



Département du Puy-de-Dôme

Communauté d'Agglomération Riom Limagne et Volcans

Commune de **RIOM**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°3

#### 1 \_ Rapport de présentation

ELABORATION DU PLU	MODIFICATIONS, REVISIONS PARTIELLES, MISES A JOUR
Prescription par DCM du 23.11.2012 Arrêt du projet par DCC du 02.05.2017 Approbation par DCC du 19.12.2017	Mise à jour n°1 par arrêté du Président du 16/04/2018
	Modification simplifiée n°1 approuvée par DCC du 23/04/2019
	Mise à jour n°2 par arrêté du Président du 5 février 2020
	Modification simplifiée n°2 approuvée par DCC du 18/02/2020
	Modification n°3 approuvée par DCC du ____/2021

# Sommaire

<b>I - Préambule</b>	<b>3</b>
a. Contexte	3
b. Présentation de la commune de Riom	3
c. Objet de la modification n°3	4
d. Localisation des zones concernées	6
e. Examen au cas par cas pour la réalisation d'une évaluation environnementale sur la modification n°3	7
<b>II - Modifications du règlement littéral</b>	<b>8</b>
a. Point 1 – Modification de l'article UA1 : destinations et sous destinations interdites et autorisées sous conditions	8
b. Point 2 : modification de l'article UA4.1 – implantation par rapport à l'alignement	9
c. Point 3 : modification de l'article UA4.4 – emprise au sol	9
d. Point n°4 : modification de l'article UA6.3 –traitement environnemental et paysager	10
e. Point n°5 – modification de l'article UB1 - destinations et sous destinations interdites et autorisées sous conditions	10
f. Point n°6 – modification de l'article UB4 - implantation	11
g. Point n°7 – modification de l'article UB4.4 – Hauteur	12
h. Point n°8 – modification de l'article UG1 - destinations et sous destinations interdites et autorisées sous conditions	12
i. Point n°9 – modification de l'article UG2 - Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, et types d'activités	13
j. POINT N°10 – Modification de l'article UG7 - Stationnement	14
<b>III - Modification du règlement graphique</b>	<b>15</b>
a. Point n°11 - Changement du classement UAt vers un classement UAa	15
b. Point n°12 – Changement du classement N vers un classement NI	15
c. Modification du tableau des surfaces	16
<b>IV - Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>17</b>
<b>V - Compatibilité du projet de modification avec le PADD de Riom</b>	<b>19</b>
a. Rappel du PADD de Riom	19
b. Justification du respect du PADD dans le projet de modification	19
<b>VI - Conclusion</b>	<b>20</b>

# I - Préambule

---

## a. CONTEXTE

---

La commune de Riom dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2017 par décision du conseil communautaire de Riom Limagne et Volcans puis mis à jour par arrêtés du Président en date du 16 avril 2018 et du 5 février 2020. Ce PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement les 23 avril 2019 et 18 février 2020.

Riom Limagne et Volcans a décidé de procéder à la modification n°3 du PLU de Riom prescrite par arrêté en date du 2 décembre 2020.

Cette modification fait suite à la nécessité d'adaptation du règlement écrit et graphique pour permettre certaines évolutions notamment sur les secteurs accueillant des activités économiques.

Cette modification n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le PLU, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones urbanisées. Le principe de gestion économe des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Considérant que ces modifications n'auront pas pour conséquence :

- L'atteinte à l'économie générale du PLU,
- Le changement des orientations du PADD,
- La réduction d'un espace boisé classé, une zone A ou N,
- La réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

## b. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE RIOM

---

Situé dans le département du Puy-de-Dôme, à 15 kilomètres au nord de Clermont-Ferrand, la commune de Riom est le 3ème pôle du département et compte 19 029 habitants en 2016. Elle est la plus importante des 31 communes de la communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans comptant 64 907 habitants (population municipale en vigueur au 1er janvier 2016).

Capitale historique de l'Auvergne, la commune est située entre la plaine de la Limagne et la chaîne des Puys, ce qui lui offre un cadre naturel exceptionnel.

Appartenant à la plaine de la Limagne, la ville de RIOM est située à une dizaine de kilomètres au nord de Clermont Ferrand, au pied de l'imposant massif de la chaîne des volcans d'Auvergne.

Sa position géographique particulière, dans une forme de large vallon en entonnoir lui donne d'emblée une orientation spécifique :

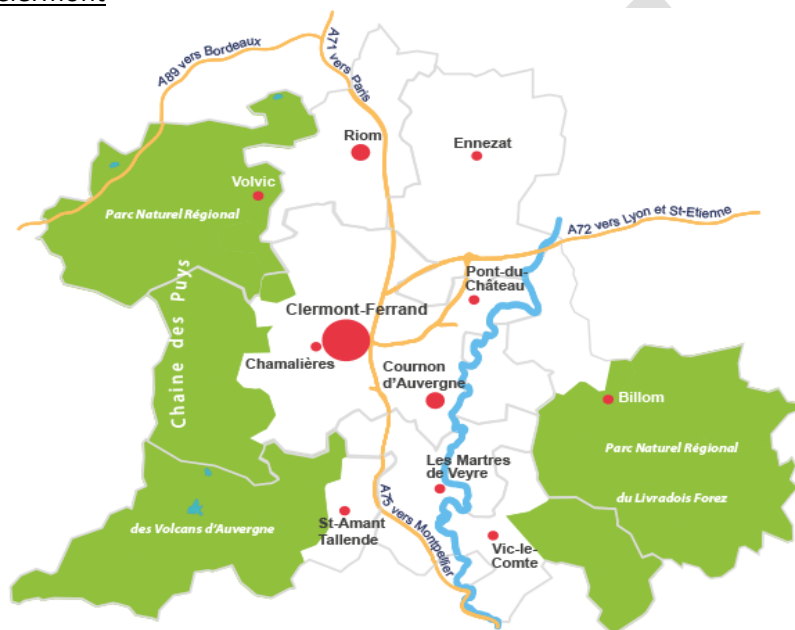
- vers l'Est s'ouvrent les larges horizons de la plaine de la Limagne - qui constitue l'unité topographique dominante ;
- vers l'ouest se donnent à voir les découpages caractéristiques des sommets volcaniques, non présents sur la commune mais fortement marquants dans le paysage ;
- entre les deux se déclinent les formations collinéennes de moindre amplitude que sont les hauteurs de la montagne de Champ Griaud au sud avec la colline de Mirabel ou la colline de Madargue au nord.

