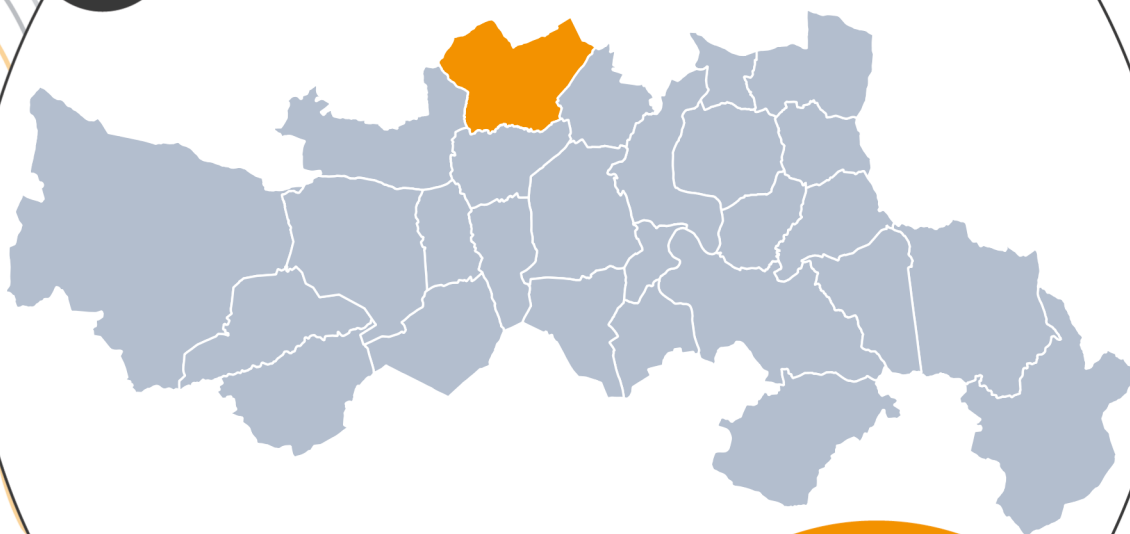


CAHIER COMMUNAL LA ROCHE-BLANCHE



Version approuvée du 29/01/2026

**4-3
APP**

SOMMAIRE

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	5
STECAL.....	13
CHANGEMENTS DE DESTINATIONS.....	25
PETIT PATRIMOINE LOCAL	31
ZONES URBAINES SENSIBLES.....	39
RISQUES ET CONTRAINTES	43

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

CARTOGRAPHIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



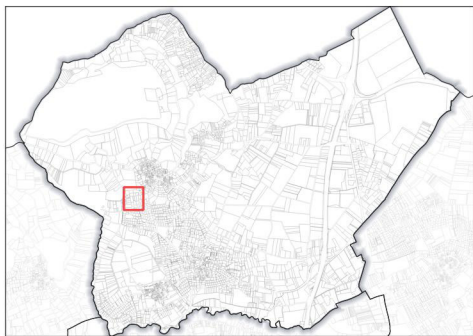
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	NOM	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	ER - Agrandissement cimetière	Aménagements / Equipements	Commune	1044
2	ER - Aménagement d'espace public	Aménagements / Equipements	Commune	50
3	ER - Aménagement d'un carrefour	Aménagements / Equipements	Commune	720
4	ER - Aménagement d'un équipement public en lien avec le Musée de Gergovie	Aménagements / Equipements	Région	8721
5	ER - Aménagement du carrefour de l'avenue de la République et de la rue Saint-Roch	Aménagements / Equipements	CD-63	986
6	ER - Création d'un espace vert au lieu-dit Le Montat	Aménagements / Equipements	Commune	762

LISTE DES PARCELLES CONCERNÉES

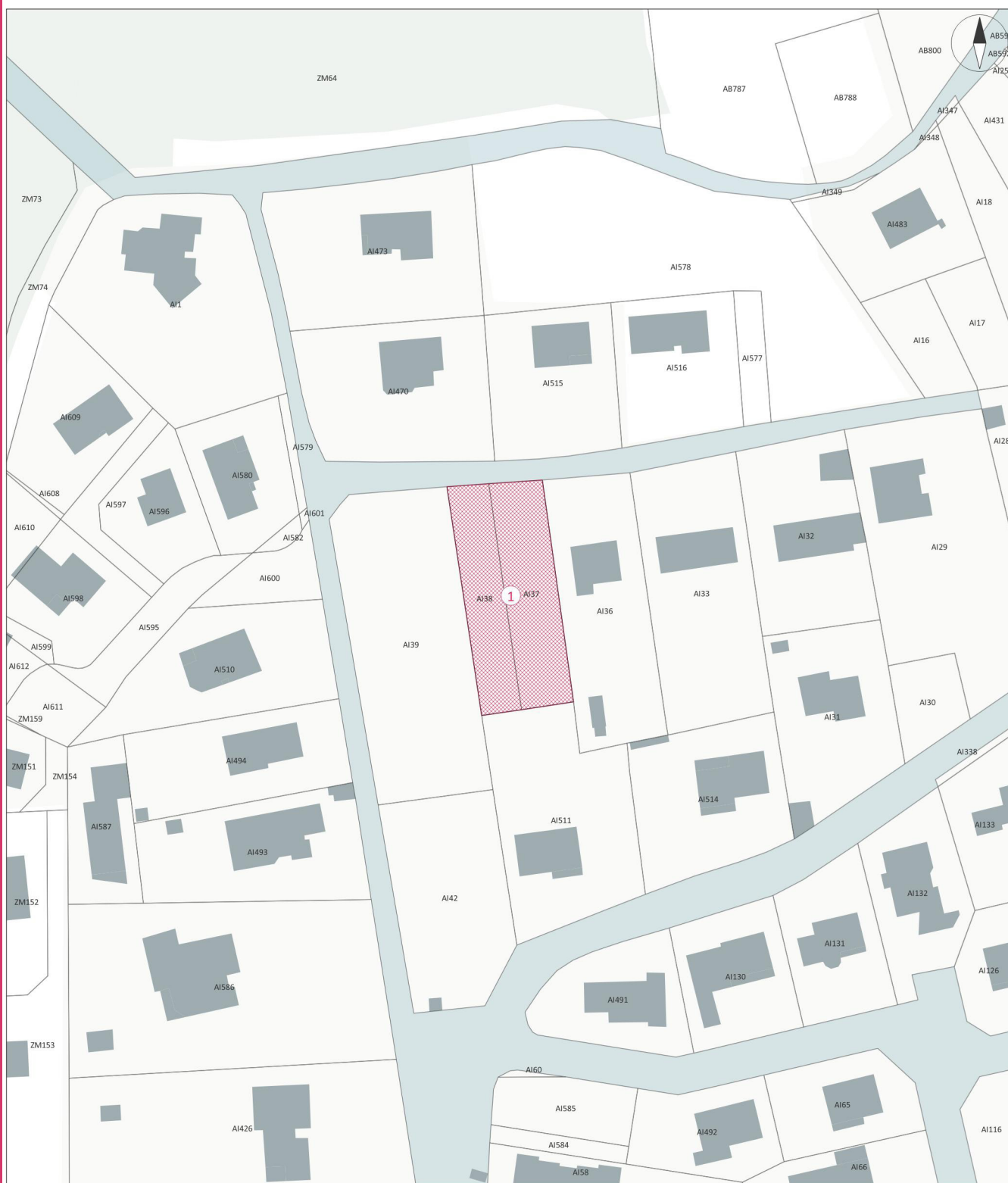
N°	Section	Liste des parcelles
1	AI	37, 38
2	AK	119
3	AL	49, 51, 52, 53, 547, 548, 549, 550, 551, 552
4	ZA	44
5	AL	287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 311, 312, 313, 372, 373, 374, 375, 543
6	AK	48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 453, 454

EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 1



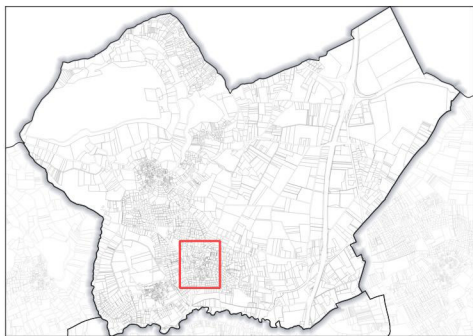
 Aménagements / Equipements

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



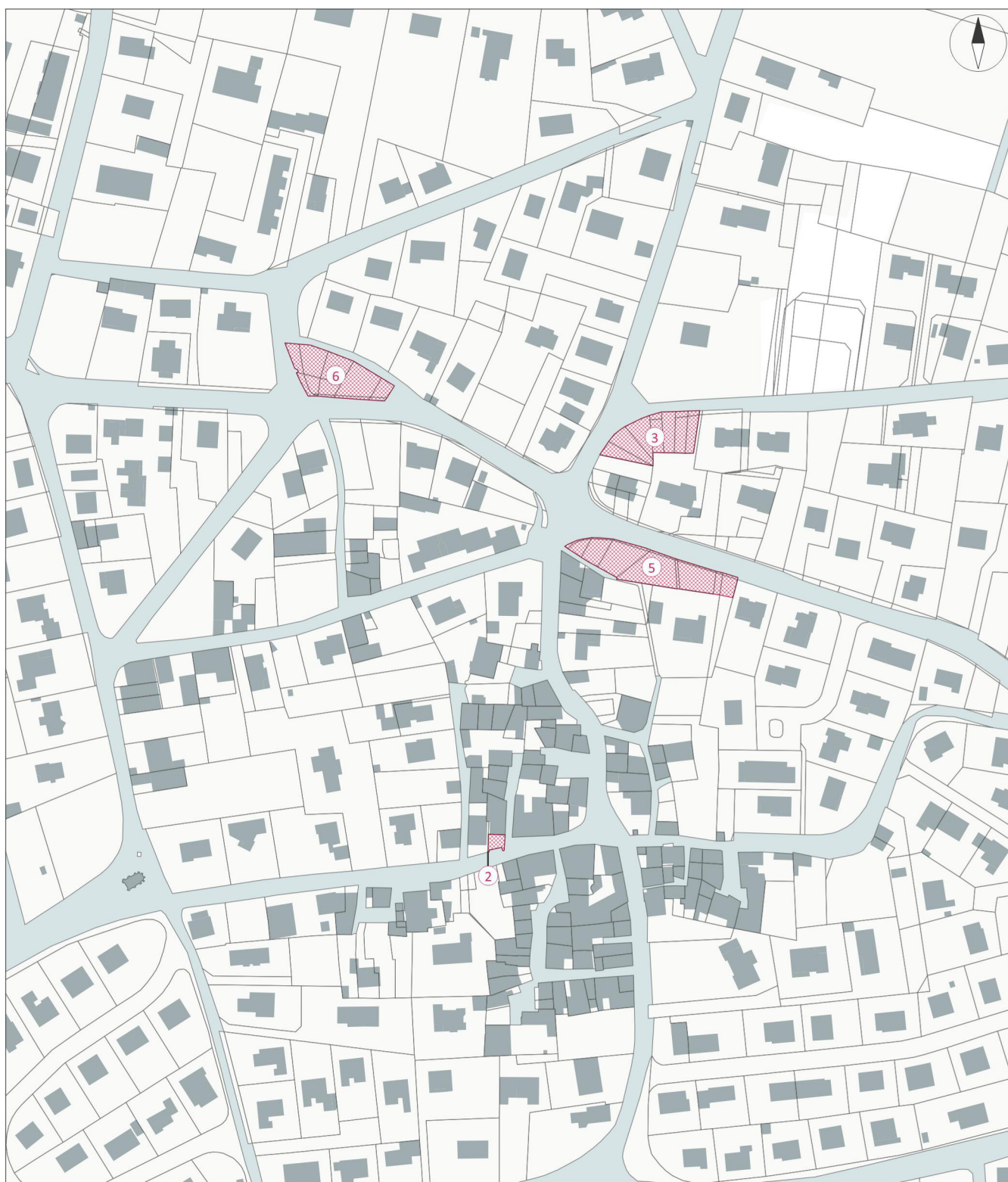
0 20 m

EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 2, 3, 5, 6



 Aménagements / Equipements

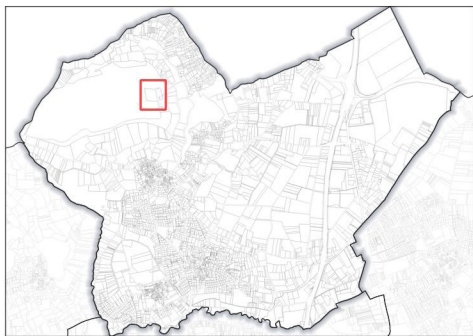
Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



