

Département du Puy-de-Dôme

# PLAN LOCAL D'URBANISME

- Commune de La Roche-Blanche -

- Octobre 2016 -

## Note de présentation de la modification n°1

**Mairie de La Roche-Blanche**

1, rue de la Mairie  
63670 LA ROCHE-BLANCHE  
Tel : 04 73 79 40 09  
Fax : 04 73 79 40 27  
Mail : mairie-larocheblanche.ergovie@wanadoo.fr

**SARL CAMPUS Développement**

27, route du Cendre  
Centre d'Affaire MAB – Entrée n°4  
63800 COURNON-D'AUVERGNE  
Tel : 04 73 42 25 80  
Mail : urbanisme@campus63.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*

*Modification n°1 approuvée par D.C.M. du*



Préambule .....	1
1. Contexte de la modification n°1 du PLU .....	2
2. Modifications du règlement .....	3
2.1 Préciser la vocation de la zone Ui dans l'en-tête du règlement de cette zone .....	3
2.2 Préciser les conditions d'extension des habitations existantes dans la zone Ui .....	3
2.3 Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone Ui .....	3
2.4 Modifier la hauteur maximale autorisée pour les constructions implantées sur les limites séparatives dans la zone Ui .....	4
2.5 Insertion d'un schéma expliquant les règles applicables à l'article Ub10 .....	4
2.6 Modifier l'en-tête du règlement de la A .....	4
2.7 Modifier les conditions particulières dans lesquelles les habitations peuvent être autorisées dans la zone Ac.....	5
2.8 Modifier la règle concernant la hauteur des annexes dans les zones agricoles .....	5
2.9 Supprimer les règles relatives au coefficient d'occupation du sol dans toutes les zones .....	6
2.10 Prise en compte de l'avis de la société APPR concernant le projet d'élargissement de l'A75.. .....	6
3. Modifications du règlement graphique .....	7
4. Modifications des orientations d'aménagement et de programmation .....	8
5. Modifications des annexes.....	9

## **Préambule**

---

### **Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

« [...] le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation [...]. »

### **Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

« La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification. »

### **Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le [...] maire lorsqu'il 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. »

### **Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme**

« À l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération [...] du conseil municipal. »

### **Article R.104-8 du Code de l'Urbanisme**

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : [...] de leur modification [...] lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. »

## **1. Contexte de la modification 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. Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal le 26 janvier 2015.

Conformément à la délibération du conseil municipal du 11 juin 2015, La commune de La Roche-Blanche souhaite procéder à une modification 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 Préciser la vocation de la zone Ui dans l'en-tête du règlement de cette zone**

Bien que l'article Ui1 du règlement de la zone Ui n'interdise pas les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux commerces ou aux bureaux, des difficultés d'instruction des autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol liées à l'une de ces destinations sont apparues lors de la mise en œuvre du PLU actuel, liées au manque de précision de l'en-tête du règlement de la zone Ui. Celui-ci doit donc être précisé.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en corrigeant l'en-tête du règlement de la zone Ui : la mention « économique » est remplacée par la mention suivante : « d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou logistiques, ».

---

### **2.2 Préciser les conditions d'extension des habitations existantes dans la zone Ui**

Le règlement actuel du PLU de La Roche-Blanche autorise actuellement la création de locaux d'habitation dans la zone Ui sous conditions sous réserve que leur nécessité soit démontrée et qu'ils soient intégrés dans une autre construction à destination d'activités. Or l'occupation du Parc d'Activités Économiques de La Novialle-Gergovie couvert par la zone Ui est en grande partie achevée et le règlement ne permet donc pas, dans sa rédaction actuelle, d'autoriser l'extension des habitations existantes. Or en raison de l'ancienneté de la zone, il est parfois nécessaires pour les entreprises de proposer des logements de fonction plus grands. Le règlement doit donc être modifié afin de permettre l'extension des habitations existantes.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en ajoutant au premier alinéa de l'article Ui2 le point suivant : « - *qu'il s'agisse de l'extension d'une habitation existante à condition que l'emprise au sol de cette extension n'excède pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.* ».

---

### **2.3 Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone Ui**

La zone Ui couvre la zone le Parc d'Activités Économiques de La Novialle-Gergovie, une zone d'activités aménagée à partir de 1977. Certaines entreprises sont donc installées de longue date dans ce parc d'activités et elles rencontrent donc pour la plupart de difficultés d'agrandissement de leurs locaux rendu nécessaire en raison du développement de leur activité mais que les dispositions réglementaires du PLU ne permettent pas. Ces difficultés d'agrandissement des locaux artisanaux entraînent parfois une relocalisation de ces activités dans d'autres zones, provoquant ainsi une surconsommation de foncier agricole lorsqu'il s'agit d'une nouvelle zone artisanale.