La ville ancienne occupe une petite colline qui surplombe la plaine de Limagne permettant cette perspective particulière sur le centre ancien de Riom.

Les altitudes s'échelonnent de 320 m à 500 m donnant localement lieu à de fortes pentes au niveau des collines : Ronchalon, Madargue, Mirabel, certains secteurs du centre-ville.

La commune de Riom fait partie du SCoT du Grand Clermont approuvé le 29 novembre 2011. Il a pour objectif la définition des grandes orientations de développement du territoire à l'horizon de 2030 à l'échelle d'un bassin de vie de près de 404 000 habitants répartis sur 108 communes. Le SCoT fixe des grands objectifs qui doivent être déclinés au sein du PLU pour être mis en œuvre à l'échelle communale. Le SCoT du Grand Clermont fixe notamment comme priorité la lutte contre l'étalement urbain. L'inflation des prix du foncier a poussé les populations de l'agglomération à s'implanter en première couronne, puis en deuxième couronne. Il met en avant la nécessité d'anticiper ce phénomène en privilégiant l'accueil des emplois, des activités, services et équipements dans les polarités fortes en s'appuyant sur le mouvement de libération de foncier ou de friches urbaines.

#### Carte du Grand Clermont



### **C. OBJET DE LA MODIFICATION N°3**

La commune de Riom dispose de 6 zones dédiées à de l'activité économique. Elles sont indicées pour de l'industrie, de l'artisanat, et du tertiaire. A ce jour, le croisement de différentes données notamment le taux de remplissage de ces zones, les demandes et projets actuels d'installations d'entreprises ainsi que la maîtrise foncière ont permis d'établir un état des lieux de l'occupation de ces zones, de définir leur évolution afin d'envisager l'ouverture ou l'extension d'autres parcs d'activités, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur. Les projets de création ou de développement portés par les entrepreneurs et soutenus par la Commune et l'Agglomération se heurtent parfois aux restrictions imposées par le PLU, notamment relatives à la vocation donnée à chacun des espaces économiques de la commune, en zone UAa ou UAi. C'est pourquoi il est nécessaire d'assouplir ces destinations afin, non seulement de faciliter l'installation des nouveaux acteurs économiques sur la commune mais aussi de terminer le remplissage de certaines zones d'activités économiques, dont certaines sont occupées à plus de 90 %. Il est précisé que ces nouvelles dispositions ne généreront pas de déséquilibre de l'activité économique sur la Commune ou l'Agglomération.

Ce point de la modification concerne le règlement littéral et le règlement graphique :

#### **Article UA1 :**

- Pour les zones UAa et UAi : permettre sous conditions les constructions et extensions à vocation de bureaux,
- Pour l'ensemble des zones UA : préciser que le logement nécessaire au gardiennage, doit être réalisé dans le bâtiment destiné à l'activité, et que sa surface ne peut excéder 50m<sup>2</sup>.

**Article UA4 :**

Ajouter une mention pour l'implantation par rapport à l'alignement des constructions et équipements d'intérêt collectif ;  
Préciser le calcul de l'emprise au sol en tenant compte des surfaces d'exploitation et des marges de recul,

**Article UA6 :**

Intégrer la définition et les règles s'appliquant aux surfaces d'exploitation.

**Article UB1 :**

Autoriser les extensions des activités d'artisanat et de commerce de détail existantes et situées hors des linéaires identifiés au règlement graphique, à condition de représenter 30% maximum de la surface de plancher existante.

**Secteur rond-point route d'Ennezat**

Changement du classement UA<sub>t</sub> vers un classement UA<sub>a</sub> et création d'une orientation d'aménagement et de programmation entrée de ville.

**Article UG1**

Autoriser la réhabilitation à vocation industrielle des industries existantes ou inactives (friches industrielles) sous conditions de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et seulement en dehors des secteurs d'OAP.

**Article UG2 :**

Préciser que les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont conditionnées à la mise en œuvre de toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques.

**Article UG7 :**

Suite à la modification de l'article UG1, intégrer une règle concernant le stationnement pour la destination « industrie ».

D'autre part, la rédaction actuelle du règlement en zone UB génère des difficultés d'application pour des projets ciblés destinés à un public spécifique et pour des projets situés en front bâti ou en angle de voies. Ainsi, afin de permettre l'aboutissement de ces projets, cette modification concerne également l'article UB4 afin d'inclure une dérogation à la règle de hauteur pour les constructions à vocation d'hébergements (logements particuliers adaptés à des besoins particuliers), une précision pour les constructions situées à l'angle de deux voies et une adaptation de la règle de hauteur pour favoriser les formes urbaines variées tout en conservant l'objectif d'un front bâti continu.

