

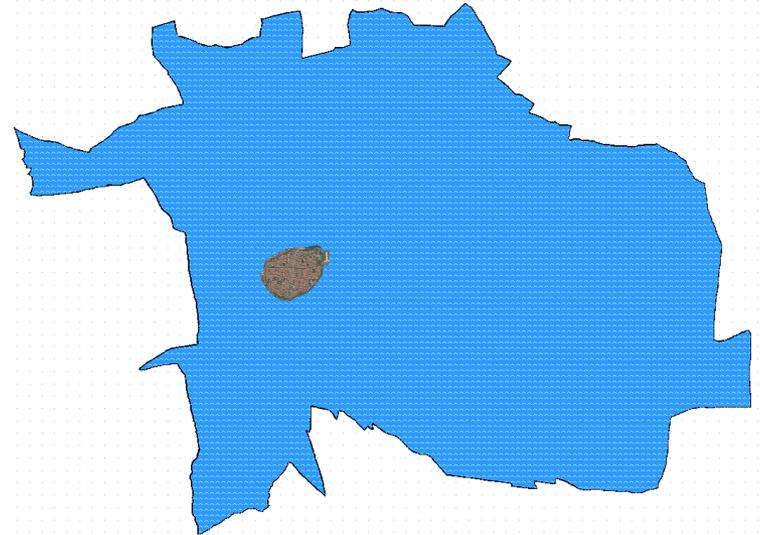
Comment articuler PSMV et du PLU
pour redynamiser un cœur de ville
à partir de son patrimoine
architectural et urbain.
L'exemple de Riom.



PSMV : 31 juillet 2000 (approbation)

PLU : révision n°1 décembre 2017

De la même manière que le PLU n'est pas une île, librement définie par la collectivité compétente, le PSMV n'est pas une île dans l'île...



Nécessité d'un dialogue entre PLU et PSMV (compatibilité PSMV au PADD du PLU)