0 50 m

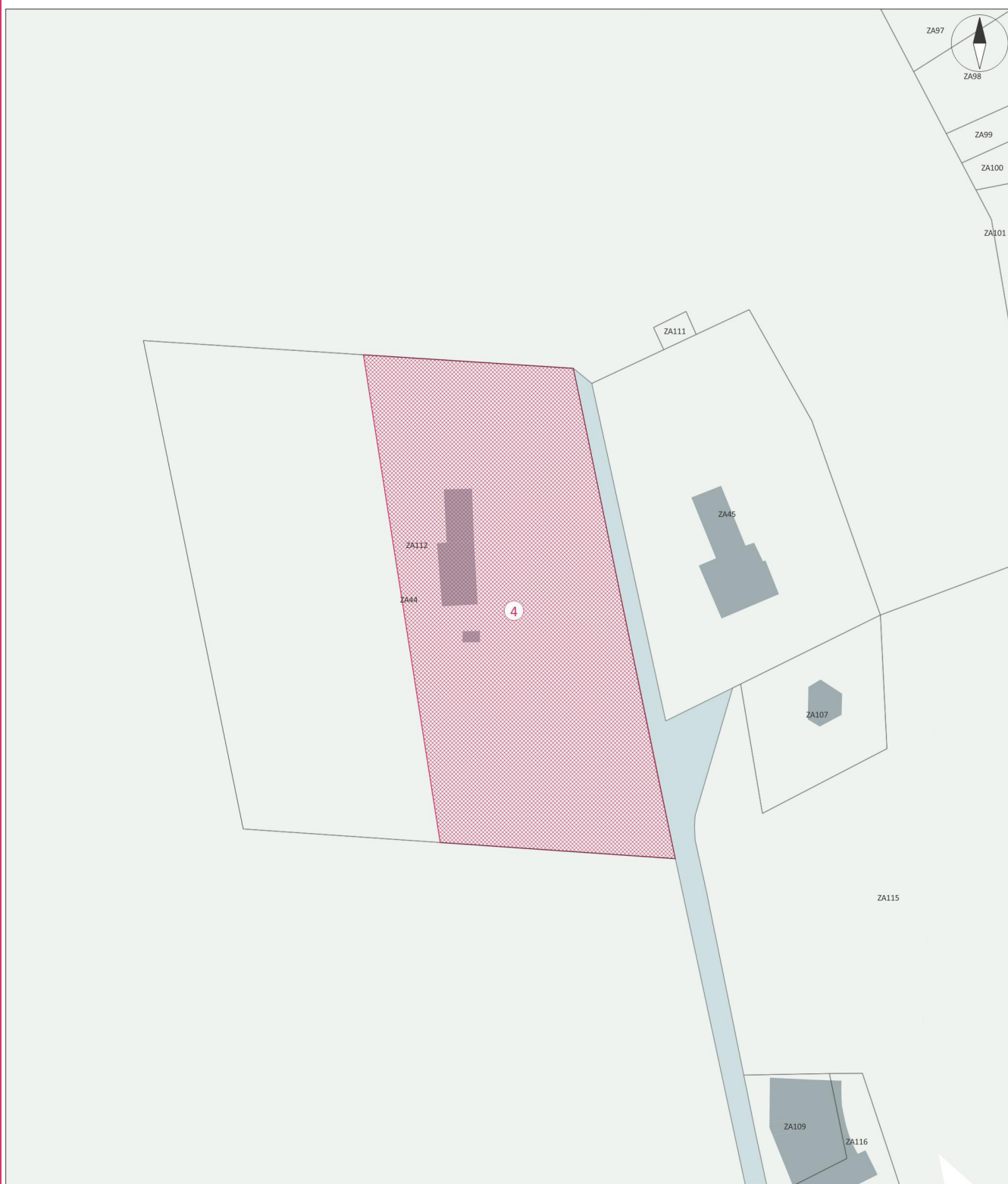


EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 4



 Aménagements / Equipements

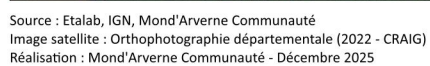
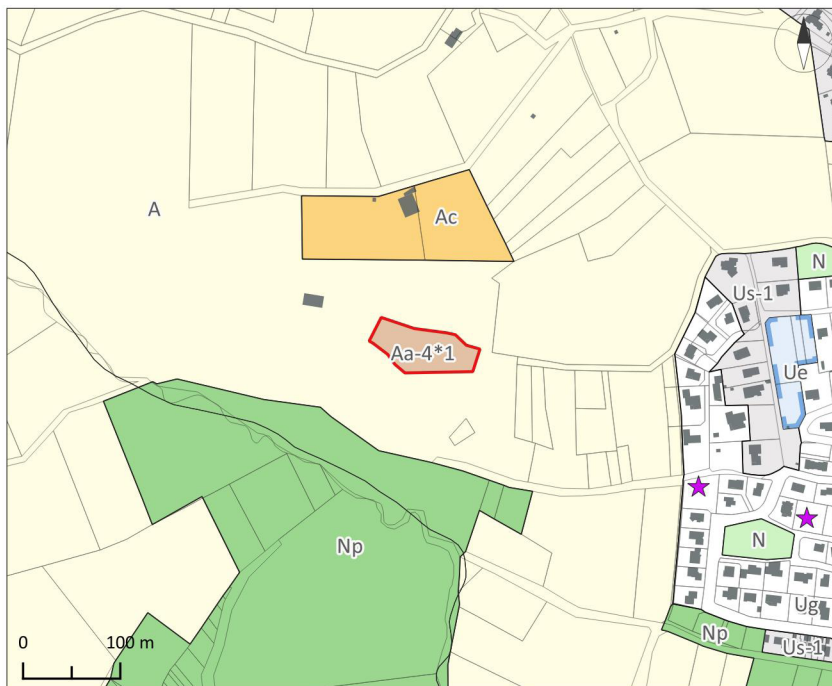
Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