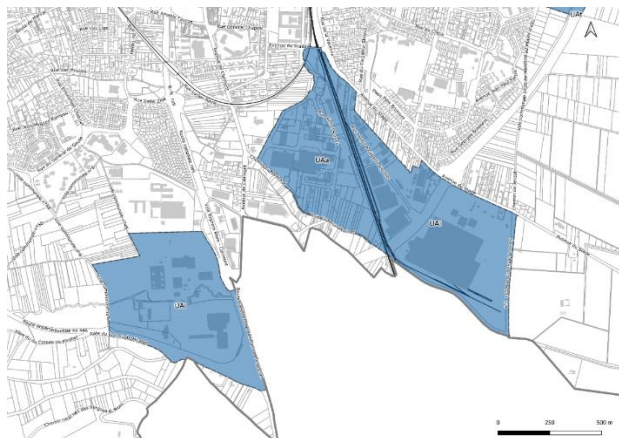
Enfin, afin de mettre en conformité la destination du site et son classement, il est proposé de classer le secteur d'extension du pas de tir du centre régional de tir à l'arc en NI.



#### d. LOCALISATION DES ZONES CONCERNEES

**La zone UA** concerne les zones d'activités du territoire de Riom. Elle est indiquée pour favoriser l'industrie (UAi), l'artisanat (UAa), et le tertiaire (UAt).

Riom Sud – site de Mirabel



Rocade Nord Est – Route de Paris



Rues Louis Armstrong/Georges Gershiwn / La varenne



**La zone UB** s'articule le long des axes majeurs pénétrant au sein de la commune qui disposent d'un potentiel de mutation du tissu urbain en lien avec la requalification de ces voies.



**La zone UG** devant devenir l'extension du centre-ville, comprend le quartier gare qui s'étend des Jardins de la Culture au nord jusqu'à la Manufacture des Tabacs au sud et s'articule le long de l'avenue Virlogeux, en front de gare et le long de la rue de l'Ambène en arrière gare. C'est un secteur fort de

mutation et de développement avec pour objectif de soutenir la revitalisation du centre-ville et de le connecter à la gare, entrée de ville à requalifier de la commune.



**La zone N** est une zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques ou d'enjeu de paysage (coteaux de Ronchalon, coteaux de Madrague notamment).

**Le secteur NI** est destiné à accueillir des aménagements de valorisation du site ainsi que des équipements (sportifs ou de loisirs notamment) ne remettant pas en cause le caractère naturel de la zone.



#### e. EXAMEN AU CAS PAR CAS POUR LA REALISATION D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE SUR LA MODIFICATION N°3

Comme le dispose le Code de l'Urbanisme, l'élaboration et l'évolution d'un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale déclenchée soit d'une manière systématique, soit après examen d'un dossier dit au cas par cas.

Dans le cas de la modification n°3 du PLU de Riom, un dossier d'examen au cas par cas a été déposé auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 9 décembre 2020.

Par décision n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_, la MRAE a décidé que le projet de modification n°3 du PLU de Riom est ou n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## II - Modifications du règlement littéral

### a. POINT 1 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UA1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Le règlement du PLU de Riom prévoit des destinations et sous destinations interdites et autorisées pour les secteurs dédiés aux activités économiques UAa, UAi, UAt. Cependant, il convient de réexaminer les dispositions relatives aux bureaux pour les secteurs de l'artisanat et de l'industrie, et celles liées aux logements pour l'ensemble des trois sous-secteurs.

#### **ARTICLE UA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdits dans toute la zone UA les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- **Les exploitations agricoles et forestières ;**
- Les hébergements ;
- L'artisanat et le commerce de détails ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Au sein du sous-secteur UAa, sont également interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- Les industries de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les entrepôts de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ~~Les bureaux ;~~

~~Au sein du sous-secteur UAi, sont également interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :~~

- ~~Les bureaux ;~~

Au sein du sous-secteur UAt, sont également interdites les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- Le commerce de gros ;
- Les industries ;
- Les entrepôts.

Sont autorisées sous conditions dans toute la zone UA :

- Les constructions nouvelles et les extensions à vocation **de logement**, de restauration, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition ~~d'être nécessaires au gardiennage des activités ou~~ de constituer une offre de service aux entreprises et salariés de la zone.
- ~~Les constructions nouvelles et les extensions à vocation de bureaux, à condition que la surface dédiée à cette destination représente moins de 50 % de la surface totale du bâti de l'unité foncière.~~
- ~~La création et l'extension de logement à condition d'être nécessaire au gardiennage de l'activité, limité à 50m<sup>2</sup> de surface habitable et intégré au sein du bâtiment d'activité ;~~
- La réhabilitation des activités interdites ou autorisées sous condition, qu'elle que soit leur situation géographique ;
- L'extension des activités interdites, qu'elle que soit leur situation géographique, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de la révision n°1 du PLU ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant.

Sont autorisées :

- **En zone UAi :**

**\*les nouvelles constructions ou réaffectations de locaux à vocation de bureaux à condition que la surface dédiée à cette destination représente moins de 50 % de la surface totale du bâti de l'unité foncière,**  
**\*les extensions de bureaux existants.**

- **En zone UAa :**

**\*les nouvelles constructions à vocation de bureaux liées à la vocation de la zone,**

**\*Pour les activités de bureaux existantes avant l'approbation du PLU, leur extension sera permise sous conditions :**



- une seule extension possible après la date d'approbation de la modification 3 du PLU,
- ne pas dépasser 30% de la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation de la modification 3 du PLU.

## b. POINT 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE UA4.1 – IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Afin de permettre à certains aménagements et équipements publics tels que des transformateurs électriques, des bornes, etc., de s'implanter avec un recul inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement, il est proposé de modifier la règle UA4.1 comme suit.

### ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport à l'alignement\*

Les constructions doivent s'implanter conformément aux reculs figurés au règlement graphique lorsqu'ils existent.

En absence de reculs identifiés au règlement graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 m minimum vis-à-vis de l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas :

- o en cas de construction principale préexistante sur l'unité foncière dont l'implantation ne permet pas de respecter cette règle.
- o en cas de travaux d'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant,
- o **en cas de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Dans ces cas, l'implantation est libre.

