au PLH avec un objectif de 35 logements pour une superficie de 5611 m² soit une densité de 62 logts/ha. Le PLH prévoit la réalisation de 20 logements locatifs sociaux.

Le secteur présente plusieurs atouts pour accueillir un programme de logements:

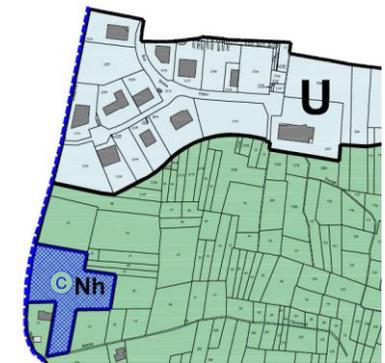
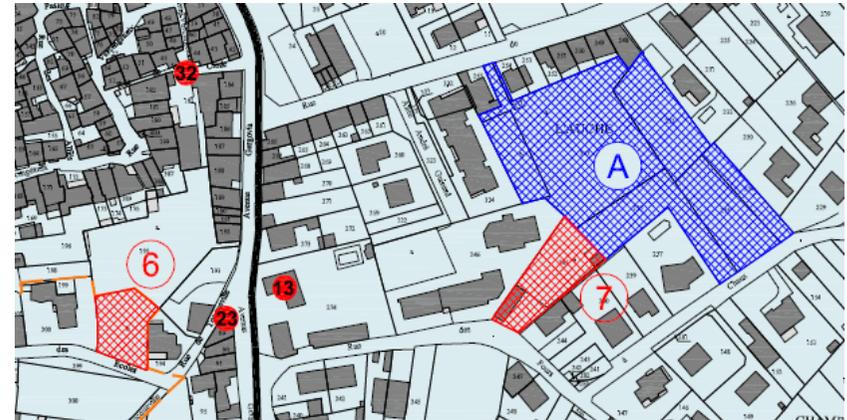
- ✓ En termes de mobilité : accessibilité aisée à partir de la RD 3, desserte rapprochée par les transports publics ;
- ✓ En termes d'accès aux équipements, commerces et services de proximité existants. Le groupe scolaire est à moins de 100 m, le site est proche de la place F Mitterrand et de l'avenue Gergovia autour de laquelle s'organisent les commerces et services. La mairie et le parc Alexis de Tocqueville sont à 200 m ;
- ✓ En termes d'environnement avec la proximité des espaces naturels de Gergovie, accessible à moins de 100m. Le site s'insère dans un contexte éloigné de toutes nuisances.

Les qualités d'insertion urbaine et d'environnement justifient le maintien de ce site parmi les sites stratégiques, son intégration dans le programme de réalisation de logements locatifs sociaux et la mise en place de mesures réglementaires pour garantir la concrétisation des objectifs.

Le PLU confirme donc l'intérêt de ce site qui représente une superficie de 6365 m². La densité appliquée est la même soit 62 logts/ha ce qui donne un potentiel de 40 logements. Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus, la composition du programme évolue avec un objectif de production de 13 logements locatifs sociaux. Plusieurs opérations prévues au PLH ou ajoutées sont en cours ou prévues dans un rayon de 300 m.

LE SITE DU CHEIX

Il est dédié à l'aménagement de 3 à 4 terrains familiaux et d'équipements communs (sanitaires et salle commune) destinés aux gens du voyage. La commune possède plusieurs parcelles qu'il est nécessaire de compléter pour assurer un aménagement cohérent.



»» Mise en place d'une servitude de mixité sociale

Une servitude de mixité sociale est mise en place au titre de l'Article R. 151. 38 du Code de l'Urbanisme conformément aux obligations du PLH qui impose « d'intégrer des servitudes de mixité sociale dans les documents d'urbanisme : taux minimum de 25% de logements sociaux porté à 30% pour les communes déficitaires dont le rattrapage le nécessite, pour toute opération au-delà de cinq logements ». La collectivité a décidé de conserver le taux figurant au PLU mis en révision, soit un taux de 33 % du nombre total de logements.

Les modalités d'application de cette mesure mériteraient d'être affinées pour plusieurs motifs :

- ✓ La définition d'un programme opérationnel de construction de logements locatifs sociaux et les mesures réglementaires prises en matière foncière et de programmation permettent de répondre aux obligations réglementaires à l'échéance du PLU (2017-2027) ;
- ✓ La volonté de la collectivité est d'éviter la concentration de logements locatifs sociaux mais au contraire de les répartir ;
- ✓ La localisation des opérations programmées et des obligations inscrites dans les OAP répondent à une exigence d'insertion urbaine. La majeure partie de l'offre locative sociale est programmée autour du centre et des pôles d'équipements. Elle bénéficie d'une desserte en transport en commun.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

»» Intégration d'un pourcentage de logements sociaux imposé dans les OAP

Les OAP définissent une programmation de logements de référence. La servitude de mixité sociale définie au PLH s'y applique. Le taux de logements locatifs sociaux imposés est de 33%. Les sites à OAP seront intégrés au périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain après approbation du PLU révisé.

MESURES OPÉRATIONNELLES

»» Mise en œuvre d'un programme de construction.

La réponse aux engagements en matière de mixité sociale passe en priorité par la réalisation d'un programme de construction sur des emprises foncières maîtrisées par la commune ou les bailleurs ou dans le cadre de programmes privés incluant d'autres types de logements (Jean Jaurès)

»» Mise en place d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté sur les sites du Prat et de la Condamine avec engagement d'une DUP.

Avec un objectif de 33% de logements locatifs sociaux, la ZAC multi-sites joue un rôle déterminant dans la mise en œuvre des engagements prévus au PLH. La programmation répond en outre aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat visant à diversifier les types d'habitat dans une logique de gestion économe des sols en privilégiant les formes d'habitat denses.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISÉ PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Le PLU approuvé en 2007 a été modifié en 2013 pour intégrer des mesures en faveur de la mixité sociale définies au PLH. Toute opération de plus de 5 logements devait intégrer 1/3 au minimum de logements locatifs sociaux.

Cette mesure était complétée par plusieurs mesures de programmation inscrites dans les OAP :

- ✓ instauration d'une servitude de logement avec une obligation de réaliser 1/3 de logements locatifs sociaux ;
- ✓ programmation de formes urbaines diversifiées : pavillonnaires, maisons jumelées, petits collectifs ;
- ✓ diversité de modes d'occupation : accession à la propriété, locatif.

Étaient concernées les OAP de Saulzet le Chaud, la Condamine, le Prat qui sont conservées dans le PLU révisé. Deux autres sites étaient concernés sur Clémensat (opération réalisée) et route d'Opme (zone 1AU supprimée).

Le PLU révisé reprend ce dispositif en l'étendant à de nouveaux sites couverts par des OAP et en faisant évoluer ses modalités de mise en œuvre. Il renforce les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale : extension de la servitude à 33% à d'autres sites, inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de logements contribuant à la mixité sociale. Les secteurs concernés sont indiqués au plan de mixité sociale.

AXE 2. CONFORTER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES DANS LEUR DIVERSITÉ

Les dispositions réglementaires doivent intégrer quatre grandes problématiques :

- ✓ La préservation de la vocation économique et l'amélioration de l'attractivité des zones d'activités de l'Artière et du Cheix ;
- ✓ Le développement de la mixité fonctionnelle dans un tissu urbain très spécialisé ;
- ✓ La protection des espaces agricoles de la commune ;
- ✓ La mise en valeur des atouts touristiques et de loisirs urbains de Romagnat.

➤ PRÉSERVER LA VOCATION ÉCONOMIQUE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES ZONES D'ACTIVITÉS DE L'ARTIÈRE ET DU CHEIX.

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

»» **Valoriser les atouts de situation à proximité des centres urbains.**

- ✓ Conforter la vocation de zone mixte accueillant des activités commerciales, artisanales, tertiaires et de services à la population.
- ✓ Maîtriser les pressions de l'habitat tout en permettant ponctuellement une mutation d'emprises situées dans la continuité de zones d'habitat et desservies par les transports publics.
- ✓ Mettre en place une veille foncière pour suivre les mutations du foncier bâti et non bâti.

»» **Mettre en œuvre une politique de requalification environnementale et paysagère.**

- ✓ Améliorer l'image de la zone d'activités de Beaumont-Romagnat à partir de la RD 2089.
- ✓ Limiter l'imperméabilisation des sols. Maîtriser la qualité des rejets.
- ✓ Améliorer l'accessibilité de la zone d'activités de Beaumont-Romagnat par les modes doux et les transports en commun.

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

»» **Le SCoT du Grand-Clermont**

Le Document d'Orientations Générales préconise de :

- ✓ Rationaliser la consommation de l'espace ;
- ✓ Requalifier prioritairement les zones existantes ;
- ✓ Favoriser prioritairement la densification et la requalification des zones d'activités existantes qui sont pour la plupart insérées au sein du tissu urbain et pour certaines desservies par les transports collectifs.
- ✓ Mieux répartir l'emploi.

À cette fin, le DOG retient pour orientations de :

- ✓ combler prioritairement les « dents creuses » ;
 - ✓ réutiliser les locaux inoccupés ;
 - ✓ réhabiliter les friches urbaines ;
 - ✓ mettre en œuvre des partis d'aménagement globaux sous la forme d'actions de requalification permettant :
 - une plus grande lisibilité grâce à une hiérarchisation des espaces et de la signalétique, une meilleure qualité des espaces publics ou privés à travers d'un traitement paysager et une requalification architecturale, notamment en bordure d'axes routiers ou ferroviaires, le raccordement au réseau très haut débit ;
 - une prise en compte plus importante des impacts sur l'environnement, grâce à la mise en place de mesures correctives.
 - ✓ Rechercher une gestion économe du foncier à usage d'activité.
 - ✓ Promouvoir un nouveau mode d'aménagement des parcs d'activités
-

La commune de Romagnat n'est pas concernée par les problématiques de création de zones dédiées aux activités du fait de l'absence de potentiel foncier adapté ni par conséquent, par les conditions imposées à l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau parc d'activités. Elle n'est pas impliquée dans le programme de Parc de Développement Stratégique.

La note de compatibilité préconise de favoriser la requalification de la zone de l'Artière en terme d'aménagement paysager, de signalétique et d'insertion dans les circulations urbaines.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

Les zones d'activités de l'Artière et du Cheix sont intégrées à la zone urbaine générale U. Elles sont identifiées au plan des fonctions urbaines en secteur d'activités qui réserve le site aux activités économiques dans leur diversité en excluant l'habitat pour répondre aux problématiques de conflits d'usage et de pression foncière que cela pourrait engendrer.

Toutefois, un secteur de mutation de taille limitée est défini au carrefour de l'avenue Jean Jaurès et de la rue Fernand Forest. Il correspond à une emprise commerciale environnée par des bureaux et des habitations. Ce secteur pourra muter vers l'habitat dans le cas d'opération d'au moins 20 logements.

RÈGLEMENT

Le règlement confirme la vocation économique de l'opération en interdisant dans le secteur activités, la création et l'extension des constructions à usage d'habitation et d'hébergement et leurs annexes. Toutefois sont autorisées sous conditions les réhabilitations des logements existants sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

La situation de la zone d'activités implique de limiter les risques de nuisances graves. Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières et que soient mises en œuvre toutes les dispositions permettant de réduire les risques et nuisances. L'aménagement et l'extension des installations classées (ICPE) existantes sont admis à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.

La zone accueille une dominante d'activités tertiaires et de services, avec quelques commerces, elle n'a pas vocation à recevoir des entrepôts consommateurs d'espaces et peu pourvoyeurs d'emplois. Toutefois les entrepôts sont autorisés lorsqu'ils constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière, ainsi que les travaux d'aménagement sur les entrepôts existants. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter leur impact visuel lorsqu'ils jouxtent une parcelle occupée par une habitation.

Des évolutions sont proposées pour faciliter l'optimisation foncière des parcelles existantes. Cette zone étant saturée, les possibilités de développement économique reposent sur le renouvellement et la densification du foncier.

Les dispositions du nouveau règlement vont dans le sens d'un assouplissement des règles d'implantation et de hauteur. Les hauteurs autorisées sont portées de 10 à 13m. Les implantations en limite séparative sont autorisées. Dans le cas d'un retrait, la distance minimale est réduite de 5 à 3m. Le retrait

d'au moins 5m de l'alignement des voies et emprises publiques est conservé mais des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne respecte pas la règle. Dans ce cas le retrait du bâtiment existant ne pourra pas être réduit.

La limite d'emprise de 75% figurant au règlement de 2007 est supprimée.

Clermont Auvergne Métropole a engagé une politique de requalification de ses espaces d'activités. La zone de l'Artière ne fait pas partie des priorités mais une étude de requalification devrait être lancée à court terme. Cette étude permettra notamment de définir un programme requalification urbaine et de définir des règles à intégrer au document d'urbanisme. Dans l'attente de cette étude, le PLU intègre des dispositions relatives au traitement des espaces extérieurs. Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque. Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et de stockage doivent être entretenues et plantées d'arbres de haute tige. Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales.

L'installation des modules extérieurs des climatiseurs est interdite sur les façades et sur les toits des constructions directement visibles depuis l'espace public. Ils devront être placés en combles, ou à défaut dissimulés derrière un mur acrotère ou un dispositif écran dans le cas d'un toit-terrasse, ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Ces dispositions réglementaires sont complétées par des prescriptions architecturales générales qui portent sur le traitement des façades avec notamment l'interdiction des bardages métalliques réfléchissants. Il n'est pas prévu de palette de couleurs, la zone d'activités de l'Artière présentant un éventail large de matériaux et de couleurs dans la gamme des gris mais aussi des couleurs plus vives (le rouge de TSD ou le bleu de Peugeot par exemple).

Des préconisations en matière d'adaptation au sol des constructions sont intégrées au règlement.

Un coefficient de biotope par surface est mis en place sur la zone d'activités comme sur le reste de la zone urbaine. Les surfaces libres de constructions situées dans la marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement devront avoir un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISÉ PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Comme indiqué ci-dessus, les principales évolutions portent sur une maîtrise plus forte des pressions de l'habitat. L'ancien règlement autorisait les constructions de nouveaux logements (limités à 130 m² de Surface de Plancher) sous réserve qu'ils soient partie intégrante des bâtiments d'activités et qu'ils soient indispensables à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de l'entreprise. Le règlement du PLU révisé interdit toutes constructions à usage d'habitation nouvelles et toute extension des habitations existantes.

Le deuxième type d'évolution porte sur l'assouplissement des règles de hauteur et d'implantation pour permettre l'optimisation du foncier.

↳ FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS LE TISSU URBAIN.

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

»» Faciliter l'implantation et le développement des activités tertiaires au sein du tissu urbain.

- ✓ Ne pas faire obstacle à l'installation d'activités dans le périmètre urbain sur le plan réglementaire.
- ✓ Étudier les possibilités d'accueillir des activités tertiaires sur le site du Lycée.
- ✓ Permettre l'évolution des grands équipements à vocation sociale EREA, CMI, ESAT (Équipements et Services d'Aides par le Travail) qui représentent environ 500 emplois sur la commune.
- ✓ Encourager la création de locaux en rez-de-chaussée dans les programmes de logements.

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

»» Le SCoT du Grand-Clermont.

Il préconise de privilégier une mixité des fonctions urbaines (habitat/emploi) au sein du tissu urbain.

Dans le cœur métropolitain, le SCoT vise à assurer le développement d'activités dans le tissu urbain existant en vue de favoriser la mixité des fonctions urbaines, et ce dans la mesure où l'activité est compatible avec l'habitat. À cette fin, le DOG retient pour orientations :

- ✓ d'encourager, par des règles adaptées dans les PLU, la création, le renouvellement et la densification d'activités économiques dans les territoires desservis par les transports collectifs et les réseaux haut débit, particulièrement à proximité des pôles d'échanges (gares existantes ou futures) ;
- ✓ de diversifier les fonctions urbaines dans le cadre des grandes opérations de renouvellement urbain (Estaing, Hôtel Dieu, Saint-Jean, secteurs ANRU, quartier de la gare de Riom...). la commune de Romagnat n'est pas concernée par ces sites. Toutefois la fin d'activité du LEP ouvre un potentiel de reconversion intéressant avec la présence de locaux administratifs et d'ateliers.

La note de mise en compatibilité du SCoT rappelle la nécessité d'autoriser la mixité des fonctions dans toutes les zones à vocation principale d'habitat et d'implanter des activités et des services dans les nouveaux secteurs de développement de l'habitat pour une plus grande mixité des fonctions urbaines.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

Le nouveau PLU intègre l'objectif de mixité fonctionnelle. Les tissus urbains sont couverts par une seule zone U. Des différenciations en matière de destination sont gérées par un plan des fonctions urbaines. Hormis le secteur activité où l'habitat est interdit (sauf dans le secteur de mutation activités), la zone urbaine U est destinée à accueillir tous types de fonctions urbaines compatibles entre elles.

OAP

Les OAP élaborées ne font pas obstacle à l'implantation d'activités dans le tissu urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues sur l'OAP rue des Jardins qui impose une insertion d'activités en rez-de-chaussée pour assurer une continuité du linéaire commercial.

RÈGLEMENT

Un des principaux objectifs poursuivis par le règlement est de « *garantir la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement en veillant à une bonne coexistence entre l'habitat et les différents types d'activités.* » Le règlement autorise tous types de destination à quelques exceptions près qui se justifient par la nécessité d'assurer une bonne coexistence entre les différentes fonctions urbaines et de maîtriser les risques et nuisances éventuels. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances. L'aménagement et l'extension des installations classées (ICPE) existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et des nuisances.

Les constructions nouvelles d'entrepôts, à condition qu'elles constituent le complément d'une activité située sur la même unité foncière, ainsi que les travaux d'aménagement sur les entrepôts existants. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter leur impact visuel lorsqu'ils jouxtent une parcelle occupée par une habitation.

Le PLU révisé prévoit un secteur d'incitation à la mixité fonctionnelle dans lequel est prévu un bonus de hauteur (un étage supplémentaire dans la limite de 3m) pour faciliter l'implantation d'activités en pied d'immeuble.

Le règlement des zones 1AU reprend les mêmes principes favorables à la mixité fonctionnelle.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Le règlement du PLU approuvé en 2007 assurait déjà la possibilité d'une mixité fonctionnelle dans les tissus urbains à vocation dominante d'habitat. Cette possibilité est élargie (l'ancien règlement interdisait les activités industrielles sauf en UC et UD). L'apport du nouveau règlement consiste dans la mise en place d'un bonus de hauteur.

AFFIRMER LE RÔLE FONDAMENTAL DE LA VOCATION AGRICOLE DE LA COMMUNE

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

»» Préserver le potentiel de production.

- ✓ Préserver les terres agricoles en maîtrisant les pressions urbaines diffuses.
- ✓ Réduire les superficies en extension urbaine.
- ✓ Garantir le bon fonctionnement des sièges d'exploitation agricole.

»» Permettre une diversification des activités

- ✓ Encourager les initiatives en termes :
 - De productions de qualité ;
 - De développement des circuits courts ;
 - D'offre de loisirs urbains.
- ✓ Faciliter les initiatives de relance de l'activité viticole.
- ✓ Préserver une présence de cultures traditionnelles : vergers, vignes, jardins

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

»» Le SCoT du Grand-Clermont

Le SCoT rappelle que le maintien de la vocation agricole des espaces constitue une priorité au regard des grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers. Le DOG vise à mettre en œuvre une gestion raisonnée de l'espace pour enrayer l'érosion massive des terres agricoles. À cette fin, il retient pour objectif, d'une part, de réduire fortement le rythme de consommation d'espace, en combinant densité des extensions et renouvellement urbain et, d'autre part, de protéger les terres, dédiées à l'agriculture en localisant, notamment, les terres devant faire l'objet d'une protection stricte.

Le plan des terres agricoles bénéficiant d'une protection stricte au SCoT concerne exclusivement des zones viticoles classées en AOP.

Deux orientations concernent plus particulièrement la commune de Romagnat

✓ Maintenir des zones de prairie : le Grand Clermont comprend, notamment sur les territoires des deux parcs régionaux et les coteaux de l'agglomération, de vastes espaces pastoraux où les élevages ovins et bovins laitiers extensifs ont pris le pas sur les cultures céréalières des plateaux. Le pâturage et la fauche des prairies maintiennent les milieux ouverts, favorisent la biodiversité des milieux écologiques et contribuent au maintien de races locales (Rava, Ferrandaise, Salers...). Il s'agit de pérenniser une agriculture agropastorale économiquement viable dans la diversité des productions, milieux et paysages.

✓ Préserver les boisements remarquables.

La note de mise en compatibilité indique que les zones viticoles doivent faire l'objet d'un classement en zone N.

