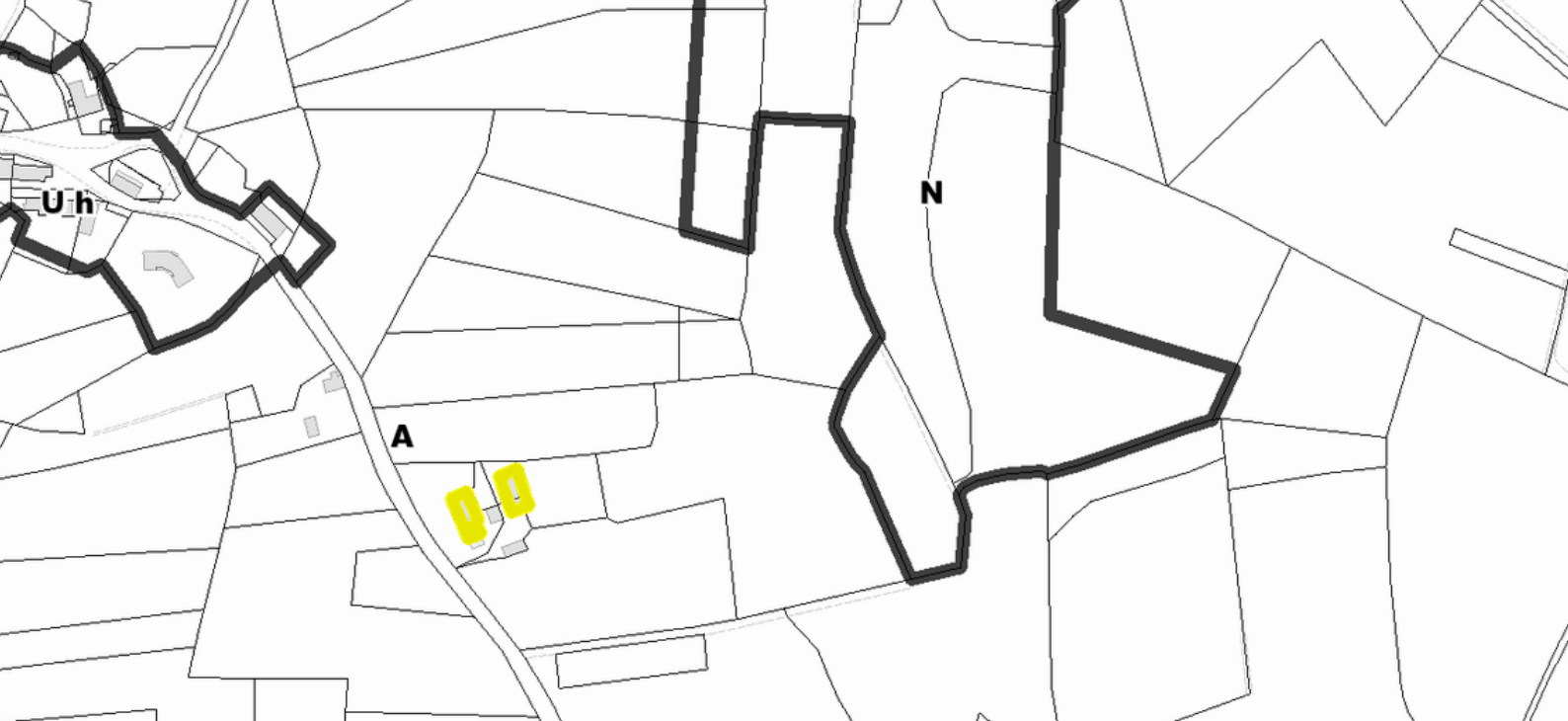




DOSSIER D'APPROBATION

PLUi valant SCoT de la Montagne Bourbonnaise

Modification simplifiée n°2 relative au repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N et à la modification du règlement écrit associé

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2025-010 en date du 10/02/2025.

Approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 11 décembre 2025.

RAPPORT DE PRESENTATION



VICHYCOMMUNAUTÉ

SOMMAIRE

I. Introduction	3
A. Préambule.....	3
B. Cadre réglementaire	4
C. Déroulement de la procédure de modification simplifiée	4
II. Evaluation environnementale	6
III. Le changement de destination en zone A et N	6
IV. Description des modifications	8
Localisation	8
Evolutions apportées au plan de zonage.....	19
Evolution apportée au règlement écrit	27

I. INTRODUCTION

A. PREAMBULE

La présente procédure de modification simplifiée du PLUi valant SCOT de la Montagne Bourbonnaise vise à repérer des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement destination en zone A et N. Ce repérage sera accompagné de précisions apportées dans le règlement écrit des zones A et N quant à la nature des changements de destinations autorisés.

Cette modification simplifiée est conduite par Vichy Communauté, autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017.

Carte de localisation des communes concernées par la procédure de modification simplifiée groupée

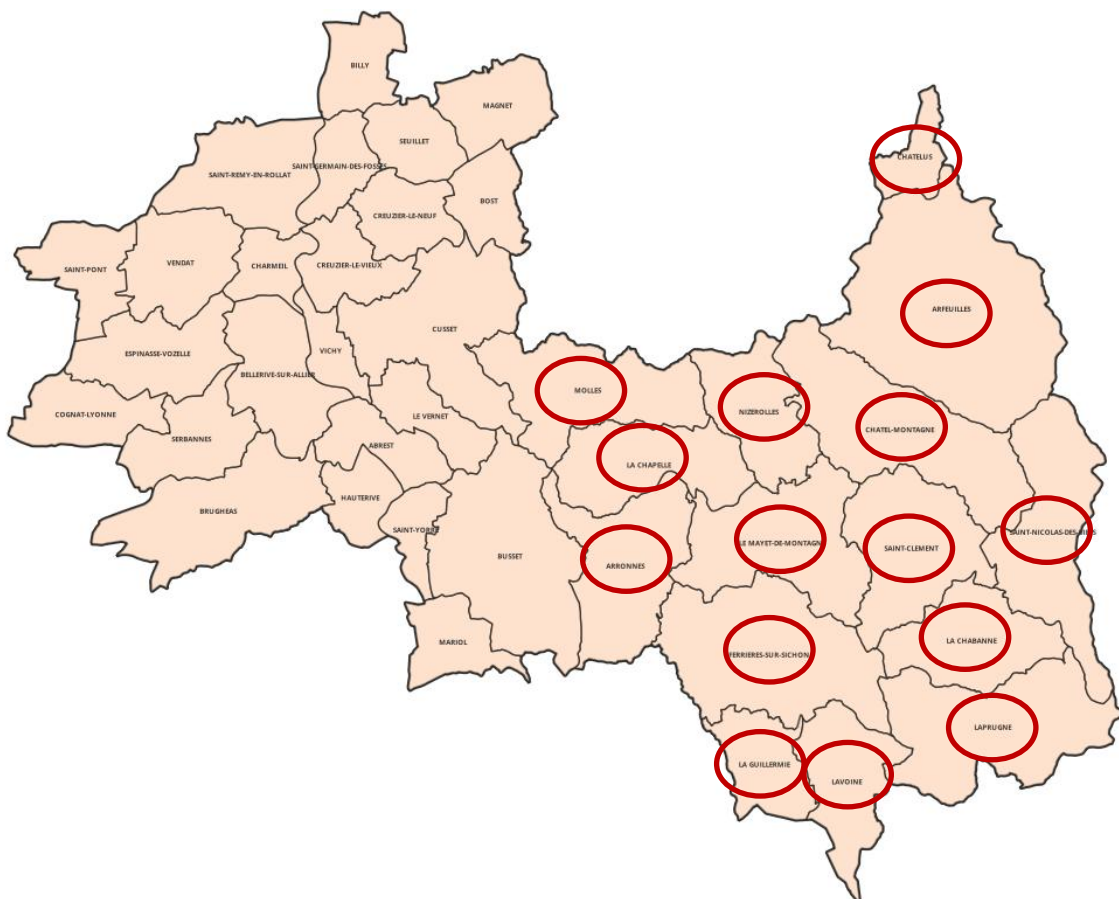


Tableau présentant les documents d'urbanisme en vigueur et la procédure engagée

Document	Date d'approbation du PLU	Procédures d'évolution	Procédure engagée
PLUi Montagne Bourbonnaise	PLU approuvé par délibération du conseil communautaire le 31/03/2022	Modification n°1 le 29/09/2022. Mises à jour les 07/10/2022 et 30/04/2024	MS2

B. CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, le présent projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas 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 ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation ou n'a pas 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 ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Par ailleurs, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification du PLU a donc été effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45.