## c. POINT 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE UA4.4 – EMPRISE AU SOL

Pour lever de nombreuses ambiguïtés avec des porteurs de projets, il est opportun de préciser et rendre plus lisible la notion d'emprise au sol. Des dispositions complémentaires relatives aux marges de recul et aux surfaces d'exploitation viendront compléter l'article UA4 et s'accorder avec l'article UA6 relatif au traitement environnemental des espaces non bâtis :

- Les marges de recul imposées par rapport à l'alignement et aux limites séparatives seront déduites de la superficie constructible de l'unité foncière,
- La surface d'exploitation correspondra aux surfaces non couvertes nécessaires à l'activité économique, exemples non exhaustifs : zone de stationnement de véhicules d'activités, zone de lavage, zone de giration, zone de manutention, zone de chargement/déchargement, zone de stockage etc... Le stationnement lié aux obligations de stationnement mentionné à l'article 7 ne sera pas considéré comme une surface d'exploitation. Par conséquent, la surface d'exploitation sera comptée dans l'emprise au sol, car elle sera appréciée comme une spécificité nécessaire à l'exploitation de l'entreprise.

Ces mesures viendront répondre à la combinaison des logiques de densification et de valorisation des parcelles tout en imposant une bonne intégration paysagère.

### ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4/ Emprise au sol

~~Au sein du secteur UA4, l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être au minimum de 40 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties.~~

~~Au sein du sous-secteur UA1 et UAa, l'emprise au sol des nouvelles constructions devra être au minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties.~~

Les marges de recul imposées dans les points 1 et 2 ci-dessus seront déduites de la superficie de l'unité foncière à prendre en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

**Au sein du secteur UA<sub>t</sub> :**

La somme des surfaces de l'emprise au sol et des surfaces d'exploitation telles que définies à l'article UA6 devra être au minimum de 40% de la superficie de l'unité foncière.  
Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties.

**Au sein du secteur UA<sub>i</sub> et UA<sub>a</sub> :**

La somme des surfaces de l'emprise au sol et des surfaces d'exploitation telles que définies à l'article UA6 devra être au minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière.  
Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties.

**d. POINT N°4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE UA6.3 –TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

Dans le cadre de l'amélioration paysagère et environnementale du territoire, et en cohérence avec le point n°3, il convient d'ajouter un paragraphe sur les surfaces d'exploitation. Elles font partie intégrante du fonctionnement de certaines activités économiques sur des espaces non couverts. Puisqu'elles sont considérées comme essentielles, il est nécessaire de les reconnaître dans le calcul de l'emprise au sol, comme précisé dans l'article UA4, et d'intégrer une cohérence avec le présent article sur l'aspect paysager.

**ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**3/ Les surfaces d'exploitation**

Les surfaces d'exploitation correspondent aux surfaces non couvertes nécessaires à l'activité économique : zone de stationnement de véhicules d'activités, zone de lavage, zone de giration, zone de manutention, zone de chargement/déchargement, zone de stockage etc.... Le stationnement lié aux obligations de stationnement mentionné en article 7, n'est pas considéré comme une surface d'exploitation. La somme de cette surface et celle de l'emprise au sol, définie en article 4, ne pourra être inférieure à 30% ou 40% selon l'indice du zonage de la superficie de l'unité foncière.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, aires liées au fonctionnement de l'activité, etc...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il constitue un accompagnement de la composition des espaces libres voisins, dans le but de participer à une mise en valeur globale ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, l'aménagement du terrain devant être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement de s'écouler jusque dans des bassins, noues, éléments de stockage ou bien vers les réseaux de collecte. Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité composé d'aménagements végétaux avec des essences locales et/ou minérales. Le traitement du site devra constituer un paysage « continu » entre les différentes installations.

**e. POINT N°5 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UB1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Certaines activités d'artisanat et de commerce de détail existent au sein de la zone UB. Cette zone de boulevard est un site important de mutation urbaine en lien avec la requalification des voies. Ces axes doivent devenir des boulevards urbains car ils structurent les mobilités et l'accès au centre-ville. Ils

véhiculent la première image de la ville auprès des visiteurs qui est aujourd'hui peu qualitative du fait notamment d'une urbanisation au coup par coup et d'une juxtaposition de vocations.

Dans cette volonté de requalification, les entreprises d'artisanat et de commerce de détail encore en fonctionnement dans cette zone doivent pouvoir poursuivre leurs activités en réalisant notamment des extensions.

Ces extensions pourraient être réalisées sur des emprises limitées à 30% maximum de la surface de plancher préalablement existante afin de ne pas renforcer outre mesure la vocation commerciale du secteur.

#### **ARTICLE UB1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdits les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- **Les exploitations agricoles et forestières ;**
- Les commerces de gros ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès ou d'exposition.

Sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail, le long des linéaires identifiés au règlement graphique ;
- La restauration le long des linéaires identifiés au règlement graphique ;
- Les activités de services avec accueil de clients, le long des linéaires identifiés au règlement graphique ;
- La réhabilitation des activités interdites et des activités autorisées sous condition, qu'elle que soit leur situation géographique, sans modification de surface de plancher ;
- **L'extension des activités d'artisanat et de commerce de détail existantes et situées hors des linéaires identifiés au règlement graphique, à condition de représenter 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°3.**
- Les annexes des destinations et sous destinations autorisées, à condition d'être situées en second rideau\* et d'avoir une emprise au sol de 50 m² maximum.

#### **f. POINT N°6 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UB4 - IMPLANTATION**

Le règlement actuel ne permet pas le cas spécifique des constructions situés en angle de voie. Afin d'instaurer une règle spécifique, il est proposé de modifier l'article UB4 – implantation.

