

Département du Puy-de-Dôme

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## - COMMUNE DE LA ROCHE BLANCHE -

Date : Janvier 2015

### Note de présentation de la modification simplifiée n°1

**Mairie**

1 rue de la Mairie  
63670 La Roche Blanche  
Tel : 04 73 79 40 09  
Fax : 04 73 79 40 27  
Email : mairie-larocheblanchegergovie@wanadoo.fr

**SARL CAMPUS Développement**

49, rue Montlosier  
63000 Clermont-Ferrand  
Tel : 04 73 42 25 80  
Fax : 04 73 42 25 89  
Email: faye-campus@wanadoo.fr

Prescrit par D.C.M. du 16/03/2010

Arrêté par D.C.M. du 31/05/2012

Approuvé par D.C.M. du 08/10/2013

**Révision, modification, mise en compatibilité**

Modification simplifiée n°1 approuvée par D.C.M. du 26/01/2015



Préambule .....	1
1. Contexte de la modification simplifiée n°1 du PLU .....	2
2. Modifications du règlement.....	3
2.1 Autoriser le blanc comme couleur de façades des menuiseries dans la zone Ua .....	3
2.2 Interdire la pose de volets roulants sur les façades principales dans la zone Ua .....	3
2.3 Ajouter la prise en compte des acrotères de terrasse dans la hauteur maximale des constructions pour l'application des règles de distance par rapport aux limites séparatives dans la zone Ub.....	3
2.4 Modifier les seuils concernant les emplacements de stationnement pour les habitations dans les zones Ub, Uc et AUa.....	4
2.5 Modifier la hauteur maximale autorisée pour les annexes dans la zone A .....	4
2.6 Corriger une source de confusion syntaxique dans les articles Ua4, Ub4, Uc4 et AUa 4.....	4
2.7 Corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant la zone AUa « <i>Sous Lavaux</i> » .....	5
2.8 Précision de l'étendue territoriale de l'exercice du droit de préemption urbain .....	6
3. Modifications des orientations d'aménagement et de programmation.....	7
3.1 Suppression du nombre minimum d'habitation à réaliser et de la superficie moyenne des terrains.....	7
3.2 Modification du schéma d'aménagement de la zone AUa « <i>Sous Lavaux</i> » concernant le chemin piéton .....	7
3.3 Modifications du contenu du préambule des OAP de La Roche-Blanche .....	7
3.4 Modification du schéma d'aménagement de la zone AUa « <i>Croix de Roubay</i> » .....	8

## Préambule

---

### **Article L.123-13-1 du code de l'urbanisme :**

« [...] le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement [...]. »

### **Article L.123-13-2 du code de l'urbanisme :**

« [...] lorsque le projet de modification a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par [...] le maire. [...]. »

### **Article L.123-13-3 du code de l'urbanisme :**

« I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, [...], le projet de modification peut, à l'initiative [...] du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. [...]

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées [...] sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de cette mise à disposition, [...] le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

## **1. Contexte de la modification simplifiée n°1 du PLU**

---

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Roche-Blanche a été approuvé par délibération du conseil municipal le 8 octobre 2013.

Conformément à la délibération du conseil municipal du 18/11/2014 et par arrêté municipal en date du 24/11/2014 Monsieur le Maire de la commune de La Roche-Blanche souhaite procéder à une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin d'apporter des modifications au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation.

## **2. Modifications du règlement**

---

### **2.1 Autoriser le blanc comme couleur de façades des menuiseries dans la zone Ua**

La couleur blanche est actuellement interdite pour les menuiseries et ferronneries dans la zone Ua alors que de nombreuses constructions comportent déjà des menuiseries et ferronneries de cette couleur. Afin d'introduire une égalité de traitement pour les demandes d'occupation et d'utilisation du sol, il convient d'autoriser la couleur blanche pour les menuiseries et ferronneries dans la zone Ua.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en ajoutant, à l'alinéa 4-Menuiseries-ferronneries de l'article Ua11 la mention suivante : « *La couleur blanche est également admise.* » et en ajoutant, aux alinéas Menuiseries et Ferronneries du Titre 7- Nuancier la même mention.