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1. Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41*
- 2. Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28*
- 3. Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle*
- 4. Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31 »*

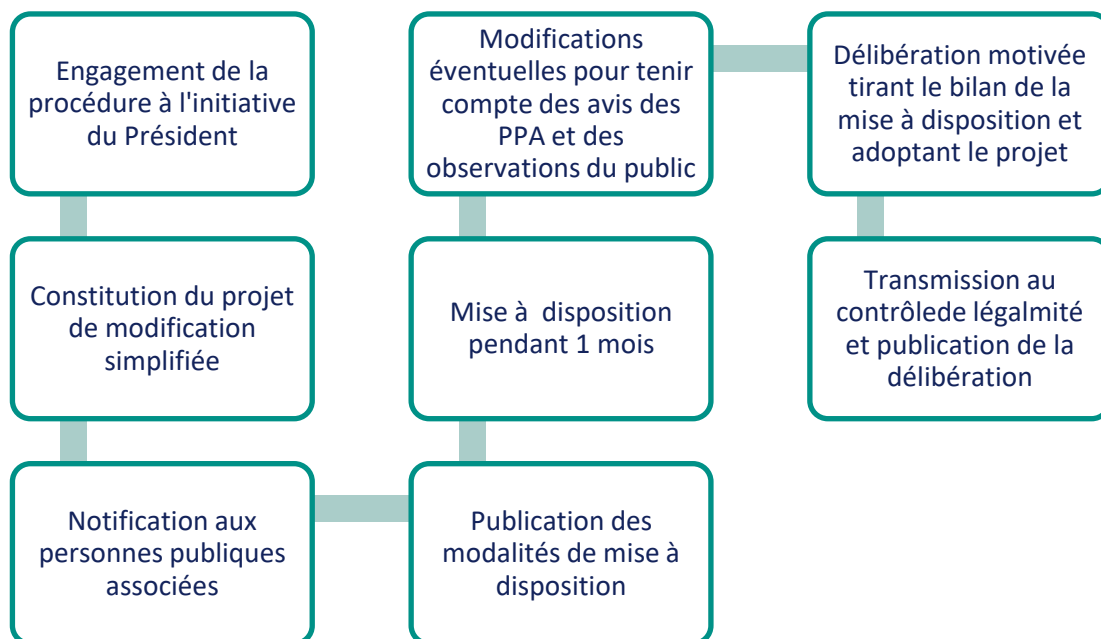
C. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président ». Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'aux maires des communes concernées par cette procédure.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à 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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation »

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public pendant 1 mois du 10 septembre au 10 octobre 2025 inclus. Les modalités de mises à dispositions au public ont été précisées dans la délibération cadre en date du 13 juin 2019 du conseil communautaire de Vichy Communauté. A l'issue de cette mise à disposition, le conseil communautaire s'est prononcé sur l'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLUi valant SCOT de la Montagne Bourbonnaise.



II. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure n'entre pas dans le champ de l'article R.104-2 du Code de l'Urbanisme, elle n'est donc pas soumise à une évaluation environnementale systématique.

Article R. 104-12 (Code de l'urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

Si la personne publique responsable estime que ce projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle réalise une Evaluation Environnementale. En revanche, si tel n'est pas le cas, elle doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme et au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une Evaluation Environnementale.

Considérant que la présente modification n'a pas d'impact significatif sur l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie pour avis conforme. Elle a indiqué dans son avis en date du 11/06/2025 que la présente modification simplifiée ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale. Cet avis a été confirmé par délibération du bureau communautaire de Vichy Communauté en date du 10/07/2025.

III. LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N

Le changement de destination désigne l'opération par laquelle un bâtiment passe d'une catégorie de destination à une autre. Ces catégories sont listées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Ce changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme, soit une déclaration préalable de travaux soit une demande de permis de construire en fonction des travaux envisagés.

En zone agricole et naturelle, le changement de destination est règlementé par l'article L151-11 du code de l'urbanisme : il est autorisé uniquement s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit être identifié par le règlement du PLU.

Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme soit :

- De la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) s'il est situé en zone agricole
- De la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'il est situé en zone naturelle

Il est important de souligner que l'identification dans le PLU est un préalable pour proposer le bâtiment à faire muter, mais que la CDPENAF ou la CDNPS disposent d'un avis final pour autoriser ou non le changement de destination.

Article L151-11 (code de l'urbanisme)

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[...]

Permettre le changement de destination des bâtiments situés en zone N ou A concourt à la lutte contre l'extension urbaine et la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Ce repérage ouvre également la possibilité de conserver un bâti traditionnel en le réemployant.

IV. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Les nouveaux bâtiments à repérer sont situés sur les communes de :

- Arfeuilles
- Arronnes
- Châtelus
- La Chabanne
- La Chapelle
- Laprugne
- Le Mayet de Montagne
- Molles
- Nizerolles
- Saint-Clément
- Saint-Nicolas des Biefs

LOCALISATION

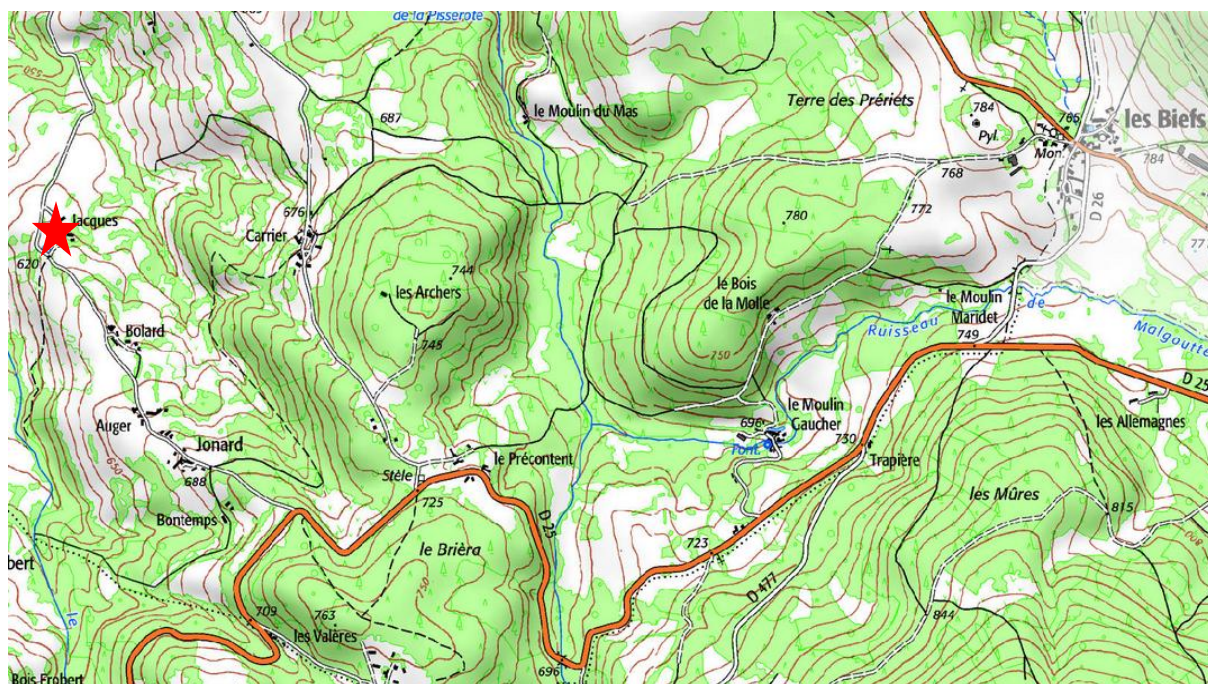
○ Arfeuilles



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)

