

DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME

Commune de

**SAINT-AMANT-
TALLENDE**



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU NOTE DE PRÉSENTATION

Mai 2024

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 13/02/2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26/04/2016

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 21/03/2017

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 23/09/2021
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...

TABLE DES MATIERES

■ Préambule	4
Objet de la modification	4
Rappel du contexte réglementaire	4
■ Justification des modifications	5
■ Pièces modifiées	7
■ Nouvelle rédaction proposée	8
■ Principales incidences environnementales	11

PRÉAMBULE

OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Saint-Amant-Tallende est dotée d'un PLU approuvé le 21 mars 2017. Ce document a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 23 septembre 2021, visant à adapter les préconisations d'une Opération d'Aménagement et de Programmation.

La présente modification a pour objet de créer une zone Ua indice * au lieu-dit « Le Marrand », dans la partie sud de l'actuelle zone Ua qui couvre le site ; et de modifier le règlement écrit afin d'autoriser, dans cette nouvelle zone Ua*, les constructions à usage d'hébergement.

Cette modification vise à permettre à la structure médico-sociale (établissement et service de réadaptation professionnelle et de pré-orientation) présente sur le site de pouvoir héberger ses stagiaires en formation sur place. Elle est rendue nécessaire par le fait que le règlement actuel de la zone Ua n'autorise les constructions à usage d'habitation qu'à la condition qu'elles soient « *liées à la direction ou au gardiennage des établissements* », catégorie dans laquelle n'entrent pas les hébergements pour stagiaires en formation.

Par conséquent, d'un commun accord avec la commune de Saint-Amant-Tallende, Mond'Arverne Communauté, pleinement compétente en matière de documents d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, a décidé de conduire une procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme afin d'effectuer les modifications nécessaires sur les règlements graphique et écrit. Cette procédure a été prescrite par arrêté n°24-001 du 11 mars 2024.

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 ceux où il est décidé :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de 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,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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,
- de 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,
 - soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme ;
- ✓ 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 ;
 - ✓ lorsque le projet de modification a pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, (selon les dispositions du II de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme).

La procédure envisagée ici visant uniquement à élargir la destination des constructions autorisées sur une petite partie d'une zone du PLU, elle n'a aucune incidence sur les possibilités de construire ni sur la surface des zones urbaines ou à urbaniser ; elle ne vise pas non plus à appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme (relatif aux PLU valant Programme Local de l'Habitat). Elle entre donc bien dans le champ d'application des modifications simplifiées.

JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

La modification simplifiée du PLU envisagée vise à créer un sous-secteur Ua* au sein de la zone Ua située au lieu-dit « Le Marand », afin de permettre la réalisation d'hébergements par démolition-reconstruction d'un bâtiment vétuste et obsolète.

Le Domaine du Marand est en effet occupé par un établissement et service de réadaptation professionnelle et de pré-orientation (ESRP-ESPO), géré par l'association CAPPa, qui propose notamment des activités de formation. Le Domaine étant excentré de toute zone urbanisée, l'absence d'hébergement peut constituer un frein pour le public spécifique accueilli par l'établissement.

C'est pourquoi l'association CAPPa a le projet d'édifier une vingtaine d'hébergements par une opération de démolition-reconstruction sur le site, en lieu et place d'un bâtiment obsolète et dégradé.

Le classement du site en zone Ua (destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires) au PLU de Saint-Amant-Tallende ne permet toutefois pas la réalisation de tels hébergements, les seules constructions à usage d'habitation autorisées par le règlement de la zone Ua étant celles qui sont « liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités », catégorie dans laquelle n'entrent pas les hébergements pour stagiaires en formation.

Afin de ne pas autoriser les hébergements sur l'ensemble des zones Ua du PLU, il est donc prévu, par cette modification simplifiée, de créer une zone Ua* sur l'emplacement du projet (emprise d'environ 7 000 m² au sud de la zone Ua), et de modifier le règlement écrit pour autoriser, dans cette nouvelle zone Ua*, la sous-destination « hébergement ».