»» Le porter à connaissance de l'Etat

Il rappelle l'existence du Plan Régional pour une Agriculture Durable Auvergne qui définit 3 axes majeurs :

✓ Protéger les terres agricoles et structurer les exploitations ;

✓ Pérenniser la dynamique d'installation en agriculture et la compétitivité des exploitations agricoles ;

✓ Valoriser et conforter la qualité des produits.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

»» Réduction des prélèvements de foncier sur l'espace agricole

La suppression de plusieurs zones à urbaniser en extension notamment sur les villages à Opme, Puy Giroux, Clémensat, Saulzet permet de réduire le potentiel foncier constructible (de l'ordre de 40 ha) et d'assurer une meilleure protection de l'espace agricole.

»» Nouvelle répartition entre zone naturelle N et zone agricole A

Le parti pris en termes de zonage est de retenir un classement en zone naturelle des secteurs **présentant une sensibilité environnementale ou paysagère** en veillant à classer en zone agricole les sièges d'exploitation. Ce choix conduit de fait à une réduction des superficies classées en zone agricole sans pour autant diminuer leur potentiel productif. Plusieurs secteurs sont concernés :

✓ **Le secteur de Redon.** Ce secteur est perçu à partir de la RD 2089 et des versants opposés du Puy-Giroux. Les parties les plus sensibles sont classées en zone N. Les franges nord du secteur font partie des gorges de l'Artière ou de leur espace d'accompagnement. Ce site est repéré au SRCE comme réservoir de biodiversité et en cœur de nature d'intérêt écologique majeur à conserver ou en cœur de nature d'intérêt écologique au SCoT. Il est en partie inclus dans la ZNIEFF de type 1 et pour le reste dans la ZNIEFF de type 2. Il fait partie du périmètre « Chaîne des puys-Faille de Limagne. » Pour toutes ses raisons le secteur de Redon est



largement classé en zone naturelle N. La zone N est étendue conformément à l'avis de la DDT formulé dans le cadre de la consultation des PPA qui recommande de restreindre les possibilités de construire autour des sièges existants afin de limiter le mitage de l'espace.

- ✓ **Le secteur d'Opme.** Le reclassement en zone N concerne les versants ouest des Rizolles qui s'inscrivent dans la continuité du site de Gergovie et sont intégrés pour partie dans le projet de Grand Site. Ils sont inclus dans la ZNIEFF de type 2 et sont repérés comme corridor thermophile à pas japonais à préserver ou à remettre en bon état au SRCE. Dans le cadre de la consultation des PPA, la DDT a recommandé de renforcer les mesures de protection des abords de l'itinéraire d'accès à Gergovie. Le périmètre de la zone englobe tous les espaces compris entre la route d'Opme à Saulzet et le village d'Opme.
- ✓ **Le secteur de Saulzet le Chaud.** La réduction est réduite. Il s'agit de reclasser les franges ouest de la RD 2089 qui sont concernés par l'Emplacement Réservé prévu pour la déviation de Saulzet et sont proches des zones résidentielles.
- ✓ **Le secteur du Prat** est réduit pour des motifs paysagers. Les abords de la ferme et du centre équestre sont conservés en zone A. Il est à noter que le secteur A1 défini au PLU de 2007 est supprimé, le règlement de la zone A permettant de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement du centre équestre, son gestionnaire ayant le statut d'agriculteur.

Le PLU prévoit une zone An inconstructible aux abords de la RD 2089 pour des motifs d'harmonisation avec le PLU d'Aubière.

La suppression de zones à urbaniser conduit à remettre en zone naturelle et agricole une trentaine d'ha au profit essentiellement des zones naturelles. Si la zone agricole diminue de 263 ha, l'ensemble des zones N + A est en augmentation avec une superficie de 1331 ha contre 1299 dans le PLU de 2007. Les zones A et N représentent 80% du territoire communal.

»» **Prise en compte des sièges et bâtiments agricoles.**

Les bâtiments agricoles sont repérés au document graphique ainsi que les bâtiments accueillant des animaux avec les marges de recul imposées. Les mesures de protection ont été renforcées après consultation des PPA et enquête publique avec la réduction de la zone AU de Puy Giroux. Les exploitations de Redon sont maintenues en zone agricole pour permettre leur évolution. Des bâtiments d'exploitation demeurent en zone urbaine. Le règlement permet leur extension à condition de ne pas générer de nuisances excessives pour le voisinage.



»» Préservation des secteurs classés en AOP. Création d'un secteur dédié, Nv

Plusieurs parcelles font l'objet d'un classement en secteur AOP. Elles sont essentiellement localisées sur les versants nord de Gergovie. Un secteur de taille plus réduite est situé sur les pentes de Chomontel. Le SCoT classe la majeure partie de ces parcelles en terres agricoles bénéficiant d'une protection stricte à l'exception des parcelles incluses dans des zones à urbaniser du PLU de 2007. Le PLU respecte les dispositions du SCoT en créant un secteur de zone naturelle spécifique (Nv) au document graphique. Le règlement précise que « le secteur Nv correspond à des parcelles possédant un potentiel viticole sanctionné par un classement en AOP qu'il convient de préserver et de valoriser ». La superficie totale des zones classées en AOP représentent à peu près 46 ha. Le secteur Nv représente une superficie de 44 ha au PLU révisé. Les parcelles classées en AOP qui ne font pas l'objet d'un classement en Nv correspondent à la ZAC Multi-sites dont le périmètre a été arrêté dans le cadre du dossier de création à la suite d'une étude d'impact (qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale). La réalisation de l'opération a nécessité la mise en œuvre d'une procédure de DUP prise après avis des services de l'état. Le périmètre de la ZAC sur le secteur de la Condamine exclut des parcelles classées en zone 1AU3 au PLU de 2007 et inscrites en AOP, sur lesquelles ont été trouvées des orchidées. Ce secteur représente une superficie de l'ordre de 7214 m².

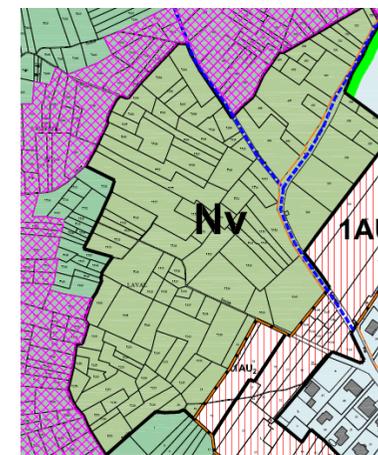
La volonté de la collectivité de préserver la possibilité d'assurer un meilleur équilibre économique à la ZAC Multi-sites conduit à proposer une extension de la zone 1AU sur des parcelles classées en AOP. La totalité des surfaces classées en AOP qui sont intégrées en zone à urbaniser représente de l'ordre de 2ha dont 1,68 en ZAC et 3000 m² en zone 1AU2 après prise en compte des conclusions de l'enquête publique. Ces surfaces ne sont pas exploitées en vigne mais en culture pour la majeure partie.

»» Prévision de zones de jardins

Plusieurs zones de jardins font l'objet d'un classement spécifique au zonage :

- ✓ soit sous forme de secteur Nj (N jardins) quand ils s'inscrivent dans un environnement naturel ou agricole, c'est le cas du site des Plantades, une entité importante qui bénéficie de la proximité de la Gazelle. Il comprend plusieurs jardins et des vergers ainsi que des noyers. Il doit accueillir un projet de jardins partagés.
- ✓ soit sous forme de zone Uv (U vert). Il s'agit de trois sites :
 - un site en bordure de vallée qui prolonge le site des Plantades. Ce site englobe des jardins liés à des parcelles urbanisées et un espace étendu sous le cimetière. Ces espaces seront fortement impactés par les aménagements hydrauliques prévus dans la vallée.
 - Deux enclaves de petite surface qui se situent pour l'une dans le prolongement de la cité de Bezance et pour l'autre dans l'ilot rue des Jardins.

Ces mesures de protection s'inscrivent dans un projet plus global de valorisation de la vallée inscrit au PADD visant à constituer un axe vert urbain ouvert à une diversité de pratiques. Il convient de noter que les cités-jardins de Bezance et des Pérouses accueillent une trame de jardins dense et continue. Elles font l'objet d'un classement spécifique Ucj afin de préserver leur caractéristique.



OAP

Les OAP intègrent des prescriptions de protection ou d'aménagement de jardins. Elles préconisent de privilégier des espaces productifs : jardins, vergers de petits fruits, vergers. C'est le cas de la Condamine où les espaces de proximité et cœurs d'îlot verts définis pourront intégrer des jardins ou des vergers. L'OAP rue des Jardins préserve un secteur de taille réduite mais intéressant pour sa situation à l'intérieur du centre ancien dans le prolongement d'une emprise importante dans la vallée.

RÈGLEMENT

Le règlement prévoit plusieurs dispositions pour assurer la pérennité de la vocation agricole de la commune :

- ✓ La zone agricole a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière y compris les habitations des exploitants dans la mesure où la nécessité d'une présence permanente est établie. Le règlement de la zone agricole (A) autorise les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et les constructions et extensions à usage d'habitation de l'exploitant dans la mesure où est établie la nécessité d'une présence permanente sur place. La construction sera obligatoirement implantée sur le même site que l'activité agricole.
- ✓ Le règlement de la zone naturelle (N) autorise les aménagements, réhabilitations et extensions des constructions et des installations existantes, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Il encadre les possibilités d'extension des habitations existantes et leurs annexes limitées à 20m² avec une distance d'implantation limitée par rapport à l'habitation (20m de l'habitation).
- ✓ Dans le secteur Nv, sont autorisées les constructions légères nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions de hauteur et d'emprise au sol (20m²). Les constructions autorisées ne pourront dépasser 5 mètres de hauteur en tout point de la construction.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Les principales évolutions par rapport au PLU de 2007 sont :

- ✓ La réduction du potentiel foncier constructible (de l'ordre de 40 ha)
- ✓ Un parti pris différent en termes de zonage (voir ci-dessus) modifiant la répartition entre zone N et zone A ;
- ✓ La création d'un secteur Nv correspondant aux parcelles classées en AOP ;
- ✓ La suppression du secteur A1 où des constructions de loisirs équestres étaient autorisées.
- ✓ L'inscription au zonage de zones de jardins avec une protection renforcée de la zone des Plantades qui était classée en zone à urbaniser ;
- ✓ La mise en place de prescriptions spécifiques applicables aux cités-jardins ;
- ✓ La mise en place de mesures favorables à la création et au maintien de jardins dans les OAP.

↳ METTRE EN VALEUR LES ATOUTS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS URBAINS

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

»» Mettre en valeur le potentiel des sites naturels.

- ✓ Autoriser la poursuite et le développement des installations existantes.
- ✓ Permettre le développement d'activités nouvelles à vocation touristique et de loisirs, de manière ciblée en maîtrisant l'impact sur les milieux sensibles.
- ✓ Engager une réflexion sur les possibilités de reconversion des installations du Puy Giroux.
- ✓ Faciliter l'accès aux espaces naturels. Préserver la trame des chemins existants et renforcer leur maillage.
- ✓ Faire des chemins des lieux de découverte du paysage clermontois et de la biodiversité.
- ✓ Mettre en valeur les points de vue sur le paysage.

»» Développer les synergies entre le grand site de Gergovie et la commune.

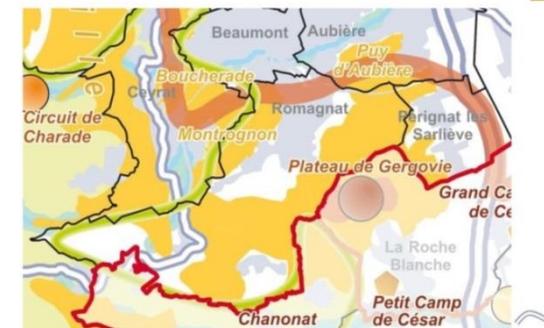
- ✓ Préserver la qualité paysagère des accès routiers au site de Gergovie.
- ✓ Affirmer les villages d'Opme et de Saulzet comme porte ouest du site de Gergovie en préservant leur qualité architecturale et paysagère. Rechercher des synergies avec le projet de valorisation de Gergovie.
- ✓ Mettre en valeur et animer les parcours de randonnée entre Romagnat et le site de Gergovie.

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

»» Le SCoT du Grand-Clermont

La note de mise en compatibilité avec le SCoT mentionne le fait que le Puy de Montrognon et les coteaux de Gergovie sont identifiés comme des espaces à enjeux récréatifs ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public.

Contribuer à renforcer l'Auvergne comme destination touristique
Polarités touristiques et récréatives à développer



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

»» Création de STECAL pour permettre les évolutions d'équipements à vocation de loisirs ou culturelle.

Les espaces naturels et agricoles accueillent des activités de loisirs ou culturelles de différentes natures. Conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme modernisé ces équipements font l'objet d'un secteur de taille et de capacités limitées (STECAL). Cette disposition répond à l'objectif du SCoT repris au PADD de favoriser le développement d'activités récréatives sur la commune.

Trois STECAL sont définis au PLU, dont deux en zone naturelle N et un en zone agricole : ils correspondent :

✓ En zone naturelle N,

- à une friche industrielle (exploitation de la chaux) qui accueille des activités artistiques et culturelles qu'il convient de conforter. Ce secteur se situe en limite du périmètre urbanisé. Il est hors périmètre défini dans le projet de Grand Site de Gergovie. Il est repéré au zonage par un indice Nc. Ce site qui constitue un témoin d'une activité économique passée, accueille des activités culturelles informelles et un atelier de sculpture. La superficie du secteur Nc est de 1,28 ha.
- à un équipement de loisirs (circuit de modélisme) implanté sur la route de Gergovie. Il est repéré par un indice Ns. La superficie du secteur est 0,8 ha.



✓ En zone agricole A,

- à des installations de loisirs sportives (tennis) pour lesquelles le règlement prévoit la possibilité de réalisation d'installations (aire de jeux) ou de constructions (club house, vestiaire, locaux de rangement ou locaux techniques...) liées à la vocation du site. ce site représente une superficie de 0,58 ha.



Ces possibilités sont soumises à des conditions de hauteur et d'emprise. Elles doivent respecter les règles générales de la zone.

»» Classement en zone AU du site de Puy-Giroux.

Le PADD mentionne l'intérêt du site de Puy-Giroux aujourd'hui désaffecté qui s'inscrit dans un contexte environnemental et paysager de grande qualité. Il bénéficie de la proximité de la métropole mai aussi du site de Gergovie. Orienté plein sud, il offre des vues très attractives sur la chaîne des Puys et sur le Sancy. Aujourd'hui aucune piste de reconversion n'est avancée. La piste touristique est une hypothèse possible parmi d'autres, les installations pouvant retrouver une vocation sanitaire. La collectivité a décidé de classer ce site en zone AU afin de préserver les possibilités de mise en valeur de son potentiel foncier et bâti et d'en maîtriser les conditions. Le PLU pourra être adapté après élaboration d'un projet de reconversion concret. Le périmètre ajusté après consultation des PPA et enquête publique prend en compte la proximité d'une exploitation agricole. Il est réduit à l'aspect sud-ouest par rapport à la zone UL du PLU approuvé en 2007.

»» Conservation du réseau de cheminements.

La densité du réseau de cheminements dans l'espace naturel constitue un atout majeur. Il permet d'accueillir une grande diversité de pratiques de randonnée avec des points de vue remarquables. Le zonage mentionne les sentiers à conserver au titre de l'article L.151-48 du code de l'urbanisme.

»» Préservation de la qualité des itinéraires d'accès à Gergovie.

Le PLU révisé renforce les mesures de protection des abords des voies d'accès à Gergovie par un classement en zone agricole A ou naturelle N. Les abords des carrefours principaux font l'objet de mesures de protection avec une meilleure maîtrise de l'urbanisation autour des villages.

»» Protection du caractère et de l'identité des villages.

Un inventaire plus précis des éléments caractéristiques du patrimoine bâti a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ces éléments sont reportés au zonage. Ils font l'objet d'indications dans les OAP visant à préserver leur intérêt.

OAP

Les OAP intègrent des mesures de renforcement du maillage entre les chemins existants.

RÈGLEMENT

Des dispositions particulières sont définies au règlement pour les STECAL afin d'assurer la poursuite des activités et leur développement éventuel dans certaines conditions (hauteur, emprise...) fixées au règlement conformément aux principes des STECAL.

Dans le secteur Nc correspondant au site des Fours à chaux, sont autorisés « les aménagements, changements de destination ou extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la SDP existante, pour des activités à vocation artistique et culturelle (salle d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public), sous réserve de ne pas compromettre la qualité des paysages ». Les extensions et travaux de réhabilitation sont autorisés pour une hauteur équivalente, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur Ns, correspondant au circuit de modélisme, sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de loisirs existants, sous réserve de ne pas compromettre la qualité des paysages. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5m.

Dans le secteur As, correspondant à des installations sportives, le règlement prévoit la possibilité de réaliser des installations (aire de jeux) ou des constructions (club house, vestiaire, locaux de rangement ou locaux techniques...) liées à la vocation du site, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental et paysager des lieux et de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 50 m. Les constructions autorisées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 5m.

En ce qui concerne les jardins le règlement autorise la réalisation d'abri dans des limites de hauteur (2,5m à l'égout ou à l'acrotère) et de d'emprise (une emprise au sol inférieure ou égale à 20m²).

»» **Conservation des éléments de patrimoine.**

Le règlement intègre la liste des éléments caractéristiques avec leur localisation et les motifs de leur inscription au zonage.

Le règlement édicte des mesures spécifiques pour les cités-jardins afin de conserver ce patrimoine architectural et végétal. Il renvoie à des fiches spécifiques dont l'objet est de décrire les caractéristiques du modèle que les constructions doivent respecter.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Les principales évolutions par rapport au PLU de 2007 concernent les sites accueillant des activités sportive set de loisirs et la préservation du réseau de chemins.

AXE 3/ FACILITER LES MOBILITÉS AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION ET DE LA VILLE.

Les dispositions réglementaires doivent répondre à deux défis prioritaires :

↳ **ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES MODES ALTERNATIFS À LA VOITURE : TC, MODES ACTIFS, VÉLOS ET PIÉTONS, TANT POUR LES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS QUE POUR LES LOISIRS EN FACILITANT L'ACCÈS AUX ESPACES NATURELS.**

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

- »» **Rendre plus attractif et plus sûr le recours aux modes alternatifs à la voiture.**
 - Orienter la production de nouveaux logements sur des sites desservis par les transports en commun et proches des équipements.
 - Améliorer le niveau de services des lignes existantes (fréquence, vitesse commerciale...).
 - Étudier le renforcement et l'amélioration des itinéraires cyclables à l'échelle de l'agglomération
 - »» **Renforcer le maillage et le confort du réseau de cheminements piétons et de sentiers existant dans la ville.**
 - Améliorer l'attractivité et la sécurité des accès piétons et vélos aux équipements publics et privés.
 - Veiller à l'accessibilité et à la sécurité des personnes à mobilité réduite
 - »» **Créer des liaisons attractives et lisibles entre les sites du Prat et de la Condamine et les pôles d'équipements.**
 - Prolonger le cheminement existant de la rue Pierre et Marie Curie jusqu'au centre par un aménagement de l'avenue Jean Jaurès.
 - Créer une connexion piétonne entre le site du Prat et le chemin des Caves.
 - »» **Intégrer des stationnements vélos sur l'espace public et dans les opérations d'aménagement.**
 - »» **Préserver la densité et les qualités d'ambiance du réseau de chemins existants.**
 - Compléter le maillage entre le Prat et le chemin des caves.
 - Mettre en valeur leurs qualités paysagères, environnementales et patrimoniales (points de vue remarquables, sites d'information, aires de repos...).
 - »» **Affirmer des parcours dédiés entre les espaces naturels et la ville.**
 - Améliorer la lisibilité et la commodité des itinéraires en ville.
-

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

»» Le SCoT

L'objectif du SCoT en matière de mobilité est de rééquilibrer les différents modes de transport dans une logique de développement durable, en optimisant les ressources existantes, favorisant l'équité territoriale, et en encourageant le recours aux transports collectifs. Les orientations du SCoT sont pour partie issues du PDU. Il s'agit :

- ✓ d'articuler l'habitat, l'emploi et les déplacements. La commune de Romagnat n'est pas directement concernée par le schéma défini au SCoT. Toutefois le principe général de développement des programmes de logements aux abords des lignes de transport collectif garde toute sa valeur dans le cadre du PLU.
- ✓ De développer les transports collectifs.
- ✓ De réaliser de nouvelles infrastructures routières dans un esprit de développement durable.
- ✓ De promouvoir les modes doux :
 - Aménager des zones à circulation apaisée dans les centres urbains pour les piétons.
 - Créer un réseau cyclable primaire qui établisse des liaisons structurantes au sein du cœur métropolitain et développer un réseau cyclable secondaire plus élargi, à partir du réseau primaire, qui assure la continuité des différents itinéraires cyclables.
 - Desservir les principaux lieux et équipements fréquentés par les utilisateurs de deux roues (établissements scolaires et sportifs, gares,...) dans une zone pertinente (environ 5 km de rayon autour des gares et 2 km autour des établissements scolaires, notamment les écoles primaires et les collèges).
- ✓ De se doter d'une politique de stationnement efficace.