0 50 m

STECAL

STECAL



SOS CHEVAL

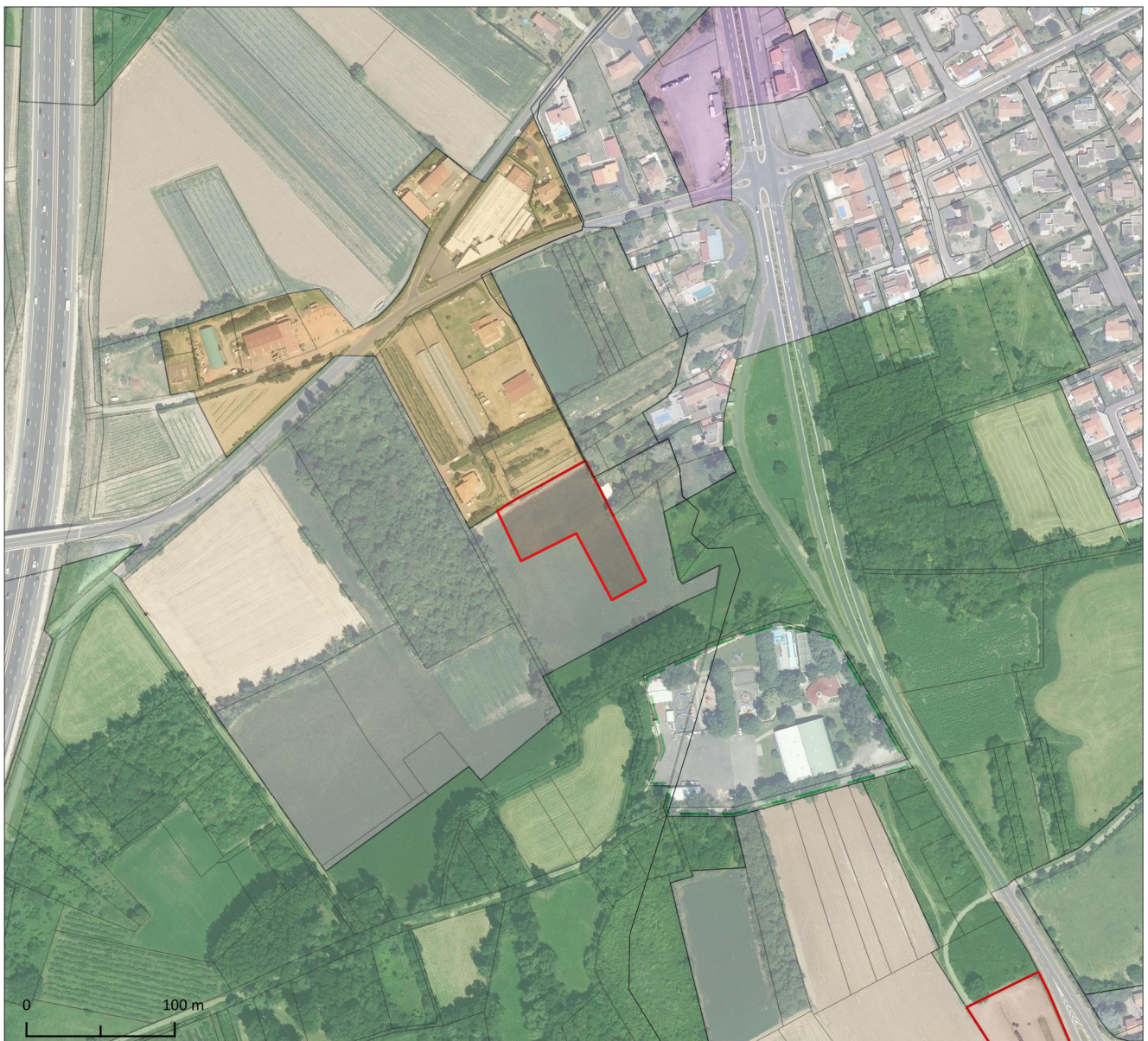
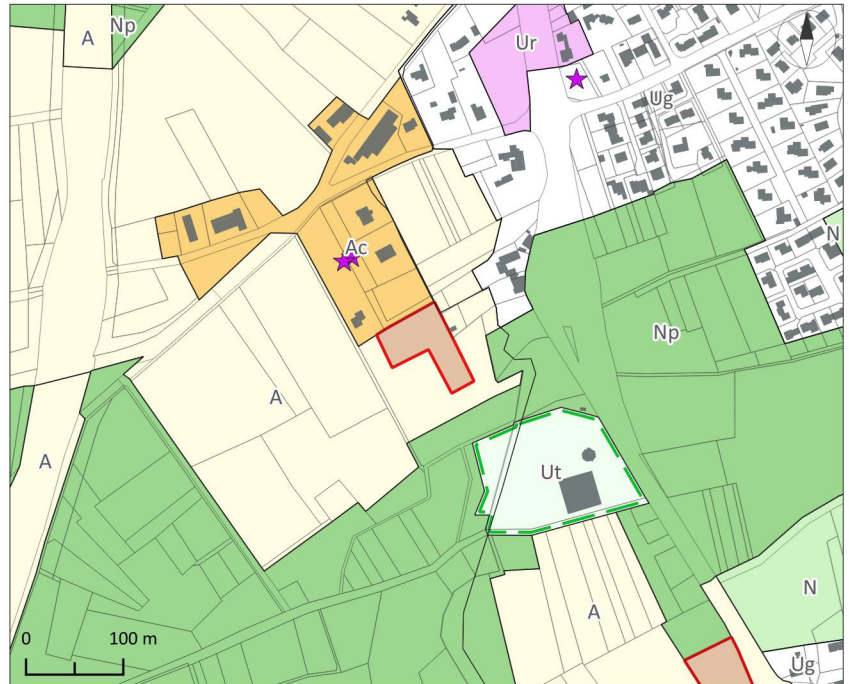
Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimité au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Zone et indice	Localisation	Objet/ description	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
Aa-4*1	Barry (La Roche Blanche)	Régularisation de bâtiments ayant obtenu un permis précaire : L'association SOS Cheval recueille des chevaux malade ou blessés pour les soigner. Il ne s'agit pas d'élevage à proprement parler car aucune naissance n'a lieu sur le site. Trois bâtiments, ayant obtenu des permis précaires, sont concernés par ce STECAL.	<ul style="list-style-type: none">· Un tunnel pour le stockage du foin de 280 m²· Un bâtiment à usage de boxes de 56 m²· Un bâtiment à usage de râtelier et de stockage de foin et matériel agricole, de 216 m²	Hauteur des existants



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-10-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

FERME PEDAGOGIQUE

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimités au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Zone et indice	Localisation	Objet/ description	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
Aa-3*1	Les Grands Bais (La Roche Blanche)	<p>Le projet d'exploitation des plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM) prend place sur un site de 5,5 ha. Il comprend des parcelles de production de plantes (dont safran) et la construction d'un bâtiment visant à assurer la transformation des fleurs, la vente des produits finis et l'habitation de l'exploitant.</p> <p>Le projet comprend également quatre gîtes touristiques.</p> <p>Le projet est accompagné de parcours pédagogiques, olfactifs, d'un verger et de ruches. Les 3 hectares restants sont réservés à la culture du lin et du chanvre. L'ensemble cherche à minimiser l'impact sur l'environnement, avec pour objectif d'atteindre l'autonomie énergétique maximale.</p> <p>Un système de phyto-épuration permettra de gérer les eaux usées.</p> <p>Le projet est un lieu de découvertes et de sensibilisation des jeunes aux bons gestes, au respect de la terre et aux bienfaits des plantes. Des ateliers de découverte seront adressés aux petits comme aux grands. Il pourra accueillir des stagiaires en situation de handicap, voire les employer.</p> <p>Les gîtes permettront aux touristes d'être hébergés et de faire vivre le territoire.</p>	Emprise totale 500 m ²	7m

Scénario d'implantation

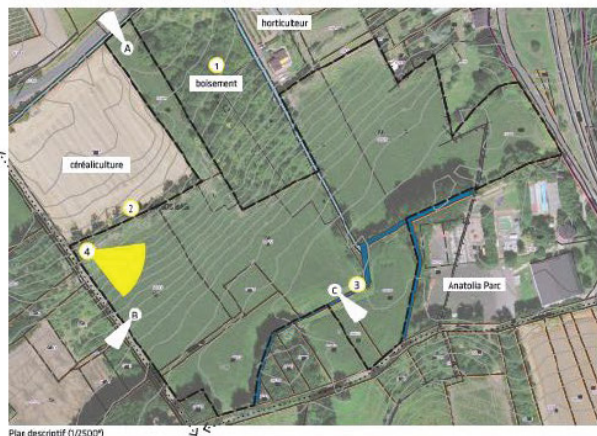
SCÉNARIO D'IMPLANTATION



L'étude de faisabilité de La Roche Verte (extrait ci-après) relève la présence probable d'une zone humide sur le site, en conséquence une étude préalable devra être menée pour définir cette zone humide, son emprise et sa nature.