#### **ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1/ Implantation par rapport à l'alignement\*.**

###### **Premier rideau\***

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 m vis-à-vis de l'alignement. **En cas de parcelle située à l'angle de deux voies, le recul de 5 m ne sera obligatoirement respecté que vis-à-vis de la voie principale.**

**Par ailleurs, Toutefois** les linéaires de construction de plus de 20 m peuvent comprendre des reculs ponctuels aux conditions cumulatives suivantes :

- o de ne pas excéder une distance de 7 m à compter de l'alignement;
- o d'être limités à 30% du linéaire total du front bâti ;
- o d'être végétalisés en rez-de-chaussée sur au moins 50 % de leur emprise.

[...]

##### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

###### **Premier rideau**

La construction implantée en premier rideau doit respecter les dispositions suivantes :

[...]

Des implantations différentes pourront être imposées, sous réserves de justification technique ou de meilleure intégration au site, en cas :

- d'extension d'une construction principale existante dont l'implantation au sein de l'unité foncière ne permet pas de répondre aux règles précitées. Celle-ci pourra être réalisée dans la continuité de l'existant, à condition que sa surface de plancher n'augmente pas de plus de 20% la construction existante ;
- d'implantation de constructions sur une unité foncière située à l'angle de deux voies ; dans ce cas, la limite séparative située sur la voie secondaire ne doit pas nécessairement respecter la règle ci-dessus.
- de nécessité de mise en œuvre d'un ouvrage ou d'un équipement technique lié à la sécurité ou contraintes d'accessibilité d'un bâtiment existant ;
- l'isolation extérieure du bâti ;

#### g. POINT N°7 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UB4.4 – HAUTEUR

La règle actuelle régissant la hauteur des bâtis en zone UB induit des difficultés dans sa mise en application. Afin de clarifier les objectifs de la règle (maintien du front bâti continu), il est proposé d'adapter la règle de hauteur pour favoriser les formes urbaines variées tout en conservant l'objectif d'un front bâti continu. D'autre part, il est proposé d'inclure une dérogation à la règle de hauteur pour les constructions à vocation d'hébergements (logements particuliers adaptés à des besoins particuliers) sur justification technique, afin de pouvoir faire aboutir des projets d'intérêt général ne pouvant respecter cette règle de hauteur.

### **ARTICLE UB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4/ Hauteur**

[...]

##### **Premier rideau**

Afin d'assurer un front bâti continu, la hauteur des constructions devra être comprise entre 9 m et 12 m à l'égout du toit en façade sur l'alignement. Cette hauteur pourra être moindre sur les autres points de la toiture de la construction.

En cas d'attique, la hauteur totale peut être portée à 15 m au maximum. Les ouvrages techniques (cheminées, antennes) inférieure à 1,5 m de hauteur peuvent dépasser la règle.

En outre, en cas de construction contiguë préexistante, hors annexe, la différence de hauteur totale entre les constructions ne doit pas être supérieure à 3 m.

En cas d'impossibilité de combiner les règles de hauteur fixe et relative énoncées ci-dessus, la construction devra respecter soit la hauteur maximale, soit la hauteur minimale autorisée afin de se rapprocher de la hauteur de la construction contiguë.

##### **Second rideau**

La hauteur des constructions, hors annexes, devra être comprise entre 6 et 9 m à l'égout du toit.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle du 1<sup>er</sup> alinéa pourront déroger à celle-ci à condition :

- qu'elles se réalisent avec une hauteur au plus égale à celle de la construction existante ;
- qu'elles ne dépassent pas la hauteur totale des constructions en premier rideau.

Les constructions à vocation d'hébergements (logements particuliers répondant à un besoin particulier) pourront déroger à la règle de hauteur minimale sur justification technique.

En tout état de cause, les constructions ou extensions implantées en limite séparative sur une bande de 5 m de profondeur à compter de la façade arrière de la construction située en premier rideau ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3 m à l'égout du toit.

Les annexes ont une hauteur maximale de 3 m à l'égout du toit.

#### h. POINT N°8 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UG1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

La communauté d'agglomération Riom Limagne et Volcans mène une étude sur la réutilisation des friches industrielles, et plus particulièrement les friches existantes en cœur de Riom. Afin de permettre la réutilisation de ces friches, il est proposé d'autoriser la réhabilitation à vocation industrielle des industries existantes ou inactives sous conditions de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et seulement en dehors des secteurs d'OAP.

#### **ARTICLE UG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdits les constructions nouvelles aux vocations suivantes :

- **Les exploitations agricoles et forestières ;**
- Les commerces de gros ;
- Les **nouvelles industries hors friches industrielles ;**
- Les entrepôts.

Sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail, le long des linéaires identifiés au règlement graphique ;
- La restauration le long des linéaires le long des linéaires identifiés au règlement graphique ;
- La réhabilitation des activités autorisées sous condition, qu'elle que soit leur situation géographique ;
- **La réhabilitation à vocation industrielle des industries existantes ou inactives (friches industrielles) sous conditions de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage et de ne pas être situé dans une secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.**
- L'extension des activités autorisées sous condition, qu'elle que soit leur situation géographique, à raison d'une extension unique à compter de la date d'approbation de la révision n°1 du PLU ne dépassant pas 20% de la surface de plancher du bâtiment existant.
- Les annexes des destinations et sous destinations autorisées, à condition d'être situées en second rideau\* et d'avoir une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> maximum.

#### **i. POINT N°9 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UG2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES**

En complément du point n°8 modifiant les destinations autorisées en zone UG, et afin de permettre l'implantation de ces industries sur des friches industrielles, il convient de préciser que les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ne sont pas conditionnées à un besoin nécessaire pour les habitants et les usagers. Cependant, afin de garantir une bonne intégration des projets, l'obligation de mise en œuvre de toutes dispositions pour rendre compatibles ces installations avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques est maintenue.

