

**DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME**

**Commune de  
TALLENDE**



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU** **NOTE DE PRÉSENTATION**

**Novembre 2019**

### **PRESCRIPTION**

Délibération du conseil municipal du 14/10/2011

### **ARRET DU PROJET**

Délibération du conseil municipal du 17/05/2016

### **APPROBATION**

Délibération du conseil municipal du 23/01/2017

### **MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR**

1. Modif n°1 app. Par DCC du 27/09/2018
2. Modif. Simpl. N°1 app. Par DCC du 29/08/2019
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



## TABLE DES MATIERES

---

|  |   |
|--|---|
| ■ <b>Préambule</b> .....                   | 4 |
| Justification de la modification           |   |
| Rappel du contexte réglementaire           |   |
| ■ <b>Pièces modifiées</b> .....            | 6 |
| ■ <b>Nouvelle rédaction proposée</b> ..... | 7 |

## PRÉAMBULE

### JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune de Tallende est dotée d'un PLU approuvé le 23 janvier 2017. Ce document a déjà fait l'objet d'une modification, apportant divers ajustements au règlement écrit, approuvée le 27 septembre 2018, et d'une modification simplifiée, portant sur l'OAP de la zone AUG « Rue du Chancel – Rue du Château-d'Eau », approuvée le 29 août 2019.

La présente modification a pour objet d'ajuster les préconisations de l'OAP qui concerne les zones AUG dites « Chemin de Morat ».

Ce projet d'urbanisation en extension est en effet prêt à être concrétisé, l'aménageur potentiel étant en cours de finalisation des acquisitions foncières.

En raison de différentes contraintes, liées au contexte en termes de perspectives de développement de la commune, mais aussi à la nécessité de rechercher un équilibre financier de l'opération, il convient d'adapter certaines des préconisations de l'OAP en matière de marge de recul et d'obligations de plantation, notamment.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune de Tallende, la Communauté de Communes de Mond'Arverne, pleinement compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de « *modification simplifiée n°2 du PLU* » afin d'effectuer les modifications nécessaires sur le règlement écrit. Cette procédure a été prescrite par arrêté n°2019-018 du 12 novembre 2019.

### RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

#### **Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 et L.153-45 du Code de l'urbanisme)**

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

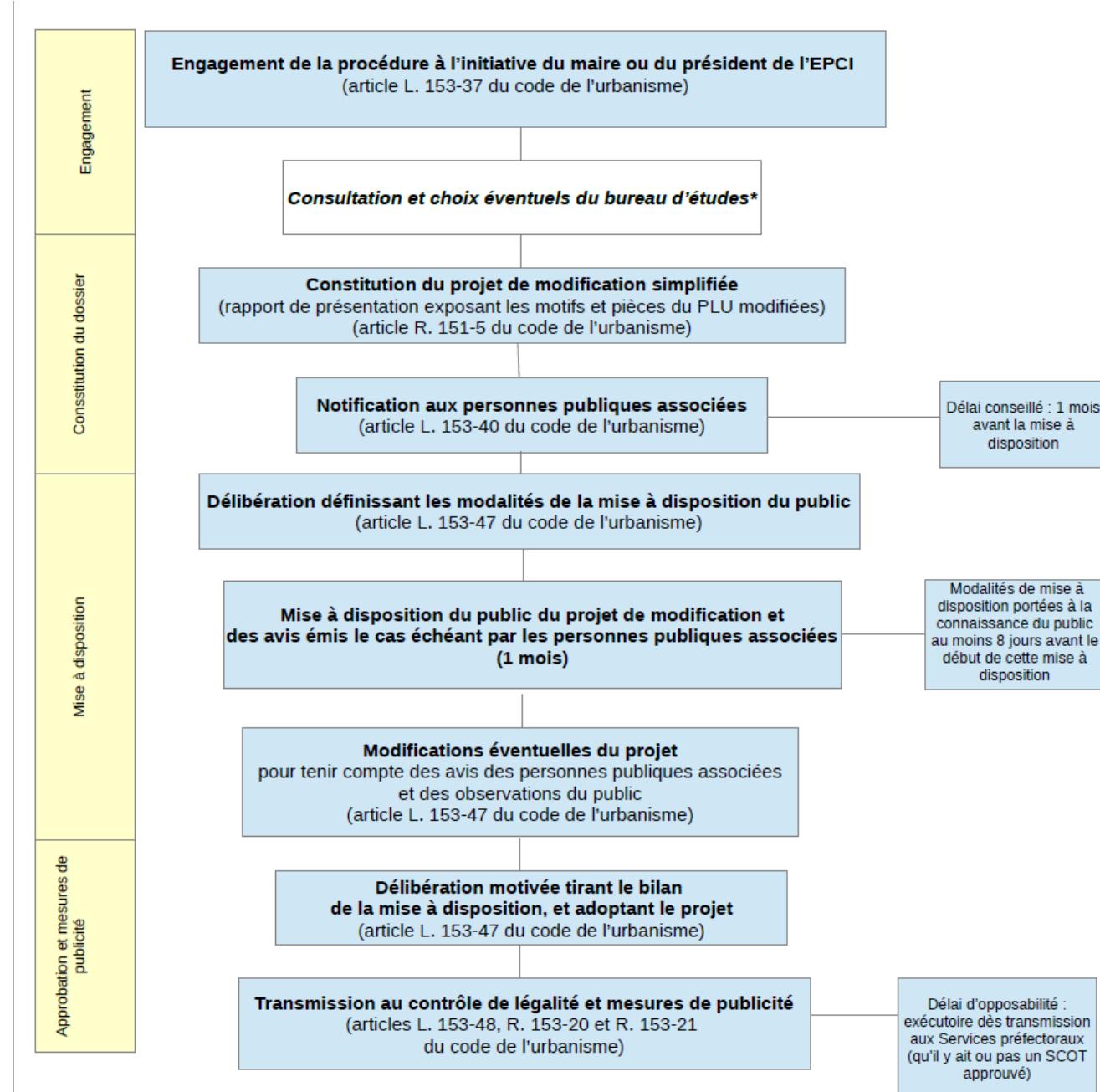
Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation.

**Le champ de la modification simplifiée** est défini par les dispositions de l'article L.153-45. Le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- ✓ Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
  - 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,
  - soit de diminuer ces possibilités de construire,
  - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- ✓ Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme.
- ✓ Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

## La procédure de modification simplifiée du PLU

### Tableau synoptique de la démarche



## PIÈCES MODIFIÉES

Les modifications envisagées portent sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, plus particulièrement sur l'OAP concernant les zones AUg « Rue de la Plaine – Chemin de Morat » et « Route de Veyre – Chemin de Morat ».

Le schéma de composition de cette OAP fait apparaître différentes préconisations qu'il convient d'assouplir, compte tenu de leur difficulté de mise en œuvre :

- ➲ **A l'aspect Sud de la zone AUg « Rue de la Plaine – Chemin de Morat », l'OAP prévoit l'installation d'un alignement d'arbres à haute tige.** Cet alignement se trouve séparé du reste de la zone AUg par le chemin de Morat.

Compte tenu du coût et des contraintes en termes d'entretien que représente un tel aménagement, il est proposé de n'imposer à cet endroit qu'une « bande verte » enherbée. En revanche, pour garantir l'intégration paysagère du site, obligation sera faite aux porteurs de projets d'implanter des haies arbustives dans la marge de recul de 5 mètres située de l'autre côté du chemin de Morat.

- ➲ **A l'aspect Est de chacune des deux zones AUg, l'OAP impose une bande de phytoremédiation de 10 mètres de large minimum.** Sur la zone « Rue de la Plaine – Chemin de Morat », la plus au nord, cette haie se cumule avec une marge de retrait de 5 mètres supplémentaires, portant à 15 mètres la bande inconstructible à l'aspect Est.