Google Earth

400 m





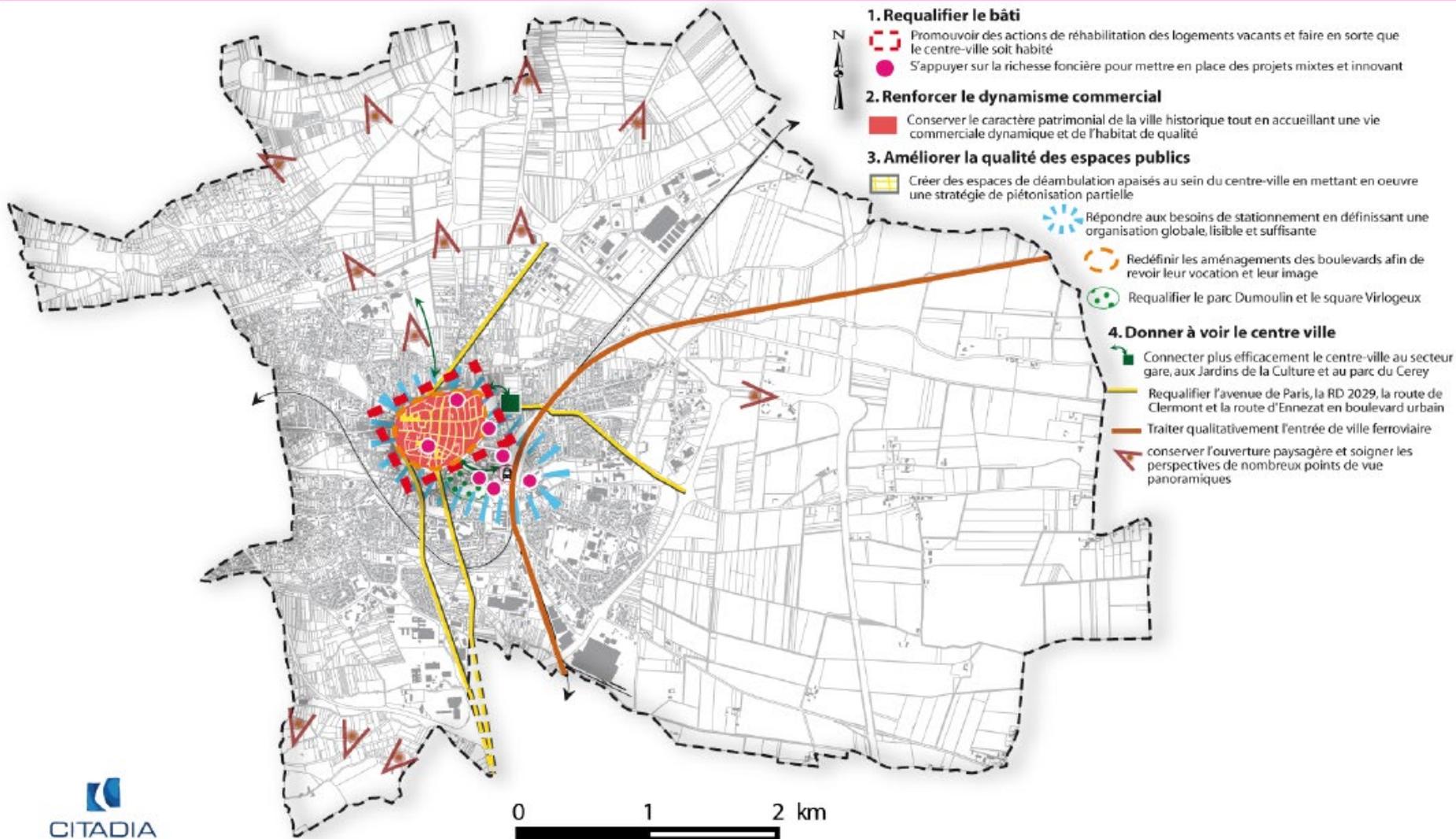
Les Faubourgs de Riom

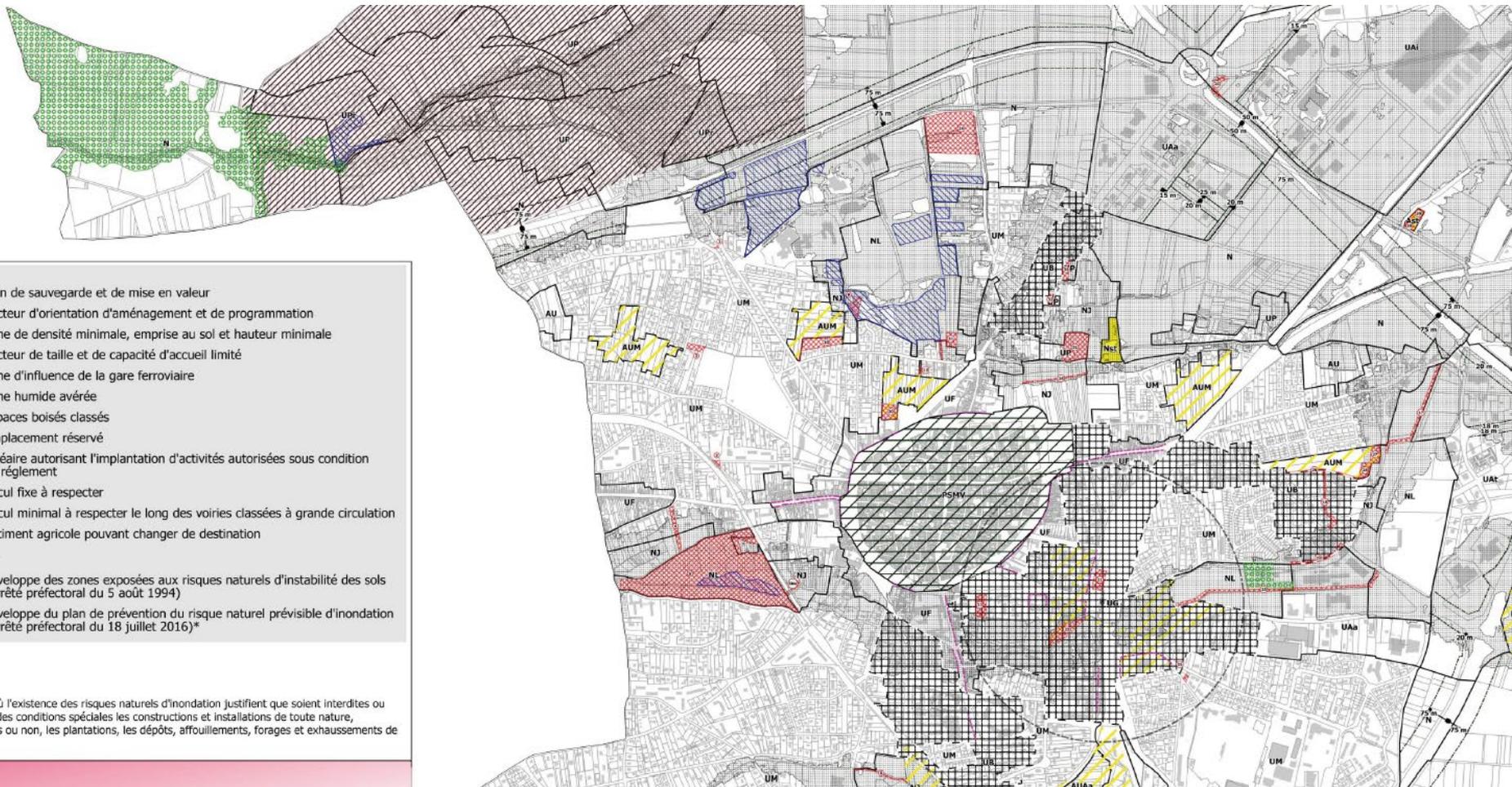


PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU de Riom - PADD

Orientation I : Redonner au centre-ville son dynamisme pour renforcer son rayonnement