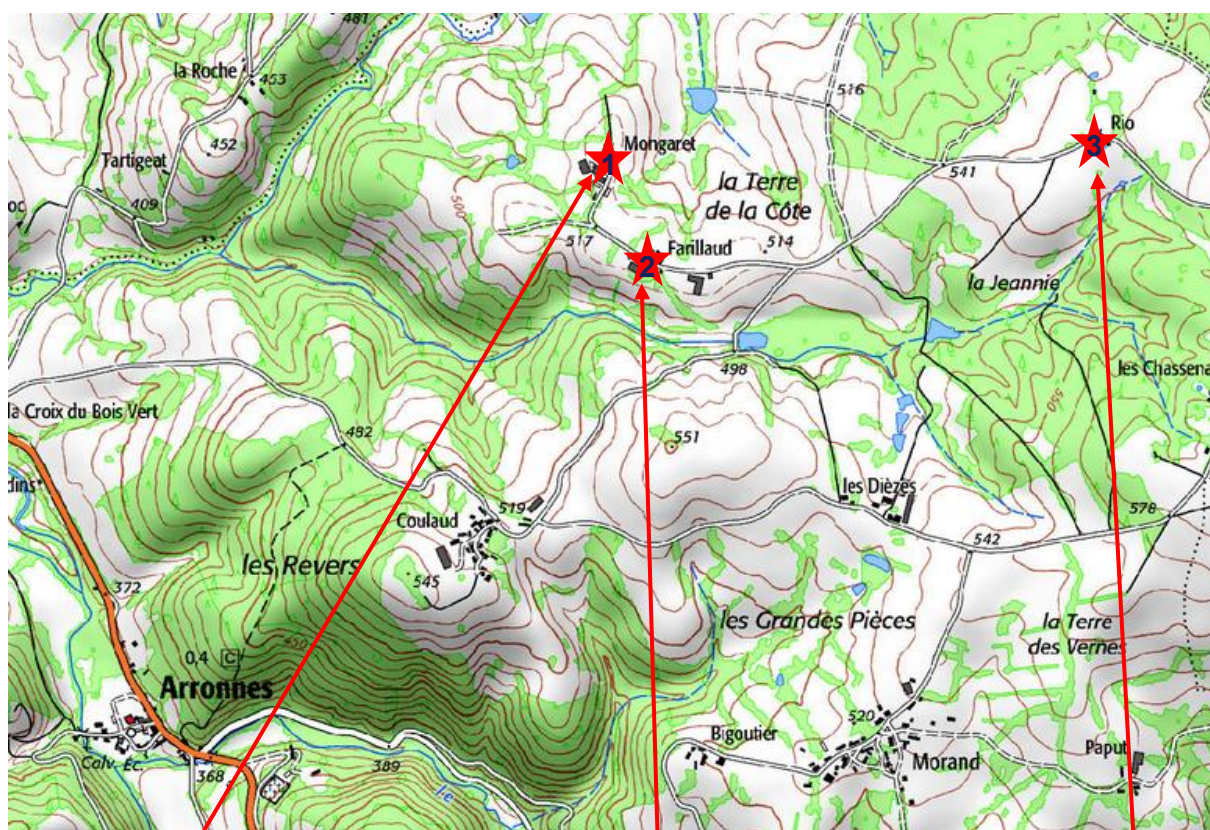


Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole composé de 2 parties : une grange à laquelle est accolée une extension à 1 pan. L'ensemble est à repérer comme étant susceptible de changer de destination. Ce bien est situé chemin de Martel, il est cadastré BX 33 et situé en zone A du PLUi.



Le deuxième bien à repérer sur la commune d'Arfeuilles est une ancienne grange accolée à une habitation située 5, allée de Jacques, cadastrée BN 119.

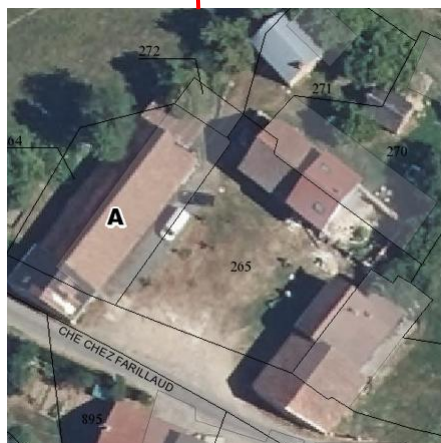
- **Arronnes**



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)



Repérage de 2 biens sur les parcelles A 725 et A 726 situés au lieu-dit Mongaret. Zone A du PLUi.



Repérage de 2 bâtiments sur les parcelles A 264 et 266, lieu-dit Farillaud. Zone A du PLUi.



Repérage de 2 bâtiments sur les parcelles A 60 et 61, lieu-dit Rio. Zone A du PLUi.

- **La Chabanne**



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)



Repérage d'un bâtiment au lieu-dit Aurouer, parcelle cadastrée F 531. Zone A du PLUi.



Repérage de dépendances à l'habitation situé 49, route de la loge des gardes, cadastré F 130. Zone NT du PLUi.



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)



○ La Chapelle



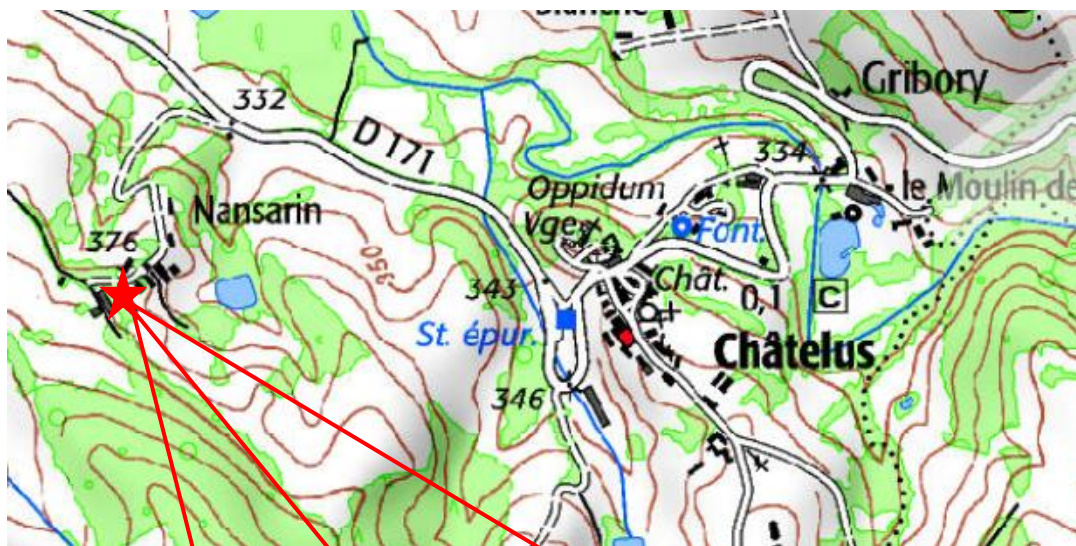
Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)



Repérage de :

- 2 anciennes granges situées au lieu-dit Isseroure, parcelle cadastrée AH 74
- 1 grange attenante à une habitation au lieu-dit Le Caire, parcelle AT 154
- 1 grange au lieu-dit Le Clos Bargeon, parcelle AC 46 et 47
- 1 grange au lieu-dit Sous la roche parcelle cadastrée AV 43