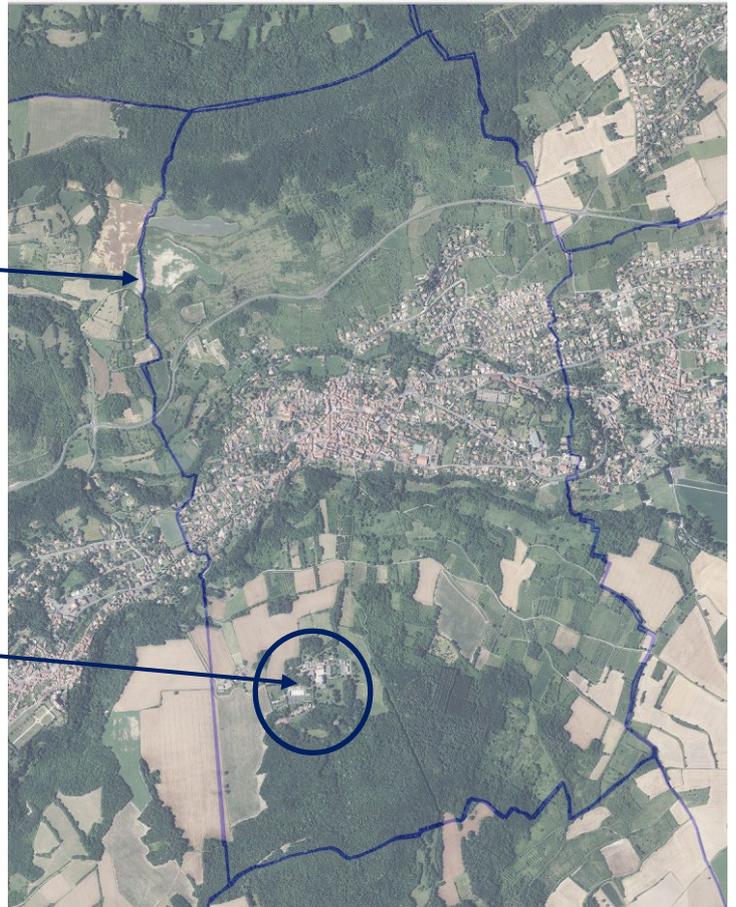
La modification permettra ainsi la réalisation de 20 studios d'hébergement pour les stagiaires en formation. Ces 20 studios seront réalisés à l'emplacement d'un bâtiment actuellement existant, vétuste et non adapté à l'opération, destiné à être démoli.

Le choix d'hébergements de type studios, d'une superficie moyenne de 24m², dans un unique bâtiment, permettra de minimiser le foncier nécessaire. La superficie de 7 000 m² de la nouvelle zone se justifie par les incertitudes qui pèsent encore sur l'implantation exacte du futur bâtiment, et la volonté de ne pas créer de « délaissés » de zone Ua (extension de la future zone Ua* jusqu'en limite de l'actuelle zone Ua). L'emprise du nouveau bâtiment, d'environ 600 m², sera toutefois à peu près deux fois inférieure à celle du bâtiment existant (1175 m² au sol). La partie démolie et non rebâtie sera par ailleurs renaturée.

PLAN DE SITUATION

**Limites de la commune
de St-Amant-Tallende**

Secteur du Marrant



VUE AERIEENNE DU SITE



Bâtiment à démolir pour y édifier des hébergements

PIÈCES MODIFIÉES

Les modifications envisagées portent à la fois sur le règlement graphique et sur le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

Concernant le règlement graphique, un sous-secteur Ua* sera créé au sein de la zone Ua qui couvre actuellement le secteur du Marrand. La création de ce sous-secteur spécifique vise à ce que les modifications apportées au règlement écrit par la présente procédure ne s'appliquent pas autres secteurs de la commune couverts par ce zonage, qu'il s'agisse du reste de la zone Ua du Marrand, de la zone d'activités du Suzot à l'est de la commune ou encore du site de l'ancienne papèterie. Il est en effet souhaité que ces secteurs restent prioritairement destinés aux activités secondaires et tertiaires, et que les hébergements n'y soient donc pas autorisés.