Aussi, afin de favoriser la modération de la consommation foncière par les activités économiques, la commune souhaite modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans la zone Ui afin de faciliter l'extension des constructions existantes.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en ajoutant au début de l'alinéa de l'article Ui7 la mention suivante : « *Si la construction n'est pas implantée sur les limites séparatives,* ».

---

## 2.4 Modifier la hauteur maximale autorisée pour les constructions implantées sur les limites séparatives dans la zone Ui

En lien avec la modification proposée au point précédent, afin que les possibilités d'extensions sur les limites séparatives demeurent essentiellement réservées aux locaux artisanaux, la hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative doit être limitée.

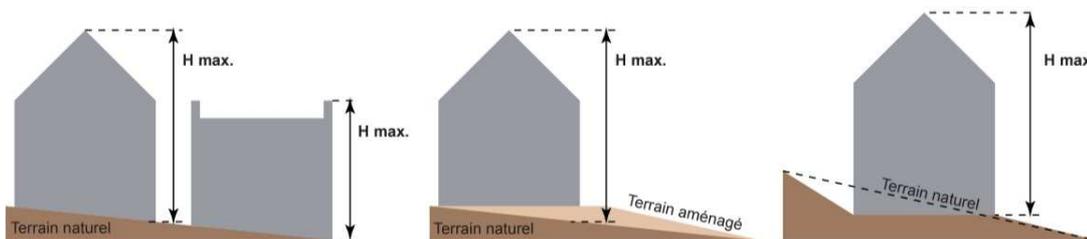
Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié à l'article Ui10 en remplaçant le deuxième alinéa par la mention suivante : « Dans une bande de quatre mètres comptée de puis les limites séparatives, la hauteur de la construction ne pourra excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toits terrasse ; au-delà de cette bande de quatre mètres, la hauteur de la construction ne pourra excéder 12 mètres au faîtage. » Un schéma est également inséré pour expliquer les modalités d'application de cette règle.

## 2.5 Insertion d'un schéma expliquant les règles applicables à l'article Ub10

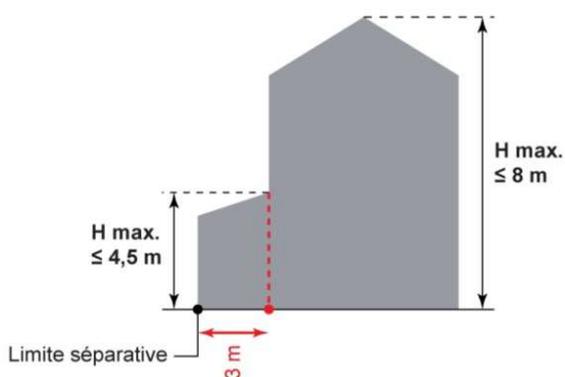
Lors de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, la Direction Départementale des Territoires du Puy-de-Dôme avait transmis ses observations à la Mairie en suggérant notamment d'insérer, à l'article Ub10, un schéma « recensant tous les cas possibles de hauteur de constructions, selon qu'elles ont une toiture terrasse ou à double pente ».

Dans le but de faire suite à cette recommandation, un schéma recensant ces différentes possibilités est inséré à l'article Ub10.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en insérant dans l'article Ub10, le schéma suivant à la suite du premier alinéa :



Le schéma suivant à la suite du deuxième alinéa :



## 2.6 Modifier l'en-tête du règlement de la A

Un exploitant agricole de la commune souhaite diversifier son activité en effectuant une vente directe des produits de son exploitation dans un bâtiment dédié. Or la rédaction actuelle de l'en-tête de la zone agricole n'est pas suffisamment explicite concernant les possibilités de nouvelles constructions

destinées à l'exploitation agricole et liées à des projets de diversification, ce qui peut amener à des refus de permis de construire pour ces projets.

Pourtant, la commune de La Roche-Blanche a fait le choix de rendre inconstructible une grande partie des terrains agricole de son territoire en réservant de petits secteurs (Ac dans le règlement du PLU) aux bâtiments nécessaires à l'exploitation. Ces secteurs sont situés à proximité immédiate des exploitations existantes sur la commune de la Roche-Blanche et ne sont qu'au nombre de deux. Ainsi, les éventuels projets de diversification qui pourraient s'implanter dans les zones Ac ne compromettraient pas l'activité agricole présente sur la commune de La Roche-Blanche.