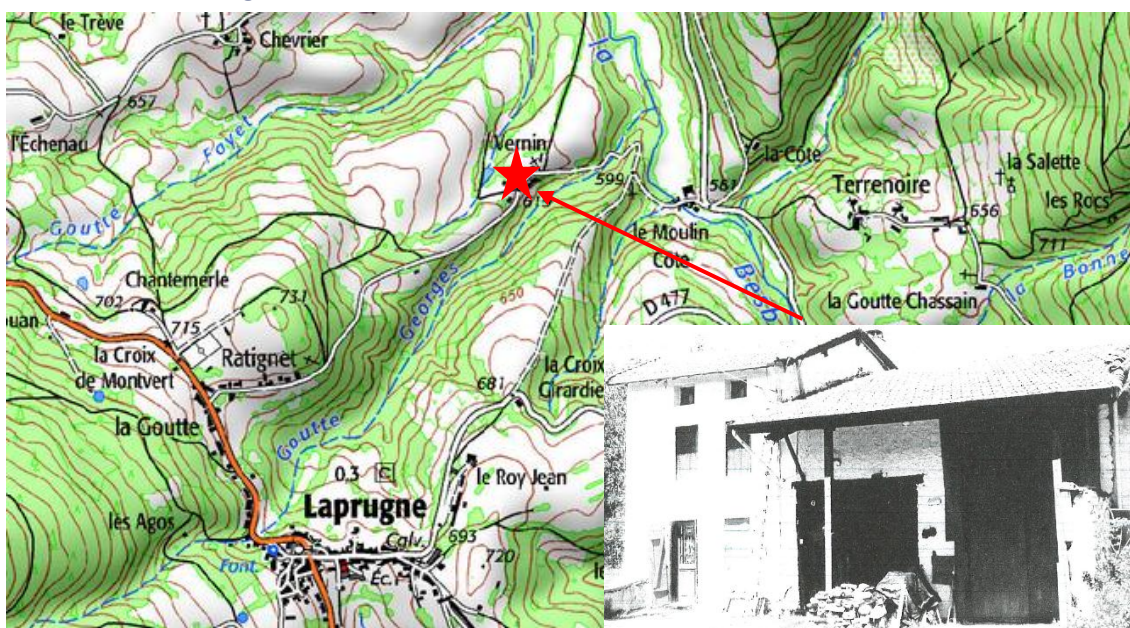
○ **Châtelus**



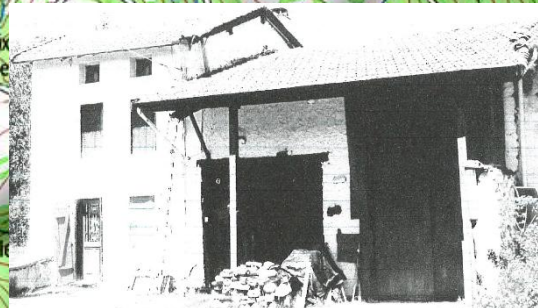
Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)



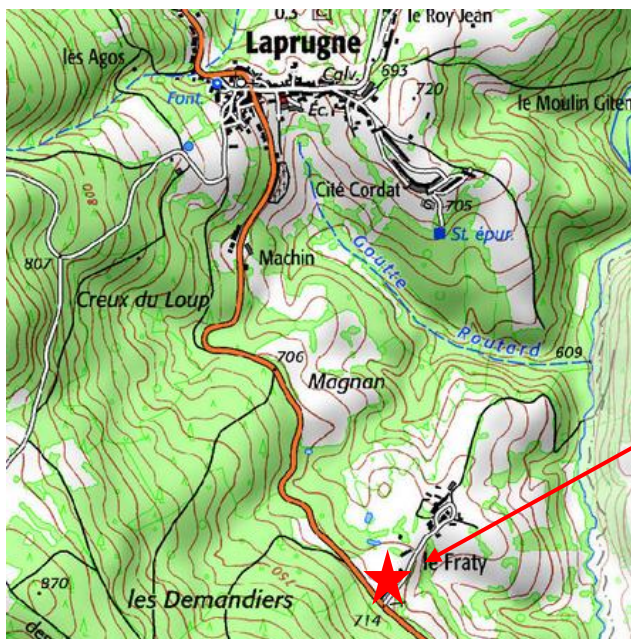
○ **Laprugne**



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)



Repérage d'une ancienne grange accolée à une habitation 47, impasse de Vernin, cadastrée AK 131, située en zone A du PLUi.



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)

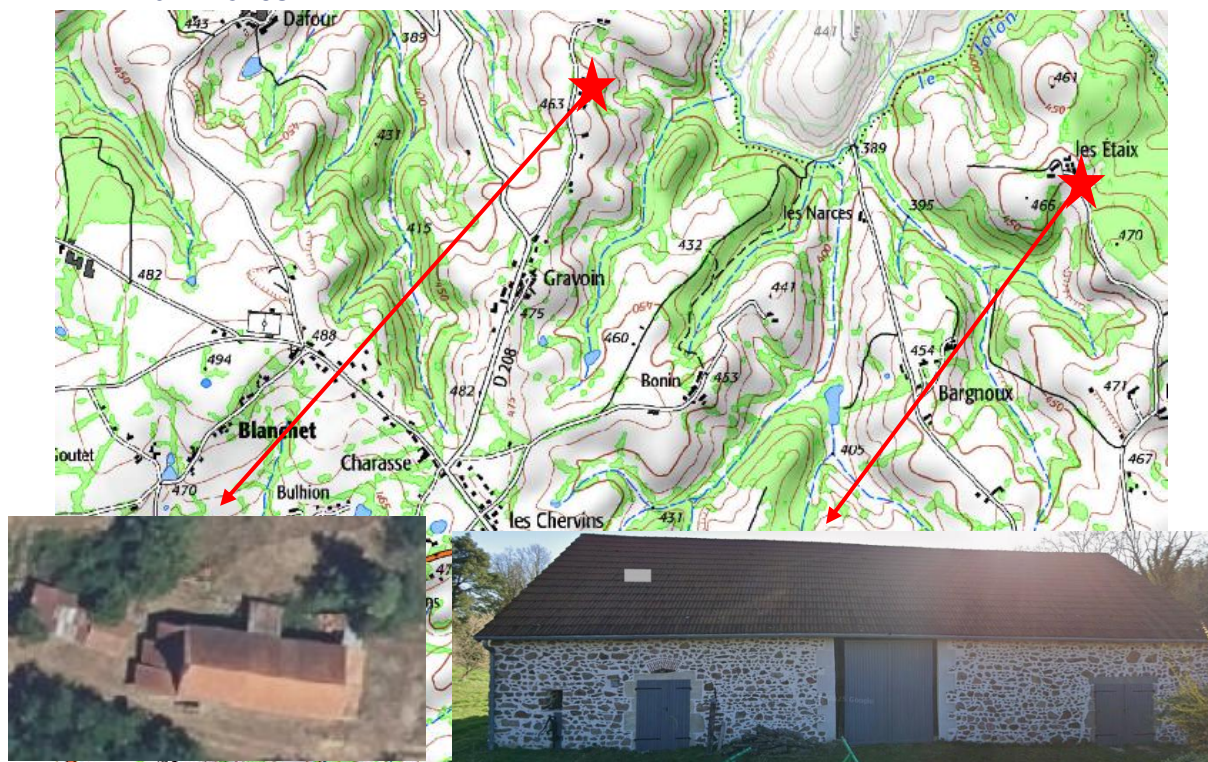
Repérage d'une ancienne grange accolée à une habitation 3, impasse du Fraty, parcelle cadastrée AV 102, située en zone An du PLUi.

○ Le Mayet de Montagne



Identification d'une ancienne dépendance agricole. La grange attenante à l'habitation est déjà repérée. Le bien se situe sur la parcelle B 184 au lieu-dit Drigeard.