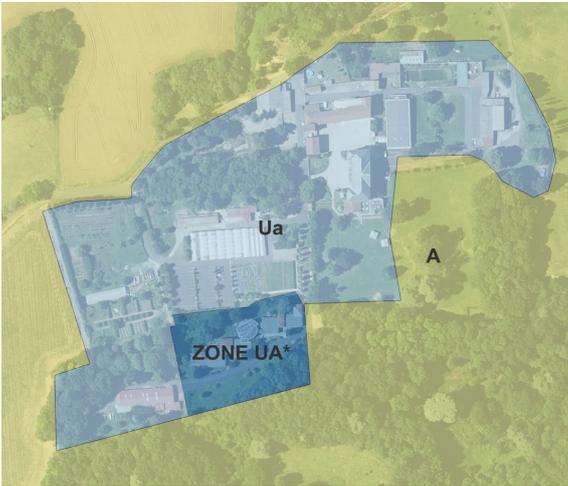
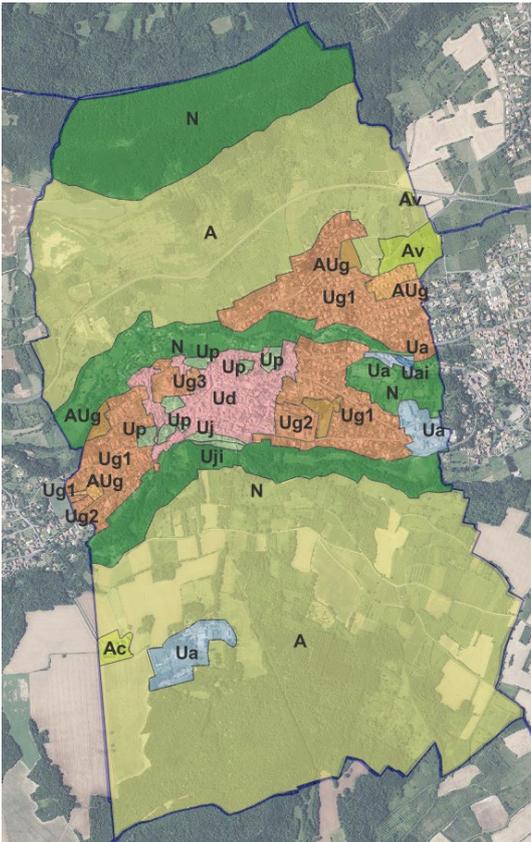
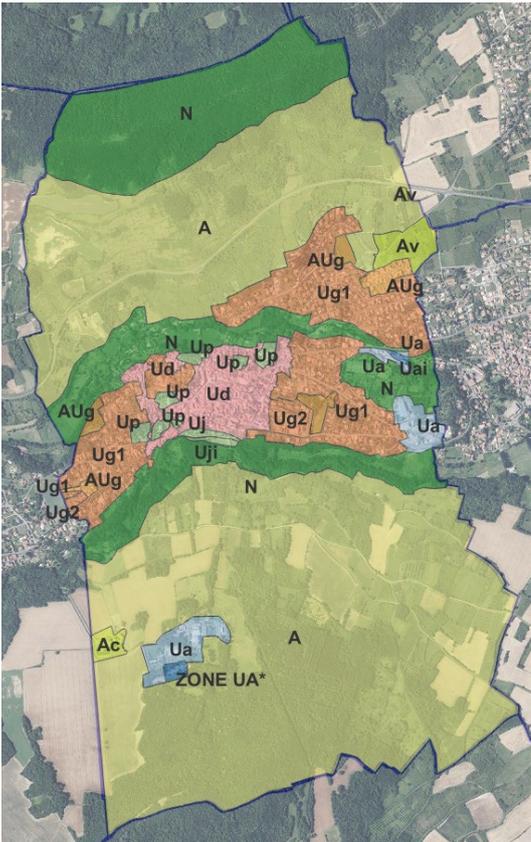
La nouvelle zone Ua*, d'une superficie d'environ 6 890 m², couvrira l'emprise du bâtiment à démolir et sera étendue au sud jusqu'à la limite actuelle de la zone Ua. Cette emprise un peu large permettra de laisser toute latitude dans l'implantation et la forme du futur bâtiment.



Zone Ua* nouvellement créée

Les modifications apportées au règlement écrit porteront sur l'article Ua2 – sont autorisées sous conditions. Elles se limiteront à préciser que, au sein du secteur Ua*, sont autorisées les constructions à usage d'hébergement (au sens de l'article 2 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu). Il sera également prévu des règles spécifiques permettant d'exonérer les hébergements des obligations en matière de stationnement.

NOUVELLE RÉDACTION PROPOSÉE

<u>PIECE DU PLU MODIFIEE</u>	<u>ACTUELLE REDACTION</u>	<u>NOUVELLE REDACTION PROPOSEE</u>
Règlement graphique	<p data-bbox="316 322 528 353">Vue rapprochée :</p> 	<p data-bbox="887 322 1099 353">Vue rapprochée :</p> 
	<p data-bbox="316 891 699 922">Vue à l'échelle de la commune :</p> 	<p data-bbox="887 891 1270 922">Vue à l'échelle de la commune :</p> 