### **2.2 Interdire la pose de volets roulants sur les façades principales dans la zone Ua**

La zone Ua correspond aux zones agglomérées les plus anciennes de la commune de La Roche-Blanche où le bâti est souvent de caractère. Les modes de constructions alors en application ne prévoyaient pas la possibilité d'intégrer, dans les murs des constructions, les coffres des volets roulants. Aussi, en cas de rénovation, ces coffres sont souvent posés en saillie de la façade ou sous le linteau de la fenêtre. Or ces modes de pose modifient fortement l'aspect extérieur des constructions anciennes et nuisent à la qualité architecturale de ces dernières. Aussi, afin de conserver la qualité paysagère des zones urbaines les plus anciennes de la commune, il convient donc de préciser que les volets roulants et leur coffrets sont interdits pour les ouvertures des façades donnant sur la voie publique.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en ajoutant, à la suite du cinquième alinéa du 1-Généralités de l'article Ua 11 la mention suivante : « *Les volets roulants et leurs coffrets sont interdits sur les façades donnant sur ces mêmes voies* »

### **2.3 Ajouter la prise en compte des acrotères de terrasse dans la hauteur maximale des constructions pour l'application des règles de distance par rapport aux limites séparatives dans la zone Ub**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions implantées en limite séparative est actuellement fixée à 4,5 mètres au faîtage, or le faîtage correspond au point le plus haut d'une couverture et cette hauteur maximale ne prend donc pas en compte les éventuels murs acrotères. Or l'intention de la collectivité était de limiter la hauteur maximale des murs implantés en limite séparative afin de limiter les effets de masque et les ombres portées sur les propriétés riveraines (en particulier pour favoriser le recours aux apports solaires). Il est donc nécessaire de préciser que la hauteur maximale s'entend également pour les acrotères. Par ailleurs, l'étendue de cette règle n'est pas suffisamment explicite car elle permettrait d'autoriser des murs de 8 mètres de hauteur à partir du moment où il ne sont pas implantés sur la limite séparative, ce qui ne correspond pas à l'esprit de cette règle qui est de limiter les effets de masque des constructions sur les propriétés riveraines ; il convient donc de préciser l'étendue de cette règle.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en remplaçant le deuxième alinéa de l'article Ub 10 par la mention suivante : « *Cependant, à partir des limites séparatives, et sur une bande continue de 3 m de largeur parallèle à ces mêmes limites, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4,5 m au faîtage ou à l'acrotère.* »

#### **2.4 Modifier les seuils concernant les emplacements de stationnement pour les habitations dans les zones Ub, Uc et AUa**

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche impose actuellement de réaliser un emplacement de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations dans les zones Ub, Uc et AUa. Or, compte-tenu de la surface moyenne des habitations autorisées, cela revient le plus souvent à ne réaliser qu'un seul emplacement de stationnement alors que la plupart des foyers de la commune sont souvent bi-motorisés (61.1% des ménages en 2011). Le stationnement se reporte alors sur les espaces publics qui ne disposent pas toujours du nombre suffisant d'emplacements de stationnement. Il convient donc de modifier les seuils pour la réalisation d'emplacements de stationnement.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en remplaçant le deuxième alinéa des articles Ub12, Uc12 et AUa12 par la mention suivante : « *2 places par habitation de moins de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire* ».

#### **2.5 Modifier la hauteur maximale autorisée pour les annexes dans la zone A**

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche impose actuellement de ne pas dépasser la hauteur de 2,80 mètres à l'égout du toit pour la construction des annexes dans les zones A. Or, les constructions annexes réalisées dans les zones A étant majoritairement à vocation agricole, il conviendrait d'autoriser la hauteur maximale de ces bâtiments à 4,50 mètres, afin qu'ils répondent mieux aux besoins des exploitants.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en remplaçant la mention « 2,80 m » du troisième alinéa de l'article A10 par la mention suivante : « 4,50 m ».

#### **2.6 Corriger une source de confusion syntaxique dans les articles Ua4, Ub4, Uc4 et AUa 4**

Les alinéas « *b – Eaux pluviales* » des paragraphes « *B – Assainissement* » des articles Ua4, Ub4, Uc4 et AUa4 du règlement du PLU de La Roche-Blanche comportent actuellement la mention « [...] *pour assurer le libre écoulement de ces eaux.* » Or, l'utilisation du démonstratif « ces » est source de confusion auprès des consultants du document, qui ne savent pas à qui attribuer la gestion desdites eaux. Il s'agira de remplacer le démonstratif « ces » par le possessif « ses » afin de signifier de manière définitive que les eaux pluviales ici traitées sont soumises à la gestion du propriétaire du terrain concerné.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en remplaçant la mention « *ces eaux.* » des *b – Eaux pluviales* des *B – Assainissement* des articles Ua4, Ub4, Uc4 et AUa4 par la mention suivante : « *ses eaux.* »