#### **ARTICLE UG2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES**

Sont interdits :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Sont autorisés sous condition :

- Les piscines, à condition d'être situées en second rideau ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition **qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone,** que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;



- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

## j. POINT N°10 – MODIFICATION DE L'ARTICLE UG7 - STATIONNEMENT

L'autorisation de réhabiliter des industries en zone UG (point n°8) induit la nécessité de créer la règle relative au stationnement dédié à cette vocation dans la zone UG.

### **ARTICLE UG7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

#### **2/ Calcul du nombre de places de stationnement automobile.**

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations / sous destinations, les prescriptions afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.

La mutualisation des stationnements est possible entre les « commerces et activités de services », les « industries » ou les « bureaux » d'une part et les « habitations » d'autre part.

En cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'au maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau ci-dessous.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles non motorisés et poussettes
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.	4 % de la surface de plancher totale pour toute construction supérieure à 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher totale.
	Industrie	En fonction des besoins	

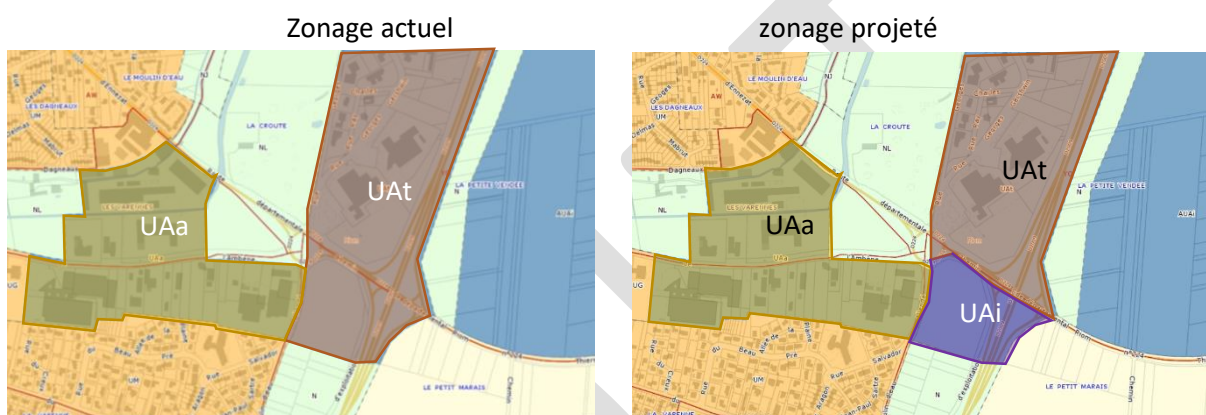
### III - Modification du règlement graphique

#### a. POINT N°11 - CHANGEMENT DU CLASSEMENT UAT VERS UN CLASSEMENT UAa

Le secteur de développement économique localisé à proximité immédiate du rond-point route d'Ennezat est un secteur à enjeux important pour la collectivité du fait de sa très forte visibilité depuis la voie rapide mais également car il constitue l'une des entrées de ville de Riom.

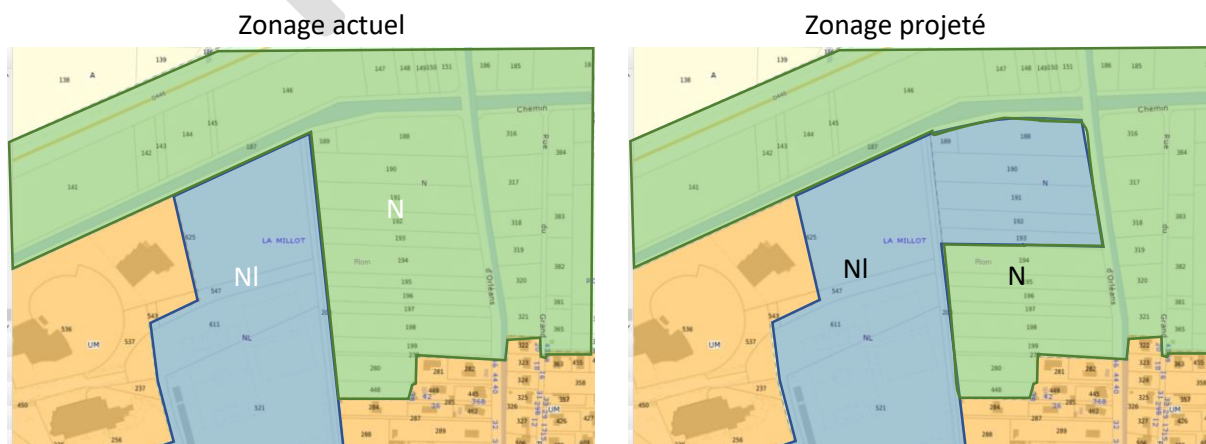
Au PLU actuel, ce secteur actuellement non construit est classé en zone à vocation économique tertiaire. Au vu des projets pouvant prendre place sur ce site et de l'enjeu paysager, il semble nécessaire de basculer ce secteur en zone à vocation économique industrielle (UAi).

Ce classement s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation « entrée de ville ».



#### b. POINT N°12 – CHANGEMENT DU CLASSEMENT N VERS UN CLASSEMENT NI

Le site actuel du centre régional de tir à l'arc est classé en zone NI. Dans le PLU approuvé en décembre 2017, un emplacement réservé a été créé afin de prévoir l'extension du pas de tir de ce centre de tir à l'arc. Ce secteur d'extension est actuellement classé en zone naturelle non indicé (N). Dans une optique d'extension éventuelle du pas de tir afin d'accueillir les entraînements des jeux olympiques 2024, mais également de mise en cohérence entre la vocation du secteur et le classement au sein du zonage, il est proposé de classer le secteur d'extension en NI, comme le pas de tir existant. L'aménagement du pas de tir à l'arc ne comporte pas de constructions mais uniquement des aménagements.