De plus, une charte sur la construction en zone agricole dans le Puy-de-Dôme a été adoptée par la Chambre d'Agriculture, l'association des Maire du Puy-de-Dôme, l'association des Maires ruraux du Puy-de-Dôme et le Préfet, le 1er juin 2015. Cette Charte vient rappeler que « *Les exploitants peuvent édifier de nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole, mais celles-ci doivent rester liées à l'activité agricole, tel que par exemple un local commercial permettant la vente des produits issus de l'exploitation.* »

La commune de La Roche-Blanche souhaite donc réaffirmer qu'elle soutient les projets de diversification de ses exploitants dès lors que ceux-ci demeurent une activité accessoire à leur activité agricole, mais en lien avec celle-ci.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en corrigeant le troisième alinéa de l'en-tête du règlement de la zone A agricole, qui sera dorénavant rédigé ainsi : « *Elle comporte une zone Ac, où les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises (grange, stabulation, bergerie, serre, silos, hangar, locaux de conditionnement ou de transformation, vente-directe, logement, etc.).* »

## **2.7 Modifier les conditions particulières dans lesquelles les habitations peuvent être autorisées dans la zone Ac**

L'article A2 du règlement du PLU impose actuellement des conditions très restrictives à l'implantation d'habitation pour les exploitants agricoles en faisant notamment référence à la qualité du futur occupant de cette habitation (« *chef d'exploitation ou membre salarié de l'exploitation* »). Or cette référence apparaît juridiquement fragile et ne tient en plus pas compte des différents systèmes d'exploitation existant (notamment les GAEC où il y a au moins deux co-exploitants, et non pas un seul chef d'exploitation). La commune souhaite donc modifier les dispositions de son règlement concernant les conditions d'autorisation des habitations dans la zone Ac.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en corrigeant le deuxième alinéa de l'article A2, la mention : « *Les habitations des exploitants agricoles, à condition d'être liées à la présence d'un bâtiment d'exploitation, et que l'activité agricole en cause impose la présence rapprochée et permanente du chef de l'exploitation ou d'un membre salarié de l'exploitation.* » est remplacée par la mention suivante : « *Les habitations lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition d'être liées à la présence d'un bâtiment d'exploitation.* »

## **2.8 Modifier la règle concernant la hauteur des annexes dans les zones agricoles**

Actuellement, l'article A10 limite la hauteur des annexes à 4,5 mètres mesurées entre le terrain naturel ou aménagé et l'égout du toit de la construction. Or la référence faite à « l'égout du toit » est une erreur matérielle issue de la modification simplifiée n°1 du PLU, la commune ayant souhaité autoriser une hauteur légèrement supérieure que celle initialement autorisée par le PLU, il aurait fallu faire référence au « *faitage ou à l'acrotère* » au lieu de « *l'égout du toit* ».

La rédaction du troisième alinéa de l'article A10 est donc modifiée afin de corriger cette erreur matérielle.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en corrigeant le troisième alinéa de l'article A10, la mention : « à l'égout du toit » est supprimée ; elle est remplacée par la mention « au faîtage ou à l'acrotère ».

## **2.9 Supprimer les règles relatives au coefficient d'occupation du sol dans toutes les zones**

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié le code de l'urbanisme en supprimant le coefficient d'occupation des sols (COS).

La commune souhaite donc modifier le règlement du PLU afin d'y supprimer les références au COS devenues inutiles.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié en supprimant les **Section 3 – Possibilité d'occupation du sol** de toutes les zones.

## **2.10 Prise en compte de l'avis de la société APPR concernant le projet d'élargissement de l'A75**

Lors de l'enquête publique, la société APPR a adressé un courrier à Madame la commissaire enquêtrice concernant le projet d'élargissement de l'autoroute A75 entre Clermont-Ferrand et le Crest. Ce courrier mentionné notamment des modifications à apporter au règlement afin que celui-ci prenne mieux en compte le projet d'élargissement de l'autoroute.

Le règlement du PLU est donc modifié concernant les zones Ui et A afin de tenir compte des modifications proposées.