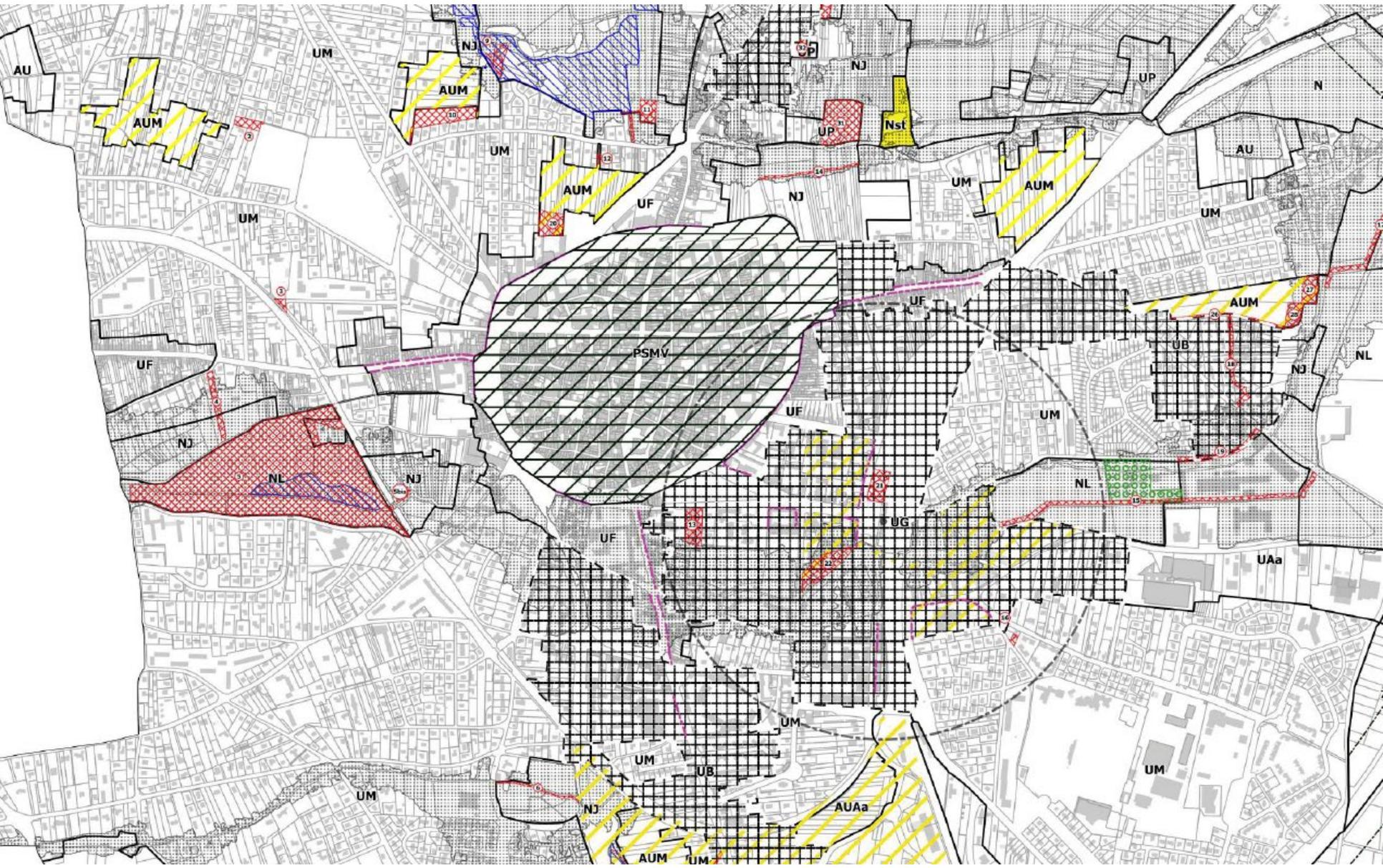


- ☒ Plan de sauvegarde et de mise en valeur
- ▨ Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation
- ▧ Zone de densité minimale, emprise au sol et hauteur minimale
- ▩ Secteur de taille et de capacité d'accueil limité
- 🚉 Zone d'influence de la gare ferroviaire
- 🌊 Zone humide avérée
- 🌳 Espaces boisés classés
- 🏠 Emplacement réservé
- Linéaire autorisant l'implantation d'activités autorisées sous condition au règlement
- Recul fixe à respecter
- Recul minimal à respecter le long des voiries classées à grande circulation
- ★ Bâtiment agricole pouvant changer de destination

Risques

- 🌋 Enveloppe des zones exposées aux risques naturels d'instabilité des sols (Arrêté préfectoral du 5 août 1994)
- 🌊 Enveloppe du plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation (Arrêté préfectoral du 18 juillet 2016)*

* Secteur où l'existence des risques naturels d'inondation justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, les dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sols



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 (art. L.151-8 du code de l'urbanisme)

Le règlement est constitué d'une partie écrite en deux tomes (Titres I à III et Titre IV) et d'une partie graphique, qui comporte 3 documents :

- Le plan de zonage général ;
- Le plan des hauteurs de la zone UM ;
- Le plan du patrimoine protégé et répondant au titre IV du présent règlement.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

La commune de Riom est couverte par deux documents d'urbanisme :

- Le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur du centre historique de RIOM. Son périmètre s'arrête au droit des limites extérieures des boulevards qui encerclent le centre-historique ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de RIOM. Il couvre l'ensemble de la commune à l'exception du périmètre couvert par le PSMV.



ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT

Le règlement, composé d'une partie écrite en deux tomes et de trois documents graphiques, constitue une des parties opposables du PLU qui s'impose par voie de conformité : obligation de stricte identité. L'autorisation d'urbanisme doit être conforme avec le présent règlement.

Les titres II à III du règlement écrit comprennent des schémas qui ont une valeur juridique purement illustrative avec pour but de faciliter la bonne compréhension de la règle.

Le titre IV comporte des plans rapprochés du document graphique correspondant. Ces plans rapprochés sont opposable au même titre que ce document graphique.

Article R151-9 du code de l'urbanisme

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que la délimitation graphique des zones.

Il est rappelé que certains articles du règlement national d'urbanisme s'appliquent par ailleurs et qu'il convient de s'y référer.

ARTICLE 3 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Riom est divisée en :

Zones urbaines :

Peuvent être classés en zone urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

La zone UF : concerne les espaces de faubourgs, le long des boulevards qui ceinturent le centre-ville qui ont un tissu bâti ancien. Ils marquent l'entrée du centre-ville et l'objectif du règlement est de conserver leur morphologie urbaine pour préserver le caractère de ces faubourgs.

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 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. 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. Le potentiel de renouvellement au sein de ces zones UB est important.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

PREAMBULE

La zone UF concerne les espaces de faubourgs, le long des boulevards qui ceinturent le centre-ville qui ont un tissu bâti ancien. Ils marquent l'entrée du centre-ville et l'objectif du règlement est de conserver leur morphologie urbaine pour préserver le caractère de ces faubourgs.

→ Les éléments recensés au règlement graphique comme patrimoine bâti ou comme ensemble bâti à protéger doivent en outre se référer au Titre IV du présent règlement. Les articles 4, 5 et 6 de la zone UF ne s'appliquent pas au patrimoine recensé.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UF1 : 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 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 ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques, le long des linéaires identifiés au règlement graphique ;
- La réhabilitation des activités autorisées sous condition, qu'elle que soit leur situation géographique ;
- 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 50m² maximum.

ARTICLE UF2 : 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.

ARTICLE UF3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité fonctionnelle

Au sein des linéaires d'activité recensés au règlement graphique, les constructions nouvelles comportant des locaux d'activités* doivent mettre en œuvre une mixité fonctionnelle verticale en prévoyant au minimum 40% de surface de plancher dédiée aux logements, avec une localisation de ces derniers à l'étage.

2/ Mixité sociale

Les constructions nouvelles ou opérations d'aménagement d'ensemble* de plus de 10 logements doivent garantir une part de logements aidés au titre de l'article 55 de la loi SRU*. Cette part de logements aidés est supérieure à 25 % du programme global.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble concernées, les lots, unités foncières ou constructions destinés à accueillir les logements aidés prévus par la règle ci-dessus sont identifiés à l'autorisation d'urbanisme ou au dossier de remembrement correspondant.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

ARTICLE UF4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport à l'alignement*

Premier rideau*

Les constructions situées en premier rideau doivent s'implanter à l'alignement.

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

- o d'implantation sur une unité foncière située en cœur d'îlot, desservie par une rue secondaire ou une venelle ;
- o d'extension d'une construction principale existante ne répondant pas aux règles précitées. Celle-ci devra être réalisée dans la continuité de l'existant ;
- o de création d'une construction principale accolée à un corps de bâtiment principal existant sur l'unité foncière voisine et ne répondant pas aux règles précitées.

- o 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.

Les débords de toit, éléments de modénatures et autres éléments architecturaux ou ouvrages en saillie peuvent surplomber le domaine public* jusqu'à 0,5 m de large depuis l'alignement*, s'ils se situent à plus de 3,5m de haut du terrain aménagé.

Second rideau*

Après l'implantation d'une première construction répondant aux règles décrites ci-dessus, ou concomitamment à cette implantation, d'autres constructions peuvent être autorisées en second rideau sur le reliquat de l'unité foncière.

Ces constructions pourront être implantées librement.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Limites séparatives latérales

Premier rideau

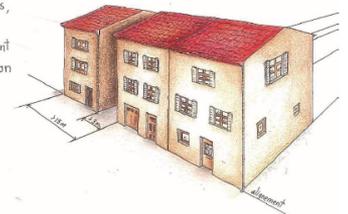
Les constructions en premier rideau doivent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Toutefois, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée :

- si le front bâti sur voie de l'unité foncière est supérieur à 15 m.
- si l'alignement se fait sur une venelle*

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ce dernier est de 3 m minimum.