La gestion des déplacements passe également par la maîtrise de l'étalement urbain et une meilleure répartition de l'habitat et de l'emploi.

La note de mise en compatibilité n'édicte pas de préconisations particulières en la matière.

»» Le PDU de l'agglomération clermontoise.

Le PDU a été approuvé le 7 Juillet 2011. Il affiche 6 objectifs principaux :

- ✓ améliorer l'attractivité des transports collectifs à l'échelle du PTU
- ✓ promouvoir les modes doux : il s'agit notamment de permettre une accessibilité de tous pour tout aménagement, d'aménager des cheminements piétons dans le corridor des lignes de TCSP et à proximité des gares, d'aménager des zones de circulation apaisée dans les centres urbains, de développer un réseau maillé d'itinéraires cyclables. Une liaison cyclable entre Royat et le cœur de Clermont-Ferrand est prévue au PDU ;
- ✓ organiser le réseau de voirie et améliorer la sécurité ;

- ✓ mettre en œuvre une politique globale et cohérente de stationnement : celle-ci devra encourager ou dissuader certains usages dans des secteurs donnés afin de réguler la demande ;
- ✓ rationaliser le transport de marchandises et les livraisons ;
- ✓ développer les Plans de Déplacements d'Entreprise ou d'Administration.

Ce document est en cours de révision.

Une réflexion est engagée en vue de l'élaboration d'un schéma cyclable sur l'agglomération. Les études ne sont pas suffisamment avancées pour pouvoir intégrer les dispositions retenues.

»» Le Porter à Connaissance de l'Etat

Il rappelle que le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération clermontoise s'impose mais de manière indirecte. Le PPA s'impose en terme de compatibilité au plan de déplacement urbain (PDU) qui lui s'impose au PLU. Le plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération de Clermont-Ferrand révisé a été approuvé le 16 décembre 2014 par arrêté préfectoral.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

»» Rendre plus attractif et plus sûr le recours aux modes alternatifs à la voiture.

Le diagnostic a mis en évidence le faible taux de fréquentation des transports collectifs. Cet état de fait est dû à la nature du développement résidentiel et à une offre de service des TC peu concurrentielle par rapport à la voiture (notamment absence de liaisons avec les pôles d'emplois périphériques). L'amélioration de l'offre relève du SMTC qui est l'autorité organisatrice des transports. Le principal levier à l'échelle communale pour contribuer à cet objectif repose sur le choix fait en faveur de la valorisation du potentiel de renouvellement urbain et la densification des dents creuses et disponibilités foncières insérées dans le tissu urbain. La structure du réseau de transports en commun qui suit les RD structurant le périmètre urbanisé est un atout que le PLU valorise. La majeure partie des opérations de production de logements en zone U se situe à proximité d'arrêts de bus. En ce qui concerne la ZAC multi-sites, le site de la Condamine n'est pas desservi directement mais est relativement proche (de l'ordre de 200m) d'un arrêt (Chomontel). Le site du Prat est plus éloigné.

Le site de Clémensat est proche d'un arrêt TC (ligne 27).

»» **Renforcer le maillage et le confort du réseau de cheminements piétons et de sentiers existant dans la ville.**

Comme indiqué dans l'axe 2, le maillage de chemins existant dans la ville et les espaces naturels est reporté au zonage en sentiers à conserver. L'existence d'un emplacement réservé pour un aménagement hydraulique de la vallée constitue une opportunité forte pour renforcer la connexion entre les tronçons existants et constituer un axe structurant passant par tous les équipements et pôles de service à la population.

Un emplacement réservé est reporté au zonage pour améliorer la liaison entre le site du Prat et le centre par le biais du chemin des Caves.

| **OAP**

Les OAP intègrent le principe de cheminements à l'intérieur des opérations dans une logique de maillage avec les cheminements existants. (Voir justification des OAP). Il prévoit aussi la réalisation de stationnement vélos dans le cadre de l'aménagement des espaces publics.

| **RÈGLEMENT**

»» **Stationnement des cycles.**

Le règlement, dans ses dispositions générales, impose la réalisation d'emplacements de stationnement vélos conformément aux textes en vigueur. Les emplacements seront sécurisés et aisément accessibles depuis l'espace public et de préférence de plain-pied. Ils seront réalisés soit sous la forme d'un local dédié au stationnement intégré au bâtiment, soit au sein des aires de stationnement des véhicules motorisés, lorsque les emplacements sont clos et couverts (boxes) et disposent d'une surface suffisante pour le stationnement commun des véhicules motorisés et des cycles (7,5m de profondeur) soit sous forme d'abris couverts et sécurisés, intégrés dans la conception des espaces collectifs. Il précise les normes applicables

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Plusieurs améliorations sont apportées sur ce thème en matière :

- ✓ De protection des sentiers piétons ;
- ✓ De maillage des sentiers existants avec des emplacements réservés ;
- ✓ De programmation de cheminements piétons dans les opérations nouvelles couvertes par des OAP ;
- ✓ D'obligation de stationnements dédiés aux vélos.

↳ MIEUX INSÉRER LA VOITURE DANS LA VILLE

Les principales problématiques sont :

- ✓ l'amélioration du réseau viaire structurant ;
- ✓ La maîtrise des impacts induits par le trafic induit par les nouveaux programmes ;
- ✓ L'amélioration de l'offre de stationnement dans le centre et aux abords des pôles d'équipements.

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

»» Créer les conditions d'une conduite apaisée dans la ville.

- Améliorer la lisibilité de la hiérarchie du réseau de voirie.
- Élaborer un plan de circulation dans le centre ancien.
- Établir un partage plus équilibré de l'espace public entre les différents modes de déplacements et usages dans le centre (place F Mitterrand, avenue Gergovia, avenue de la République, rue Maréchal Foch).
- Adapter les vitesses au contexte des quartiers et aux caractéristiques des voies (extension de la zone 30, espace de rencontre...).
- Assurer une bonne accessibilité aux programmes de la ZAC multi-sites en maîtrisant l'impact des flux induits sur les quartiers.

»» Atténuer le caractère très routier des principaux axes de circulation qui irriguent la ville (RD 3, RD 779 a et RD 21).

- Étoffer et améliorer l'attractivité du réseau cyclable intégré à ces voies.
- Assurer une continuité entre les 2 pôles commerciaux. Améliorer le confort des cheminements piétons sur l'avenue Jean Jaurès.

»» Mettre en œuvre une politique de stationnement équilibrée.

- ✓ Maintenir une bonne accessibilité aux commerces et services publics et privés.
 - Préserver une capacité de stationnement dans le centre en adaptant sa gestion aux usages.
 - Maîtriser des sites permettant d'augmenter la capacité de stationnement aux abords du centre (rue de Metz/rue Maréchal Fayolle ; rue des fours à chaux, vers l'ancien lycée, rue Alexis de Tocqueville...).
 - Inciter à se déplacer à pied et en vélos.
-

»» Répondre aux besoins induits par les nouveaux programmes tout en maîtrisant leur impact économique.

- Mettre en œuvre une politique équilibrée entre les objectifs de meilleur partage de l'espace public et économie des projets.
- Anticiper les conséquences de la reconquête du parc vacant dans le centre ancien.
- Créer des petites poches de proximité sur des dents creuses ou des curetages d'îlots.

LES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES.

»» Voir ci-dessus

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

»» **L'amélioration du réseau viaire structurant.**

Le fonctionnement de la circulation repose fortement sur la structure du réseau de voies départementales qui joue de ce fait un rôle multiple de liaison intercommunale, d'échanges internes et de desserte. Les perspectives de développement ne justifient pas la création de nouvelles infrastructures mais une amélioration du fonctionnement de ces axes.

Les prévisions concernent essentiellement le maintien des emplacements réservés, inscrits au PLU de 2007, permettant de réaliser la déviation de Saulzet le Chaud dont les conditions d'accès sont médiocres sur le plan de la sécurité notamment rue du Puy Giroux (carrefour dans une courbe, vitesses excessives...). Cet ouvrage n'est pas programmé mais le Conseil Départemental a exprimé son souhait de conserver cet emplacement réservé. Une réflexion est en cours sur une amélioration du carrefour dans l'attente de la déviation. Il convient de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de Saulzet est conditionnée à la réalisation d'un aménagement de ce carrefour.

»» **La maîtrise des impacts induits par le trafic induit par les nouveaux programmes.**

Les autres projets inscrits au zonage concernent les rues de Metz et Alexis de Tocqueville. Ces voies doivent faire l'objet d'aménagement pour permettre le développement d'une disponibilité foncière très intéressante, retenue parmi les sites de production d'habitat. Un emplacement réservé est prévu à cet effet ainsi qu'un maillage entre ces deux voies.

Les autres emplacements réservés correspondent à la poursuite d'un programme d'aménagement de voies de desserte engagé sur la durée.

»» **L'amélioration de l'offre de stationnement dans le centre et aux abords des pôles d'équipements ainsi que dans les zones de développement de l'habitat.**

C'est un des enjeux essentiels de la reconquête du centre ancien et du renforcement de la centralité autour des pôles d'équipements existants. Plusieurs projets sont intégrés au PLU sous forme d'emplacements réservés au zonage ou dans les OAP (voir ci-après):

- ✓ Prévision d'un emplacement réservé (ER N°7) rue des Fours à chaux, secteur saturé du fait de la présence du CCAS. La pression en termes de stationnement sera aussi accrue par la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment sur un site inscrit au PLH rue de la Treille et conservé au programme du PLU révisé. D'autres opérations sont projetées dans un rayon proche.
- ✓ Prévision d'un emplacement réservé rue des Écoles (ER N°6). Cette réserve foncière étendue permettrait de créer une offre nouvelle dans un secteur situé dans la continuité immédiate du centre. Ce site a été identifié dans le cadre d'une étude urbaine réalisée sur le centre. Le dimensionnement du projet a été revu suite à l'enquête publique pour ajuster la capacité du parking aux besoins et limiter l'impact sur les propriétés privées conformément à l'avis du commissaire enquêteur. Le périmètre inscrit en emplacement réservé est limité à la partie sud de la parcelle 195 b.
- ✓ D'autres emplacements réservés de taille plus réduite sont inscrits (ER N°2, 4, 5, 9) pour réaliser de petites poches de stationnement en lien avec un aménagement de placettes.
- ✓ Les villages sont aussi concernés avec l'inscription de deux ER (N°18 et 19) sur Opme.

OAP

Les OAP intègrent plusieurs mesures :

»» **En matière de programmation et de gestion du stationnement.**

- ✓ **Obligation de créer une aire mutualisée sur l'OAP du centre-bourg**, secteur sensible. L'objectif est de contribuer à l'effort de requalification et de réinvestissement du centre ancien en développant une offre de proximité (capacité de 30 places minimum).
 - ✓ **Prévision d'une petite aire de stationnement en entrée de Clémensat**. Le village de Clémensat est un point d'accès aux chemins de randonnées qui se développent sur les pentes de Montrognon ou sur les Plantades avec des liaisons avec Gergovie et Opme. Il n'existe pas d'offre sur ce village. La localisation de principe de cette aire permettra aussi de répondre à des besoins induits par l'aménagement de la zone 1AU.
 - ✓ **Rappel de la prévision d'emplacements réservés prévus sur Opme**.
 - ✓ **Prévision d'une petite aire rue de Puy Giroux** dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU. Le village de Saulzet présente un tissu très dense.
 - ✓ **Une réflexion sur les besoins induits par l'aménagement du site de la Condamine** a été conduite dans le cadre des études préalables à l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC. L'OAP en reprend les principes essentiels, notamment la prévision d'aires de stationnement mutualisées à chaque entrée de la ZAC. L'OAP préconise une solution mixte avec du stationnement intégré (en valorisant les espaces intégrés dans la pente) et du stationnement aérien.
-

»» **En matière de maillage viaire et de maîtrise des flux induits:**

- ✓ Sur la Condamine l'OAP préconise un maillage entre la rue P et M Curie et la rue de Chomontel, connectée à une boucle de voirie au sud conçue de manière à orienter préférentiellement le trafic sur la rue P et M Curie qui dispose d'un carrefour aménagé sur la RD 21, tout en permettant une diffusion du trafic sur les 2 voies.
- ✓ Sur le Prat, la desserte s'effectuera à partir d'une voie desserte maillée avec la rue de Fontarlioux et des Vignes pour assurer une répartition du trafic.
- ✓ Sur l'OAP centre-bourg un maillage est programmé entre les rues de Metz et Alexis de Tocqueville. Le positionnement et le dimensionnement précis de cette liaison seront définis dans le cadre des études d'aménagement en phase opérationnelle.
- ✓ Sur Saulzet l'OAP prévoit une boucle de voirie entre la rue de Puy-Giroux et la rue de la République, toujours dans le même esprit.

RÈGLEMENT

Le règlement reprend un certain nombre de prescriptions classiques en matière de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions qui devra être assuré en dehors des voies et des espaces publics. Il ouvre la possibilité de réponses alternatives en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette*, conformément aux dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Des dispositions particulières sont édictées dans le cas constructions existantes pour faciliter la reconquête du bâti ancien.

Pour les constructions nouvelles il s'agit de favoriser la mutualisation d'une partie de l'offre de stationnement. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble comportant plus de 30 logements, le règlement impose l'aménagement d'un espace de stationnement mutualisé. Cet espace devra comporter au moins une borne de recharge des véhicules électriques.

Un « bonus » est accordé dans le cas de mise à disposition de véhicules en auto-partage, le nombre de places de stationnement à créer est réduit de 20%. Cette disposition ne concerne que les habitations et les bureaux.

Des prescriptions sont édictées pour limiter l'impact visuel du stationnement et ses effets sur les ruissellements. Dans les programmes nécessitant la réalisation de plus de 30 places, au moins 50% des emplacements de stationnement devra être intégré. D'autres mesures sont intégrées au règlement (voir axe 5) en matière de réalisation des aires de stationnement. Le règlement indique les normes applicables.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Les principales évolutions résultent de l'actualisation des emplacements réservés. L'ouvrage le plus important (déviation de Saulzet) est maintenu. De nouveaux emplacements sont prévus pour répondre à l'augmentation prévisible à terme de la demande de stationnement du fait des projets de construction et de la volonté de poursuivre l'effort de reconquête du bâti vacant dans le centre.

AXE 4/ PROMOUVOIR UN MODE DE DÉVELOPPEMENT ET DE GESTION DURABLE DE L'ESPACE

Les dispositions réglementaires doivent intégrer deux grandes problématiques :

- Préserver l'intégrité et la diversité des grands espaces de nature et leurs fonctionnalités écologiques ;
- Inscrire les opérations d'aménagement et de constructions dans une logique de développement durable.

Le développement des divers modes d'appropriation des espaces naturels en maîtrisant la pression humaine sur les espaces sensibles est abordé dans l'axe 2.

PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ ET LA DIVERSITÉ DES GRANDS ESPACES DE NATURE ET LEURS FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

»» Maintenir les équilibres entre urbanisation et espaces naturels.

- Stopper le processus d'urbanisation des grands sites emblématiques de l'agglomération.
- Préserver l'écrin vert de Romagnat, atout résidentiel majeur de la commune.
- Contenir la ville dans son périmètre en privilégiant les formes de renouvellement et la densification.
- Maîtriser les constructions d'abris et d'annexes dans les espaces naturels.

»» Intégrer les sites naturels sensibles et veiller au maintien de la diversité des milieux.

- Renforcer les mesures de protection des sites naturels sensibles faisant l'objet d'une mesure de protection.
 - Améliorer la connaissance et renforcer les mesures de protection des zones humides dans les secteurs à aménager.
 - Faciliter le maintien d'une agriculture forte préservant la diversité des milieux et des ambiances et le maintien de milieux ouverts.
 - Protéger et conforter la trame arborée dans sa diversité. Conforter les fonctions écologiques de la trame verte urbaine en renforçant son maillage. Éviter les défrichements sauvages.
 - Préserver les forêts péri-urbaines, composante majeure du paysage et du cadre de vie de Romagnat et renouveler leur peuplement. Mettre en œuvre le plan d'action d'exploitation et d'aménagement des espaces forestiers élaboré par l'ONF.
 - Conduire une réflexion globale d'aménagement et de restauration de la vallée de la Gazelle.
 - Assurer la pérennité et restaurer les corridors écologiques.
-

- » Conforter la présence des cultures traditionnelles (jardins, vergers, vignes...).
- » Soutenir les initiatives de valorisation des espaces naturels en matière de loisirs urbains et de tourisme (voir axe 2).

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

» Le SCoT du Grand Clermont

Le SCoT fait le choix d'un « développement respectueux des valeurs qui fondent l'identité du Grand Clermont ». Il retient, par ailleurs, comme ligne directrice, l'économie des ressources fossiles et la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles. Il note cependant que l'objectif d'une augmentation de population d'au moins 50 000 habitants pose clairement la question des pressions, voire des bouleversements inéluctables qui seront engendrés par ce développement urbain sur l'environnement et les ressources naturelles.

Les orientations du DOG visent à définir les moyens pour réduire, limiter, voire compenser les atteintes à l'environnement induites par les choix de développement. Il met l'accent sur la priorité à accorder à la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'un aménagement économe de l'espace. Ce point renvoie plus particulièrement à l'axe 1 du PADD.

Les orientations du DOG mettent, également, en œuvre les objectifs résultant du Grenelle de l'Environnement, à savoir :

- ✓ préserver et restaurer la biodiversité et le réseau écologique dont la fonction est de favoriser le déplacement des espèces entre les habitats favorables dispersés sur leur aire de répartition.
- ✓ rechercher un aménagement économe des ressources naturelles.
- ✓ lutter contre le changement climatique et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Le SCoT incite les collectivités à mettre en œuvre, notamment à travers leurs PLU, les exigences du Grenelle de l'environnement pour montrer l'exemple et asseoir ainsi leur légitimité en matière d'animation et de conduite des politiques environnementales.

Le DOG arrête les orientations générales permettant de maintenir et enrichir la biodiversité à travers la constitution d'une trame écologique. Il préconise les mesures suivantes :

- ✓ limiter et encadrer l'urbanisation. Réduire l'artificialisation des espaces naturels et des cours d'eau susceptibles de modifier le fonctionnement des écosystèmes (ex. dynamique fluviale) ;
- ✓ protéger les milieux naturels remarquables et leurs connexions fonctionnelles (maintenir des coupures dans l'urbanisation pour préserver ou reconstituer les corridors écologiques) ;
- ✓ favoriser l'ouverture et le maintien des noyaux écologiques par la préservation, voire l'amélioration du fonctionnement des exploitations agricoles, en particulier dans les zones urbaines et périurbaines notamment de Limagne et sur les estives de la Chaîne des Puys ;

- ✓ assurer le maintien, voire introduire, des éléments de biodiversité sur tout le territoire et renforcer la prise en compte des contraintes et des sensibilités écologiques de la faune et de la flore des sites naturels remarquables, notamment dans le cadre de projets touristiques d'envergure ;
- ✓ atteindre un bon état des milieux écologiques, notamment des cours d'eau et zones humides, en multipliant les programmes d'actions de restauration, combinée à des actions de sensibilisation.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) rappelle la nécessité de prendre en compte :

- ✓ l'identification de la trame écologique ;
- ✓ les cœurs de nature et les espaces urbanisés d'intérêt écologique majeur ;
- ✓ les cœurs de nature d'intérêt écologique ;
- ✓ les corridors écologiques ;
- ✓ les vallées à protéger ou reconquérir
- ✓ les trames écologiques en zone urbaine.