## 2.7 Corriger une erreur matérielle sur le règlement graphique concernant la zone AUa « Sous Lavaux »

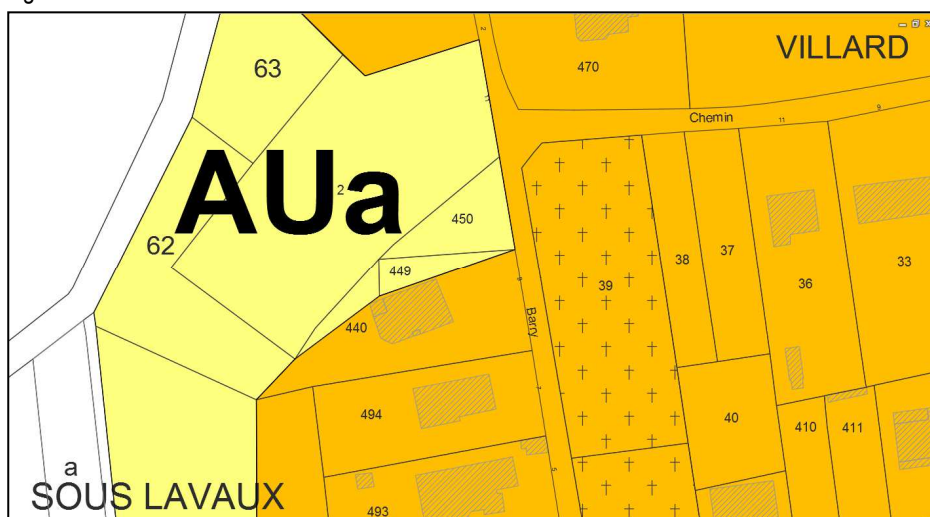
Lors de la révision du POS en PLU, une partie de la zone à urbaniser du lieu-dit « *Sous Lavaux* » a été inscrite en zone à urbaniser car les terrains concernés avaient entre-temps fait l'objet de projets de constructions. Les terrains qui n'étaient toujours par urbanisés lors de cette révision ont été maintenus dans une zone urbanisée appelée AUa dans le PLU.

Or, au cours de cette révision une unité foncière sur laquelle est située une habitation a été partiellement inscrite en zone à urbaniser alors qu'elle est bâtie, cette unité foncière correspondant aux parcelles cadastrées AI 440 et AI 449 sur le cadastre utilisé pour établir le zonage du PLU (ces parcelles sont regroupées au sein d'une seule parcelle cadastrée AI 510 sur le cadastre actualisé).

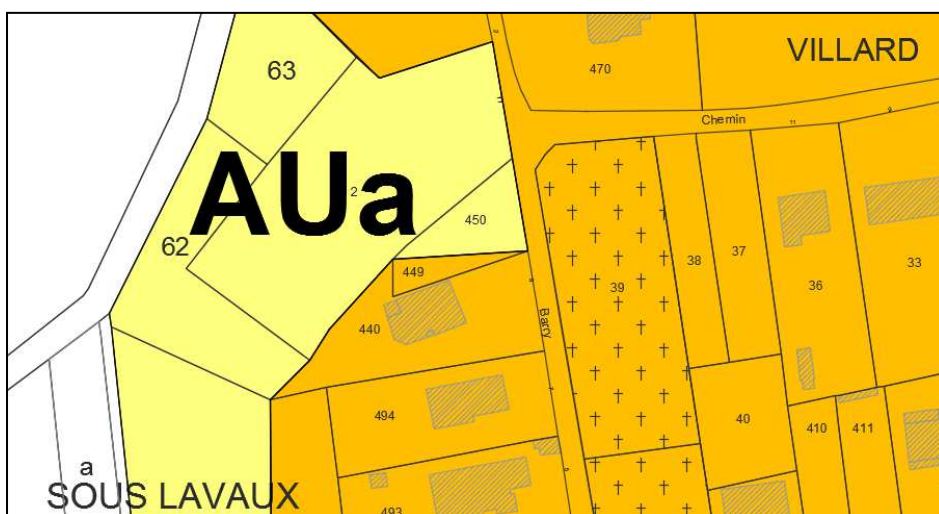
Il s'agit donc d'une erreur matérielle qui, de plus, est susceptible de bloquer l'aménagement de la zone AUa puisque son aménagement doit s'effectuer lors d'une opération d'aménagement d'ensemble devant par conséquent porter également sur la parcelle AI 510.