Objectif poursuivi : permettre la construction des fonds de parcelles, lorsque celles-ci présentent un linéaire en façade sur rue suffisant pour accepter une 1^{ère} construction ainsi que la création d'un accès.



Second rideau

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes en second rideau sont implantées sur la ou les limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait de 3 m minimum par rapport à ces dernières.

L'implantation des annexes et piscines est libre.

Limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes sont implantées avec un retrait minimum égal à la hauteur à l'égoût de leur toit divisée par deux, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m (retrait = H/2 ≥ 3 m)

L'implantation des annexes et piscines est libre.

3/ Emprise au sol

Non réglementée.

4/ Hauteur*

La hauteur maximale autorisée est calculée à compter du niveau de la voie permettant la desserte de l'unité foncière du projet.

Toutefois, ce calcul s'effectue au regard de la côte de mise hors d'eau (CPHE + 20 cm), lorsque le terrain est situé dans un secteur d'aléa du risque d'inondation.

Les ouvrages indispensables et de faibles emprises tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques, acrotères sont autorisés sur les constructions existantes en dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 1,5 mètres.

Premier rideau

La hauteur des constructions devra être comprise entre 6 m et 12 m à l'égout du toit. Toutefois, pour les constructions donnant sur des voies ou emprises publiques égales ou inférieures à 3 mètres de large, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures ou doit correspondre à deux niveaux maximum.

En outre, en cas de construction contiguë préexistante, hors annexe, la différence de hauteur totale entre les constructions ne doit pas être supérieure à 1,5 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.

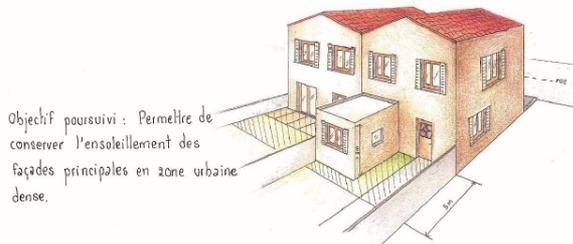
Second rideau

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

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle du 1^{er} alinéa pourront déroger à celle-ci à condition :

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

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 existante 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.

ARTICLE UF5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires seront de formes simples.

Lors de réunions ou de division d'immeubles, le rythme parcellaire ancien devra être conservé en façade. Ce devra en particulier être le cas pour les devantures de commerce.

2/ Aspects des constructions

Les constructions, par leur situation, architecture, dimensions ou aspect extérieur doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les travaux sur bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine. Les extensions doivent être réalisées dans le respect de la volumétrie de base (harmonie des hauteurs et gabarits).

Par ailleurs :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ; tout point de la dalle du rez-chaussée des constructions ou de leurs annexes ne devra pas se trouver à plus de 1 m au-dessus du terrain naturel, à l'exception des zones soumises au risque d'inondation, lorsque cela est requis par le PPRNPI ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être dissimulés ;
- Les éléments techniques nécessaires à la production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ou en façades latérales ou arrière. Les appliques au-dessus des toitures entraînant des débords sont interdites.

Façades

L'échelle, le sens de la composition générale des façades, leur rythme, seront déterminés en fonction de l'environnement architectural en observant : les caractères dominants de l'ilot, celui des deux façades situées sur les unités foncières latérales ainsi que la dominante verticale du bâti traditionnel (façade, percements / ouvertures...).

La composition des façades de grande longueur devra traduire la division du parcellaire ancien.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant.

Sont interdits :

- Les teintes vives, le noir et le blanc pur en surface importantes ;
- Les contrastes forts ;
- Les revêtements brillants ou réfléchissants.

Les façades commerciales devront être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

Toitures

Toitures à pente :

Les toitures seront à pente faible (< à 40 %).

L'orientation du faîtage respectera l'orientation majoritairement constatée au niveau de l'alignement dans lequel s'insère la construction.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19

Suivant les dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement/PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et **identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 conservation ou leur restauration** ».

GENERALITES

Conformément au 3° de l'article R. 151-41, tout élément identifié à ce titre est soumis au régime suivant :

- ✓ Les travaux non soumis à permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable,
- ✓ Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ELEMENTS IDENTIFIES ET SOUMIS A PRESCRIPTIONS

Au-delà des règles édictées dans chacune des zones du PLU, certains éléments identifiés sont soumis à des mesures spécifiques. Les éléments concernés sont listés au sein de fiches spécifiques à chaque typologie.

Ces prescriptions particulières, visent à encadrer leur protection et assurer leur évolution. Celles-ci sont traitées sous forme de fiche au sein du présent chapitre.

Champ d'application des prescriptions

Chaque élément identifié est soumis au règlement littéral de la zone dans laquelle il se trouve (ex. : un édifice situé en zone UG est soumis au règlement de la zone UG).

Néanmoins, **pour chaque élément identifié, ces prescriptions particulières se substituent aux articles n° 4, 5 et 6 du règlement de zone correspondant.**

Répartition et identification graphique

Les éléments identifiés et soumis à prescriptions sont répartis en deux grandes catégories : **les ensembles** et **les éléments individuels**, matérialisés au sein du règlement graphique par le biais d'un symbole :

-Les **ensembles** sont reportés sous forme d'**aplats de couleur** variable 

-Les **éléments individuels** sont reportés sous forme de **pictogramme ponctuel** de formes variées 

Chaque catégorie se compose de différentes typologies de patrimoine, réparties comme suit :

LES ENSEMBLES

BD - Boulevards

FB - Faubourgs

EG - Maisons Galinat et autres édifices néo-régionalistes

DL - Domaines de Limagne

LES ELEMENTS INDIVIDUELS

MB - Maisons Bourgeoises

PG - Pigeonniers

PD - Paradis

PP - Tonnes de vigne, croix, fontaines, ponts, puits, bornes

Chacune de ces typologies fait l'objet de prescriptions qui lui sont propre.

Traitées sous forme de fiches, ces prescriptions sont communes à tous les éléments d'une même typologie et sont à appliquer individuellement pour chaque élément de patrimoine concerné.

Chaque élément de patrimoine apparait alors au sein du règlement graphique par le biais d'un symbole suivi d'un code à deux lettres (suivant sa typologie), et d'un numéro d'identification (Cf. liste).

Exemple :

-Les Maisons Galinat sont reportées sous forme d'aplats bleu suivi des lettres EG :

 EG1

-Les Pigeonniers sont reportés sous forme de triangle suivi des lettres PG :


PG22

ENSEMBLES URBAINS

B
D

Boulevards – Maisons de ville

Critère de préservation : Forme urbaine Historique Culturel

En application de l'Article L. 151-19, les Boulevards sont identifiés et localisés au sein du règlement graphique de la manière suivante :



Conformément au 3° de l'article R. 151-41, les éléments identifiés sont soumis au régime suivant :

- ✓ Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable ;
- ✓ Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Ces ensembles font l'objet de prescriptions visant à assurer leur conservation, restauration et mise en valeur, définies dans le présent document.