La carte ci-après permet de mettre en évidence les problématiques spécifiques de la commune de Romagnat. Cette carte indique :

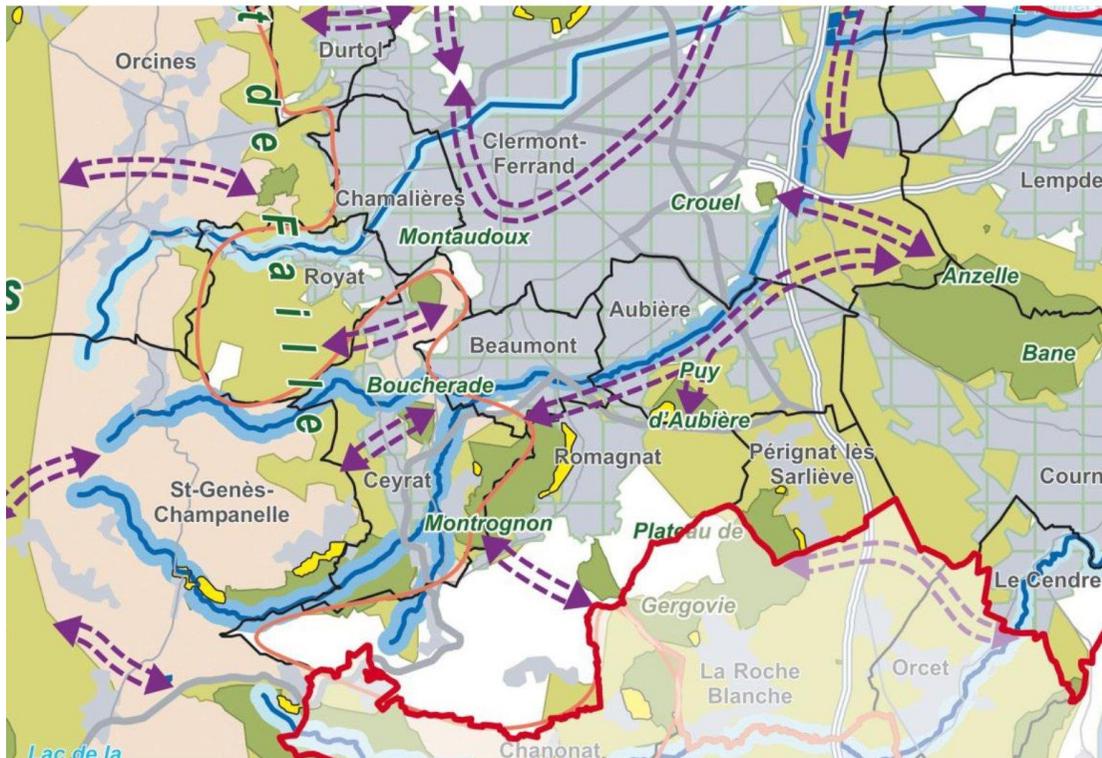
- ✓ Deux cœurs de nature d'intérêt écologique majeur à conserver Gergovie et Montrognon (ces cœurs de nature correspondent au site Natura 2000 et au périmètre de ZNIEFF de type 1) et un cœur d'intérêt écologique sur les versants nord de Gergovie ;
- ✓ Deux corridors écologiques entre les cœurs de nature de Gergovie et Montrognon et entre ceux de Montrognon et des Puys de Bane et d'Anzelle ;
- ✓ Deux vallées à protéger ou à reconquérir, les gorges de l'Artière et une vallée secondaire au-dessus de Saulzet le Chaud ;
- ✓ Une trame écologique en zone urbaine à constituer.

La note de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT confirme que le PLU de 2007 permet le maintien d'un corridor écologique entre Romagnat et Aubière et entre Montrognon et Gergovie. Elle souligne l'absence de justification de la localisation des zones, d'évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et d'orientations d'aménagement et de programmation dans les zones 1AU et 2AU qui sont concernées par un haut lieu de nature d'intérêt écologique.

Elle prend acte du fait que le puy de Montrognon et les coteaux de Gergovie sont bien protégés en zone N. Le PADD préconise de parfaire la trame verte intra-muros à partir de la coulée verte constituée par la Gazelle. Zonage N partiel.

NOTA/ Ces différents points font l'objet d'un développement plus approfondi dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Maintenir la biodiversité et les trames écologiques



 **Principe de corridor écologique entre coeurs de nature à protéger ou à constituer :** Le SCoT fixe pour orientations de préserver, voire de restaurer ou de créer la fonctionnalité de ces espaces pour leur intérêt au regard de la communication biologique indispensable à la stabilité des espèces. Ces liaisons écologiques, existantes ou à établir,

 **Vallée majeure / ou secondaire, à protéger ou à reconquérir en tant que coeur de nature ou corridor écologique :** Le SCoT fixe pour orientations de maintenir ou de restaurer les continuités écologiques assurées par les milieux aquatiques que constituent ces vallées. Les PLU protègent les vallées suivant des zonages de protection et/ou des prescriptions réglementaires qui intègrent les spécificités de terrain (zone urbanisée ou non) et/ou la présence d'une ou plusieurs espèces d'intérêt communautaire.

 **Coeur de nature d'intérêt écologique majeur à conserver :**
Le SCoT protège ces coeurs de nature mais leur valorisation peut justifier le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles. Les constructions et les aménagements y sont autorisés à ce titre à condition de ne pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants¹. La réversibilité des aménagements sera, par ailleurs, recherchée.

 **Coeur de nature d'intérêt écologique à prendre en compte :**
Le SCoT protège ces grands ensembles de biodiversité dans leur globalité. Une urbanisation et/ou une gestion de ces espaces sont toutefois autorisées à la condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble de l'écosystème concerné.

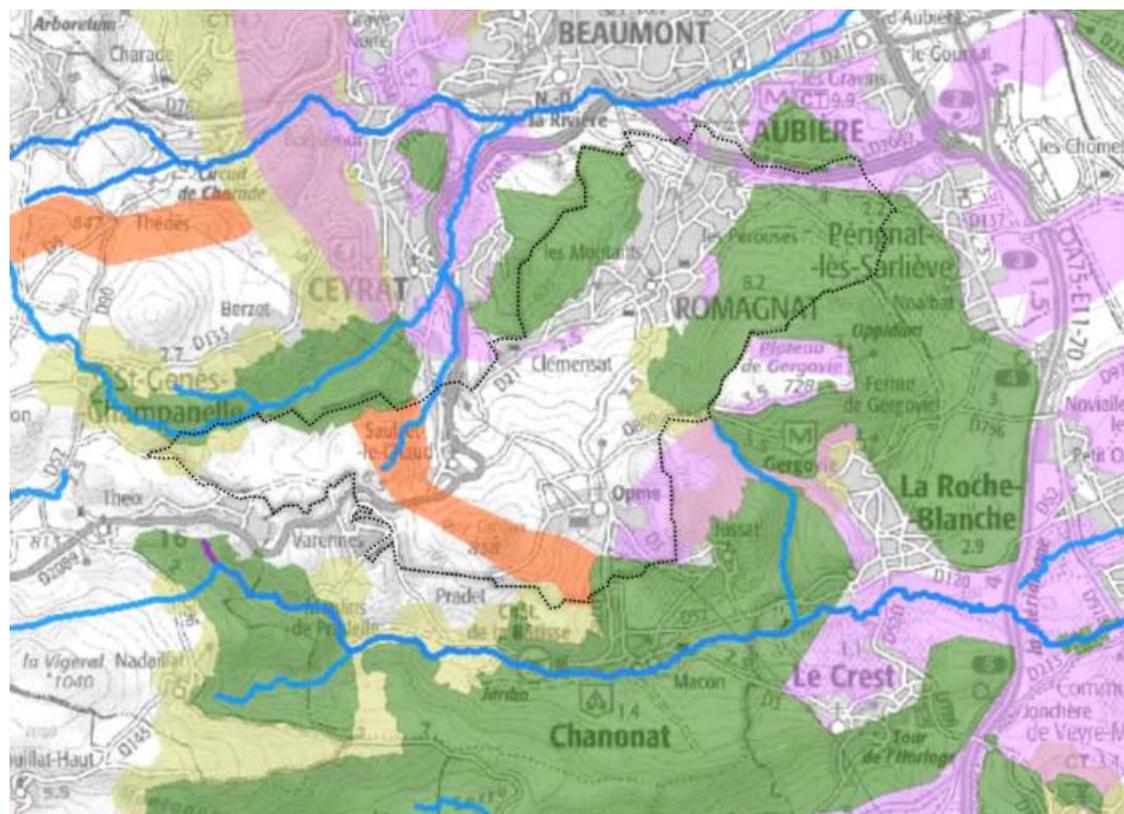
 **Espace urbanisé présentant un intérêt écologique :**
Le SCoT protège ces espaces dans leur globalité. Cette orientation n'interdit pas, cependant, le développement de l'urbanisation dans la mesure où elle est adaptée et maîtrisée au regard de la fonction de l'espace concerné qui a justifié sa protection.

 **Trame écologique en zone urbaine à préserver ou à constituer :**
Les PLU protègent la trame écologique existante et identifient le maillage de nature à permettre le maintien, voire le renforcement d'une fonctionnalité écologique au sein des villes en prenant en compte les plans de biodiversité élaborés par Clermont Communauté. Ils favorisent, en outre, l'introduction d'essences locales adaptées aux milieux.

» Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Il identifie trois types d'éléments :

- ✓ Les réservoirs de biodiversité qui correspondent aux cœurs de nature du SCoT ;
- ✓ Le corridor écologique entre Montrognon et Gergovie ;
- ✓ Un corridor thermophile en pas japonais sur les versants de Gergovie.



Trame verte

- Réservoir de biodiversité à préserver
- Corridors écologiques diffus à préserver

- Corridors écologiques linaires à remettre en bon état
- Corridors thermophiles en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état

Trame bleue

- Cours d'eau à préserver

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

»» Protection renforcée des réservoirs de biodiversité et cœurs de nature au SCoT.

Plusieurs mesures répondent à cet objectif :

- ✓ Les espaces concernés font l'objet d'un classement en zone naturelle N ou Nv ou agricole inconstructible An. Conformément aux conclusions de la consultation des PPA et de l'enquête publique, le site Natura 2000 de Montrognon/Chomontel est repéré au document graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- ✓ Les mesures de protection des espaces naturels ont été renforcées sur le secteur ouest de Redon.
- ✓ Le périmètre d'urbanisation est stabilisé sur les versants de Montrognon et de Gergovie. Toutefois deux ajustements très ponctuels de la limite de la zone urbaine ont été effectués dans le cadre de l'arrêt et après enquête publique. Ils concernent deux parcelles ou parties de parcelles situées sur le secteur de Javaude, dans la continuité immédiate de parcelles bâties et ayant accès aux équipements. La superficie représente moins de 1500 m². Les données de l'évaluation environnementale (voir tome 3 du rapport de présentation) montrent qu'au vu de l'analyse de l'ortho photo et de la consultation de la cartographie d'habitats du DOCOB du site, que ce secteur ne serait pas composé d'habitats d'intérêt communautaire. Toutefois, l'absence d'habitats, d'espèces ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire ne peut être exclue de façon certaine. Cependant, la faible superficie de la parcelle, sa localisation en dent creuse et l'absence d'enjeux localisés dans le DOCOB laissent supposer que les enjeux relatifs aux habitats et espèces du site Natura 2000 sont faibles, et que les incidences ne seraient pas significatives, n'altérant pas la fonctionnalité globale du site. La ZAC multi-sites sur la Condamine ne dépasse pas la limite haute actuelle de l'urbanisation sur les coteaux. Une réduction du périmètre de la ZAC a permis d'intégrer dans la zone naturelle Nv un site à orchidées situé en contrebas du chemin de Chomontel.
- ✓ Le classement des masses boisées existantes en EBC.
- ✓ Le périmètre de la zone AU du Prat (2AU au PLU de 2007) est réduit de manière sensible. La partie la plus sensible située au sud du chemin de Fontarlioux est supprimée.
- ✓ Les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) définis au document graphique du PLU ne sont pas situés dans un espace naturel protégé.

»» Protection des corridors écologiques.

Les analyses et investigations menées dans le cadre de la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de préciser la localisation et la nature des connexions (mode de valorisation des sols, dynamique de l'urbanisation, structure et composition de la trame végétale) entre les réservoirs de biodiversité inscrits au SRCE et cœurs de nature identifiés au SCoT. Ces connexions sont assurées à deux niveaux au PLU :

- ✓ Entre Clémensat, Saulzet-le-Chaud et Opme avec le classement en zone agricole protégée ou en zone naturelle N des espaces concernés. Les mesures de protection ont été renforcées après enquête publique, conformément à l'avis de la DDT. Le périmètre de la zone naturelle est étendu au sud de la liaison entre Saulzet et Opme. Cette mesure s'accompagne d'une inscription de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (voir ci-dessus) permettant de préserver leur rôle dans les continuités écologiques. Ces haies forment un maillage dense difficile à hiérarchiser.
- ✓ Entre Saulzet-le -Chaud, Opme et Gergovie, par le classement en zone naturelle N et en zone agricole A des espaces situés au sud des villages. Ces espaces intègrent des masses boisées classées en EBC. Les continuités écologiques sont confortées par l'inscription du réseau principal de haies au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Par le classement en zone N des abords de la RD 2089 pour les connexions entre le site de Chomontel/Montrognon et les puys d'Aubière, de Bane et d'Anzelle.

Le PLU révisé renforce les mesures de protection par rapport au PLU de 2007 avec une extension des zones naturelles (voir axe2). Il prévoit une maîtrise renforcée des extensions urbaines autour des villages d'Opme et de Saulzet et la maîtrise de l'urbanisation diffuse dans les espaces naturels et agricoles.



»» Protection des vallées.

Les secteurs identifiés à l'ouest de Saulzet sont classés en zone naturelle et pour partie font l'objet de mesures de classement des espaces boisés. Il est à noter que la vallée de la Gazelle n'est pas concernée mais qu'elle est classée en zone naturelle et en zone urbaine verte.

»» Trame écologique en zone urbaine.

Le PLU renforce les mesures de protection et de développement de la trame verte en zone urbaine par :

- ✓ le recours à des mesures de protection au titre de l'article L.151-23 ;

- ✓ la création d'une zone urbaine verte Uv qui intègre les grands espaces récréatifs accueillant une trame végétale étoffée ;
- ✓ la mise en place d'un secteur avec des règles spécifiques sur les cités-jardins ;
- ✓ le classement au titre de l'article L.151-19 des parcs et jardins (Châteaux d'Opme, Saulzet, Clémensat et le site du CMI dans le bourg, rue de la Prugne).

Ces mesures sont complétées par les OAP (voir ci-après).

OAP

Le PLU révisé prévoit plusieurs mesures :

- ✓ L'élaboration d'une trame verte et bleue ;
- ✓ L'élaboration d'une OAP sur la vallée de la Gazelle qui joue un rôle structurant ;
- ✓ L'intégration de préconisations en matière de création d'espaces collectifs dans les opérations, de préservation et de consolidation des trames végétales existantes, de protection ou de programmation d'espaces de jardins... (voir axe 4).

RÈGLEMENT

Plusieurs mesures sont prises au règlement :

- ✓ la mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface ;
- ✓ la préservation des haies bocagères existantes sur l'unité foncière qui doivent être conservées dans leur forme et leur composition. Toute haie supprimée devra faire l'objet d'une reconstitution à linéaire constant. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Les principales évolutions concernent :

- ✓ l'extension des zones naturelles N (voir justification relative à la protection des zones agricoles intégrées à l'axe 2) ;
- ✓ l'instauration d'un CBS ;
- ✓ l'inscription au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme des haies jouant un rôle de continuités écologiques ;
- ✓ l'approfondissement des mesures appliquées aux OAP.

↳ INSCRIRE LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTIONS DANS UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

L'évolution de la réglementation impose une meilleure maîtrise des interactions entre l'urbanisation et l'environnement. Elle implique une mise en place de démarches transversales traitant de manière coordonnée tous les domaines d'enjeux. C'est la raison pour laquelle, le PADD met l'accent sur la nécessité d'intégrer l'objectif de réduction des impacts générés par l'urbanisation en définissant plusieurs axes de réflexion et d'action :

- ✓ En matière de management environnemental, un engagement volontaire concerne la ZAC multi-sites pour constituer un champ d'expérience et de référence généralisables aux opérations à venir.
 - Mettre en place sur la ZAC multi-sites des outils de suivi et de coordination.
 - Élaborer un cahier de prescriptions architecturales, environnementales et paysagères.
 - Assurer le suivi et la coordination des projets assurant une transcription des objectifs dans les phases opérationnelles.
 - ✓ En matière de déplacements.
 - Développer l'offre d'habitat à proximité des équipements et sur des secteurs desservis par les TC pour limiter les déplacements au quotidien et développer la fréquentation des TC.
 - Faciliter la pratique de la ville à pied et en vélos.
 - Favoriser les initiatives de mutualisation des aires de stationnement.
 - Limiter l'impact environnemental (gestion des EP, effets d'îlots de chaleur) et paysager des aires de stationnement public et privé.
 - ✓ En matière d'énergie.
 - Mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique.
 - Maîtriser les effets d'îlot de chaleur urbain.
 - Contribuer à la mise en œuvre de la transition énergétique.
 - Limiter les consommations d'énergie et notamment d'énergie fossiles.
 - Encourager le développement des énergies renouvelables. Valoriser le potentiel de production des grands équipements et des bâtiments d'activités.
 - ✓ En matière de gestion de l'eau
 - Limiter l'imperméabilisation des sols.
 - Imposer une rétention des eaux pluviales.
-

- Inciter à la valorisation des eaux pluviales.
- Limiter les consommations en eau potable.
- Maîtriser les risques de pollution de la Gazelle.

✓ En matière de santé, risques, nuisances, pollutions.

- Limiter les extensions urbaines et la densité dans les secteurs affectés par des nuisances et pollutions liées aux grandes infrastructures.
- Prendre en compte les risques naturels (mouvement de terrain, inondation).

✓ En matière de biodiversité et de gestion des sols.

- Réserver la densité et la variété de la trame verte dans la ville et renforcer sa continuité.
- Limiter l'artificialisation des sols.
- Préserver les sites à orchidées repérés et favoriser le développement de milieux diversifiés sur la ZAC multi-sites.
- Limiter la suppression de sols fertiles.
- Préserver le potentiel productif des sols dans les aménagements. Faciliter les initiatives en matière de jardins et vergers partagés/pédagogiques/familiaux

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

»» Le SCoT

Le DOG arrête les orientations générales suivantes :

✓ En matière de gestion économe des ressources naturelles.

- Mettre en œuvre une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le respect des objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE Loire-Bretagne et les trois SAGE Allier-Aval, Dore et Sioule.
- Pérenniser la ressource en eau potable du Grand Clermont.
- Protéger les champs captants.
- Préserver et valoriser les sources d'eau.

✓ En matière d'assainissement.

- Limiter les constructions isolées destinées à l'habitat ou aux activités humaines.
- Valoriser les potentialités des eaux pluviales.

- ✓ En matière de climat-énergie.
 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre.
 - Augmenter la performance énergétique des constructions existantes et nouvelles (habitat, économie, équipements publics).
 - Recourir, de manière accrue, aux énergies renouvelables.
- ✓ En matière de déplacements.
 - Mettre en place des politiques de transports alternatifs à la voiture particulière.
 - Intégrer, dans les politiques d'aménagement du territoire, la problématique de la dégradation de la qualité de l'air liée à la périurbanisation croissante et aux pics de trafic pendulaire avec engorgement des axes de circulation.
- ✓ En matière de déchets :
 - Disposer des équipements nécessaires pour le traitement des déchets (en conformité avec le plan départemental d'élimination).

La note de compatibilité du PLU avec le SCoT mentionne les règles en faveur d'une amélioration des performances énergétiques en précisant que l'article 11 du PLU de 2007 autorise les toitures végétalisées, les panneaux photovoltaïques et solaires.

»» Le SDAGE

La commune de Romagnat est concernée par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne portant sur la période 2016-2021. Le SDAGE définit un cadre d'objectifs. La commune de Romagnat est plus particulièrement concernée par les objectifs suivants :

- ✓ Repenser les aménagements de cours d'eau ;
 - ✓ Réduire la pollution organique et bactériologique ;
 - ✓ Maîtriser les prélèvements d'eau ;
 - ✓ Préserver les zones humides ;
 - ✓ Préserver la biodiversité aquatique ;
 - ✓ Préserver les têtes de bassin-versant.
-

»» LE SAGE ALLER AVAL ;

Le SAGE Allier Aval, approuvé en novembre 2015, concerne l'ensemble du bassin-versant de l'Allier. Les enjeux concernant plus particulièrement la commune de Romagnat sont :

- ✓ Enjeu 2 : Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme. Économiser l'eau ;
- ✓ Enjeu 3 : Vivre avec/à côté de la rivière en cas de crue. Gérer les écoulements et le risque d'inondation pour protéger les populations ;
- ✓ Enjeu 5 : Restaurer les masses d'eau dégradées afin d'atteindre le bon état écologique et chimique. Améliorer la qualité physico-chimique de l'eau. Restaurer et préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques. Restaurer et préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques ;
- ✓ Enjeu 7 : Maintenir les biotopes et la biodiversité. Restaurer et préserver les corridors écologiques. Assurer la gestion et la protection des zones humides.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

La révision du PLU intègre les principaux enjeux identifiés : dérèglement climatique, épuisement des ressources, appauvrissement de la biodiversité, préservation des populations vis-à-vis des risques et des nuisances et pollutions.