Extrait de l'étude de faisabilité – La Roche Verte, éco-domaine, Lucide - MTA

MARQUEURS PAYSAGERS, COMPRENDRE LE PAYSAGE



L'analyse comparative des paysages actuels avec ceux du passé montre une forte évolution de la strate arborée et de la présence de l'eau au fil du temps.

Les points verts représentent les arbres existants cultivés de 1950 à 1965 (noyeraies, vergers, etc.). Les points blancs représentent les arbres formant des haies champêtres à la même époque. Sur le site, la majorité de ces arbres a disparu au profit de la mécanisation de l'agriculture et du remembrement.

L'emprise bleutée représente les milieux humides : situés en contact avec le talweg, ces espaces étaient de petits prés (pâturage) en fond de vallon (sols hydromorphes).

Futur site



CHARPENTE PAYSAGÈRE DU SITE

1. Boisement de la parcelle ZP 24
2. Haie champêtre à l'interface des parcelles ZP 18 et 19

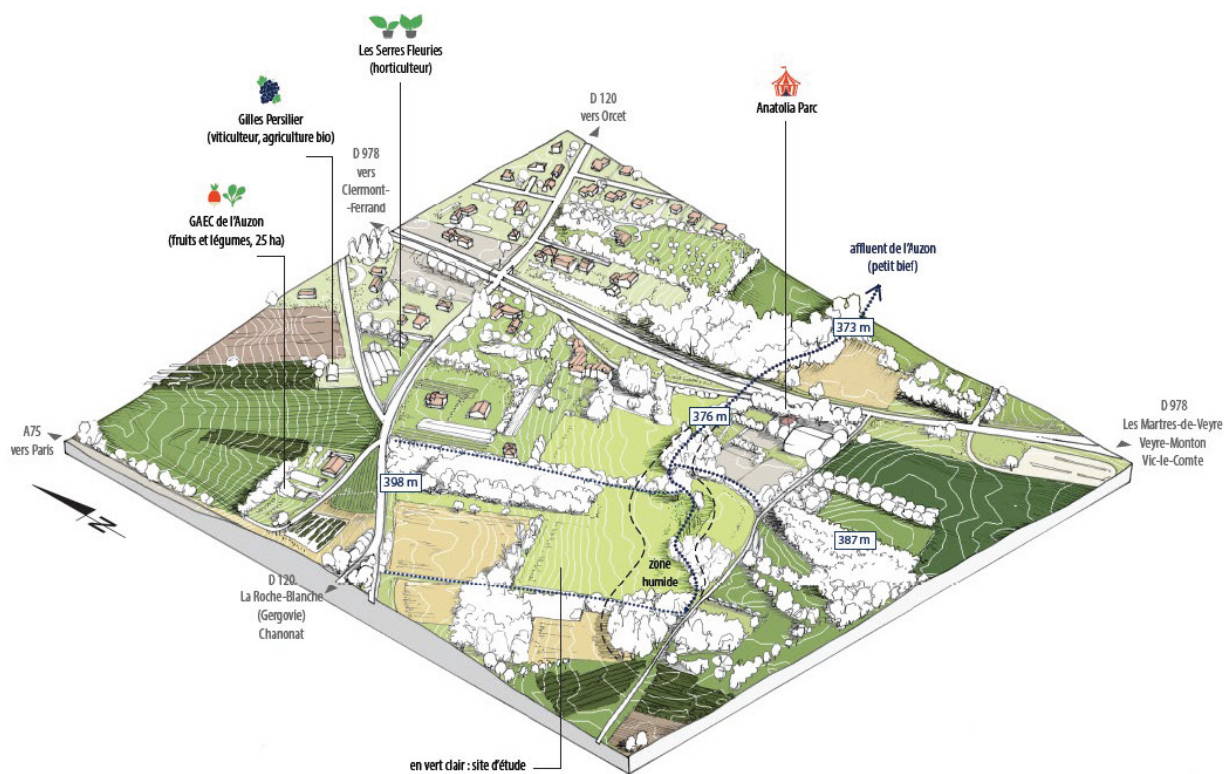
3. Passage du bief révélé par les roseaux
4. Vue sur le site de l'étude



4. La différence de végétation entre les parties haute et basse révèle un gradient d'humidité du sol (gradient hydrique). Cette limite correspond peu ou prou aux limites des prairies humides de l'ancien fond de vallon.

MTA | 6

COMPRENDRE LE PAYSAGE PAR SES USAGES



| 8

LE PLATEAU DE GERGOVIE



Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

VALORISATION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES NATURELS : le plateau de Gergovie

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimités au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Actuellement, le plateau de Gergovie, site naturel, géologique et archéologique emblématique, accueille, dans sa partie orientale, le musée archéologique de la bataille de Gergovie, le monument Vercingétorix et une activité de restauration. Une bergerie, implantée sur ce même secteur oriental du plateau, n'est plus exploitée pour un usage pastoral et pourrait évoluer vers une activité en lien avec la valorisation du site.

Des aires de stationnements sont aujourd'hui aménagées sur le site, une évolution de ces espaces reste possible.



Zone et indice	Localisation	Objet/ description	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
Nt*	Plateau de Gergovie (La Roche Blanche)	<p>Valorisation du bâti existant par changement de destination, à l'exception de l'habitation, notamment pour l'ancienne bergerie.</p> <p>Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, seules les extensions et les annexes du bâti existant sont autorisées.</p>	<p>Extensions et annexes</p> <ul style="list-style-type: none"> · Le nombre total d'annexes par unité foncière sera limité à deux, quelle que soit leur date de construction. Pour les unités foncières comportant déjà deux annexes ou plus à la date d'approbation du PLUi, aucune nouvelle annexe ne sera autorisée. · L'emprise au sol nouvellement créée par l'ensemble des annexes ne devra pas excéder 40 m² au total. · L'emprise au sol nouvellement créée par l'ensemble des extensions ne devra pas excéder 40 m² au total. · Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi. · Les différentes annexes et extensions autorisées n'ont pas obligation d'être réalisées simultanément. <p>Aménagements</p> <p>Les aménagements sont autorisés sous réserves d'un impact environnemental et paysager maîtrisé, d'une préservation des patrimoines du site (naturels, géologiques, archéologiques et paysagers)</p>	<p>Pour les extensions, les hauteurs maximales sont celles du bâti existant.</p> <p>Pour les annexes, hauteur maximale de 3 m.</p>

CHANGEMENTS DE DESTINATIONS

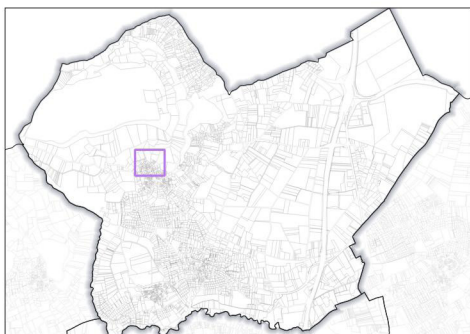
BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Ponctuellement, quelques édifices qui pourront faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme dès lors que la(les) nouvelle(s) destination(s) envisagée(s) est(sont) compatible(s) avec le caractère de la zone A ou de la zone N.