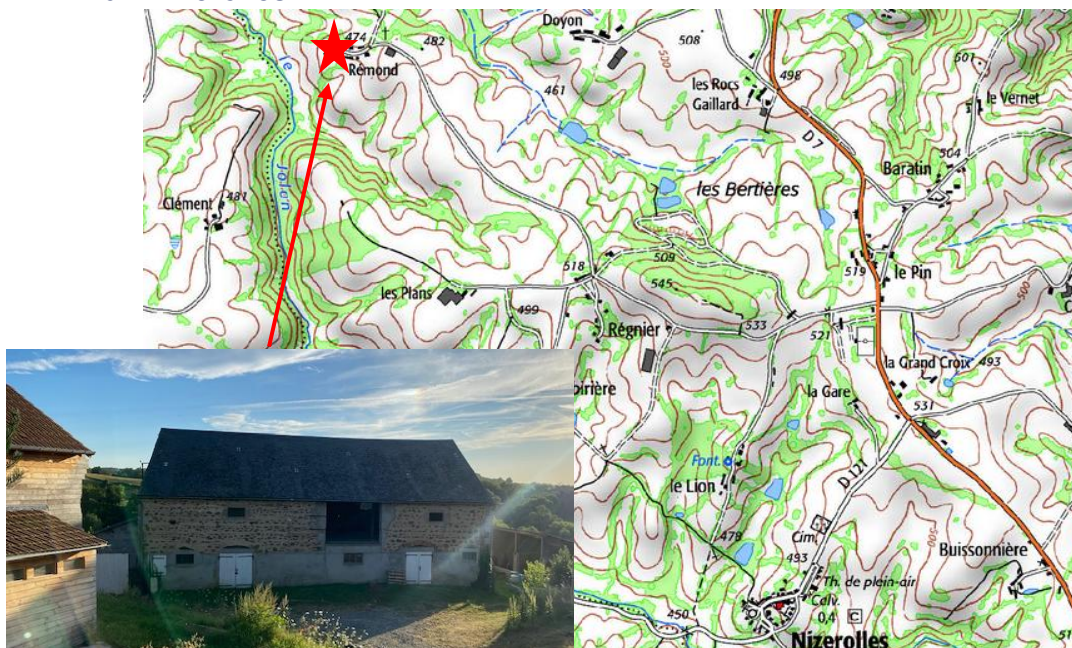
○ Molles



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)

Repérage de 2 anciennes granges dont une liée à une habitation occupée, située impasse de Gravoin, parcelle cadastrée AK 28, en zone A du PLUi. L'autre est indépendante et est située au lieu-dit Chetaït, parcelle AL 74.

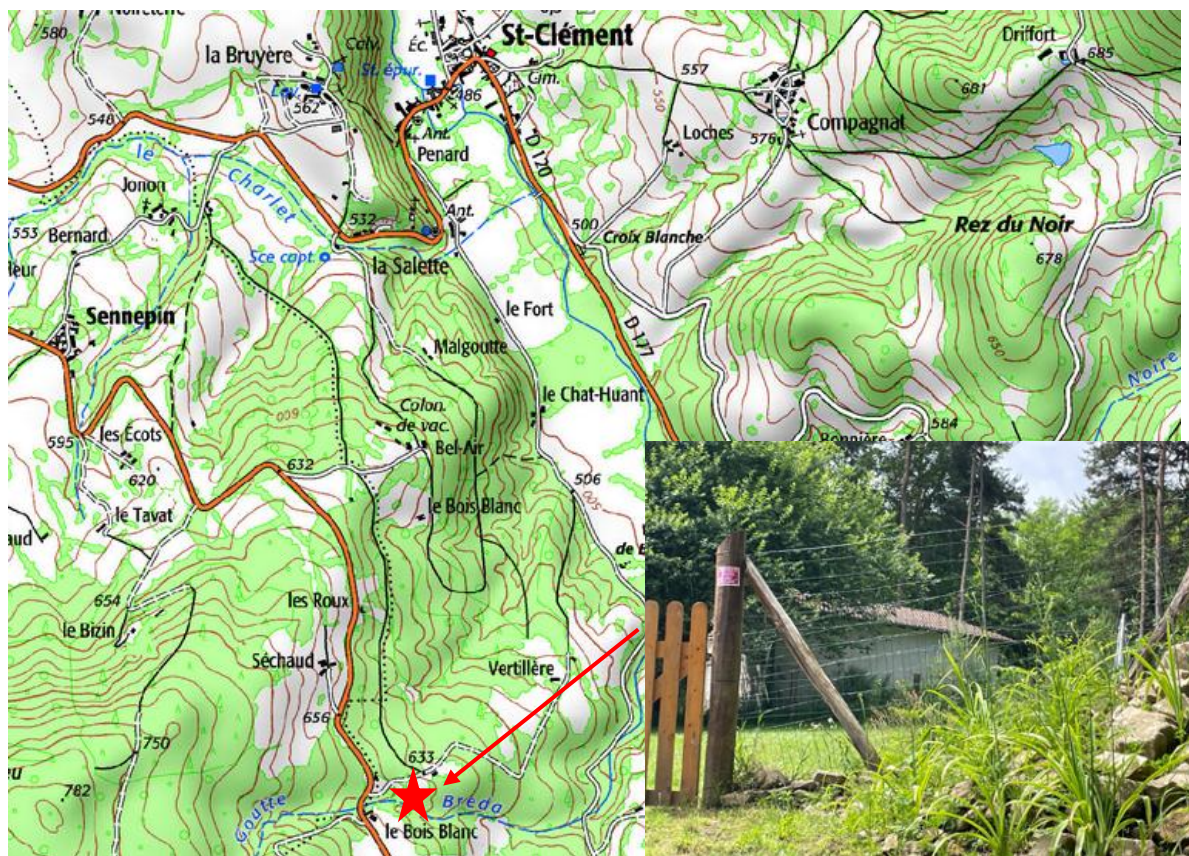
○ Nizerolles



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)

Repérage de 2 anciennes granges au village Remond, parcelles cadastrées C 293 et C762.

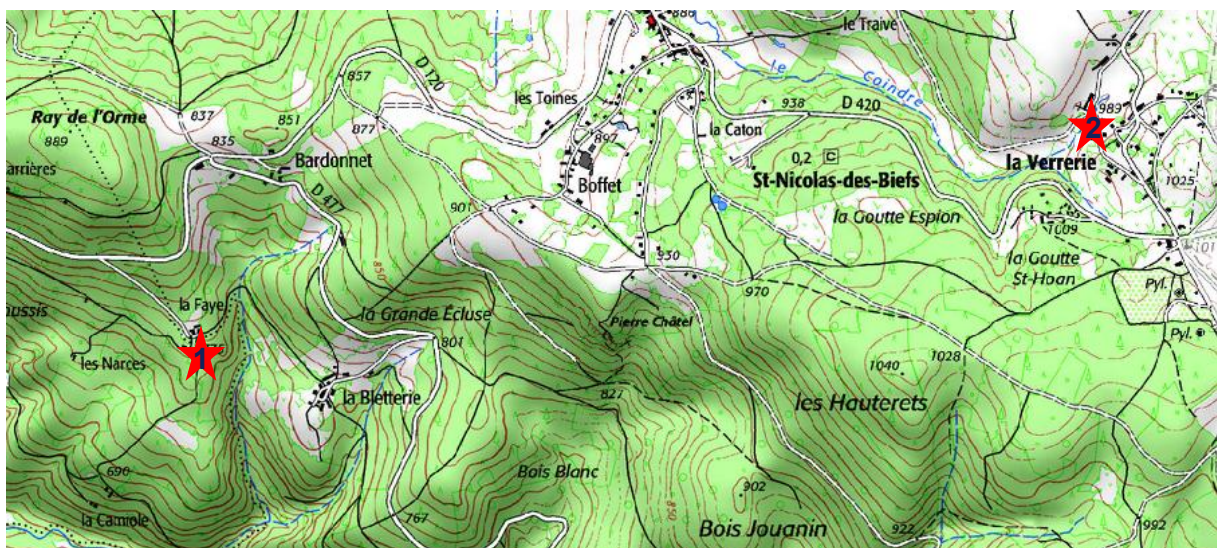
○ **Saint-Clément**



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)

Repérage d'un bâtiment situé lieu-dit Les sapins, cadastré E 660. Zone A N du PLUi.

○ **Saint-Nicolas-des-Biefs**



Plan de situation du bien à repérer (extrait de carte IGN)



Repérage d'une ancienne grange accolée à une habitation située 31, rue des Verriers, cadastrée AC 32. Zone A du PLUi.



Le deuxième repérage concerne une ancienne grange, annexe à une habitation située lieu-dit Lafaye cadastrée C 757. Zone N du PLUi.