»» Gestion des sols. Optimisation foncière.

Le principal levier mis en œuvre est le changement des priorités en matière d'urbanisation conduisant à une réduction importante des extensions urbaines dans les espaces naturels et agricoles et au développement de nouveaux programmes à l'intérieur du périmètre urbanisé dont une grande partie en renouvellement urbain ou en réhabilitation.

- ✓ La superficie des zones urbaines par rapport au PLU de 2007 est relativement stable. L'augmentation de 10 ha ne résulte pas d'un élargissement des périmètres de zone urbaine mais essentiellement à d'un changement de type de classement. Le parc Alexis de Tocqueville et le complexe sportif classés en zone NI au PLU de 2007 sont reclassés en zone Uv. Une autre raison est l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 1AU à Clémensat.
- ✓ La superficie des zones AU (2AU au PLU de 2007) est divisée par 6. Elle passe de 43 ha environ à 7,15 ha.
- ✓ La superficie des zones 1AU est stable de 12 ha environ à 13,6 ha.
- ✓ Les opérations en renouvellement et en réhabilitation représente environ 1/3 du potentiel de production des logements dégagés par le PLU.

»» Maîtrise des déplacements.

L'essentiel de la production de logements se situe le long des lignes de transport public et dans un rayon de 300 m du centre ancien et des pôles d'équipements.

Le PLU intègre un projet structurant de cheminement doux dans la vallée traversant toute la ville, desservant tous les pôles d'équipement et d'emplois et passant par le centre ancien. Il s'agit de connecter des tronçons de cheminements existants.

Les sentiers existants sont protégés au document graphique.

»» Maîtrise de l'énergie.

Les sites de développement retenus bénéficient de bonnes conditions bioclimatiques (exposition sud/sud-est dominante).

»» Santé/risques/pollutions.

Les sites de développement bénéficient d'ambiances tranquilles. Deux sites néanmoins sont plus exposés (le Prat et Saulzet le Chaud).

| OAP

Les OAP intègre des dispositions générales pour encourager la mise en œuvre des pratiques d'aménagement et de construction durables. L'ensemble des thèmes est traité. Chaque objectif est assorti d'une prescription.

»» Gestion des sols. Optimisation foncière.

Des prescriptions de densité et de formes urbaines sont édictées.

»» Maîtrise des déplacements.

Faciliter la pratique des modes actifs

»» Gestion de l'eau.

- ✓ Assurer une gestion quantitative et qualitative des eaux.
 - ✓ Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales. « *Collecter, stocker, ralentir, réutiliser et transférer* »
 - ✓ Assurer une protection de la ressource en eau. Maîtriser la qualité des rejets. Limiter les consommations en eau potable
 - ✓ Préserver les zones humides (voir ci-après).
-

»» Maîtrise de l'énergie.

- ✓ Réduire les consommations en énergie.
- ✓ Privilégier le recours aux énergies renouvelables.
- ✓ Assurer un bon confort des espaces extérieurs et des espaces clos et couverts.

»» Biodiversité

- ✓ Favoriser la biodiversité ordinaire : Assurer la continuité de la trame végétale. Privilégier les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...). Respecter les masses boisées et alignements plantés repérés au document graphique de l'OAP. Créer des espaces collectifs végétalisés. Protéger ou reconstituer les jardins existants. Créer des lisières vertes.
- ✓ Protéger les espaces naturels sensibles (stations orchidées).
- ✓ Préserver les zones humides. Les secteurs identifiés au SAGE en forte probabilités de zones humides sont reportés au document graphique des OAP. Deux zones à urbaniser sont concernées à Saulzet-le-chaud et Clémensat. L'OAP intègre une obligation de procéder à des sondages pédologiques préalablement à la réalisation de projets d'aménagement et de préserver les zones humides et leurs fonctionnalités. Ces obligations sont intégrées aux dispositions générales du règlement.
- ✓ Privilégier les essences locales.

»» Santé/risques/pollutions.

- ✓ Intégrer les risques naturels. Assurer une protection des constructions contre les risques de ruissellements et de coulées de boue éventuelles sur les secteurs concernés notamment sur les pentes de Montrignon. Mettre en place des fossés d'interception en amont des opérations
- ✓ Limiter l'exposition aux nuisances sonores. Cette contrainte concerne essentiellement le village de Saulzet-le-Chaud et le site du Prat.
- ✓ Maîtriser les risques de diffusion des espèces invasives et exclure les espèces allergènes

»» Déchets.

- ✓ Inciter à la réduction des déchets.

RÈGLEMENT

Plusieurs mesures sont prises au règlement :

»» Optimisation foncière :

Assouplissement des règles d'implantation.

»» Maîtrise de l'énergie.

Règles facilitant l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

»» Gestion de l'eau.

Le règlement intègre des mesures fortes pour maîtriser les rejets des eaux pluviales en durcissant les règles imposées à l'échelle communautaire.

»» Santé/risques/pollutions.

Mention aux dispositions générales des secteurs exposés aux nuisances sonores et rappel des dispositions légales.

»» Biodiversité.

- ✓ Mise en place d'un CBS avec un coefficient de pleine terre.
- ✓ Insertion d'une liste des essences végétales conseillées.
- ✓ Incitation à la réalisation d'espaces partagés.
- ✓ Protection des zones humides (voir ci-dessus).

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Les principales évolutions consistent en :

- ✓ Une limitation forte des secteurs en extension ;
 - ✓ Des OAP plus nombreuses et plus détaillées. Des préconisations générales en faveur d'un aménagement durable. Protection renforcée de la trame verte et bleue dans les opérations ;
 - ✓ Meilleure prise en compte des nuisances sonores induites par la RD 2089 ;
 - ✓ Des règles d'implantation plus souples ;
 - ✓ Préconisations renforcées en faveur des modes actifs ;
 - ✓ Intégration de mesures visant à approfondir la connaissance des zones humides et à assurer leur protection et la préservation de leurs fonctionnalités.
 - ✓ Renforcement des mesures de protection des haies.
-

AXE 5/ AMÉLIORER L'IMAGE DE LA VILLE ET PRÉSERVER SES QUALITÉS RÉSIDENTIELLES

Les dispositions réglementaires doivent intégrer deux grandes problématiques :

- ✓ Renforcer les qualités du paysage urbain ;
- ✓ Préserver les acquis et perpétuer la tradition d'un urbanisme vert.

Ces deux problématiques sont très liées, c'est la raison pour laquelle elles sont traitées simultanément.

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

»» Élaborer et mettre en œuvre une démarche architecturale et paysagère ambitieuse dans les opérations d'aménagement.

- Mettre en place, sur la ZAC multisites, une trame végétale continue et dense, inscrite dans la trame verte communale.
- Définir et mettre en œuvre un projet de paysage sur le site de l'ancien lycée et les abords des équipements publics.
- Requalifier les espaces publics en développant et en assurant le renouvellement du patrimoine arboré.
- Accentuer les efforts de reconquête et de revalorisation du bâti ancien.
- Requalifier la ZAE de Beaumont-Romagnat. Densifier la trame végétale.
- Préserver les arbres remarquables.

»» Renforcer la structuration et la cohérence de la forme urbaine.

- Faire évoluer la perception et le fonctionnement d'un urbanisme de zone.
- Améliorer la cohérence et les qualités d'image et d'usages de la place F Mitterrand et de l'avenue de la République.
- Traiter l'interface entre la ville et les espaces naturels. Préserver des « lisières urbaines » de qualité.

»» Améliorer la qualité des entrées et traverses de ville.

- Améliorer les franges de la ZAE le long de la RD 2089.
- Requalifier les routes départementales qui irriguent la ville.
- Assurer une cohérence du traitement des limites public/privé.
- Développer les alignements plantés sur les voies structurantes.
- Assurer une bonne protection des populations vis-à-vis des risques naturels

»» Préserver le caractère architectural et paysager des villages

- Éviter l'encerclement des villages par le tissu pavillonnaire.
- Maintenir des cônes de vue sur le patrimoine architectural remarquable.
- Réhabiliter le bâti vacant et dégradé en respectant les caractéristiques architecturales du bâti.
- Conserver et mettre en valeur le petit patrimoine.
- Assurer une pérennité de la trame bocagère.

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

»» Le SCoT du Grand Clermont.

Le Grand Clermont est marqué principalement par un environnement écologique et paysager exceptionnel et varié et par la présence de deux parcs naturels régionaux. Depuis la Chaîne des Puys jusqu'aux Contreforts du Livradois, en passant par le Val d'Allier et le chapelet des coteaux insérés dans le cœur métropolitain, ces espaces confèrent au territoire une identité de « métropole nature ». Il se caractérise, en outre, par une charpente paysagère composée de deux éléments structurants que les PLU, de même que tout projet d'aménagement ou de construction, doivent intégrer, le domaine de l'eau et le domaine du relief.

Le DOG arrête les orientations générales suivantes :

- ✓ protéger et valoriser les hauts lieux : ils correspondent aux espaces emblématiques de la Chaîne des Puys (espace central et escarpement de faille), de Gergovie et du Val d'Allier, ainsi qu'aux gorges de la Monne, aux contreforts des Monts Dore et la forêt de la Comté. Ces hauts lieux, sont vecteurs d'image et de rayonnement du territoire ;
 - ✓ Protéger et valoriser les sites paysagers remarquables : ils correspondent aux reliefs d'agglomération, buttes et plateaux promontoires qui composent l'écrin paysager du cœur métropolitain, ainsi qu'à certains sites identifiés comme remarquables au sein des PNR ;
 - ✓ Protéger et valoriser les espaces d'intérêt paysager : ils correspondent aux territoires des deux parcs naturels régionaux non couverts par les hauts lieux et les sites paysagers remarquables ainsi qu'à des secteurs paysagers au sein du cœur métropolitain ou des terres agricoles de Limagne ou le long des vallées ;
 - ✓ Protéger et valoriser les vallées remarquables ;
 - ✓ Créer ou renforcer la trame végétale en zone urbaine. Les PLU protègent et renforcent la présence du végétal dans le tissu urbain ;
 - ✓ Reconquérir le paysage : le Document d'Orientations générales mentionne la RD 2089 comme axe d'entrée d'agglomération majeur. Principale entrée dans l'agglomération par le sud-ouest, cet axe touristique majeur offre une perception du paysage à grande échelle, marqué par des éléments identitaires très forts (Plateau de Gergovie, Montrognon et Boucherade). Cette entrée d'agglomération, dans sa partie finale devient plus urbaine de Ceyrat au rond-point de Pourliat.
-

Le DOG retient pour orientations de :

- ✓ Préserver les Puys de Montaudoux, Boucherade et Montrignon en tant que sites paysagers remarquables, en maintenant notamment les cônes de vue sur ces reliefs ;
- ✓ Encourager la densité et la qualité urbaine pour les futures opérations, notamment dans le secteur Les Pradeaux ;
- ✓ Aménager les abords de l'axe et valoriser les abords de l'Artière ;
- ✓ Maintenir les jardins familiaux.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

»» Renforcer les qualités du paysage urbain. Préserver les acquis et perpétuer la tradition d'un urbanisme vert.

Quatre mesures fortes sont inscrites au PLU :

- ✓ Au-delà du renforcement des mesures de protection des espaces naturels et agricoles qui constituent l'écrin vert du bourg, et des villages (voir axe 1), la principale mesure consiste à affirmer l'intérêt et le potentiel de valorisation d'un grand vert traversant toute la ville par un classement en zone urbaine verte (Uv) dédiée aux équipements et aménagements récréatifs. Cet axe est prolongé par une zone N jardins (Nj). Il est conforté par la mise en place d'un secteur spécifique sur les cités-jardins qui assurent une diffusion de l'axe vert dans le tissu urbain ;
- ✓ Le report au zonage des éléments du patrimoine bâti à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » (article L.151.23 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ Le classement en espace boisé classé des grandes masses qui composent « le fond de paysage » de la ville et la préservation du réseau de haies par une inscription au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cette mesure d'inventaire et de préservation est confortée par l'article 4 du règlement des zones A et N et l'article 7 des dispositions générales;
- ✓ La maîtrise de l'urbanisation aux abords de la RD 2089 dans la partie « rurale » de la commune et des itinéraires d'accès au plateau de Gergovie qui offrent des images fortes sur les sites emblématiques (Montrignon Chomontel, Gergovie). Le PLU révisé assure une protection renforcée des abords de la route de Saulzet-le-Chaud à Opme par un classement en zone naturelle N.

OAP

Les OAP intègrent trois types de mesures :

- ✓ Des dispositions générales applicables à l'ensemble de sites couverts par une OAP consistant permettant d'assurer une continuité de la trame végétale existante en s'appuyant sur le réseau de chemins et à densifier cette trame végétale au sein de chaque opération en privilégiant les espaces productifs (jardins, petits fruits, vergers...) ;
- ✓ Une OAP trame verte et bleue est mise en place ;
- ✓ La mise en place de dispositions applicables à chaque site qui traite :
 - des conditions d'insertion morphologique et architecturale des projets par une attention forte portée aux espaces d'articulation avec le bâti, la mise en place de polygones d'implantation et d'orientations préférentielles du bâti, la prévision de mesures de transitions avec le bâti existant dont l'objectif est de préserver l'intimité des logements et d'éviter les ruptures morphologiques et architecturales fortes ;
 - de programmation d'espaces collectifs structurés par le bâti ;
 - de mise en place d'une trame végétale intégrant la structure des parcs, jardins, haies, alignements existants ;
 - de préservation et de mise en valeur des vues sur le grand paysage ;
 - de traitement qualitatif des « lisières » des opérations avec les espaces naturels. C'est notamment le cas de la ZAC Multi-sites.
 - de conservation des chemins qui relient l'urbanisation aux espaces naturels ;
 - de maîtrise de l'impact visuel du stationnement.

nota. Ces éléments sont développés dans le chapitre « justification des OAP ».

RÈGLEMENT

Plusieurs mesures sont prises au règlement :

- ✓ La mise en place d'un Coefficient de Biodiversité de Surface avec un coefficient de pleine terre à la portée multiple ;
 - ✓ Des règles en matière d'implantation dont l'objet est de garantir que toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier respecte l'environnement existant et s'inscrit harmonieusement dans son contexte architectural et paysager. Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
 - ✓ Des dispositions particulières sont fixées dans le centre-bourg et les villages pour tenir de leurs caractéristiques morphologiques particulières ainsi que dans les cités-jardins ;
 - ✓ La définition de règles architecturales et paysagères en termes :
-

- De toitures (forme et matériaux). Les règles ont pour objet de trouver un accord entre la nécessité de laisser une liberté de conception tout en veillant à une bonne insertion des projets. La commune de Romagnat se caractérise à la fois par une grande hétérogénéité des extensions urbaines et des caractéristiques fortes dans le centre-bourg et les villages. La gestion des toitures représente un enjeu majeur ;
- De traitement de façade, de matériaux, de couleur ;
- D'adaptation au sol. Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Les choix d'implantation et de forme de la construction devront être faits de manière à minimiser les mouvements de terre et les talus ;
- De traitement des « soubassements et socles » des bâtiments ;
- De clôtures et de conception des dispositifs techniques (coffrets, boîtes aux lettres, antenne parabolique ...) qui devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère soignée ;
- De préservation du patrimoine végétal existant.

Des mesures spécifiques sont prises dans le secteur « activités ».

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISE PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Les principales évolutions concernent :

- ✓ Le changement de mode d'urbanisation avec une réduction forte des zones d'extension ;
- ✓ le recensement et le renforcement des mesures de protection patrimoine architectural et urbain tant dans le bourg que les villages ;
- ✓ le renforcement des mesures de protection des abords des villages ;
- ✓ Les mesures règlementaires existantes sont conservées et renforcées en matière d'architecture et de paysage ;
- ✓ Les cités-jardins font l'objet d'un secteur et de définition de règles spécifiques pour garantir le maintien de leur intégrité.

AXE 6/ ASSURER UN CADRE DE VIE SAIN ET SÛR

Les dispositions réglementaires doivent intégrer deux grandes problématiques

- ✓ Prendre en compte les risques naturels inondation et mouvements de terrain.
- ✓ Protéger la population contre les nuisances sonores

RAPPEL DES OBJECTIFS DÉFINIS AU PADD

»» Assurer une bonne protection des populations vis-à-vis des risques naturels

- Promouvoir un mode de gestion des sols qui intègre le risque inondation.
- Maîtriser les conséquences des ruissellements des eaux pluviales sur l'urbanisation.
- Anticiper les risques de « coulée de boues » sur les versants.
- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain.

»» Protéger les populations des nuisances sonores générées par le trafic routier

- Limiter l'urbanisation aux abords de la RD 2089

»» Veiller au confort climatique des bâtiments et des espaces publics

- Promouvoir un urbanisme vert dans la ville pour assurer un bon confort d'été des logements

Pour mémoire : les problématiques de qualité de l'air sont essentiellement liées aux déplacements. Ce thème est traité dans l'axe 3.

PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

» Le SCoT

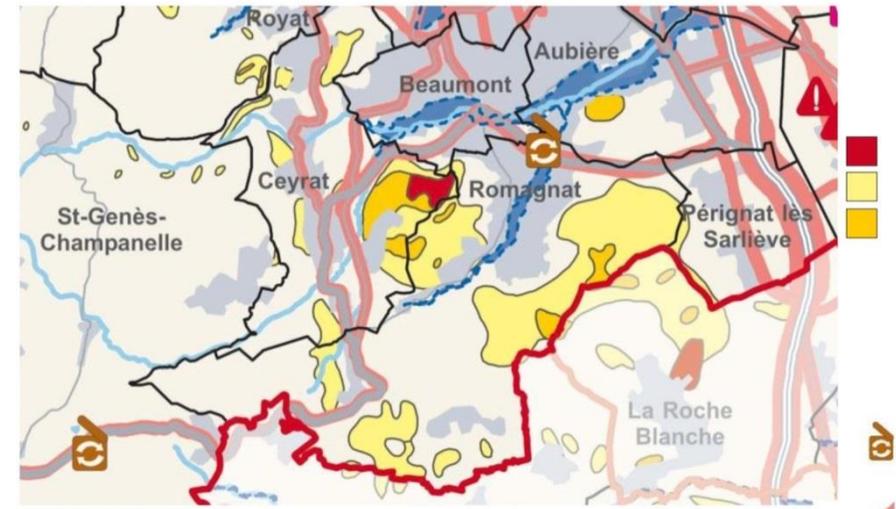
Le SCoT fixe un objectif de prévention des risques, pollutions et nuisances. Il en décline les modalités (voir diagnostic). Il mentionne quatre types de risques :

- ✓ Le risque inondation. Il préconise notamment :
 - d'interdire l'urbanisation dans les zones les plus exposées et d'intégrer les risques naturels liés aux crues dans les choix d'aménagement ;
 - De maintenir les zones naturelles d'expansion des crues ;
 - De limiter l'imperméabilisation des sols et de maîtriser les rejets.

- ✓ Les risques de mouvements de terrain. Il préconise notamment :
 - d'adapter les prescriptions afin d'éviter une aggravation des risques de déstabilisation des terrains,
 - D'adapter les choix techniques de construction pour prévenir les dégâts
 - Maintenir les activités contribuant à limiter ces risques.

- ✓ La présence d'une déchèterie en limite du territoire communal
- ✓ Les risques et nuisances liées à la présence de la RD 2089 : Il préconise notamment :
 - de limiter l'urbanisation dans les zones exposées au bruit ;
 - de corriger la dégradation de l'environnement
 - Transport de matières dangereuses.

Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances



La note de compatibilité du 08/10/2014 relève l'absence de prise en compte du risque inondation dans le tissu urbain (pas d'indice) et de prise en compte du risque de glissement de terrain sur les coteaux de Montrognon et de Gergovie par un zonage A ou N.

»» Le Porter à Connaissance de l'Etat

Il indique que le PLU doit intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires dans le développement communal. Il précise que la commune de Romagnat ne dispose pas de captage d'eau destinée à la consommation humaine. Il renvoie au plan régional de santé et à divers plan supra-communaux ayant une incidence sur la qualité des milieux et des ressources et sur la santé (plan climat énergie territorial, plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération clermontoise, le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie, le SAGE et le SDAGE, PPRNPI).

Il attire l'attention sur plusieurs problématiques qui concernent la commune de Romagnat comme la gestion des déchets, les nuisances sonores, les ICPE et les sols pollués, les risques naturels (inondation, aléa argile et mouvements de terrain).