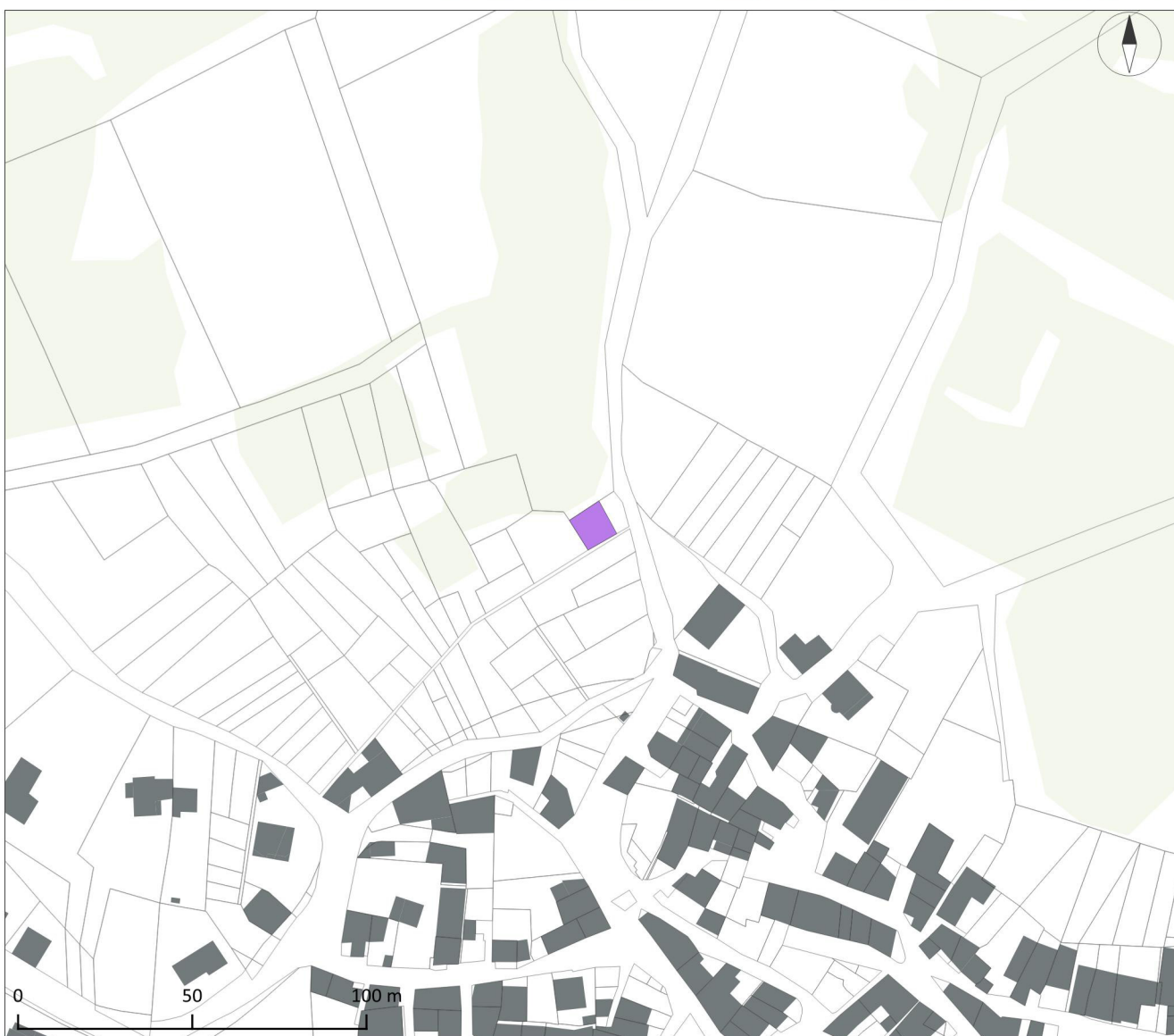
La liste des changements de destination incompatibles avec le caractère de la zone n'est pas limitativement énumérée afin de pouvoir apprécier au cas par cas les projets envisagés. Certaines sous-destinations tels que cinéma, centre de congrès et d'exposition, commerce de gros, industrie, entrepôt sont toutefois explicitement interdites : le trafic de poids lourds lié à celles-ci, leurs besoins en stationnement ou leurs surfaces importantes sont en effet incompatibles avec les constructions repérées et/ou le caractère de la zone A ou de la zone N.

Ce(s) bâtiment(s) est (sont) repéré(s) au plan de zonage par un polygone de teinte violette ; des zooms sur ces entités ont été réalisés, il(s) est (sont) présenté(s) ci-après.

CARTOGRAPHIE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION



Bâtiment pouvant changer de destination



Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté, OSM
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

CARTOGRAPHIE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

PETIT PATRIMOINE LOCAL

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU PATRIMOINE

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine bâti remarquable et du patrimoine local à préserver sont repérés sur les documents graphiques au sein de 7 catégories :

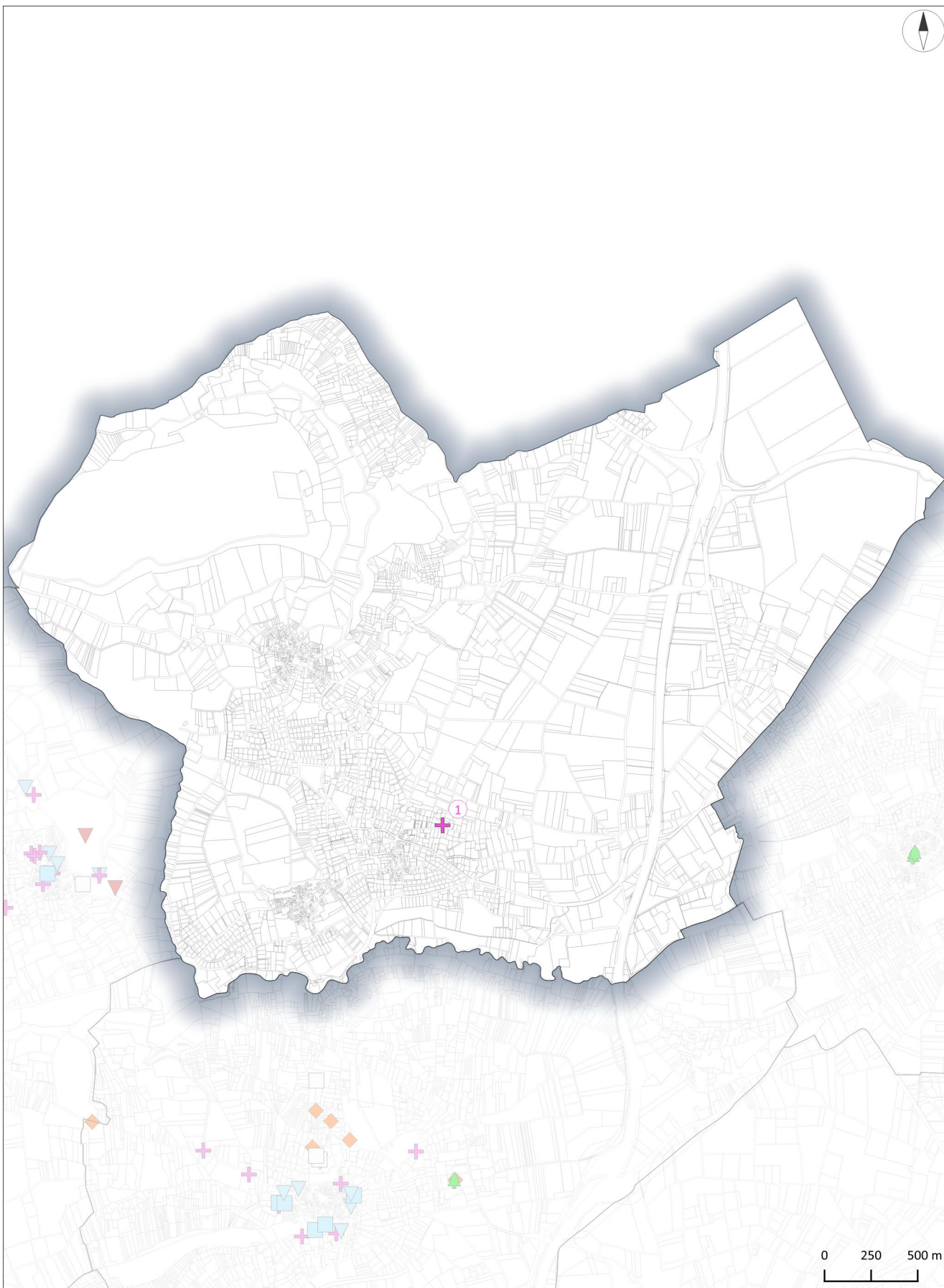
- Patrimoine agricole
- Patrimoine artisanal et industriel
- Patrimoine civil
- Patrimoine géologique
- Patrimoine hydraulique
- Patrimoine mixte
- Patrimoine religieux