Afin de corriger cette erreur matérielle, le règlement graphique du PLU est modifié comme suit :

Zonage avant modification :



Zonage après modification :





## 2.8 Précision de l'étendue territoriale de l'exercice du droit de préemption urbain

Par délibération du 18 Novembre 2014, le Conseil Municipal de La Roche-Blanche a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines Ua et Ui et sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU, AUa, AUi1, AUi2 et AUt). Les dispositions générales du règlement doivent donc être modifiées.

Le contenu de l'Article 6 des Dispositions Générales du règlement du PLU de La Roche-Blanche est supprimé et remplacé par la mention suivante : « *Le droit de préemption urbain est instauré sur les zones urbaines Ua et Ui et sur l'ensemble des zones à urbaniser (AU, AUa, AUi1, AUi2 et AUt) délimitées dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme (art. L211-1 et R211-1 du Code de l'Urbanisme).* »

### **3. Modifications des orientations d'aménagement et de programmation**

---

#### **3.1 Suppression du nombre minimum d'habitation à réaliser et de la superficie moyenne des terrains**

Afin de tenir compte des orientations du SCoT du Grand Clermont concernant les objectifs de modération de la consommation foncière, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de La Roche Blanche mentionnent la superficie moyenne des terrains pour les habitations individuelles (700 m<sup>2</sup>) et le nombre minimum d'habitations que chaque zone à urbaniser doit comprendre pour respecter cette moyenne. Or ces mentions limitent les capacités de composition urbaine des aménageurs (notamment pour la création d'espaces verts ou de constructions non destinées à l'habitation) et il convient de ne se référer qu'aux objectifs du SCoT concernant la modération de la consommation foncière qui s'appliquent quant à eux à l'échelle de la commune et non pas à chaque opération.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de La Roche-Blanche pour les secteurs de « *Le Pecher* », « *Croix de Rouby* », « *L'Etrade* » et « *Sous Lavaux* » sont modifiées en supprimant la mention concernant le nombre minimal d'habitations à réaliser dans ces zones et la superficie moyenne des terrains à atteindre.

#### **3.2 Modification du schéma d'aménagement de la zone AUa « Sous Lavaux » concernant le chemin piéton**

Le schéma d'aménagement de la zone à urbaniser AUa « *sous Lavaux* » prescrivait la réalisation d'un cheminement piéton en continuité de la future voie de desserte de la zone et jusqu'au chemin d'exploitation situé au Sud de cette zone à urbaniser.

Or le relief des terrains au droit de ce futur chemin ne permet pas de réaliser cette continuité. Aussi sa réalisation ne doit plus figurer dans le schéma d'aménagement de la zone.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de La Roche-Blanche pour le secteur de « *Sous Lavaux* » est modifiée en supprimant la mention « *La continuité piétonne sera assurée par l'intermédiaire d'un chemin qui devra faire la liaison entre l'extrémité de la voie de desserte interne et le chemin d'exploitation situé au Sud du site.* » et en modifiant le schéma de cette orientation d'aménagement et de programmation en n'y faisant plus figurer cette « *Allée piétonne à créer* ».

#### **3.3 Modifications du contenu du préambule des OAP de La Roche-Blanche**

Il s'agit d'ajouter au préambule des OAP de La Roche-Blanche la concordance du document avec les orientations du SCoT, ainsi que les difficultés que cela implique, notamment pour les zones AUa « *Croix de Rouby* » et « *Sous Lavaux* ».

Le préambule des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de La Roche-Blanche est modifié en ajoutant, à la suite du dixième alinéa, l'alinéa suivant : « *De plus, la topographie des « dents creuses » de la commune qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ne doit pas être un frein à un parcellaire moyen de 700 m<sup>2</sup> sur la commune (SCoT) mais ne sera que difficilement atteignable* ».