Le règlement du PLU de La Roche-Blanche est modifié :

Aux articles Ui2 et A2 en insérant la mention suivante :

*« Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement sont autorisés s'ils sont nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement courant de l'autoroute A75. »*

Aux articles Ui4, Ui9 et Ui13 : en insérant la mention suivante :

*« Les installations, travaux, ouvrages et activités, y compris affouillements, exhaussements, dépôts et mesures en faveur de l'environnement nécessaires à la réalisation du projet d'élargissement ou au fonctionnement de l'autoroute A75 ne sont pas concernés par le présent article. »*

À l'article A11, à la section **2-4-Clôtures**, en insérant la mention suivante :

*« Ces dispositions ne s'appliquent pas au domaine public autoroutier. »*

### 3. Modifications du règlement graphique

---

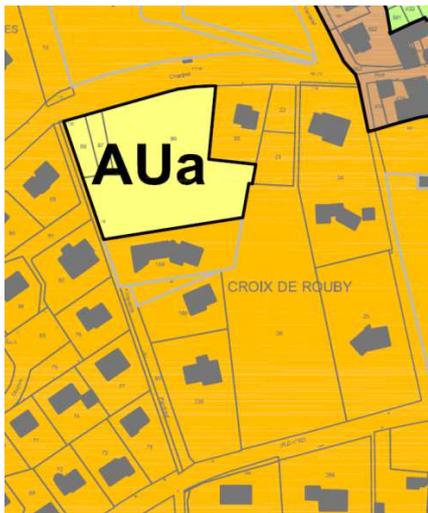
Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, une zone à urbaniser avait été prévue au lieu-dit « *Croix de Rouby* » avec une orientation d'aménagement et de programmation pour cette zone à urbaniser prévoyant une desserte par l'Avenue du général de Gaulle car l'accès depuis la rue des Chartres devait être rendu impossible en raison du projet de création de stationnements publics le long de cette voie.

Or ces stationnements publics ont finalement été aménagés de l'autre côté de la rue des Chartres, libérant ainsi les possibilités d'accès depuis cette rue aux parcelles situées dans la zone AUa de *La Croix de Rouby*. Les réseaux publics étant présents et en capacité suffisante pour desservir de futures constructions, l'accès viaire étant désormais possible, il n'y a plus lieu de maintenir les terrains concernés dans une zone à urbaniser

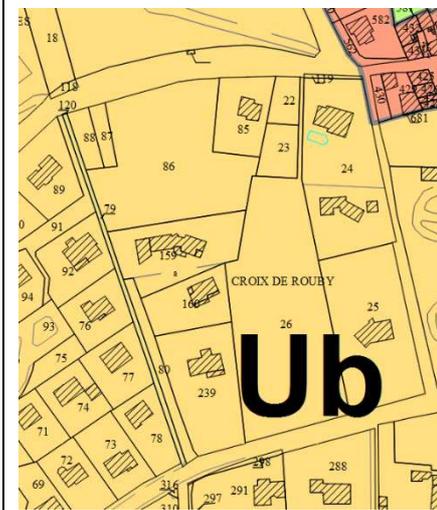
Le règlement graphique doit donc être modifié pour intégrer la zone AUa *Croix de Rouby* dans la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme de La Roche-Blanche.

Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de La Roche-Blanche est modifié en supprimant la zone AUa au lieu-dit « *Croix de Rouby* » et en intégrant les terrains concernés dans la zone Ub du Plan Local d'Urbanisme.

Zonage avant modification :



Zonage après modification :



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

---

En lien avec la modification prévue au 3. de cette note de présentation, l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUa « *Croix de Roubly* » n'a plus lieu d'être, elle est donc supprimée.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de La Roche-Blanche sont modifiées en supprimant l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUa « *Croix de Roubly* ».

---

## 5. Modifications des annexes

---

L'arrêté préfectoral n° 99-18-27 du 2 juin 1999 portant classement des voies routières de statut autoroute et routes nationales du département du Puy-de-Dôme a été révisé, l'arrêté applicable est désormais **l'arrêté préfectoral n°14/00018 du 9 janvier 2014 relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Puy-de-Dôme.**

Le Plan Local d'Urbanisme de La Roche-Blanche doit donc être mis à jour afin de faire référence à ce nouvel arrêté et afin de modifier les périmètres affectés par le bruit sur le règlement graphique, le périmètre le long de la RD 978 passant en effet de 250 à 100 mètres.

Le règlement graphique du PLU de La Roche-Blanche ainsi que l'annexe 7e – *Zones affectées par le bruit* sont modifiés afin de tenir compte du nouvel arrêté préfectoral concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Puy-de-Dôme.

---