ELEMENTS DE CONTEXTE



Les limites du Secteur Sauvegardé sont établies au nu des façades dites « extérieures » des boulevards ceinturant le centre-ville. Les ensembles urbains identifiés par la présente fiche couvrent ainsi le tissu urbain situé en vis-à-vis du secteur sauvegardé, dans un objectif de cohérence urbaine générale.

Bien que l'on y trouve quelques Villas et Hôtels particuliers (Bd Desaix, Bd Clémentel), les boulevards se composent principalement d'un tissu bâti dense et étroit, additionnant les maisons de villes mitoyennes des XVIII^e et XIX^e siècles. En tant qu'un des premiers lieux de l'urbanisation hors du centre historique, ces ensembles se distinguent du tissu urbain de par la forme de leur parcelle, l'implantation et la densité du bâti : tantôt composés d'une succession de parcelles en lanières, tantôt d'un agglomérat de petites entités individuelles ou encore de parcelles aux formes aléatoires.

ENSEMBLES URBAINS

B
D

Boulevards – Maisons de ville

Ainsi, chacun des boulevards de la ville se caractérise par une ambiance, une physionomie et une identité propre.

De manière générale, ceux-ci présentent une implantation régulière du bâti (alignement et rythme vertical) ainsi qu'un traitement singulier des façades (uniformité des façades écrans). Si certains ont su conserver leur aspect et tissu d'origine (bd Desaix, partie haute du bd Etienne Clémentel), d'autres ont en revanche beaucoup évolué au profit des usages actuels. Suivant le principe des rez-de-chaussée différenciés, nombreuses sont les maisons de ville qui cohabitent aujourd'hui avec devantures commerciales, services, locaux divers ou encore restaurants, chacun étant sujet à une intégration plus ou moins réussie.

Par ailleurs, ces espaces en constante évolution ont également vu s'intercaler de nombreuses constructions modernes tels que des immeubles collectifs ou établissements commerciaux (Bd de la Liberté) perturbant ainsi la continuité et l'homogénéité du front bâti existant (implantation en retrait vis-à-vis de la voie, mélange entre architecture des XVIII^e-XIX^e siècles et constructions récentes, formes et matériaux hétéroclites...).

Un traitement qualitatif des façades sur rue est globalement constaté. Néanmoins, bien que leur volumétrie et leurs parements aient été conservés au fil du temps, la majeure partie de ces maisons de ville est aujourd'hui peu mise en valeur (crépis et enduits vieillissants ou de couleurs peu adaptées). Construites en profondeur, elles se composent d'une partie noble à l'avant et d'une partie arrière comprenant les annexes, communs et jardins.

Ainsi, outre le front de rue, la plupart des boulevards (Desaix, Clémentel) se caractérise par deux entités et « ambiances » urbaines distinctes : une partie « avant » au front de rue uniforme et ordonné (principe d'alignement) mêlant habitat, commerces et services, et une partie « arrière », indissociable, caractérisée par une succession non hiérarchisée de maisons accolées dans le sens de la longueur et débouchant sur des espaces de jardins. Les deux entités sont alors reliées entre elles par un réseau d'étroites venelles.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

De manière générale, les boulevards riomais dits « extérieurs » se caractérisent par :

- ✓ Une **forme urbaine singulière** avec une disposition circulaire, (forme héritée des remparts du 13^e siècle) présentant la plupart du temps deux typologies de bâti distinctes (parties avant et arrière des boulevards),
- ✓ Un **parcellaire hétérogène**, chaque ensemble possède une physionomie qui lui est propre. Certains peuvent présenter des parcelles étroites et régulières, d'autres sont parfois morcelés avec des espaces plus ou moins large et de différentes formes,
- ✓ Un **tissu dense et parfois hétéroclite**, additionnant maisons de villes mitoyennes, entrecoupées de bâtiments récents, axes de circulation ou autres espaces de respiration,
- ✓ Des **proportions homogènes** (maisons aux gabarits et hauteurs similaires),
- ✓ Un **front bâti continu** avec un alignement des façades sur rue (bien que certains édifices soient en retrait, l'alignement prime en grande majorité),
- ✓ Un **traitement harmonieux des façades** (taille, disposition et encadrement des ouvertures),
- ✓ Un **aspect paysager** grâce aux divers alignements d'arbres ou plantations ponctuelles,
- ✓ Des **rez-de-chaussée différenciés** (locaux commerciaux...).

Ces ensembles bâtis ont une incidence directe sur la structuration et la perception des axes de circulation majeurs que sont les boulevards, notamment grâce à une continuité visuelle des fronts de rue (implantation, gabarits, façades...).

ENSEMBLES URBAINS

B
D

Boulevards – Maisons de ville

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

I- CHAMPS D'APPLICATION DES PRESCRIPTIONS

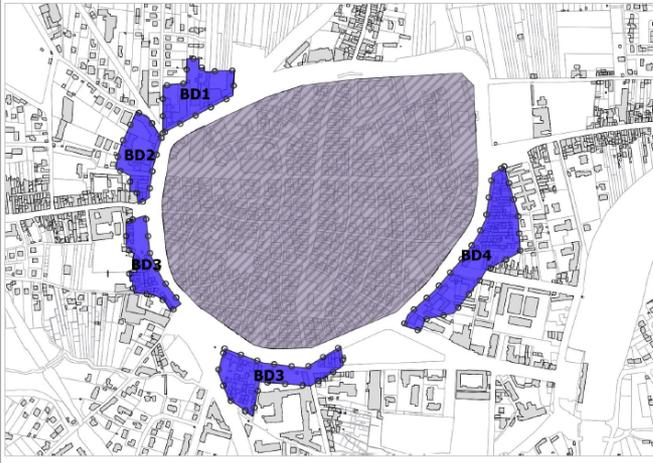
Les prescriptions suivantes se substituent :

- ☞ aux articles 4, 5 et 6 du règlement de la zone concernée pour les maisons de ville à conserver et leurs espaces associés (espaces de jardin à conserver / clôture à conserver) ;
- ☞ à l'article 4 du règlement de la zone concernée pour les bâtiments devant être remplacés en cas de démolition.