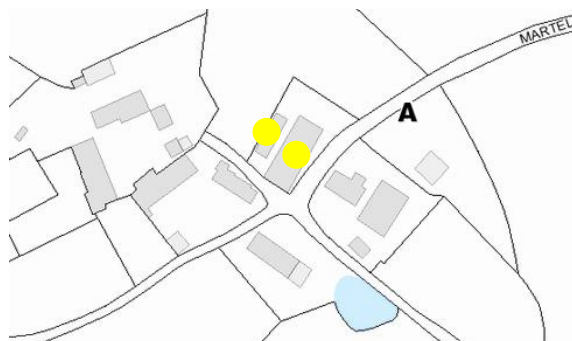
EVOLUTIONS APORTEES AU PLAN DE ZONAGE

ARFEUILLES

Avant modification



Après modification

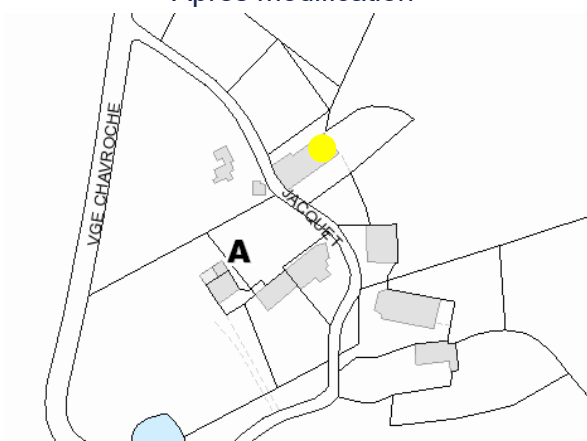


● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



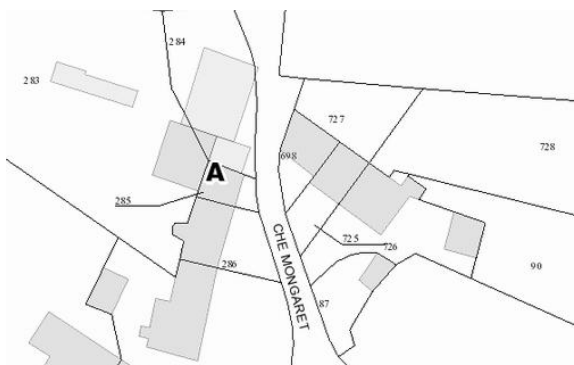
Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

ARRONNES

Avant modification

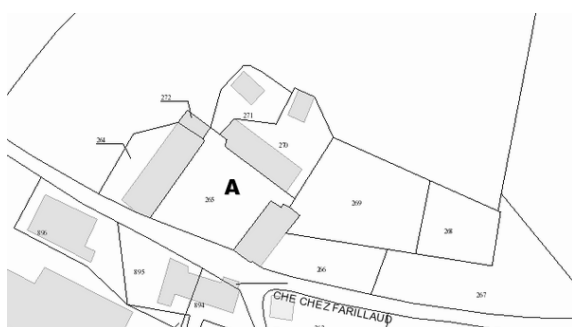


Après modification

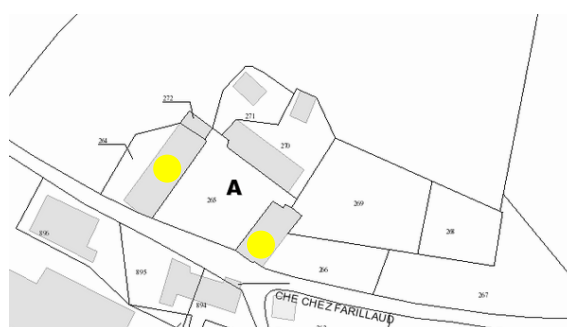


● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification

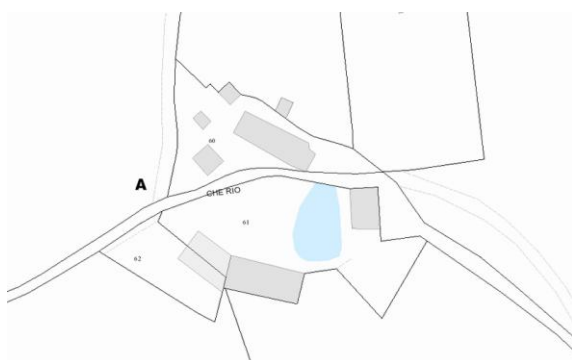


Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



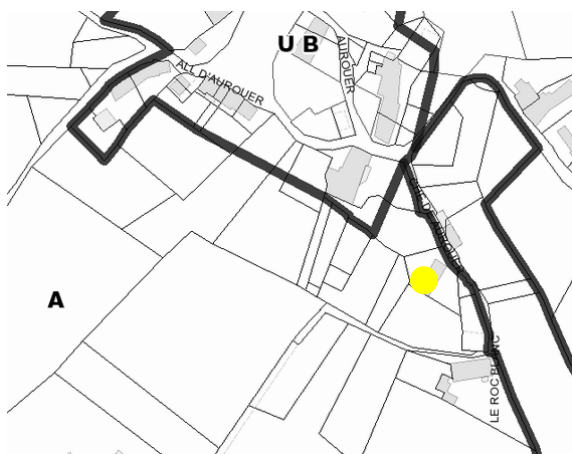
Après modification



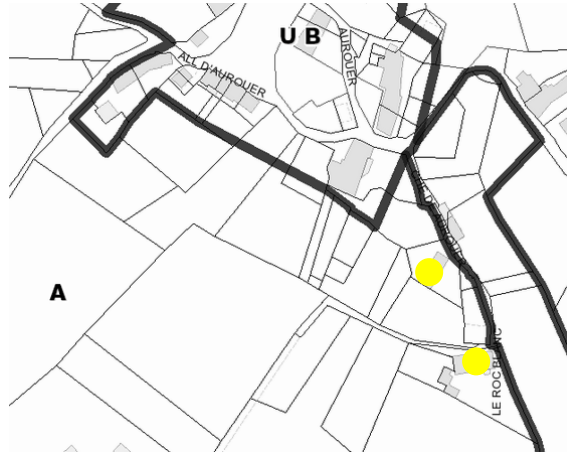
● Bâtiment susceptible de changer de destination