### c. MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

Le tableau des surfaces après modification n°3 évolue comme suit :

Zones	Secteurs	Superficie en ha	Sous totaux
UG		49,33	610,12
UF		29,96	
UB		59,59	
UM		380,90	
UP	/	49,44	
	UPr	40,90	
UA	UAi	<del>159,03</del> 163,13	285,26
	UAt	<del>54,02</del> 49,92	
	UAa	72,21	
<b>Zones urbaines</b>		<b>895,38</b>	<b>27,82%</b>
AUM		18,05	18,05
AUA	AUAi	29,65	31,90
	AUAa	2,25	
AU		5,12	5,12
<b>Zones à urbaniser</b>		<b>55,07</b>	<b>1,71%</b>
A	/	1693,01	1749,90
	Ap	56,62	
	Ast	0,27	
<b>Zone agricole</b>		<b>1749,90</b>	<b>54,36%</b>
N	/	<del>425,62</del> 423,05	518,44
	Nj	35,47	
	Nl	<del>56,20</del> 58,77	
	Nst	1,15	
<b>Zones naturelles</b>		<b>518,44</b>	<b>16,10%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3218,79</b>	

## IV - Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

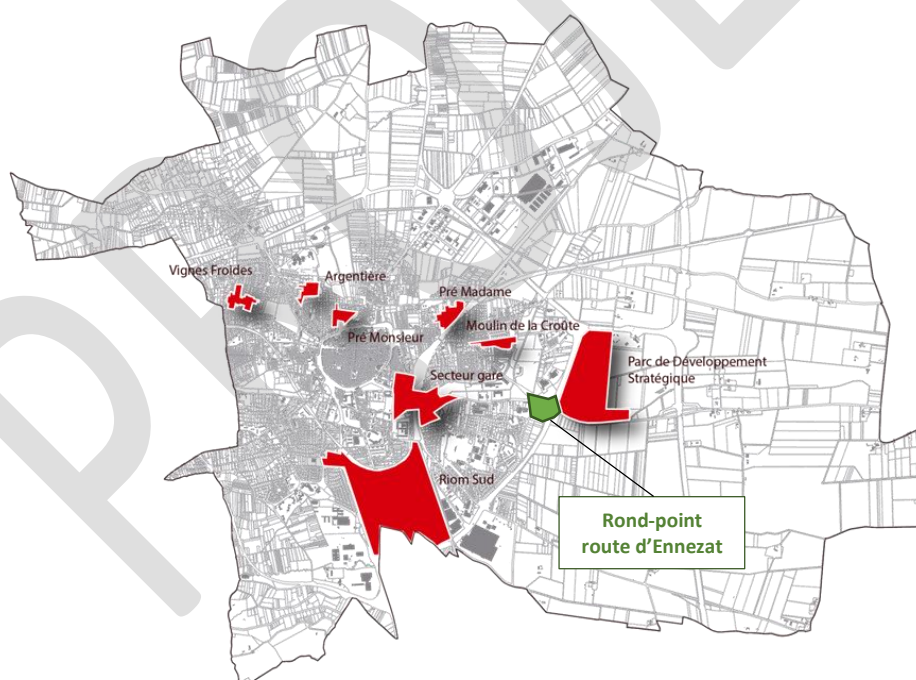
Conformément aux articles R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation viennent en complément du règlement sur des secteurs à enjeux de la commune afin d'encadrer leur développement.

Le PLU de Riom comprend déjà une OAP thématique « entrée de ville ». L'objet de la modification n°3 est de définir une OAP de secteur complémentaire de cette OAP entrée de ville afin de cadrer le développement urbain sur le secteur « rond-point route d'Ennezat »



Le PADD vise à « redonner au centre-ville de Riom son dynamisme pour renforcer son rayonnement » (orientation 1). Dans ce cadre le projet de territoire souhaite « traiter de manière qualitative les entrées de villes routières et ferroviaires »,

Plusieurs enjeux sont dès lors identifiés :

- La valorisation des entrées de ville en tant que vitrine de la commune de Riom ;
- La requalification des entrées de ville et des principaux axes de transit de la commune ;
- Affirmer les vocations des principaux axes structurants de la commune.

L'OAP thématique entrée de ville définit 3 types de séquences qui détermineront des modèles d'aménagement différents en fonctions des secteurs concernés. Le secteur « rond-point route