D'une part, ces contraintes seront particulièrement lourdes en termes d'implantation du bâti pour les futurs acquéreurs de lots, et ce d'autant plus que l'objectif affiché de respecter les densités préconisées par le SCOT amèneront à réaliser des lots de surface relativement réduite (500m<sup>2</sup>). D'autre part, ces haies de phytoremédiation risquent de ne trouver leur pleine justification que pour un temps limité, tant du point de vue de la protection contre les épandages agricoles que du point de vue paysager. En effet, dans leurs projets de développement respectifs, la commune de Tallende et la communauté de communes de Mond'Arverne envisagent fortement d'étendre la zone urbanisable vers l'est : par un nouveau quartier résidentiel en prolongement de la partie sud, et par une zone d'activité économique à l'est de la partie nord. S'agissant de ce dernier projet, l'intégration de haies larges en limites de parcelles pour marquer la transition entre zone résidentielle et zone d'activité sera plus facile à envisager, la surface des lots étant plus importante.

Il est enfin à noter que le porteur de projet pressenti, actuellement en cours d'acquisition du foncier, sera à terme propriétaire d'une bande de foncier à l'aspect est du lotissement, hors OAP donc en zone agricole, qu'il s'engage lui-même à planter.

Dans l'immédiat toutefois, afin de s'assurer quoi qu'il arrive de l'intégration paysagère du projet et de la prise en compte des aspects sanitaires liés à la proximité des cultures agricoles, une haie arbustive restera imposée en fond de parcelle à l'aspect est du projet, mais sans indication de largeur.

- ➲ **Au sud de la zone AUg « Route de Veyre – Chemin de Morat », le long de la route de Veyre, l'OAP impose une marge de recul de 10 mètres.** Cette marge de recul paraît excessive au regard de la surface pressentie des lots. Elle sera ramenée à 5 mètres.

## **NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE**

Seul le document n°5 du PLU, « Orientations d'Aménagement et de Programmation », est modifié, dans sa partie 3 : « OAP des zones AUG "Rue de la Plaine – Chemin de Morat" et "Route de Veyre – Chemin de Morat" ».

Les modifications portent essentiellement sur le schéma d'aménagement urbain (p.12) :