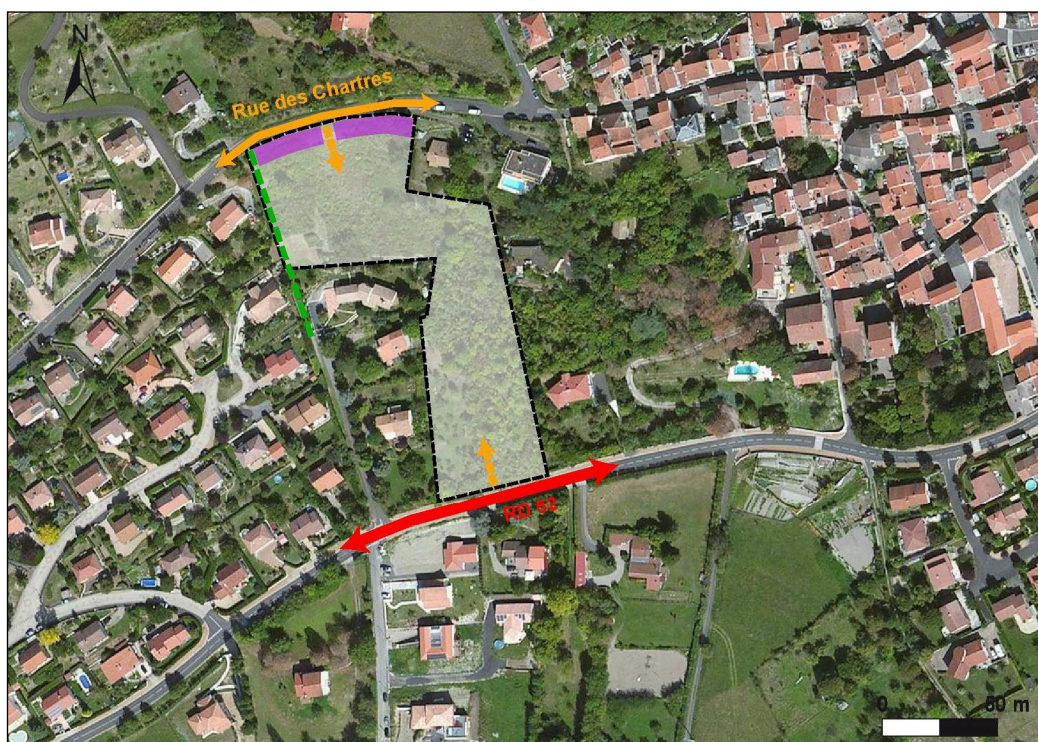
sur « Croix de Rouby » et « Sous Lavaux. » et en supprimant, dans l'alinéa 11, la mention suivante : « et ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. »







### 3.4 Modification du schéma d'aménagement de la zone AUa « Croix de Rouby »

Après concertations entre l'aménageur de cette zone à urbaniser et la municipalité, le projet d'aménagement de la zone AUa « Croix de Rouby » doit être modifié

La description de la zone à urbaniser « Croix de Rouby » est supprimée et remplacée par la description suivante :

Cette zone à urbaniser se situe à l'ouest du bourg de La Roche-Blanche. Elle prolonge une zone urbaine actuellement non bâtie mais desservie par la RD 52 au Sud et par la rue des Chartres au Nord. Compte-tenu de la topographie de la zone, l'aménagement de la zone AUa pourra se faire en continuité de la zone urbaine Ub non bâtie située au Sud. L'orientation d'aménagement traite donc de l'aménagement de ces deux zones.



-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
-  Accès des voies à créer
-  Allée piétonne à créer
-  Espace public à créer
-  Périmètre de la zone à aménager

La desserte viaire de ce futur quartier devra être effectuée depuis des accès uniques situés sur la RD 52 et sur la rue des Chartres. Les voies créées permettront la desserte de l'ensemble des nouvelles constructions

situées au sein de l'opération. Ces voies pourront se rejoindre ou, le cas échéant, se terminer en impasse car, compte-tenu du relief important au sein du site, un maillage viaire continu pourrait nécessiter d'importants terrassements ainsi qu'une consommation foncière excessive au regard de l'intérêt faible de créer un maillage viaire. Il sera donc également nécessaire de veiller à bien gérer les terrassements pour la réalisation des voies d'accès. En revanche, une continuité piétonne est prévue entre la RD 52 et la rue des Chartres. Les voies créées devront permettre la manœuvre des engins de secours, de lutte contre l'incendie, et de déneigement.

Un espace de stationnements publics devra être aménagé dans la zone mentionnée comme « espace public à créer » sur le schéma ci-dessus.

À vocation essentiellement résidentielle, ce nouveau quartier devra assurer la transition entre les zones résidentielles à l'Ouest et la zone dense du bourg. Les constructions devront présenter une unité architecturale afin d'assurer un paysage cohérent.

Afin de respecter les préconisations du SCoT du Grand Clermont, les terrains destinées aux habitations devront avoir en moyenne une superficie d'environ 700 m<sup>2</sup> pour les habitations individuelles, non compris les espaces publics.