LA CHABANNE

Avant modification

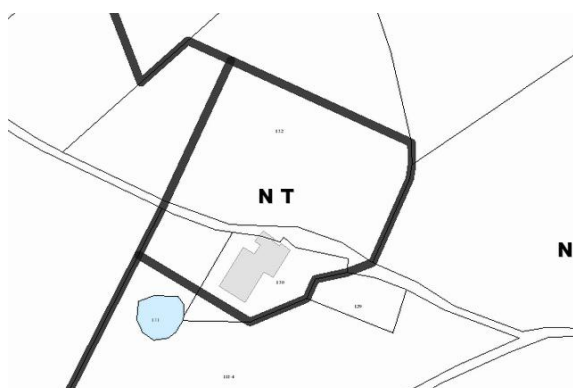


Après modification

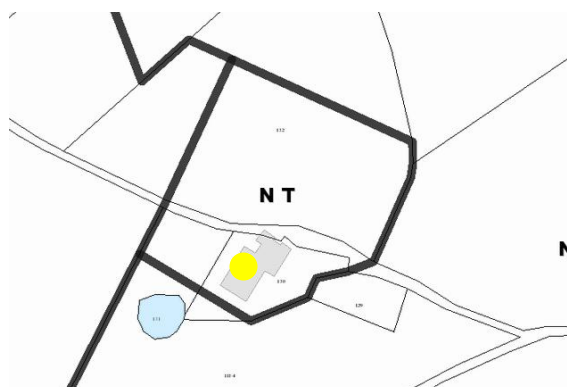


● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



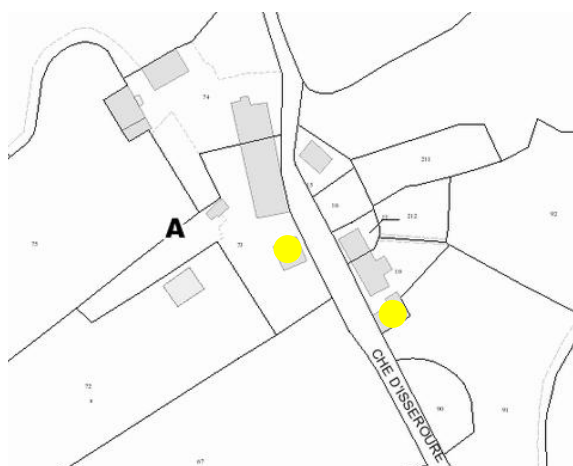
Après modification



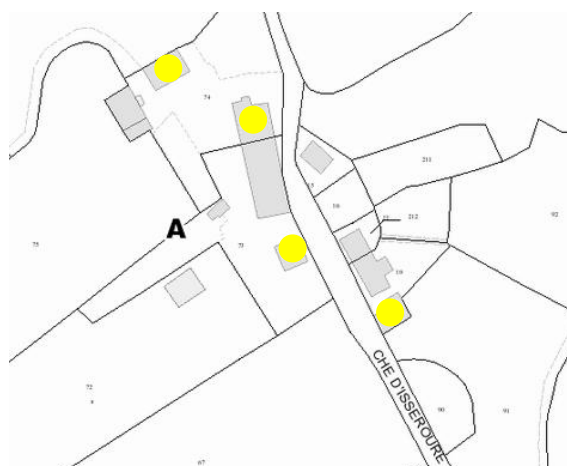
● Bâtiment susceptible de changer de destination

LA CHAPELLE

Avant modification

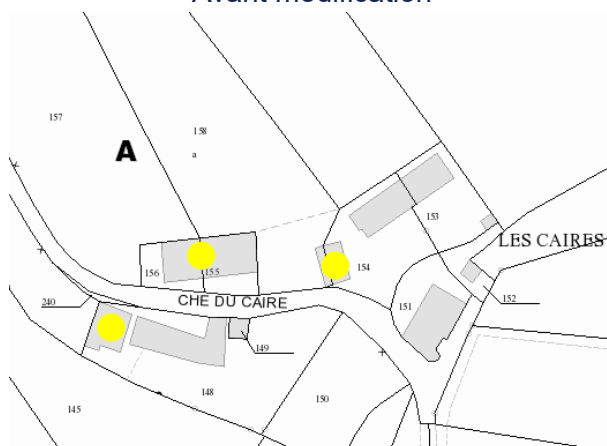


Après modification

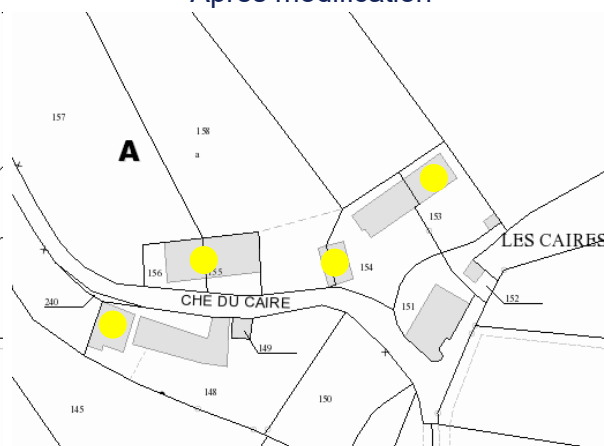


● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification

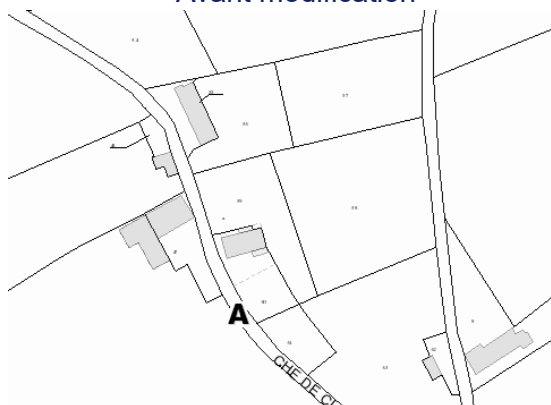


Après modification

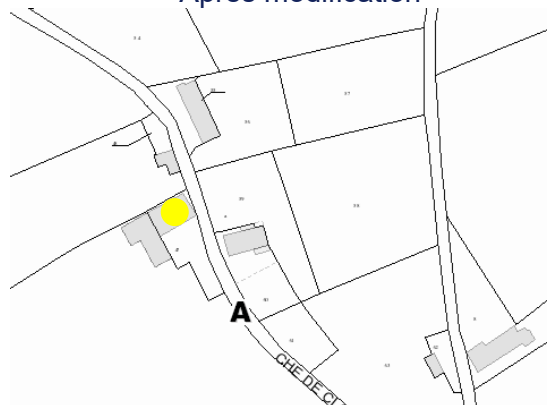


● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

CHATELUS

Avant modification



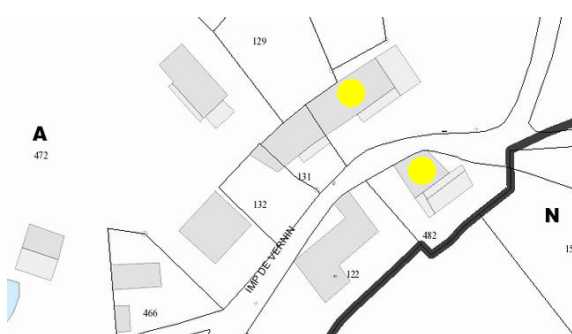
Après modification



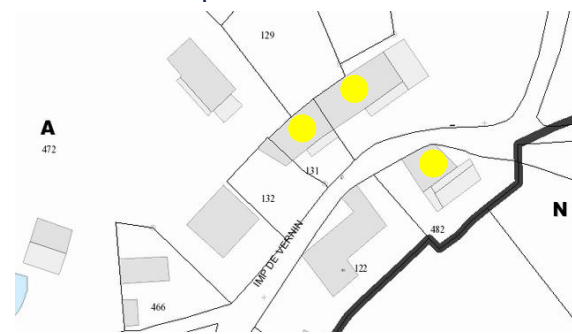
● Bâtiment susceptible de changer de destination

LAPRUGNE

Avant modification

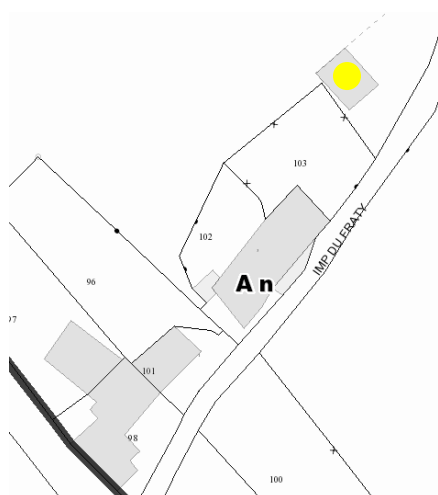


Après modification

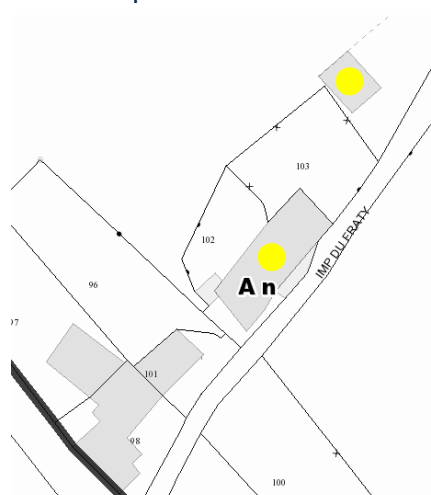


● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



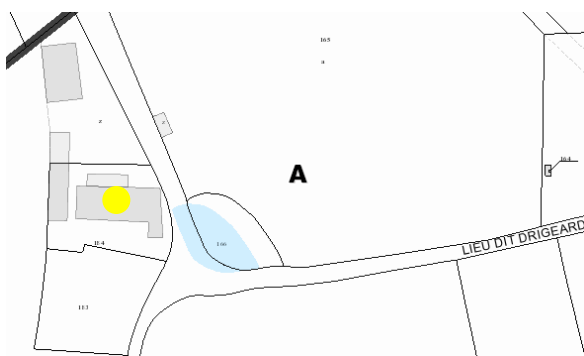
Après modification



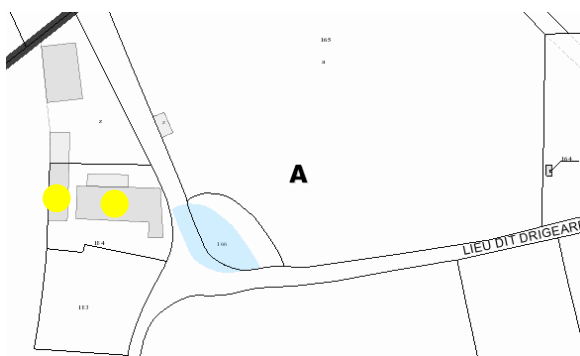
● Bâtiment susceptible de changer de destination