II- DELIMITATIONS DES ENSEMBLES

Les boulevards identifiés sont répartis en 4 ensembles (chacun renvoyant à un plan rapproché correspondant) :

- BD.1- Boulevard de la Liberté BD.3 & 3 bis - Boulevard Etienne Clémentel
BD.2- Boulevard de la République BD.4- Boulevard Desaix



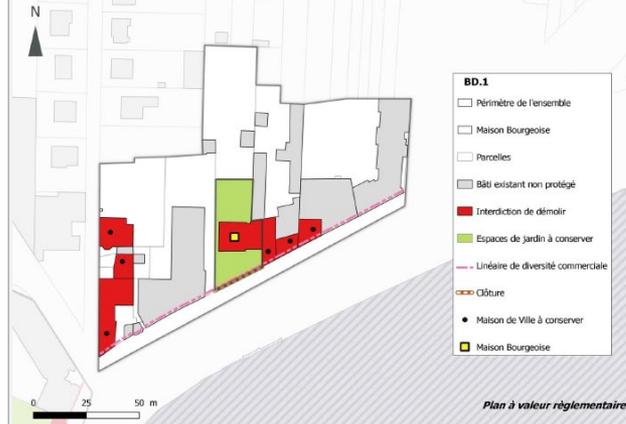
ENSEMBLES URBAINS

B
D

Boulevards – Maisons de ville

BD.1 – Boulevard de la Liberté

Code au règlement graphique	BD1
Nom	Boulevard de la Liberté
Type	Zone d'habitat et commerces
Secteur	Abords du centre-ville - Nord



BD.1

- Périmètre de l'ensemble
- Maison Bourgeoise
- Parcelles
- Bâti existant non protégé
- Interdiction de démolir
- Espaces de jardin à conserver
- Linéaire de diversité commerciale
- Clôture
- Maison de Ville à conserver
- Maison Bourgeoise

Plan à valeur réglementaire

ENSEMBLES URBAINS

B
D

Boulevards – Maisons de ville

LISTE D'IDENTIFICATION DES EDIFICES CONCERNES

BD.1 – Boulevard de la Liberté



	N° rue	Nom de rue
1	N°7	Boulevard de la Liberté
2	N°9	Boulevard de la Liberté
3	N°9 bis	Boulevard de la Liberté
4	N°17	Boulevard de la Liberté
5	N°1	Rue Emile Massé
6	N°3	Rue Emile Massé

ENSEMBLES URBAINS

F
B

Faubourgs – Maisons de ville

Critère de préservation : Forme urbaine Historique Culturel

En application de l'Article L. 151-19, les Faubourgs sont identifiés et localisés au sein du règlement graphique de la manière suivante :



Conformément au 3° de l'article R. 151-41, les éléments identifiés sont soumis au régime suivant :

- ✓ Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable ;
- ✓ Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Ces ensembles font l'objet de prescriptions visant à assurer leur conservation, restauration et mise en valeur, définies dans le présent document.

ELEMENTS DE CONTEXTE



Les faubourgs anciens, au nombre de 4, se placent dans le prolongement des voies d'accès historiques au centre ancien. Ainsi, depuis les boulevards de ceinture du centre historique, les faubourgs rayonnent suivant les quatre points cardinaux :

- Le faubourg de Layat au Nord,
- Le faubourg de Clermont au Sud (avenue de la Libération),
- Le faubourg de la Bade à l'Est,
- Le faubourg de Mozac à l'Ouest (avenue du Commandant Madeline).

ENSEMBLES URBAINS

F
B

Faubourgs – Maisons de ville

Premières voies d'accès à la ville, les faubourgs sont un des lieux pionniers de l'urbanisation hors du centre historique. Bien que l'on y trouve quelques villas et hôtels particuliers, ces ensembles se composent principalement d'un tissu bâti dense et étroit : les « maisons de ville ». Alignées de part et d'autre des voies, celles-ci datent pour la plupart des XVIII^e et XIX^e siècles.

En tant qu'entrées de ville les faubourgs constituent, encore aujourd'hui, des axes de circulation majeurs à l'échelle de la commune. Le rôle de « passage » qui leur était initialement dévolu a engendré l'implantation de nombreux commerces en rez-de-chaussée, ainsi qu'un traitement qualitatif des façades sur rue (anciennes devantures commerciales). Bien que leur volumétrie et leur parement aient été conservés au fil du temps, la majeure partie de ces maisons de ville est aujourd'hui peu mise en valeur (crépis et enduits vieillissants ou de couleurs peu adaptées).

Chacun des 4 faubourgs de la ville se caractérise par une ambiance et une identité propre. De manière générale, ceux-ci ont su conserver leur trame, aspect et tissu d'origine et se caractérisent par une implantation régulière du bâti (alignement et rythme vertical) ainsi qu'un traitement singulier des façades (façades écran).

Si certains ont désormais un rôle d'habitat uniquement, d'autres ont conservé un aspect commercial. Ainsi, certaines maisons de ville cohabitent aujourd'hui avec devantures commerciales, services, locaux divers ou encore restaurants, plus ou moins bien intégrés aux bâtiments.

Par ailleurs, ces espaces en constante évolution ont vu s'insérer quelques constructions modernes, perturbant parfois la continuité et l'homogénéité du front bâti existant (implantation en retrait vis-à-vis de la voie, formes et matériaux hétéroclites...).

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

De manière générale, les faubourgs riomois se caractérisent par :

- ✓ une **forme urbaine singulière**, en tant qu'espaces de continuité de la trame orthogonale d'origine,
- ✓ un **parcellaire homogène, à la fois étroit et régulier** composé d'une succession de parcelles en lanière redécoupées,
- ✓ un **tissu dense et resserré** additionnant les maisons de villes mitoyennes,
- ✓ un **front bâti continu** avec un alignement des façades sur rue,
- ✓ des **proportions homogènes** (maisons étroites aux gabarits et hauteurs similaires),
- ✓ une **uniformité des façades** (traitement enduit aux teintes sobres et unies, ouvertures de tailles et de formes similaires, ordonnancement classique à deux ou trois travées, encadrements en pierre noire),
- ✓ un **traitement esthétique harmonieux** (encadrements des ouvertures, décors sculptés, et modénatures en pierre de Volvic),
- ✓ Des **rez-de-chaussée différenciés** (locaux commerciaux...).

Ces ensembles bâtis ont une incidence directe sur la structuration et la perception des axes de circulation majeurs que sont les faubourgs, notamment grâce à une continuité visuelle des fronts de rue (implantation, gabarits, façades...).

Chaque faubourg présentant une identité propre, certaines caractéristiques nécessitent d'être traitées à part.