<u>PIECE DU PLU MODIFIEE</u>	<u>PARTIE CONCERNEE</u>	<u>ACTUELLE REDACTION</u>	<u>NOUVELLE REDACTION PROPOSEE</u>	<u>COMMENTAIRE</u>
Règlement écrit	Dispositions applicables aux zones Ua/Uai - Préambule	<p>La zone Ua est destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial).</p> <p>Le sous-secteur Uai rappelle la présence du risque inondation (lié au PPRNPi de la Veyre). Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.</p>	<p>La zone Ua est destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial).</p> <p>Le sous-secteur Uai rappelle la présence du risque inondation (lié au PPRNPi de la Veyre). Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.</p> <p>Le sous-secteur Ua* désigne un secteur destiné à accueillir, en plus des activités autorisées en zone Ua, des hébergements de stagiaires en formation sur le site du Marrant.</p>	Un paragraphe est rajouté pour préciser la vocation du sous-secteur Ua* nouvellement créé.
	Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol – Article Ua2	<p><u>Article Ua2 – Sont autorisés sous conditions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités. - L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles 	<p><u>Article Ua2 – Sont autorisés sous conditions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités. - En sous-secteur Ua* uniquement, les constructions à usage d'hébergement. - L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que 	<p>La sous-destination hébergement est ajoutée à la liste des types de constructions et d'aménagements autorisés, en précisant bien que cette sous-destination n'est permise que dans le sous-secteur Ua*, et non sur l'intégralité des zones Ua.</p> <p>La sous-destination hébergement s'entend au sens de l'article 2 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et</p>

		<p>sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans des volumes identiques. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans des volumes identiques. <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu : « <i>La destination de construction "habitation" prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.</i> (...) <i>La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie</i> ».</p>
<p>Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol – Article Ua12</p>		<p>Article Ua12 – Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. - Pour les constructions à usage de commerce et d'activités : <ul style="list-style-type: none"> o de moins de 200m² de surface de vente : 1 place pour 25m² o Pour les dépôts ou les autres installations, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher 	<p>Article Ua12 – Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. Il n'est pas exigé de stationnement pour les constructions à usage d'hébergement. - Pour les constructions à usage de commerce et d'activités : <ul style="list-style-type: none"> o de moins de 200m² de surface de vente : 1 place pour 25m² o Pour les dépôts ou les autres installations, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher 	<p>Il n'est pas exigé de stationnement affecté au bâtiment prévu pour les hébergements, le site du Marrant comptant déjà de nombreuses possibilités de stationnement. Un parking de 60 places existe notamment à proximité immédiate du futur bâtiment d'hébergement. À noter que les hébergements accueilleront des stagiaires qui, actuellement, viennent quotidiennement sur site pour y suivre des formations ; leur permettre d'être hébergé sur place n'entraînera donc pas de besoins supplémentaires en termes de stationnement.</p>

PRINCIPALES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

Au vu de la nature et de la faible ampleur de la modification envisagée, il est estimé que ses incidences environnementales seront, selon les cas, limitées, nulles, voire même positives.

Les principales incidences étudiées sont les suivantes :

1. Susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

Le secteur dans lequel se trouve la zone Ua* nouvellement créée n'est pas situé dans un site Natura 2000.

Aucune zone Natura 2000 – directive habitats n'est d'ailleurs recensée sur la commune, ni même sur les communes limitrophes.

Le site Natura 2000 – directive oiseaux le plus proche, la Zone de Protection Spéciale Pays des Couzes, est situé, au plus proche, à 925 mètres de la future zone Ua*, et majoritairement à plus d'un kilomètre.

2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

La nouvelle zone Ua* créée par la procédure de modification simplifiée est concernée par :

- un corridor thermophile en pas japonais
- un réservoir de biodiversité (à sa pointe sud-est)
- des espaces perméables liés aux milieux terrestres

Elle est par ailleurs incluse dans la ZNIEFF de type II Coteaux de Limagne Occidentale, et jouxte la ZNIEFF de type I « Le Marand ».

La modification envisagée n'est toutefois pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité.

D'une part, la nouvelle zone Ua* permettra uniquement de réaliser des hébergements sur un secteur de taille restreinte où des activités de toutes natures, secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial), sont d'ores et déjà autorisées.

D'autre part, le projet permis par la modification envisagée consiste en une opération de démolition-reconstruction sur un espace déjà urbanisé. Aucun milieu naturel ne sera donc impacté par ce projet.

Seuls quelques arbres, jouxtant le bâtiment existant, seront abattus, en nombre limité, pour permettre la réalisation du chantier. Ils donneront lieu à replantation.

A noter également qu'un espace boisé classé est situé à proximité immédiate, mais pas à l'intérieur du secteur concerné. Toutes les dispositions seront prises pour qu'en aucun cas ces boisements ne soient impactés par les travaux permis par la modification envisagée.

3. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera négligeable, voire nulle, puisqu'il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction.