### **ACTUELLE REDACTION**

#### **OAP zone AUG "Rue des Noyers - Route de Veyre"**

● Accès à la zone d'urbanisation future

— Principe de voirie à créer

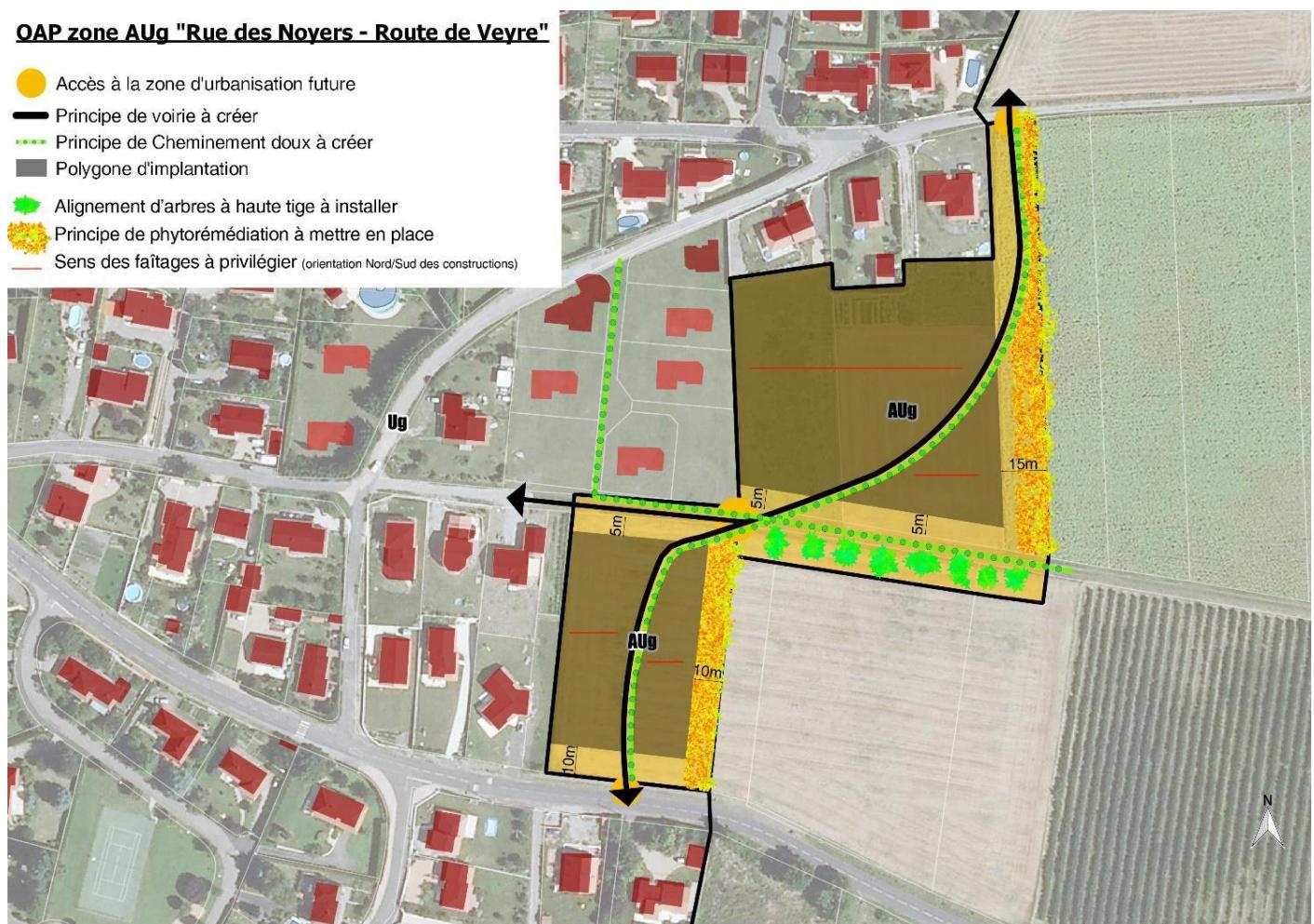
— Principe de Cheminement doux à créer

— Polygone d'implantation

— Alignement d'arbres à haute tige à installer

— Principe de phytorémediation à mettre en place

— Sens des faîtages à privilégier (orientation Nord/Sud des constructions)



## NOUVELLE REDACTION PROPOSEE

### OAP zone AUG "Rue des Noyers - Route de Veyre"

- Accès à la zone d'urbanisation future
- Principe de voirie à créer
- Principe de Cheminement doux à créer
- Polygone d'implantation
- Alignement d'arbres à haute tige à installer **planter**
- Principe de phytoremédiation à mettre en place **Haie arbustive**
- Sens des faîtages à privilégier (orientation Nord/Sud des constructions)



Une phrase figurant dans les préconisations de cet aménagement urbain est par ailleurs corrigée :

## ACTUELLE REDACTION

« Concernant la limite Est de la zone AUG avec la zone agricole A, l'OAP préconise de mettre en place une haie de phytoremédiation afin de limiter les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures. Une largeur minimale de 10 m est préconisée ».

## NOUVELLE REDACTION PROPOSEE

« Concernant la limite Est de la zone AUG avec la zone agricole A, l'OAP préconise de mettre en place une haie **de phytoremédiation arbustive** afin de limiter les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures **et d'assurer l'intégration paysagère du projet. Une largeur minimale de 10 m est préconisée** ».