La commune est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme dit « amendement Dupont », du fait de la présence de la route départementale 2089, classée voie à grande circulation par le décret du 03 juin 2009, modifié par le décret du 31 mai 2010. Ce texte conduit à un principe d'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres autour de la RD que le plan local d'urbanisme peut lever dès lors qu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que les règles d'implantation qu'il fixe sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages (article L.111-8 du code de l'urbanisme).

La commune de Romagnat est concernée par le classement en voies bruyantes de l'avenue de la Libération (catégorie 2) et de la RD 2089 (catégorie 2 et 3) au titre de la loi N°92-1444 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 250 pour la catégorie 2 et à 100 mètres pour la catégorie 3 (cette distance est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche). Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions acoustiques qui s'y appliquent devront être reportés à titre d'information sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme (article R.123-11 du code de l'urbanisme).

Le PAC mentionne l'existence d'une cavité souterraine sur le site des Fours à Chaux.

»» Le Plan Régional santé-environnement Auvergne.

Il identifie plusieurs objectifs à intégrer au PLU. La commune de Romagnat est plus particulièrement concernée par les points suivants :

- ✓ Protéger les habitants des effets de la pollution atmosphérique et du bruit ;
 - ✓ Garantir la satisfaction des besoins en eau et la sécurité de la ressource. La commune de Romagnat n'est pas directement concernée par des captages d'eau potable.
 - ✓ Intégrer l'impact de l'état des sols. 4 sites sont repérés sur la commune de Romagnat. Ils sont tous concentrés dans la zone d'activités de l'Artière.
 - ✓ Lutter contre l'habitat indigne.
 - ✓ Prendre en compte la sensibilité spécifique aux premiers âges de la vie.
 - ✓ Prendre en compte la réceptivité particulière de certaines catégories de population (exposition aux pollens allergisants et aux radiofréquences).
-

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU AU REGARD DU PADD ET DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

ZONAGE

»» Maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs soumis à un risque

Le projet de PLU oriente le développement de l'urbanisation sur des secteurs peu affectés par des risques, nuisances ou pollutions.

Le PPRNPI est reporté au document graphique. Les mesures de protection du fond de vallée sont renforcées. Le périmètre de la zone est élargi.

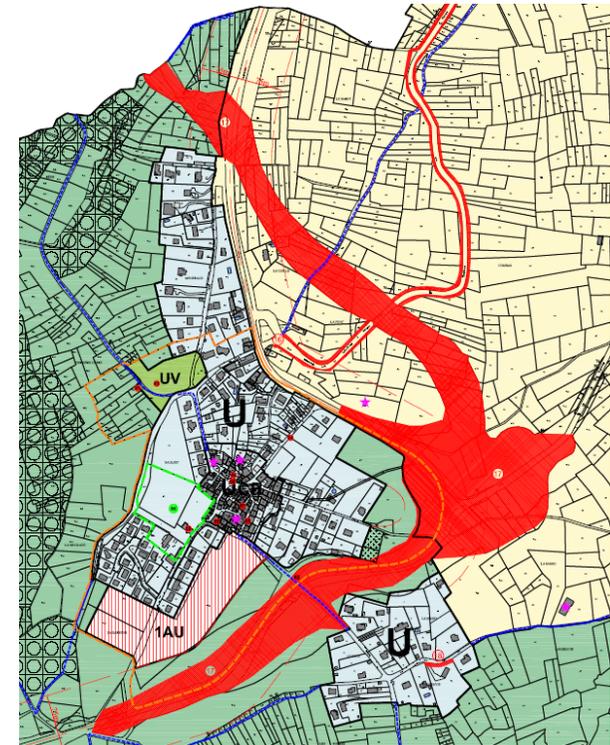
Le PLU révisé limite la définition de la zone urbaine au périmètre déjà urbanisé notamment sur les versants de Gergovie et de Montrognon qui sont affectés par des risques de mouvements de terrain et des aléas gonflement/rétractation des argiles.

La marge de recul de 75 m le long de la RD 2089 est reportée au document graphique. Le PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation dans les secteurs affectés par les nuisances sonores qui concernent essentiellement la RD 2089. L'avenue de la Libération mentionnée au PAC correspondant à l'ancien tracé de la RN 89 concerne la commune à la marge. Les abords sont classés en zone naturelle et il n'est pas prévu d'extension du périmètre constructible sur ce secteur.

Plusieurs mesures sont prises sur le site du Prat. Le périmètre de la zone AU (ex 2AU au PLU approuvé en 2007) est fortement réduit aux abords de la RD 2089. Le projet d'aménagement du site du Prat limite l'urbanisation à l'extrémité nord du site qui est plus exposée au bruit.

Sur le village de Saulzet et le secteur de Bellevue, l'urbanisation est maîtrisée aux abords de la voie. Le périmètre des zones U et 1AU est réduit. Le périmètre constructible sur Bellevue est maintenu dans sa délimitation actuelle.

La cavité souterraine identifiée au porter à connaissance de l'état est classée en zone N.



OAP

Les OAP intègrent plusieurs préconisations générales en matière de risques avec une déclinaison sur chaque site.

- ✓ Réalisation de dispositifs (haies épaisses et fossés d'interception) pour lutter contre les risques de coulées de boues.
- ✓ Maîtrise des rejets avec nécessité de réaliser une rétention. Localisation indicative de dispositifs. Incitation à privilégier des modes de rétention diffus (noues, fossés, tranchée drainante, stationnement réservoir...) plutôt que des bassins techniques
- ✓ Maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols avec instauration d'un principe de compensation. Gérer une partie du stationnement sous une forme intégrée au bâti. Privilégier un traitement perméable des aires de stationnement extérieur. Programmation de formes urbaines denses.
- ✓ Intégrer les risques naturels (mouvements de terrain, risque inondation et coulées de boues...)
 - Maintenir en zone naturelle le fond de vallée de la Gazelle.
 - Assurer une protection des constructions contre les risques de ruissellements et de coulées de boue éventuelles sur les secteurs concernés notamment sur les pentes de Montrognon. Mettre en place des fossés d'interception en amont des opérations.
- ✓ L'OAP Vallée de la Gazelle intègre différentes mesures d'intégration du risque.
- ✓ En matière de déchets, faciliter le tri à la source et organiser la valorisation des déchets
- ✓ Les OAP mentionnent la nécessité d'une vigilance par rapport aux espèces invasives et allergènes.
- ✓ La commune est concernée par une ligne THT qui traverse essentiellement des zones agricoles et naturelles à l'exception du village d'Opme où la ligne surplombe des extensions pavillonnaires et une zone AU.

RÈGLEMENT

Plusieurs mesures sont prises au règlement :

- ✓ Mise en place d'un Coefficient de Biodiversité de Surface avec un coefficient de pleine terre.
 - ✓ Le règlement impose des règles plus strictes en matière de gestion des eaux pluviales. Il impose une rétention avec :
 - un volume de stockage pour écrêtage (et non récupération) des eaux pluviales de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale), soit, ramené au mètre carré, une capacité de rétention de 45 litres/m² imperméabilisé ;
-

- un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien aux projets de constructions neuves, reconstructions ou extensions prévus dans les zones déjà urbanisées que lors de l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser

- ✓ Il est recommandé, dans les dispositions générales du règlement, de procéder à une étude géotechnique dans les secteurs soumis à un risque de gonflement/rétractation des argiles.
- ✓ Les dispositions générales du règlement indiquent que les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU PLU RÉVISÉ PAR RAPPORT AU PLU DE 2007.

Le PLU approuvé en 2007 intégrait déjà bon nombre des contraintes en matière de risques, nuisances et pollution.

PRÉAMBULE

Le présent texte a pour objet de présenter :

- ✓ la structure et la composition du règlement ;
- ✓ les objectifs poursuivis pour chaque règle et chaque zone ;
- ✓ Les annexes.

Les éléments de justification de la répartition des zones et de leur contenu règlementaire sont intégrés à la justification des dispositions règlementaires du PLU au regard du PADD et des contraintes supra-communales.

Le règlement répond aux principes du code de l'urbanisme modernisé. Il est composé :

»» d'un document écrit qui :

- ✓ précise la portée du règlement à l'égard d'autres législations et les dispositions applicables à certains travaux ;
- ✓ fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune relatives :
 - A la sécurité et à la santé des populations et à la gestion des ressources naturelles;
 - à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation ;
 - à la protection du patrimoine bâti et naturel ;
 - au traitement des espaces extérieurs et aux modalités d'application du CBS ;
 - à la hauteur ;
 - à la qualité urbaine et architecturale ;
 - aux conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux ;
 - aux normes applicables en matière de stationnement.

Ces dispositions sont complétées par des prescriptions spécifiques à chaque zone.

- ✓ fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

» Et de documents graphiques, composés :

- ✓ d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.
- ✓ de cartes thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires :
 - un plan des fonctions urbaines, qui spatialise les règles relatives aux occupations autorisées selon les secteurs (article 1) ;
 - un plan de mixité sociale, qui institue une servitude de mixité sociale sur certains secteurs (article. 1) ;
 - un plan des hauteurs, sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées (article 3) ;
 - un plan de végétalisation comprenant le Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* et les surfaces de pleine terre* imposées, qui permettent de concilier les objectifs propres aux formes urbaines et au renforcement de la biodiversité (article 4).

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques qui ont une valeur réglementaire. Les croquis intégrés au règlement ont une valeur indicative. Ils ont pour objet de faciliter la compréhension de la règle écrite.

↳ DÉFINITION DES DIFFÉRENTS TYPES DE ZONE

Le règlement se compose de quatre types de zones :

LES ZONES URBAINES.

» La zone U

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé et des fonctions urbaines qui le constituent. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions* nouvelles, de changements* de destination et de densification des parcelles déjà bâties. La forte spécialisation des espaces implique des mesures spécifiques en termes de mixité fonctionnelle selon différents secteurs. Ces secteurs concernés sont définis au plan des fonctions urbaines.

La zone urbaine comprend deux secteurs qui présentent des caractéristiques morphologiques et architecturales spécifiques nécessitant des règles particulières afin de conserver leur intégrité :

- Un secteur Uca qui couvre le centre-bourg et les noyaux villageois.
- Un secteur Ucj « cités jardins » qui englobe les cités de Bezance et des Pérouses.

»» La zone Uv

Elle regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation récréative, culturelle et sportive.

LES ZONES A URBANISER

»» La zone AU

C'est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

»» La zone 1AU

C'est une zone à caractère naturel mais située dans la continuité de l'enveloppe urbaine qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation dès lors que les viabilités sont réalisées et que des orientations d'aménagement et de programmation et le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

LA ZONE AGRICOLE.

La zone agricole a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale. Elle comporte un secteur An inconstructible.

Elle comporte un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) correspondant à des installations de loisirs sportives.

LA ZONE NATURELLE.

La zone naturelle et forestière est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur Nv qui correspond à des parcelles possédant un potentiel viticole sanctionné par un classement en AOP qu'il convient de préserver et de valoriser.
- Un secteur Nj qui correspond à la vallée de la Gazelle dans laquelle subsistent des jardins privatifs ou familiaux et des vergers à conserver et à développer. Ce secteur est soumis pour partie à un risque inondation.

et trois Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant :

- à un secteur dédié à la réalisation de terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage (article L 151-13 du CU);
-

- à une friche industrielle (exploitation de la chaux) qui accueille des activités artistiques et culturelles qu'il convient de conforter ;
- à un équipement de loisirs (circuit de modélisme) implanté sur la route de Gergovie.

Le règlement définit les modalités particulières applicables à ce type de secteur avec deux objectifs prioritaires :

- limiter les emprises constructibles conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme.
- Respecter des conditions d'insertion architecturales et paysagères.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES.

L'ensemble des règles applicables à chaque zone du PLU est organisé en 5 articles.

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières.

Dans le règlement de la zone urbaine U et son secteur UCa et dans celui de la zone à urbaniser (1AU), il convient de se référer aux dispositions relatives aux fonctions urbaines spatialisées au travers d'un plan thématique.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 2 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

ARTICLE 3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article 3 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées. Dans le règlement de la zone U, la hauteur maximale autorisée est spatialisée au sein du Plan des hauteurs.

ARTICLE 4 : BIODIVERSITÉ ET ESPACES PARTAGÉS

L'article 4 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface* (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre*. Ces règles sont spatialisées au travers du Plan de Végétalisation.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

L'article 5 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

ARTICLE 6 : ARCHITECTURE ET PAYSAGE URBAIN

L'article 6 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions.

LA ZONE URBAINE

JUSTIFICATIONS DES DESTINATIONS

La zone urbaine répond à un double objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle et de la mixité sociale. Les politiques d'habitat et d'urbanisme menées durant ces 30 dernières années ont conduit à une spécialisation de l'espace et une répartition très déséquilibrées des logements locatifs sociaux.

»» En matière de mixité fonctionnelle.

En matière de mixité fonctionnelle, la commune de Romagnat a une vocation résidentielle forte mais elle bénéficie de la présence sur son territoire de la ZAE de l'Artière qui s'étend aussi sur la commune de Beaumont. Le tissu urbain est constitué selon une logique de zoning qui sépare les fonctions. La zone urbaine a pour vocation d'accueillir tous types de fonctions urbaines dans la mesure où elles ne compromettent pas les conditions de sécurité, de salubrité et de santé publique des populations.

Le règlement répond à la volonté de la collectivité de:

- ✓ Garantir la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement en veillant à une bonne coexistence entre l'habitat et les différents types d'activités. Faciliter l'implantation d'activités en pied d'immeuble par l'instauration d'un bonus de constructibilité. Pour faciliter la mixité fonctionnelle, la collectivité a opté pour une démarche incitative de préférence à une démarche coercitive peu opérante au vu de la nature de la commune. Le potentiel d'implantation de nouvelles activités intégrées aux programmes de logements est limité ;
- ✓ Préserver la vocation économique et de la zone du Cheix et de la zone de l'Artière où s'exerce une pression de l'habitat ;
- ✓ Conforter le niveau de services et d'équipements à la population dans une logique de proximité en préservant la diversité commerciale.

Pour la zone de l'Artière, il s'agit de préserver sa vocation économique en excluant l'habitat à l'exception d'un secteur de superficie restreinte et entouré d'habitations qui pourrait accueillir de l'habitat dans l'hypothèse d'une mutation.

Ces objectifs sont transcrits dans le plan des fonctions urbaines qui définit 4 types de secteurs :

- ✓ Un secteur de mixité des fonctions où tous types d'activités est possible à l'exception des commerces de gros et des entrepôts non liés à une activité implantée sur la même unité foncière. Les installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des risques ou nuisances particulières et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de réduire les risques et nuisances. L'aménagement et l'extension des ICPE existantes sont autorisés à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances. Ce secteur englobe les villages et des tissus pavillonnaires très spécialisés où la perspective d'une diversification des activités est peu probable (mais elle n'est pas exclue par le règlement) ;
-

- ✓ Un secteur d'incitation à la mixité fonctionnelle où un bonus de constructibilité (possibilité d'un étage supplémentaire) est accordé dans le cas d'opération prévoyant des locaux d'activités en pied d'immeuble. Cette possibilité est limitée au secteur central qui regroupe l'essentiel sur services et équipements de proximité.
- ✓ Un secteur dédié aux activités de tous types où l'habitat est exclu à l'exception de l'extension des habitations existantes sans création de nouveaux logements. Cette disposition se justifie par la volonté de maîtriser deux phénomènes liés : conflits d'usage constatés entre activités et habitat qui met en péril la pérennité des activités et les pressions de l'habitat qui conduisent à une augmentation des prix du foncier qui pénalise les reprises de locaux.
- ✓ Un secteur de mutation des zones d'activités où la construction de logements est soumise à la condition de s'inscrire dans une opération portant sur un minimum de 20 logements.

»» En matière de mixité sociale.

La commune de Romagnat est une des communes de l'agglomération qui reste déficitaire en logements locatifs sociaux. Elle a engagé un effort important de programmation et de production de logements locatifs sociaux pour mettre en œuvre les engagements inscrits au PLH afin d'atteindre le quota légal de 20% de LLS à un terme rapproché. Cet objectif est intégré au PLU avec des mesures foncières et réglementaires adaptées visant notamment à assurer une répartition équilibrée du parc locatif social et à assurer un maintien du taux dans le temps (voir justification des dispositions réglementaires- axe 1).

Les règles fixées à l'article 1, relative aux destinations et sous-destinations répondent aux objectifs suivants :

- ✓ Contribuer à l'équilibre social de l'habitat sur l'agglomération et sur la commune en assurant une mixité sociale au sein de chaque quartier d'où des obligations réglementaires intégrant des critères de répartition équilibrée du parc de logements sociaux, d'insertion dans le contexte urbain, de proximité des équipements et des transports urbains, de qualité d'environnement.
- ✓ Faciliter le parcours résidentiel des ménages sur la commune en favorisant la création d'une diversité de produits et de types d'habitat ;
- ✓ Prendre en compte la diversité des tissus et modes d'habiter et éviter les ruptures fortes au sein des quartiers.

Ces objectifs sont transcrits au règlement.

Conformément au PLH « *tout projet de construction neuve, restructuration lourde, extension ou changement de destination conduisant à la création d'au moins 5 logements doit prévoir d'affecter un pourcentage de 30 % du nombre total de logements au logement locatif social* ». La collectivité a décidé d'appliquer le taux de 33 % inscrit au PLU mis en révision. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, les secteurs d'application de cette règle sont précisés au plan de mixité sociale.

Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble* (ZAC, permis d'aménager permis groupé, permis d'aménager lotissement...), le pourcentage de logements attribué au logement social s'applique globalement à l'opération.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES MORPHOLOGIQUES.

L'implantation des constructions a des incidences multiples en termes de paysage urbain, d'impact sur les sols, de relation de voisinage, de performance énergétique. La zone U se caractérise par une grande diversité de formes urbaines et typologies architecturales. On distingue quatre types de formations :

- ✓ Des ensembles urbains présentant des caractères morphologiques bien définis comme les noyaux anciens et les cités jardins qui nécessitent l'écriture de règles d'implantation spécifiques pour ne pas altérer le caractère des lieux ;
- ✓ Des lotissements ou groupes d'habitation homogènes, construits sur le modèle pavillonnaire classique avec des implantations en retrait de l'alignement et le plus souvent des limites séparatives. Le règlement ne doit pas faire obstacle à l'évolution de ces tissus tout en évitant des ruptures morphologiques et architecturales fortes ;
- ✓ Des ensembles plus hétérogènes où une liberté plus grande d'implantation doit être ménagée ;
- ✓ Des zones d'activités entièrement occupées où les modes d'implantation ont été déterminées par un règlement spécifique qui doit être adapté.

Les dispositions règlementaires visent à :

- ✓ Favoriser l'adaptation et le renouvellement de l'habitat et la densification des tissus urbains.
 - ✓ Prendre en compte les caractéristiques des tissus anciens et des cités jardins ;
 - ✓ Ménager une liberté de création architecturale tout en veillant à ne pas augmenter la fragmentation et l'hétérogénéité du paysage urbain ;
 - ✓ Respecter les grands principes d'un urbanisme paysager qui caractérise la commune en conservant un lien étroit avec le végétal, en limitant l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols;
 - ✓ Apporter un soin au traitement des limites de l'espace public;
 - ✓ Faciliter la production de formes d'habitat nouvelles ;
 - ✓ Garantir une bonne qualité résidentielle :
 - Apporter un soin aux seuils des logements.
 - Préserver une intimité des logements et des leurs espaces privés.
 - ✓ Faciliter la conception d'une architecture bioclimatique en privilégiant les orientations favorisant les apports solaires et en maîtrisant les effets de masque solaire.
-

- ✓ De plus, dans le secteur dédié aux activités défini au plan des fonctions urbaines, l'objectif est de permettre les évolutions des activités dans une logique :
- d'optimisation foncière ;
 - de maîtrise de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols ;
 - de qualification du paysage urbain des abords de la RD 2089 ;
 - De limitation des nuisances potentielles vis-à-vis des zones à vocation d'habitat en imposant une marge de recul supérieure à la règle générale.

SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE U À L'EXCEPTION DES SECTEURS UCA ET UCJ ET DU SECTEUR ACTIVITÉS DÉFINI AU PLAN DES FONCTIONS URBAINES,

Sous réserve des dispositions particulières figurant sur les documents graphiques notamment dans les OAP, les nouvelles constructions* doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul* de 0 à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public, d'un emplacement réservé ou d'une voie privée. L'implantation des constructions devra tenir compte des caractéristiques de l'alignement bâti dans lequel ces constructions s'insèrent. Les constructions devront être implantées dans l'enveloppe définie par les constructions existantes sur une distance de 50m de part et d'autre de la parcelle concernée par le projet de construction. Cette règle est justifiée par une volonté de s'adapter à la nature du contexte bâti en respectant ses grandes lignes d'implantation (une implantation variable).