Les dispositions générales relatives au patrimoine bâti remarquable figurent au sein du règlement du PLUi (Dispositions particulières / C).

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres remarquables à préserver sont repérés sur les documents graphiques.

Les dispositions générales relatives à ce patrimoine végétal figurent au sein du règlement du PLUi (Dispositions particulières / C).

L'ensemble de ces patrimoines est inscrit dans la liste qui suit.



✚ Patrimoine religieux

Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

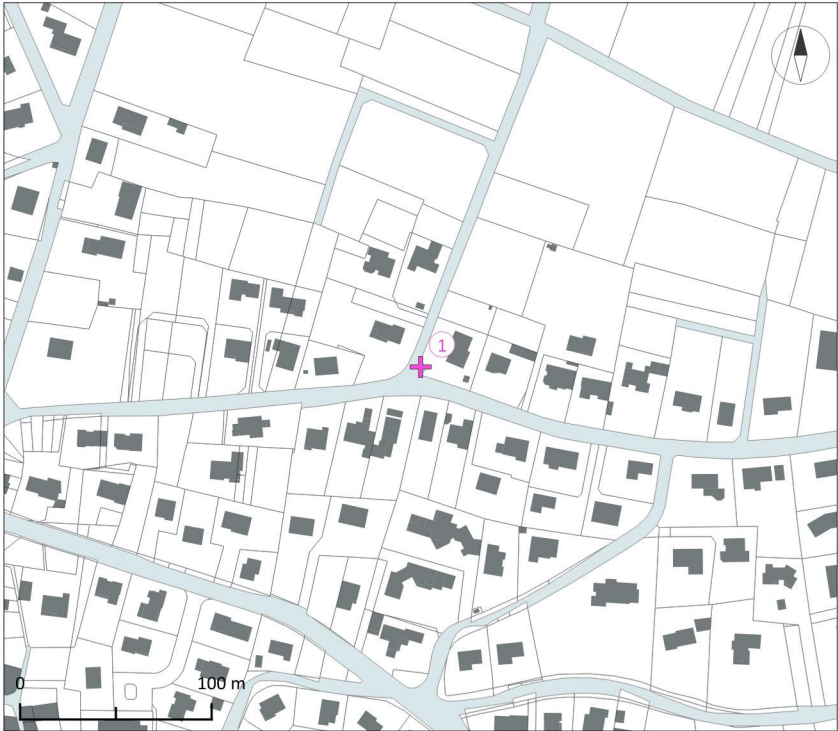
LISTE DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

N°	Nom	Famille	Type	Parcelle cadastrale
1	Croix	Patrimoine religieux	Petit édifice	Domaine non cadastré

PETIT PATRIMOINE LOCAL : 1



 Patrimoine religieux



Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Avril 2025

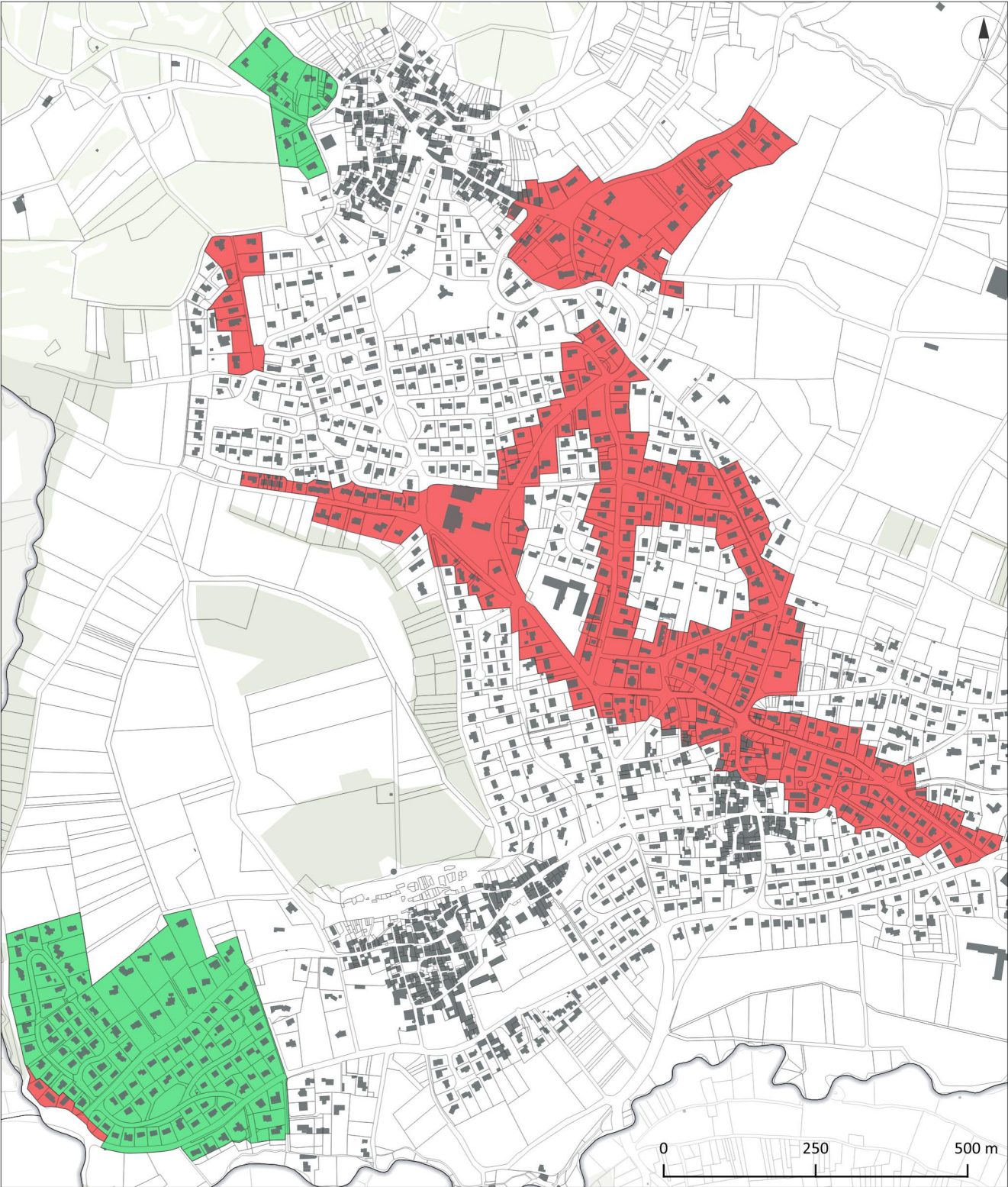
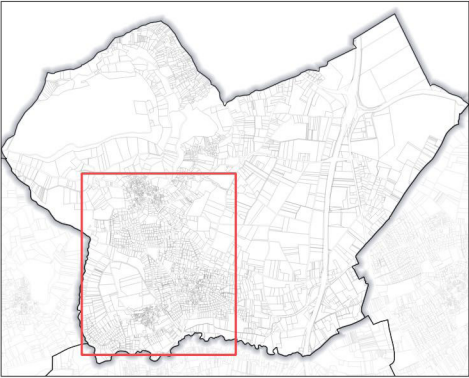