ENSEMBLES URBAINS

F
B Faubourgs – Maisons de ville

DISPOSITIONS GENERALES

I- CHAMPS D'APPLICATION DES PRESCRIPTIONS

Les prescriptions suivantes se substituent :

- aux articles 4, 5 et 6 du règlement de la zone concernée pour les maisons de ville à conserver et leurs espaces associés (espaces de jardin à conserver / clôture à conserver) ;
- à l'article 4 du règlement de la zone concernée pour les bâtiments devant être remplacés en cas de démolition.

II- DELIMITATIONS DES ENSEMBLES

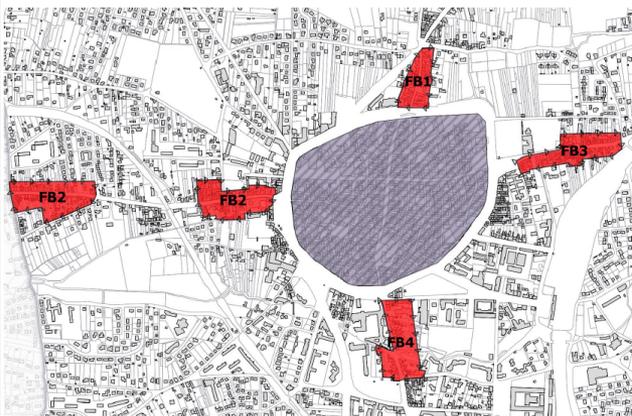
Les faubourgs identifiés sont répartis en 5 ensembles (chacun renvoyant à un plan rapproché correspondant) :

FB.1- Faubourg de Layat

FB.2 & FB.2 bis - Faubourg de Mozac

FB.3 - Faubourg de la Bade

FB.4 - Faubourg de Clermont



ENSEMBLES URBAINS

F
B Faubourgs – Maisons de ville

FB.2 – Faubourg de Mozac – Partie 2

Code au règlement graphique	FB2
Nom	Faubourg de Mozac
Type	Zone d'habitat
Secteur	Abords du centre-ville – Ouest



FB 2bis

□ Périmètre de l'ensemble	● Maisons de Ville à conserver	▨ Bâtiments devant être remplacés en cas de démolition	--- Venelles à conserver et au besoin restaurer	◆ Petit Patrimoine
□ Parcelles	■ Interdiction de démolir	■ Espaces de jardin à conserver	□ Bâti existant non protégé	

0 25 50 m

Plan à valeur réglementaire

ENSEMBLES URBAINS

F
B Faubourgs – Maisons de ville

FB.2 bis – Faubourg de Mozac – Partie 2



	N° rue	Dénomination
1	N°69	Avenue Champ d'Ojardias
2	N°106	Avenue Champ d'Ojardias
3	N°104	Avenue Champ d'Ojardias
4	N°102	Avenue Champ d'Ojardias
5	N°65 bis	Avenue Champ d'Ojardias
6	N°65	Avenue Champ d'Ojardias
7	N°63	Avenue Champ d'Ojardias
8	N°51	Avenue Champ d'Ojardias
9	N°94	Avenue Champ d'Ojardias
10	N°92	Avenue Champ d'Ojardias

ENSEMBLES URBAINS	
F B	Faubourgs – Maisons de ville
<p>III- PRESCRIPTIONS</p> <p>En tant qu'ensembles bâtis singuliers, forts d'une identité locale et présentant un intérêt urbain et historique majeur, les faubourgs identifiés devront conserver tous les éléments qui en font leur spécificité.</p> <p>A- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	

1/ IMPLANT:

Les faubourgs se
tissu bâti : le plu:
D'autre part, si
Mozac...), certai
constructions ré

Les maisons de v
en profondeur, e
communs et jan
implantation en
Ce principe d'imj

→ Toute déar
plans rapproc

→ Les imme
identifiés au
plans rapproc
initiale. Elles
d'origine. En
rythme parce

→ Au vu du r
se faire sur l
architectural

2/ VOLUMEI

Les maisons de
caractérisent pa
comptant pas pl

Bien que la haut
des proportions l

→ Tout imm
volumétrie d'

Son extension

ENSEMBLES URBAINS	
F B	Faubourgs – Maisons de ville
<ul style="list-style-type: none"> ○ L'emprise au sol de cette extension ne pourra dépasser la largeur de l'immeuble ; ○ La hauteur de cette extension ne sera pas supérieure à 3 m à l'égout du toit. <p>→ La hauteur des bâtiments devant être remplacés en cas de démolition devra être comprise entre 6 m et 12 m à l'égout du toit (calculée à compter du niveau de la voie permettant la desserte de l'unité foncière du projet). Toutefois, pour les constructions donnant sur des voies ou emprises publiques égales ou inférieures à 3 mètres de large, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout des toitures ou doit correspondre à deux niveaux maximum.</p> <p>En outre, en cas de construction contiguë préexistante, hors annexe, la différence de hauteur totale entre les constructions ne doit pas être supérieure à 1,5m.</p> <p>En cas d'impossibilité de combiner les règles de hauteur fixe et relative énoncées ci-dessus, la construction devra respecter soit la hauteur de la construction contiguë préexistante, soit la hauteur de la construction contiguë préexistante.</p> <p>Les ouvrages indispensables et techniques, acrotères sont autorisés dans la limite de 1,5 soumis à ces règles.</p>	

B- ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des maisons de d'un traitement qualitatif.

1/ TOITURES

Les toitures des maisons de ville s'faible perpendiculaire à la voie aim:

→ Les toitures des immeubles | Dans le cas de travaux de réfec l'identique. En cas de travaux avec le style de l'immeuble ser

→ Tout ajout de type lucarne est proscri

→ En cas de percements :
- les fenêtres de toit ne poi de couverture ;
- les verrières sont admise l'ensemble de la toiture.

→ Outre leur dimension, ces p le plan de la toiture, de maniér

→ Les dispositifs de capteurs boulevards. Ceux-ci devront é possible l'impact visuel. Si né supérieur de la couverture.