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans différents cas :

- ✓ pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- ✓ en raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain :
- parcelles en angle,
 - terrains à fort dénivelé. L'objectif de cette exemption est de permettre une meilleure adaptation au sol des constructions, de limiter les mouvements de terre et les talus conformément aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales. Une mauvaise adaptation au sol est une source d'impacts environnementaux et paysagers parfois très lourds et d'assurer une commodité des accès à la parcelle sans mettre en cause la sécurité de la circulation sur les voies publiques.
- ✓ pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ pour la préservation d'une zone humide identifiée. Le règlement et les OAP précisent que les zones humides et leurs fonctionnalités doivent être préservées conformément aux obligations réglementaires en vigueur. Le respect de cette obligation peut nécessiter une implantation différente de la règle générale pour éviter une zone humide identifiée.

- ✓ pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants. La préservation de la continuité de la trame verte urbaine est un objectif du PLU ; elle peut nécessiter une adaptation de la règle d'implantation ;
- ✓ pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- ✓ pour permettre la préservation d'un mur existant afin de conserver le caractère de clos.

Une distance est imposée pour les piscines pour limiter leur impact visuel à partir de l'espace public.

Les implantations en limite séparative sont facilitées pour ne pas faire obstacle à l'optimisation du foncier. Toutefois cette possibilité est soumise à la condition qu'il n'existe pas, sur les fonds adjacents, au droit de l'immeuble projeté, de façade percée d'ouvertures d'éclairage des pièces principales d'habitation (y compris les cuisines) ou si la distance horizontale de tout point de la nouvelle construction à tout point de l'appui des baies des pièces d'habitation (y compris les cuisines) situées en vis-à-vis sur le fond voisin, est au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points. Il s'agit de respecter une règle « de bonne conduite » entre constructions voisines afin de préserver, dans l'intérêt des deux parties) de bonnes conditions d'intimité et d'ensoleillement. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des motifs de cohérence morphologique ou architecturale. Des règles différentes sont fixées pour les annexes qui représentent une superficie et une hauteur limitée. Une distance est imposée pour les piscines pour limiter les nuisances sur les propriétés riveraines.

Comme indiqué ci-dessus, la zone urbaine comprend deux secteurs qui présentent des caractéristiques morphologiques et architecturales spécifiques nécessitant des règles particulières afin de conserver leur intégrité :

- ✓ **Un secteur Uca qui couvre le centre-bourg et les noyaux villageois** : Dans le secteur Uca, les constructions devront être édifiées à la limite des voies et emprises publiques pour préserver la continuité du bâti. Toutefois d'autres implantations sont possibles :
 - lorsqu'il existe des constructions mitoyennes implantées en retrait pour assurer une cohérence morphologique et paysagère;
 - dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant. Cette disposition a pour objet de ne pas faire obstacle à un fonctionnement rationnel de la construction étendue.
 - En cas de reconstruction à surfaces identiques, sans changement d'affectation après sinistre, et dans le cas où cela ne compromettrait pas la sécurité publique, les constructions pourront s'implanter dans le même alignement que le bâtiment initial.

Ces règles ont pour objet de faciliter l'insertion urbaine des projets et la reconquête du bâti vacant en prenant en compte les caractéristiques du bâti existant.

- ✓ **Un secteur Ucj « cités jardins » qui englobe les cités de Bezance et des Pérouses** : Les cités-jardins font partie du patrimoine local et offrent une vraie qualité d'habitat. Le règlement a pour objectif de garantir le respect des qualités du modèle décrit dans des fiches annexées au règlement. Les
-

constructions devront reprendre à l'identique le volume enveloppe du modèle de référence de la cité et respecter les implantations dominantes du bâti.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES DE HAUTEUR.

Les hauteurs sont gérées par un plan des hauteurs qui permet de tenir compte de manière plus fine des caractéristiques de contextes bâtis. Il définit 6 catégories.

La détermination des hauteurs met en jeu plusieurs problématiques que la définition des règles intègre:

- ✓ L'intégration dans les silhouettes urbaines et le cadre paysager ;
- ✓ La maîtrise des ombres portées susceptibles de limiter les apports solaires ;
- ✓ La qualité résidentielle des logements produits dans sa dimension visuelle (accès aux vues, intimité des parcelles) ;
- ✓ La gestion économe des sols qui passe par une possibilité de densifier les tissus urbains et de faire évoluer le bâti existant pour l'adapter aux modes de vie actuels. Augmenter les hauteurs permet de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- ✓ La nécessité de permettre des évolutions du bâti existant ;
- ✓ L'élargissement des possibilités de création architecturale en allégeant le carcan des gabarits imposés.

La notion de relation au contexte est déterminante c'est la raison pour laquelle les hauteurs sont adaptées aux tissus dans lesquels s'insèrent les constructions. Des règles spécifiques sont édictées pour les secteurs UCa où la hauteur maximale est complétée par une hauteur relative qui a pour objet de s'adapter aux caractéristiques de chaque rue afin d'éviter les ruptures fortes de gabarit.

Le règlement limite la hauteur des annexes à 2,5 m à l'égout ou à l'acrotère pour garantir qu'elles ne feront pas l'objet de changement d'usage.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ ET D'ESPACE PARTAGÉS.

Les formes d'urbanisation mises en œuvre tant en matière d'habitat que d'activités ont conduit à une artificialisation des sols source de déséquilibres environnementaux et d'inconfort. L'orientation nouvelle donnée aux politiques urbaines en faveur du renouvellement urbain et de la densification est de nature à amplifier ces phénomènes si de nouveaux modes d'aménager et de construire ne sont pas mis en œuvre. Ce risque concerne tout particulièrement les communes de première couronne inscrites dans le cœur métropolitain comme Romagnat qui présente un taux d'imperméabilisation modéré du fait de la prédominance d'un habitat individuel avec jardins (à l'exception des zones d'activités et des tissus anciens) et bénéficie de la proximité de grands espaces naturels en périphérie immédiate et dans le périmètre urbanisé.

Le développement des trames vertes en ville constitue un facteur fondamental de modération des impacts de l'urbanisation mais l'objectif doit être étendu à l'ensemble des espaces urbanisés

L'institution d'un Coefficient de Biotope de Surface poursuit plusieurs objectifs :

- ✓ réduire les atteintes au confort en ville induites par les phénomènes d'îlots de chaleur urbain amplifiés par le changement climatique;
- ✓ lutter contre l'appauvrissement des milieux et la réduction de la biodiversité liés à l'artificialisation des sols en préservant et en étoffant la nature en ville ;
- ✓ limiter l'imperméabilisation des sols qui augmente les volumes et les vitesses des ruissellements facteurs de risques (inondation et coulée de boues).
- ✓ rendre la ville plus attractive par un accès à la nature plus aisé et la constitution d'un cadre paysager de qualité ;

Les modalités de mise en œuvre de ces objectifs font appel à un panel large de solutions techniques et paysagères. Le maintien d'une surface de pleine terre (PLT) est la solution la plus efficace. Les obligations sont modulées en fonction des contextes et des formes urbaines.

La densité très forte des tissus anciens du centre bourg et des villages a conduit à ne pas règlementer le CBS dans ces secteurs. Il convient de ne pas rajouter des contraintes supplémentaires à la reconquête du bâti vacant. Le reste du périmètre urbanisé est se décompose en deux secteurs affectés de coefficient d'intensité variable :

- ✓ **Un secteur de franges naturelles** où il convient d'assurer une porosité et une diffusion de la nature dans les tissus. Les secteurs concernés correspondent aux interfaces entre espaces urbains et espaces naturels et aux villages. Il convient de souligner la contribution apportée par cette mesure à l'enjeu de maîtrise des ruissellements. Le Coefficient de Biotope par Surface est défini à la mesure de cet objectif (0,60) avec un coefficient de pleine terre de 0,40. Les tests effectués sur les espaces concernés montrent que ce taux est respecté voire dépassé. La sensibilité de ces espaces aux ruissellements impose de maintenir cet état de fait tout en permettant une densification par division parcellaire. Dans ce cas, des solutions permettant de limiter l'imperméabilisation des sols devront être mises en œuvre (construction en étage permettant de limiter les emprises, intégration des stationnements dans la construction, toitures terrasses réservoirs ou végétalisées, maintien de la perméabilité des espaces libres).
- ✓ **Un secteur de ville verte** (CBS 0,40 et coefficient de pleine terre de 0,2) où se conjuguent des objectifs d'intensification urbaine et de préservation d'une trame verte urbaine. Il s'agit de trouver un bon équilibre entre les objectifs d'optimisation foncière et de maîtrise des conséquences de la densification en termes de biodiversité, de maîtrise des îlots de chaleur urbains pour assurer le confort des logements et des espaces urbains.

L'existence d'espaces partagés est un facteur favorable aux échanges entre les habitants et au développement de pratiques collectives. Ces espaces offrent en même temps une possibilité d'ouverture des quartiers sur la ville. Les équilibres entre espace privatif et espaces partagés varient fortement selon les types de formes urbaines. Quasi inexistant dans les lotissements pavillonnaires, ils sont généralement présents dans les cités jardins et les opérations d'aménagement d'ensemble. Afin de favoriser la vie collective et les comportements écoresponsables, certains usages peuvent être intégrés au calcul du CBS. Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages sont soustraites de la surface totale de la parcelle. Le règlement précise quels sont les types d'espaces considérés comme espaces partagés.

JUSTIFICATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Les modalités de stationnement sont définies dans le cadre des dispositions générales et adaptées selon le type de zones.

L'accès à la mobilité dans les communes de première couronne comme Romagnat est très dépendant de la voiture du fait la faible attractivité de l'offre en transport public et de l'éloignement des pôles d'emplois et de services. Les orientations en faveur de la maîtrise des déplacements et de la limitation du recours à la voiture ont peu d'effets. La gestion du stationnement se révèle particulièrement sensible notamment dans les noyaux anciens très denses et dans les cités jardins. L'orientation en faveur de la reconquête du parc ancien vacant et de la densification du tissu urbain est un facteur d'accentuation des difficultés. Dans le même temps, la création de nouveaux emplacements en surface a des conséquences en termes de coût, d'optimisation du foncier, d'amplification des phénomènes d'îlots de chaleur urbains, d'augmentation des ruissellements.

Les mesures prises au règlement visent à :

- ✓ Limiter l'aménagement de places de stationnement en surface ;
- ✓ Assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des stationnements en maîtrisant leur impact visuel et en préservant la sécurité de la circulation;
- ✓ Encourager la mutualisation d'une part du stationnement dans les opérations ;
- ✓ Imposer la réalisation de dispositifs de recharge des véhicules électriques à partir d'une certaine taille d'opération ;
- ✓ Encourager la mise à disposition de véhicules électriques en auto-partage par une diminution des obligations de création de places de stationnement ;
- ✓ Faciliter le recours aux modes actifs par la réalisation de locaux vélos.

Des dispositions spécifiques sont prises :

- ✓ Pour faciliter la reconquête du bâti existant qui doit être privilégiée dans une logique de Développement Durable car économe en ressources de toute sorte. Il n'est pas exigé de places supplémentaires dans le cas d'un changement de destination, de réhabilitation, de restructuration ou d'une extension, ayant pour effet de créer moins de 20 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une création d'une surface de plancher supérieure à 20 m², les normes définies dans le présent chapitre des dispositions générales ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher*, de capacité ou du nombre de logements. Si le nombre de places existantes avant travaux atteint ou dépasse le maximum fixé dans le tableau ci-après, aucune place nouvelle ne pourra être créée.
- ✓ pour développer la mutualisation des stationnements ;
- ✓ pour encourager le recours à des alternatives (autopartage, véhicules électriques...);
- ✓ pour limiter l'impact sur les sols en imposant une part de stationnement intégrée aux constructions. Cette disposition n'est pas applicable à certaines destinations ou type de stationnement (stationnement PMR).

JUSTIFICATION DES RÈGLES ARCHITECTURALES ET DE PAYSAGE URBAIN.

- ✓ L'expérience acquise en matière de documents d'urbanisme montre que le règlement ne constitue pas une garantie certaine de qualité urbaine et architecturale de la ville. Celle-ci ne peut être que le fruit d'une logique de coproduction entre les différents acteurs, concepteurs et opérateurs fondée sur un corps de règles élémentaires et une liberté de création.
- ✓ Le règlement avec l'appui des autres pièces constitutives du PLU (zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation) vise à :
 - Permettre l'expression d'une création architecturale contemporaine ;
 - Travailler en partenariat avec l'ensemble des acteurs de la production urbaine ;
 - Intégrer les caractéristiques morphologiques et paysagères propres à chaque site et à chaque programme pour assurer une bonne insertion des constructions nouvelles et garantir aux habitants futurs et aux riverains des opérations une qualité résidentielle (intimité, accès aux vues sur le grand paysage, qualité du paysage urbain, rapport à la nature, maîtrise des nuisances ...).
 - Tendre à des aménagements et des constructions à moindre impact sur l'environnement.

DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SONT PRISES DANS LES SECTEURS DE CITÉS-JARDINS.

Les cités de Bezance et des Pérouses s'inscrivent dans la grande tradition des cités jardins dont elles empruntent les grands principes. Elles ont préservé leur caractère homogène tant du point de vue morphologique qu'architectural et paysager. Elles offrent un mode d'habiter de grande qualité (intimité des espaces extérieurs et des logements, présence de jardins, densité végétale...). Elles ont fait l'objet de réhabilitations qui n'ont pas fondamentalement modifié leur apparence. Le règlement a pour objet de préserver l'intégrité des cités tout en permettant leur entretien, leur mise aux normes, les adaptations de la distribution interne et des extensions limitées sous réserve de respecter leurs caractéristiques morphologiques, architecturales et paysagères.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions neuves réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble de restructuration de bâtiments existants ou de densification d'un foncier libre d'une superficie supérieure à 2500 m². Cette exception est justifiée par l'existence d'un foncier mutable au cœur de la cité qui explique cette règle.

LA ZONE URBAINE VERTE.

La zone UV regroupe des espaces urbains fortement végétalisés à vocation récréative et sportive qui constituent une continuité verte en milieu urbain correspondant à la vallée de la Gazelle. Cet axe vert joue un rôle majeur de structuration et d'animation urbaine, de continuité écologique, et de qualification du paysage urbain. C'est un élément qui contribue au confort climatique de la ville, des espaces publics et des logements, par un effet thermique régulateur. La zone UV comprend :

- ✓ la vallée de la Gazelle qui dans sa séquence urbaine comprend une diversité de milieux et d'usages qu'il convient de préserver le plus possible tout en répondant aux enjeux et aménagements hydrauliques prévus pour limiter les risques d'inondation à l'aval ;
 - ✓ le parc Alexis de Tocqueville ;
-

- ✓ un secteur de jardins vivriers situés en zone inondable ;
- ✓ le complexe sportif.

Le règlement vise à conforter cette vocation d'animation urbaine et d'échanges en réservant les sites concernés à l'accueil d'équipements sportifs, salles de spectacle et autres équipements recevant du public. Il s'agit de protéger parallèlement, selon la nature des espaces concernés, leur fonctionnalité écologique en préservant les zones de contact avec les espaces naturels et la diversité des milieux et la continuité de la trame végétale.

Le corps de règles est allégé, le foncier étant en très grande partie de statut public et les sites concernés accueillant des équipements publics ou d'intérêt général. Ils ne possèdent pas de potentiel de constructions nouvelles. Les types d'intervention prévisibles relèvent essentiellement de mises aux normes, restructuration ou reconversion (site de l'ancien lycée). Des règles d'implantation spécifiques sont prévues avec une possibilité d'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimum d'1m. Ces espaces et équipements étaient classés pour partie en zone UL et NL au PLU de 2007 avec des règles différentes. Si l'implantation à l'alignement était possible, le retrait minimum imposé était de 3m (voire 10m en NL). La généralisation de la possibilité de s'implanter à 1m est justifiée par la nécessité de permettre une évolution des équipements.

Le même principe est appliqué aux implantations en limite séparatives. Il n'est pas fixé de règles de hauteur, s'agissant d'équipements à vocation sportive et de loisirs publics pour lesquels la hauteur répond à des exigences fonctionnelles.

LA ZONE A URBANISER AU

La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les sites concernés ne comprennent pas de constructions à l'exception du site de Puy Giroux qui accueille un équipement sanitaire désaffecté et sans perspective de reconversion connue. Des règles plus précises seront définies dans le cadre de la procédure de révision ou de modification du PLU.

Le règlement autorise les travaux de réfection et confortatifs et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés qui ne peuvent être implantés ailleurs pour des motifs techniques

LA ZONE A URBANISER 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel mais située dans la continuité de l'enveloppe urbaine qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation. A dominante d'habitat, cette zone est aussi destinée à l'accueil d'une diversité de fonctions urbaines (équipements, services ou activités) et de types d'habitat. Cinq secteurs sont définis sur le bourg dont les sites du Prat et de la Condamine qui font l'objet d'une procédure de ZAC, 2 sur les villages de Clémensat et 1 à Saulzet-le-Chaud.

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à plusieurs conditions :

- ✓ La réalisation des équipements et viabilités adaptées à la nature et à l'importance de l'opération ;
- ✓ La réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone (à l'exception des parcelles déjà bâties). Pour les sites de la Condamine, cette condition doit être remplie sur chaque sous-secteur défini au plan. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU2 et 1AU3 est conditionnée à l'achèvement de l'aménagement du secteur 1AU1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU4 du centre-bourg et des zones 1AU de Clémensat et Saulzet-le-Chaud est conditionnée également à la réalisation d'une opération d'ensemble mais elle n'est pas soumise à une condition de phasage par rapport aux autres zones 1AU de la Condamine.
- ✓ La condition d'une opération d'ensemble n'est pas applicable au secteur 1AU* de taille réduite où la constructibilité est limitée par l'OAP. Dans ce secteur, les constructions peuvent être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. Un seul site est concerné par ce type de classement (Clémensat).
- ✓ Le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de Saulzet est conditionnée à l'aménagement du carrefour entre la rue du Puy Giroux et la RD 2089 qui n'offre pas aujourd'hui des conditions suffisantes de sécurité.

JUSTIFICATIONS DES DESTINATIONS

Les zones 1AU sont comparables en termes de destination à la zone urbaine. Les zones 1AU sont concernées uniquement par les secteurs de mixité des fonctions (voir ci-dessus).

Les zones 1AU sont aussi concernées par les obligations de programmation de logements locatifs sociaux. Le taux est fixé à 33% du nombre total de logements (le pourcentage de logement attribué au logement social s'applique globalement à l'opération).

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES D'IMPLANTATION

Ce sont les règles de même type que pour la zone U qui s'appliquent à l'exception des sites 1AU1 de la Condamine et 1AU du Prat où les implantations sont libres. L'existence d'une Zone d'Aménagement Concerté permet de définir et d'imposer des conditions plus précises d'implantation qui répondent aux orientations du plan de masse élaboré dans le cadre du dossier de réalisation.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES DE HAUTEUR

Les zones 1AU sont soumises aux règles définies au plan des hauteurs. Les dispositions générales s'appliquent aux zones 1AU.

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ.

Les zones 1AU sont classées dans le secteur des franges naturelles. Elles doivent respecter un CBS de 0,6 et un coefficient de pleine terre de 0,4. Les dispositions générales s'appliquent aux zones 1AU.

JUSTIFICATION DES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Suivant les principes applicables aux zones urbaines. Les dispositions générales s'appliquent aux zones 1AU.

JUSTIFICATION DES RÈGLES ARCHITECTURALES ET DE PAYSAGE URBAIN.

Suivant les principes applicables aux zones urbaines.

LA ZONE AGRICOLE A

La zone agricole a pour vocation de préserver les terres présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale. Elle est prioritairement dédiée aux constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Le règlement autorise des constructions et extensions à usage d'habitation de l'exploitant dans la mesure où est établie la nécessité d'une présence permanente sur place. La construction sera obligatoirement implantée sur le même site que l'activité agricole.

Le règlement autorise sous conditions :

- ✓ Les aménagements, restructurations, réhabilitations et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation qui disposent d'une desserte suffisante par les réseaux (voie, eau potable, électricité) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante sans que la surface totale après transformation n'excède 400m². La volonté est de ne pas figer l'évolution des habitations existantes. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation de la révision du PLU pour éviter un contournement de l'objectif visant à éviter la dispersion de l'habitat dans les espaces agricoles et naturels ;
- ✓ Les annexes des bâtiments existants à vocation d'habitation dans la limite de 20m² et les piscines, liées à une habitation existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation de la révision du PLU. De plus, les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale de manière à éviter la dispersion de constructions dans l'espace agricole et éviter les risques de détournement d'usage.
- ✓ des réhabilitations et travaux confortatifs des bâtiments existants ;
- ✓ des dispositifs de production d'énergies renouvelables intégrés aux constructions;
- ✓ des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ✓ des clôtures ;
- ✓ de l'extension, aménagement des constructions et installations existantes ainsi que les constructions et installations nouvelles nécessaires au fonctionnement des centres équestres, sous réserve :

- d'être complémentaire d'une activité agricole existante ;
- que leur implantation ne porte pas atteinte à l'intérêt environnemental et paysager des lieux ;
- de respecter les dispositions des articles 2 à 6.