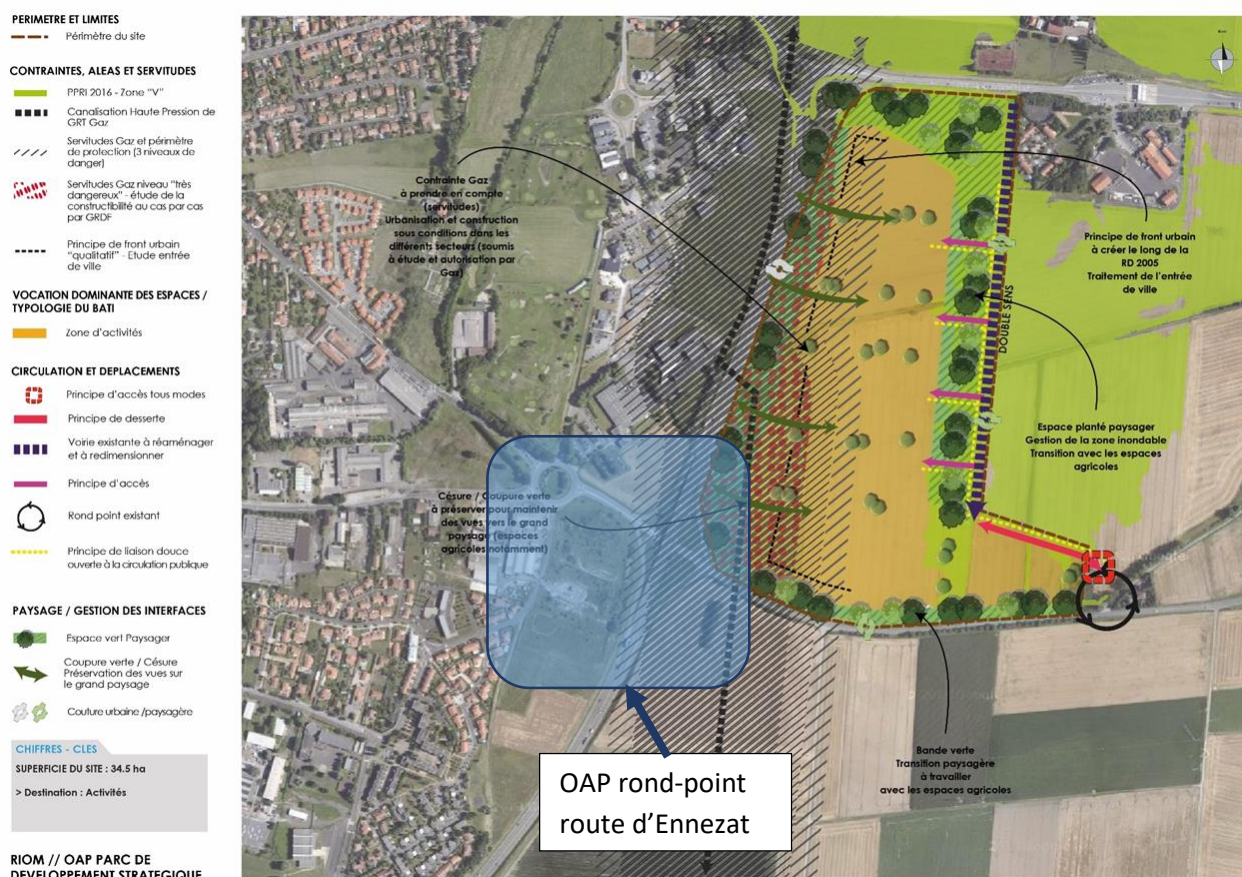
d'Ennezat est concerné par la **séquence paysagère** destinée aux secteurs localisés en dehors du tissu résidentiel, en secteur agricole ou dans les zones d'activités économiques.

### Orientations des aménagements futurs des séquences paysagères :

- Marquer physiquement un seuil d'entrée de ville par un aménagement de la voirie et de l'espace public spécifique. L'utilisation de matériaux identitaires de la région doit être privilégiée pour le revêtement de la voirie et pour la signalétique d'entrée de ville/d'agglomération (utilisation de la pierre de Volvic par exemple) ;
- Mettre en place un traitement végétal et planté mettant en œuvre l'ensemble des strates végétales pour marquer l'entrée de ville ;
- Aménager des pistes cyclables « en site propre » le long de ces axes ;
- Créer des alignements d'arbres afin de diriger la vue vers le centre-ville.

L'OAP sectorielle « rond-point route d'Ennezat » est définie en fonction de ces orientations thématiques et en articulation avec l'OAP « parc de développement stratégique » localisée à proximité immédiate. Le détail de l'OAP est précisé dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du dossier du PLU de Riom.

### Schéma de principe de l'OAP « parc de développement stratégique »





# V - Compatibilité du projet de modification avec le PADD de Riom

---

## a. RAPPEL DU PADD DE RIOM

---

Le développement porté par le PADD de Riom s'articule ainsi autour de 4 enjeux clés :

- Donner un nouveau souffle au centre-ville, habité et commerçant, à même d'offrir aux habitants l'ensemble des services dont ils ont besoin dans une logique de ville des courtes distances;
- **Assurer les conditions d'une relance démographique par une offre nouvelle d'habitat diversifiée, économe en ressource, permettant d'accueillir de nouveaux habitants et de favoriser le parcours résidentiel ;**
- **Affirmer le positionnement de Riom à l'échelle du Grand Clermont notamment par un niveau d'équipement et une offre économique de rang intercommunal attractive et à même de pourvoir des emplois de proximité ;**
- Confirmer la qualité du cadre de vie rimois, facteur d'attractivité, à travers le choix d'une ville résolument économe, valorisant ses ressources et patrimoines.

Le projet de territoire comprend 5 orientations :

- ORIENTATION I : Redonner au centre-ville de Riom son dynamisme pour renforcer son rayonnement
- ORIENTATION II : Programmer un développement résidentiel diversifié, connecté au réseau de transport collectif et adapter le niveau d'équipement en conséquence
- **ORIENTATION III : Maintenir un niveau d'équipement et d'offre économique de rayonnement intercommunal**
- ORIENTATION IV : Donner à la ville une armature verte et bleue support d'un cadre de vie de qualité et de mobilités douces
- ORIENTATION V : Valoriser l'espace rural de la commune dans la diversité de ses fonctions et renforcer les liens avec la ville

## b. JUSTIFICATION DU RESPECT DU PADD DANS LE PROJET DE MODIFICATION

---

Le projet de la modification n°3 du PLU relève du non-changement de son PADD (L153-36 CU) approuvé le 19 décembre 2017.

Les points de modification du règlement écrit et graphique présentés ci-dessus permettent de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD de « Maintenir un niveau d'équipement et d'offre économique de rayonnement intercommunal » et « Assurer les conditions d'une relance démographique par une offre nouvelle d'habitat diversifiée, économe en ressource, permettant d'accueillir de nouveaux habitants et de favoriser le parcours résidentiel. ».

## VI - Conclusion

---

De par son contenu, la présente modification ne change en rien l'économie générale du PLU. Elle ne porte pas atteinte aux espaces boisés classés, aux espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente modification n'engendre pas d'augmentation des possibilités de construire de plus de 20%, ne diminue pas les possibilités de construire, ne transforme pas une zone urbaine en zone à urbaniser et ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser.

PROJET