ENSEMBLES URBAINS	
F B	Faubourgs – Maisons de ville
<p>2/ FACADES</p> <p>Les façades sur rue se caractérisent par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un traitement architectural uniforme (façade-écran avec entablement en pierre de taille, système de travée, enduit uni), ✓ Des formes simples, ✓ Des ouvertures marquées (encadrements en pierre ou brique, éléments de décors), ✓ Des menuiseries avec petits bois au niveau des fenêtres, ✓ Des parements et modénatures sobres mettant en valeur les rythmes horizontaux et verticaux (chainages, cordons, bandeaux d'acrotères, rives de toits...), ✓ Un ordonnancement régulier (2 à 3 travées réparties sur 1 à 2 niveaux d'élévation), ✓ Des ferronneries ouvragées au niveau des garde-corps. <p>→ En tant qu'éléments identitaires des maisons de villes, l'ensemble des modénatures, parements et décors doivent être conservés dans leur forme et leur teinte d'origine pour les immeubles portés comme ne pouvant être démolis.</p> <p>→ Les encadrements, chainages, cordons, rives et autres modénatures devront rester apparents et être entretenus.</p> <p>→ Toute dépose d'éléments intacts et en bon état de conservation est interdite. En cas de suppression pour des raisons d'usage ou de dégradation, les éléments en question devront être remplacés au plus près des formes et aspect des matériaux d'origine.</p> <p>→ Tous les éléments de décors présents au niveau des ouvertures (linteaux, clef d'arc, frontons, péroirs et appuis de fenêtres sculptés, ferronneries, petits bois), sont également à conserver et à restaurer en cas de dégradation. Toute réhabilitation devra s'opérer dans le respect des formes et matériaux d'origine et en accord avec le reste des ouvertures.</p> <p>→ Au vu de la forme et du mode d'implantation des maisons de villes, et pour en conserver l'harmonie visuelle, tout ajout en façade principale de type structure (véranda, marquise, balcon...) ou appendice technique (climatisateurs...) est formellement proscri</p> <p>→ En cas de démolition accidentelle d'un immeuble porté comme ne pouvant être démolis (incendie,...), sa reconstruction, obligatoire, devra respecter l'ordonnancement d'origine et remployer autant que possible, les éléments de décors et de modénatures présents (encadrements, appareillage de portes cochères, corniche, ferronneries...).</p> <p>Le traitement des façades en enduit uni participe également à l'harmonie des boulevards.</p> <p>→ Ainsi, toute réfection devra en restituer l'aspect et la monochromie.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les teintes vives, le noir et le blanc pur en surface importantes ; ○ Les contrastes forts ; ○ Les revêtements brillants ou réfléchissants. 	

ENSEMBLES URBAINS	
F B	Faubourgs – Maisons de ville
<p>3/ OUVERTURES</p> <p>Les ouvertures sont de tailles et de formes à la fois homogènes et régulières. Les maisons de villes se caractérisent par une ordonnance classique : les façades sur rue s'organisent selon le principe de travées régulières (les percements présents aux différents niveaux s'alignent verticalement) et d'ordre de grandeur (rétrécissement de bas en haut).</p> <p>Dans l'ensemble, elles présentent le plus souvent 2 à 3 travées, réparties sur 1 à 2 niveaux d'élévation, et sont réparties de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un rez-de-chaussée présentant de grandes ouvertures (anciennes portes cochères ou portes de grange). Beaucoup correspondent aujourd'hui à des garages ou locaux commerciaux (principe des rez-de-chaussée différenciés) - un premier niveau (voire un deuxième) composé d'une ou deux ouvertures de taille moyenne - un dernier niveau caractérisé par de petites ouvertures, carrées pour la plupart. 	

Les façades présentent un traitement différencié des ouvertures : leur emplacement est le plus souvent marqué par un encadrement en pierre de Volvic ou brique en saillie fine. Quand ils sont présents, les décors ornent place au sein des niveaux intermédia

La majorité des fenêtres sont quant ou rectangulaire.

→ Toute ouverture d'origine est

→ Dans le respect de l'ord: supplémentaire en façade princi murées.

Si besoin, les nouveaux perceme leur implantation respecte le pr forme, encadrement).

→ Concernant la typologie des c suivre. Tout élément de ce ty menuiseries trop dégradées ou n

→ Les systèmes d'occultation coi Lorsqu'ils sont mis en œuvre, les défaut, le caisson extérieur devra: architectural et l'époque de cons

→ Les portes, portes cochères et bois.

→ Le choix des teintes et aspect (teinte de l'enduit) et dans le res;

→ Les fenêtres présentant des pi

ENSEMBLES URBAINS	
F B	Faubourgs – Maisons de ville
<p>4/ DEVANTURES</p> <p>Les devantures commerciales devront être conçues en vue d'une intégration optimale au sein des bâtiments existants, et dans le respect de leur architecture.</p> <p>→ Dans ce sens, celles-ci seront comprises dans la hauteur des rez-de-chaussée uniquement.</p> <p>D'autre part, leur composition devra tenir compte des structures porteuses et ouvertures existantes.</p> <p>→ Ainsi, quand elles sont présentes, les portes cochères et portes de granges sont à conserver.</p> <p>→ Le cas échéant, les vitrines et devantures seront disposées à l'intérieur des arcades ou encadrements, en libérant les tableaux destinés à être visibles.</p> <p>→ D'autre part, l'aménagement d'une devanture comportera obligatoirement la restauration des péroirs des arcs ou linteaux lorsqu'ils font l'objet d'une dépose.</p> <p>Le rythme des ouvertures et des limites séparatives devra également être respecté.</p> <p>→ Dans le cas d'un commerce occupant plusieurs immeubles totales, la devanture devra respecter l'individualité de chaque immeuble en faisant apparaître les séparations et l'ordonnancement des différentes façades.</p> <p>Les bannes mobiles en façade pourront être autorisées dans la limite des règlements de voirie.</p> <p>→ Le cas échéant, celles-ci devront être dissimulées sous des lambrequins en position de fermeture. La toile sera de couleur unie, non criarde et en harmonie avec la façade (stores et lambrequins devant être de la même couleur).</p> <p>→ Les systèmes d'occultation ou de clôture des boutiques sont autorisés à condition d'être totalement dissimulés en position d'ouverture.</p> <p>→ Les devantures en applique pourront être autorisées, seulement si elles présentent un aspect traditionnel.</p>	

ENSEMBLES URBAINS	
<p>C- ABORDS DE LA CONSTRUCTION</p> <p>JARDINS</p> <p>Suivant leur morphologie, l'arrière des fronts bâtis peut comprendre à la fois les annexes, communs et jardins.</p> <p>→ Ces espaces verts en fond de parcelle (Cf. plans rapprochés) forment donc partie intégrante des arrières de boulevards et sont à ce titre, à conserver.</p> <p>→ L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.</p> <p>Ainsi, tout arbre de haute tige mature* devra être conservé sauf à justifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ; ○ que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ; qu'il s'agit d'une essence allergène. <p>→ Une reconquête du bâti au profit de jardins peut être opérée en second rideau, à condition qu'elle conserve la trame vraie des venelles existantes.</p> <p>Les limites sur ces venelles pourront prendre la forme de murs maçonnés toute hauteur ou de murs bahut d'1,20 m minimum surmontés d'une clôture ajourée. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m.</p>	