- ✓ du changement de destination des bâtiments existants repérés au titre de l'article L.151.11-2ème au plan dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✓ la réhabilitation des « tonnes de vignes » existantes sans modification de leur volume.

La zone agricole comporte un secteur An inconstructible qui correspond aux franges des grandes infrastructures (A75 et RD 2089) qui s'étendent sur 3 communes (Aubière, Pérignat les Sarlièves et Romagnat). Ce secteur présente une forte exposition aux nuisances notamment sonores et une grande sensibilité paysagère du fait de sa situation en bordure de la RD 2089) en entrée d'agglomération. Le classement en zone agricole a pour objet de maintenir une fonction productive de ces terres tout en intégrant leur sensibilité environnementale. Toute construction doit être interdite. Toutefois des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, peuvent être autorisés lorsque leur implantation est strictement justifiée par des motifs techniques et fonctionnels (proximité de réseaux auxquels ils sont liés, contraintes topographiques ...) et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Elle comporte un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) correspondant à des installations de loisirs sportives (tennis) pour lesquelles le règlement prévoit la possibilité de réalisation d'installations (aire de jeux) ou de constructions (club house, vestiaire, locaux de rangement ou locaux techniques...) liées à la vocation du site sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental et paysager des lieux. En plus des dispositions générales applicables à la zone A, le règlement définit des conditions d'emprise et de hauteur :

- ✓ les équipements sportifs (aire de jeux et constructions : club house, vestiaire, locaux de rangement ou locaux techniques...) nécessaires au bon fonctionnement du site existant sont autorisées à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 50 m² ;
 - ✓ Les constructions autorisées ne pourront pas dépasser une hauteur maximale de 5m.
- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du PLU.

LA ZONE NATURELLE N

La zone naturelle et forestière est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances. Les dispositions du règlement visent à préserver le caractère naturel des lieux. Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites. Toutefois le règlement autorise :

- ✓ des aménagements, réhabilitation et extensions des constructions et des installations classées ou non existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Il est nécessaire de maintenir une gestion de l'espace par l'agriculture. Dans le même ordre d'idées, le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les structures démontables de type tunnel et serres sous réserve de ne pas

porter atteinte à la qualité paysagère du site. Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition d'être de couleur verte ou noire, mate ou translucide pour les serres.

- ✓ des aménagements, restructurations, réhabilitations et extensions des bâtiments existants à usage d'habitation qui disposent d'une desserte suffisante par les réseaux (voie, eau potable, électricité) dans la limite de 50% de la surface de plancher existante sans que la surface totale après transformation n'excède 400m². Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation de la révision du PLU.
- ✓ Les annexes des bâtiments existants à vocation d'habitation dans la limite de 20m² et les piscines, liées à une habitation existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation de la révision du PLU. De plus, les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale de manière à éviter la dispersion de constructions dans l'espace agricole et éviter les risques de détournement d'usage.
- ✓ des réhabilitations et travaux confortatifs des bâtiments existants ;
- ✓ des dispositifs de production d'énergies renouvelables intégrés à une construction existante;
- ✓ des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ✓ la réhabilitation des « tonnes » de vignes existantes sans modification de leur volume.

La zone N comprend deux secteurs :

- un secteur Nv qui correspond à des parcelles possédant un potentiel viticole reconnu par un classement en AOP qu'il convient de préserver et de valoriser. Des constructions à vocation agricole de petite taille (emprise maximale de 20m²) et de hauteur limitée (5 m à l'égout ou à l'acrotère) peuvent être autorisées dans ces secteurs ;
- Un secteur Nj qui correspond à la vallée de la Gazelle dans laquelle subsistent des jardins privatifs ou familiaux et des vergers à conserver et à développer. Ce secteur est soumis pour partie à un risque inondation. les abris de jardins sont autorisés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et de 2,5m de hauteur à l'égout ou à l'acrotère.

Ces limites sont fixées pour limiter la constructibilité et maîtriser les impacts des constructions sur l'espace naturel.

La zone naturelle N définit aussi trois Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant :

- à un secteur indicé Nh dédié à la réalisation de terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage (article L 151-13 du CU);
- à une friche industrielle indicé Nc (ancienne exploitation de la chaux) qui accueille des activités artistiques et culturelles qu'il convient de conforter;
- à un équipement de loisirs indicé Ns (circuit de modélisme) implanté sur la route de Gergovie.

Le règlement définit les modalités particulières applicables à ce type de secteur avec deux objectifs prioritaires :

- limiter les emprises constructibles conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme.
- Respecter des conditions d'insertion architecturales et paysagères.

Dans le secteur Nh : sont autorisés les terrains familiaux locatifs destinés à l'accueil des gens du voyage et les équipements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du site. La hauteur maximale des constructions est limitée à 5m.

Dans le secteur Nc : sont autorisés les aménagements, changements de destination ou extensions des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la SDP existante, pour des activités à vocation artistique et culturelle (salle d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public et les annexes techniques nécessaires au fonctionnement des équipements), sous réserve de ne pas compromettre la qualité des paysages.

Dans le secteur Ns : sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de loisirs existants, sous réserve de ne pas compromettre la qualité des paysages. La hauteur maximale des constructions est limitée à 5m.

Les constructions et aménagements doivent répondre à des conditions réglementaires dont l'objet est de limiter leur impact environnemental et paysager : limitation de l'imperméabilisation des sols, préservation des haies, limitation des hauteurs, règles de toitures, de clôture....

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

↳ LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Une évolution sensible intervient sur ce plan dans le cadre de la révision du PLU. En effet, le PLU de 2007 ne comprenait que deux EBC concernant un bosquet situé au-dessus du village de Clémensat et une haie en limite d'une zone à urbaniser à Saulzet-le-Chaud. Les grandes masses boisées qui constituent un des marqueurs du paysage de Romagnat et jouent un rôle dans les continuités écologiques ne sont pas repérés en tant que telles au PLU de 2007. Elles sont intégrées au périmètre des réservoirs de biodiversité mentionnés au SRCE.

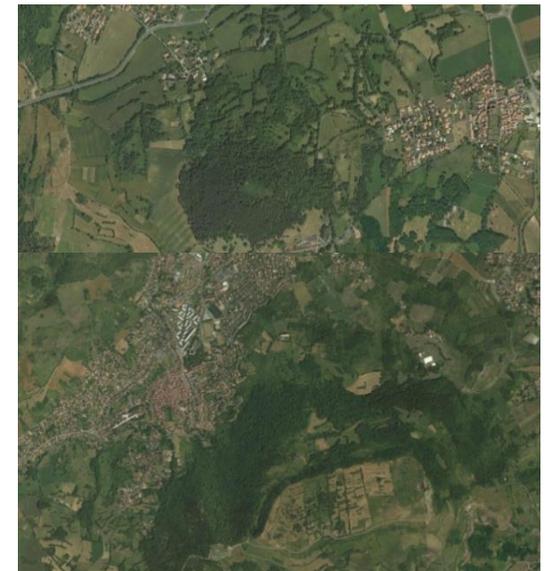
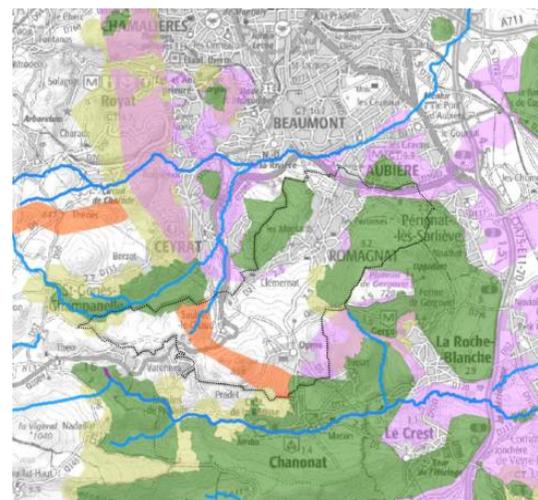
Les masses boisées constituent une composante forte du site de Gergovie qui fait l'objet d'un projet de classement.

Les masses situées au-dessus du village de Saulzet-le-Chaud sont en contact avec la ZNIEFF de type 1 des Gorges de l'Artière et correspondent à un corridor écologique mentionné par le SRCE. Le SCoT mentionne la nécessité de protéger les grandes masses boisées.

Pour ces raisons paysagères mais aussi écologiques, le PLU révisé mentionne ces grandes masses au zonage en Espace Boisé Classé. Le classement concerne aussi le bois de Puy Giroux, très affecté par la tempête, mais important dans le paysage.

L'EBC situé au-dessus du village de Clémensat est conservé.

Ces mesures de protection sont complétées par l'inscription de plusieurs haies et continuité végétales à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



↳ LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR VOIRIE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Les emplacements réservés ont fait l'objet d'une actualisation en fonction des réalisations effectuées et de la décision de la collectivité de ne pas donner suite à certains projets. La justification des emplacements est intégrée à la justification des dispositions réglementaires du PLU au regard du PADD et des contraintes supra-communales.

Les emplacements réservés les plus importants en termes de foncier et d'impact sont :

- ✓ L'ER N°3 dont l'objet est de réaliser un aménagement hydraulique et paysager de la vallée. Cet aménagement constitue une opportunité pour mettre en valeur le potentiel de la vallée de la Gazelle en termes d'image et de fonctionnement urbain. Des orientations d'aménagement sont fixées dans l'OAP vallée de la Gazelle.
- ✓ L'ER N°15 figure au PLU approuvé en 2007. Il a pour objet de poursuivre l'aménagement et la mise en sécurité de la RD 2089. La nécessité de reporter cet emplacement réservé a été confirmé par le Conseil Départemental.

Le bâti ancien fait l'objet d'opérations de réhabilitation. Plusieurs opérations de logements neufs ont été réalisées ou sont en cours en bordure du centre (rue Maréchal Foch, rue des Écoles, place du 8 Mai, avenue Gergovia). Le PLU prévoit de valoriser des dents creuses à proximité du centre (rue de Metz, rue de la Treille). Ces opérations répondent aux orientations réglementaires en matière de développement urbain et de politique de l'habitat qui imposent de privilégier le renouvellement urbain du parc existant et la densification des dents creuses. La création de nouveaux logements va accroître la demande en stationnement dans un secteur déjà tendu d'autant que les obligations en matière de logements sociaux se limitent à 1 place par logement et que le locataire du logement n'est pas obligé de louer un garage. Le PLU révisé prévoit une amélioration de l'offre publique en plusieurs points du centre ou aux abords immédiats.

- ✓ Deux emplacements réservés (n°6 et 7) sont prévus pour améliorer l'offre de stationnement en limite à proximité du centre-ancien qui présente un tissu très dense.
 - Rue des Écoles. Cette aire fait l'objet d'un emplacement réservé défini initialement suivant la délimitation de l'étude du centre-bourg. L'emprise a été réduite pour tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur qui préconise la recherche d'un équilibre entre la réponse aux objectifs du PADD et la préservation des intérêts privés en ajustant l'emprise des stationnements aux besoins. Elle est limitée à la partie de la parcelle 195 b.
 - Rue des Fours à Chaux. Il s'agit d'augmenter l'offre dans un secteur de pression du fait de la proximité d'équipements accueillant du public.
-

- ✓ Cette nouvelle offre est complétée :
 - par une obligation de réaliser un parking dans le cadre de l'opération d'aménagement et de programmation du centre-bourg, rue de Metz.
 - Par l'inscription dans le centre-bourg de 3 ER rue de la Tour d'Auvergne (ERn°2), place de la Halle (ERn°4), rue Vercingétorix (ERn°5) et rue de Metz (ERn°9) pour aérer le tissu urbain en créant des petits espaces publics avec intégration de places de stationnements de proximité.
- ✓ La création concerne aussi les villages où le développement de l'habitat et la réhabilitation de logements créent des difficultés ponctuelles, les tissus étant très denses. Deux ER sont prévus à Opme (ER n°18 et 19) à l'articulation du noyau ancien et des extensions pavillonnaires. Sur Saulzet-le-Chaud et Clémensat, les prévisions ne donnent pas lieu à un emplacement réservé mais elles sont intégrées à l'OAP.

Quelques emplacements réservés sont prévus pour poursuivre l'effort de mise au gabarit de voies assurant une desserte de zones urbanisées ou à urbaniser :

- ✓ Les prévisions les plus importantes concernent la zone 1AU du centre-bourg qui offre un potentiel de développement intéressant. La mise en valeur de ce potentiel répond à un objectif prioritaire du PADD consistant à orienter la construction sur le bourg et à faciliter la reconquête du centre ancien. Elle nécessite l'adaptation des voies existantes, les rues de Metz (ER n° 10) et Alexis de Tocqueville (ER n° 8) qui présentent des gabarits restreints. Les prévisions d'aménagement de la rue Alexis de Tocqueville sont limitées à la partie basse pour des motifs topographique et de préservation du caractère de la voie qui est bordée par un mur d'un ancien enclos caractéristique de la commune. L'aménagement de la rue de Metz prévu au PLU de 2007 est confirmé sur tout son parcours ainsi que l'amélioration du carrefour avec la route d'Opme (ER n°10) dont la configuration doit être améliorée pour des raisons de sécurité. Le fonctionnement du secteur doit être amélioré par un barreau de liaison entre les deux rues de Metz et Alexis de Tocqueville dont la réalisation est intégrée à l'OAP centre-bourg.
- ✓ Des emplacements réservés ponctuels sont prévus :
 - sur le chemin de la Bouteille (ER n°11 et n°12) pour régulariser l'emprise de la voie ;
 - sur la rue Croix Saint-Avit et chemin des Seignettes.
- ✓ Un emplacement réservé est prévu sur le secteur du Prat pour l'élargissement de la rue des Vignes qui dessert la ZAC multi-sites. Deux emplacements sont prévus à Clémensat, en entrée de village et en rase campagne, sur la RD 21 qui est un axe très fréquentée.
- ✓ Deux emplacements sont inscrits pour renforcer le maillage des cheminements piétons à Opme et entre la rue de Fontarlioux et le chemin des caves pour améliorer les liaisons piétonnes entre la ZAC, le pôle d'équipements publics et le centre.

TABLEAU D'ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ENTRE LE PLU DE 2007 ET LE PLU RÉVISÉ				
DÉSIGNATION	RÉALISE	SUPPRIME	CONSERVE	CRÉE
Rue des Vignes élargissement voie	X		X	
Impasse donnant sur la rue des Vignes création de voirie	X	X		
Rue de Laubize élargissement voie	X	X		
Chemin des Paillards élargissement voie	X	X		
Chemin des Teytos élargissement voie	X	X		
Chemin de la Prugne élargissement voie		X		
Chemin de Javaude élargissement voie		X		
Chemin de la Garde élargissement voie	X	X		
Rue du Luc élargissement voie	X	X		
Clémensat création de voirie		X		
Rue J. Prévert – Saulzet élargissement voie	X	X		
Rue de la Gazelle – Saulzet élargissement voie	X	X		
Rue du Puy Giroux et rue de la République – Saulzet élargissement voie	X	X		
Rue de Bellevue – Saulzet élargissement voie	X	X		
Rue Croix St-Avit – rue de Bellevue – Saulzet élargissement voie	X	X		
Rue du Puy Giroux – Opme élargissement voie	X	X		
Chemin des Côtes – Opme élargissement voie	X	X		
Chemin du Grand Champ – Opme élargissement voie	X	X		
Chemin de la Bouteille élargissement voie		X		
Rue de la Treille élargissement voie		X		
Romagnat bourg création d'un accès pour une aire de stationnements		X		
Pré Neuf élargissement voirie + accès à la zone des Plantades	X	X		
Rue Croix St Avit – Saulzet élargissement voie	X pour partie		X	
Chemin de la Bouteille élargissement voie	X pour partie		X	
Chemin de la Bouteille élargissement voie			X	
Rue des Vignes élargissement de la rue des Vignes			X	
Romagnat vallée de la Gazelle création de bassins d'orage le long du ruisseau de La Gazelle			X	
Rue de Tocqueville élargissement de la rue de Tocqueville			X	
Rue de Metz élargissement de la rue de Metz			X	
Chemin de la Bouteille élargissement du chemin de la Bouteille			X	
RD 21 élargissement des accotements entre Clémensat et la RD 2089			X	
Saulzet le Chaud raccordement de la sortie Ouest de Clermont-Ferrand à la RD 2089			X	
Chemin des Seignettes élargissement du chemin des Seignettes			X	
Rue de Latour-d'Auvergne / Rue Jolie création d'un espace public (placette)				X
Place de la Halle création d'un espace public (placette)				X
Rue Vercingétorix/Rue du 11 Novembre (placette)				X
Création d'un parking rue des Écoles				X
Création d'un parking rue des Fours à Chaux				X
Avenue de Clémensat. Aménagement de sécurité				X
Création de parking à Opme chemin de Puy Giroux				X
Création de parking à Opme rue de Grand Champ				X
Création d'un cheminement piéton rue du Café				X
Création d'un cheminement piéton de la rue de Fontarlioux au chemin des Caves				X

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EN VUE DE LA RÉALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS.

Trois emplacements réservés sont inscrits au PLU :

- ✓ Deux emplacements concernent la réalisation de programmes de logements contribuant à la mixité sociale de l'habitat. La justification de ces emplacements est développée au chapitre justification des dispositions réglementaires du PLU (axe 1). Les sites retenus présentent des qualités d'insertion urbaine (proximité du centre et de ses équipements, accès au transport collectif) et de raccordement aux réseaux. Leur inscription au PLU a pour objet de contribuer à l'effort de production de logements locatifs pour atteindre le taux de 20% et maintenir ce taux dans le temps. Le programme répond à un objectif de mixité sociale avec une diversité de produits et d'optimisation foncière avec une densité répondant à l'objectif du SCoT (tendre vers 70 logts/ha).
- ✓ Un emplacement réservé affecté à la réalisation de terrains familiaux pour les gens du voyage au Cheix.

↳ LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE

Deux types d'éléments sont reportés au zonage :

- ✓ Les éléments repérés au titre de l'Article L.151-19 du code de l'urbanisme qui correspondent aux éléments de patrimoine bâti à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
Leur liste a été établie sur la base d'un inventaire réalisé dans le cadre du diagnostic. Cet inventaire précise la désignation, la situation et les motifs de leur inscription.
- ✓ Les éléments repérés au titre de l'Article L.151-23 du code de l'urbanisme qui correspondent aux alignements et continuités végétales à conserver pour leur rôle écologique et paysager. Cette mesure a été étendue à un réseau plus large pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique demandant de renforcer les mesures de protection des haies.

↳ LES FICHES CITES-JARDINS.

Les cités-jardins de Bezance et des Pérouses constituent un élément du patrimoine local. Des fiches cités-jardins sont jointes au règlement afin d'assurer la préservation des qualités de ce type d'habitat et de formes urbaines. L'objet des fiches est de décrire les spécificités morphologiques, architecturales et paysagères de ces cités qui servent de référence pour appliquer les dispositions du règlement applicables aux cités.

BILAN DES SUPERFICIES.

PLU mis en révision		PLU révisé		
Zones Urbaines	Superficie en ha	Zones Urbaines	Superficie en ha	
UA	19,3	Ucj	15,76	
UB	16,5	Uv	15,7	
UC	12,8			
UD	218	Uca	20,28	
UI	31,6	U	292,14	
UL	31,8			
TOTAL	330	U (total)	344,58	14,58
Zones à urbaniser	Superficie en ha	Zones à urbaniser	Superficie en ha	
1AU	9,3	1AU	12,45	
1AUi	2,7	1AU*	0,73	
2AU	40,6	AU	7,15	
2AUS	2,5			
TOTAL	55,1	AU (total)	20,33	-34,77
Zones Naturelles	Superficie en ha	Zones Naturelles	Superficie en ha	
N	696,7	Nc	1,28	
NL	10,3	Nh	0,39	
		Ns	0,8	
		Nv	44,29	
		N	955,04	
TOTAL	707	TOTAL	1001,8	294,80
Zones Agricoles	Superficie en ha	Zones Agricoles	Superficie en ha	
A	537,7	A	309,16	
An	26	An	19,55	
A1	28,2	As	0,58	
TOTAL	591,9	TOTAL	329,29	-262,61

La superficie cadastrée de la commune est de 1696 ha

EBC	Superficie
	213,3 ha