Le choix d'hébergements de type studios, d'une superficie moyenne de 24m², dans un unique bâtiment, permettra de minimiser le foncier nécessaire. L'emprise du nouveau bâtiment (environ 600 m²) sera ainsi à peu près deux fois inférieure à celle du bâtiment existant (1175 m² au sol).

La partie démolie et non rebâtie sera renaturée.

Le bilan de la modification envisagée en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sera donc positif.

4. Incidence sur les zones humides

Une zone humide présumée est présente sur le site du Marand, et jouxte la zone Ua* nouvellement créée, sans empiéter sur son emprise.

Le bâtiment qui sera permis par la modification envisagée devant être édifié à l'emplacement d'un bâtiment existant, il ne sera toutefois pas susceptible d'impacter une zone humide fonctionnelle existante, l'emprise de la nouvelle construction étant d'ores et déjà imperméabilisé.

5. Incidences sur l'eau potable

La future zone Ua * n'est pas située dans, ou à proximité, d'un périmètre de protection d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine, les captages les plus proches se situant à 1 km, sur un autre bassin versant.

La faible ampleur du projet envisagé (une vingtaine de studios), n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur la consommation d'eau potable. Le site du Marrand accueille en effet des activités de maraichage, et l'augmentation de la consommation d'eau potable induite par la réalisation des hébergements sera négligeable au regard des consommations actuelles.

6. Incidences sur la gestion des eaux pluviales

La modification envisagée permettra l'édification d'un bâtiment par une opération de démolition-reconstruction. Le nouveau bâtiment aura une surface au sol près de deux fois moindre que celle du bâtiment existant. Au total, ce sont environ 575 m² qui seront renaturés, diminuant d'autant les surfaces imperméabilisées du site.

La modification envisagée aura donc un impact bénéfique sur la gestion des eaux pluviales.

7. Incidences sur l'assainissement

Le site du Marrand, dans sa totalité, est situé en zone d'assainissement non collectif.

Les infrastructures d'assainissement non collectif présentes sur le site sont largement dimensionnées pour l'ensemble des bâtiments existants, et absorberont sans difficulté les effluents induits par la réalisation des 20 hébergements permis par la modification.

S'agissant d'hébergements pour stagiaires en formation, ces effluents seront uniquement de nature domestique, et aucun risque de pollution majeure n'est à craindre de ce nouveau bâtiment.

8. Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

La moitié sud-ouest de la commune de Saint-Amant-Tallende est identifiée comme de fort intérêt paysager (ambiances – curiosité – patrimoine) par le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Clermont. Toutefois la future zone Ua* n'est située dans aucun secteur protégé au titre du paysage ou du patrimoine bâti. Les monuments historiques présents sur la commune ou à proximité sont tous à plus de 500 mètres du site, et ne présentent aucune covisibilité avec lui. Il en va de même pour le site inscrit de Saint-Amant-Tallende / La Monne.

En termes d'insertion paysagère, la modification envisagée permettra la démolition d'un bâtiment vétuste, peu qualitatif, et l'édification d'un nouveau bâtiment dont l'architecture et l'intégration paysagère seront travaillées avec attention.

9. Sites et sols pollués – déchets

La procédure ne concerne aucun site ou sol pollué ou potentiellement pollué, ni une carrière ou un projet de création ou d'extension de carrière.

La procédure ne concerne pas non plus un projet d'établissement de traitement des déchets.

Enfin, aucune servitude liée à des pollutions n'est recensée sur le secteur concerné par la procédure envisagée.

10. Risques et nuisances

Le secteur concerné par la modification est situé dans une zone affectée par des mouvements connus d'amplitude modérée ou bien présentant des facteurs certains d'instabilité (selon la carte ZERMOS). Il est également inclus dans une zone de sismicité d'aléa modéré.

Toutes les dispositions seront prises, dans le cadre de la réalisation du projet permis par la modification envisagée, pour prendre en compte la nature et l'ampleur de ces risques par des procédés constructifs adéquats.

11. Incidences sur l'air, l'énergie et le climat

La modification envisagée vise à permettre l'hébergement de stagiaires en formation sur le site du Marrand.

En permettant aux personnes en formation de résider sur place, cette modification permettra de limiter les déplacements quotidiens des stagiaires, jusqu'ici obligés de se rendre en voiture sur ce site excentré et non desservi par les transports en commun.

Cet impact positif en termes de mobilité rentre donc en conformité avec les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial de Mond'Arverne Communauté.

Aucune source de pollution atmosphérique majeure n'est connue sur le site ou à proximité, et la modification n'aura donc pas d'influence négative en termes d'exposition de la population à ces pollutions.