ZONES URBAINES SENSIBLES

CARTOGRAPHIE DES ZONES US

Type de zone Us

- Us-1 : Zone urbaine sensible soumise à un risque
- Us-2 : Zone urbaine sensible à l'étalement urbain



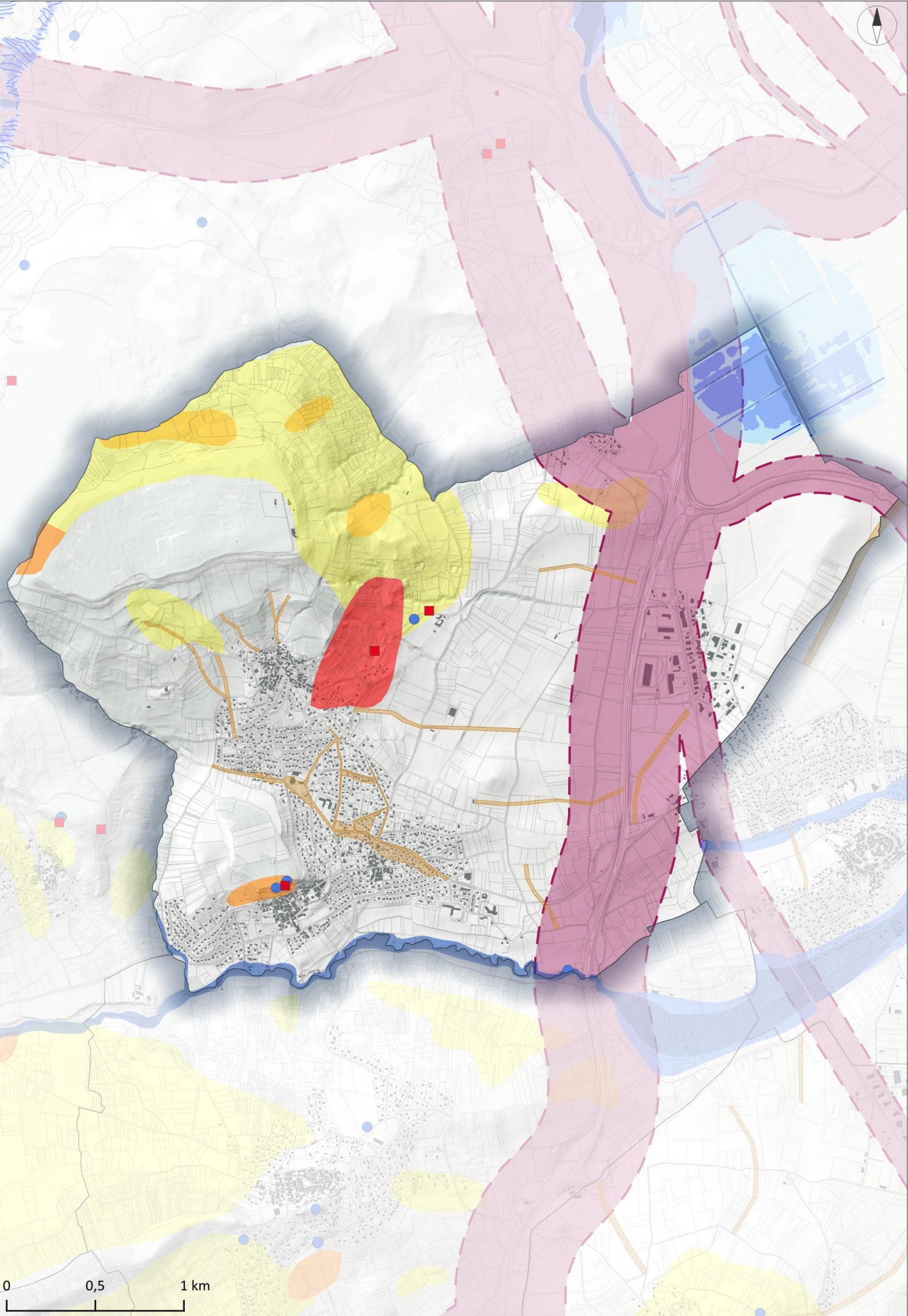
Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-10-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

RISQUES ET CONTRAINTES

CARTOGRAPHIE DES RISQUES ET CONTRAINTES

RISQUES ET CONTRAINTES







Source : BRGM, DDT-63, Etalab, IGN, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-10-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026





Risques naturels

-  Cavités souterraines


Mouvements de terrains

-  Mouvements de terrains répertoriés
-  Risque faible ou mal connu
-  Risque moyenne à élevée
-  Risque d'instabilité élevée

Niveau de l'aléa inondation

-  Fort
-  Moyen
-  Faible
-  Isocotes des plus hautes eaux

Risques de crues torrentielles

-  Modélisation des coulées de boues

Contraintes

-  Secteur bruyant