LE MAYET DE MONTAGNE

Avant modification



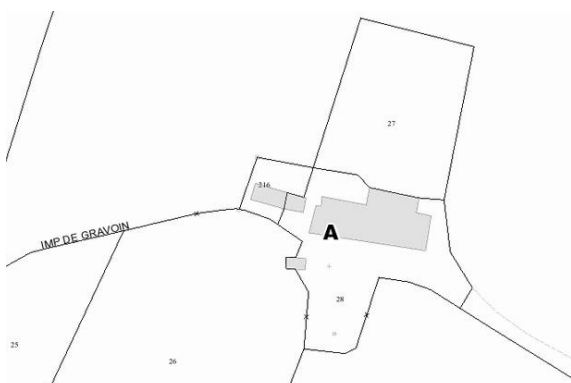
Après modification



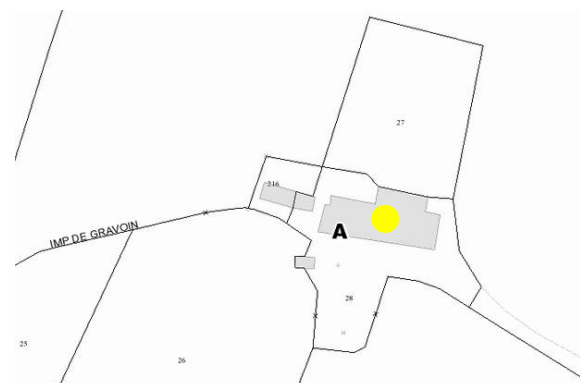
● Bâtiment susceptible de changer de destination

MOLLES

Avant modification

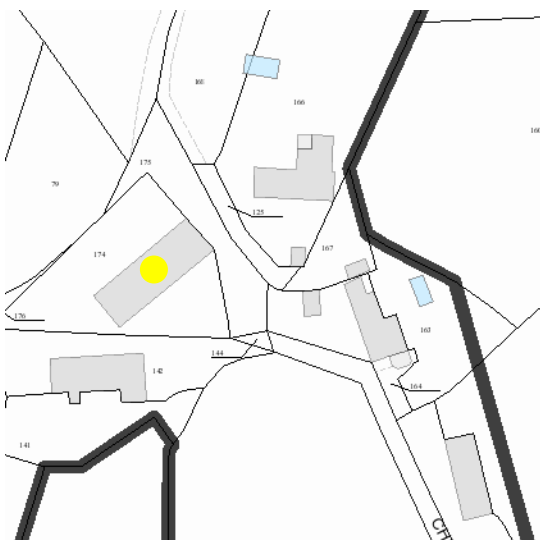


Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



Après modification



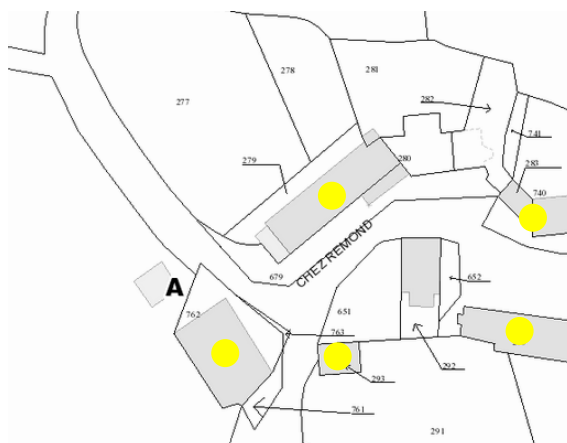
● Bâtiment susceptible de changer de destination

NIZEROLLES

Avant modification



Après modification



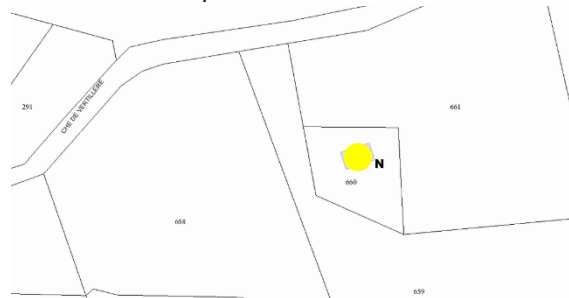
● Bâtiment susceptible de changer de destination

SAINT-CLEMENT

Avant modification



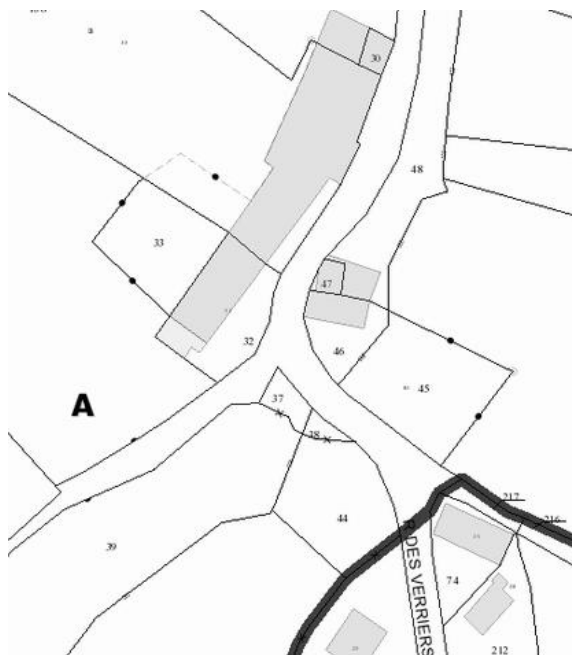
Après modification



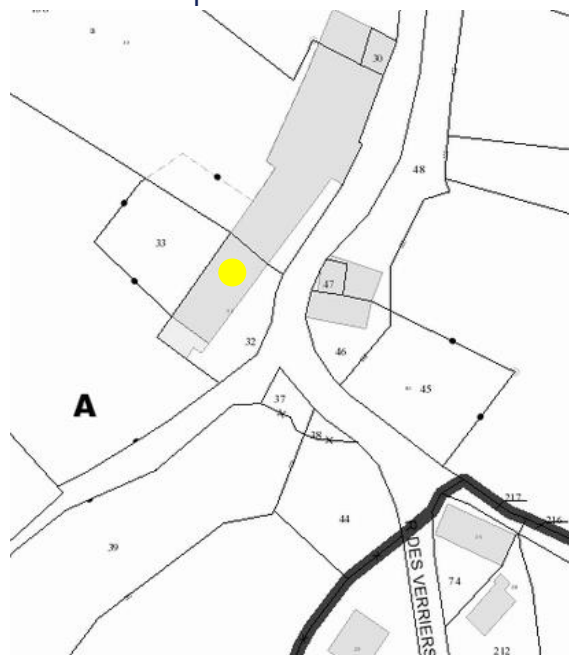
● Bâtiment susceptible de changer de destination

SAINT-NICOLAS-DES-BIEFS

Avant modification

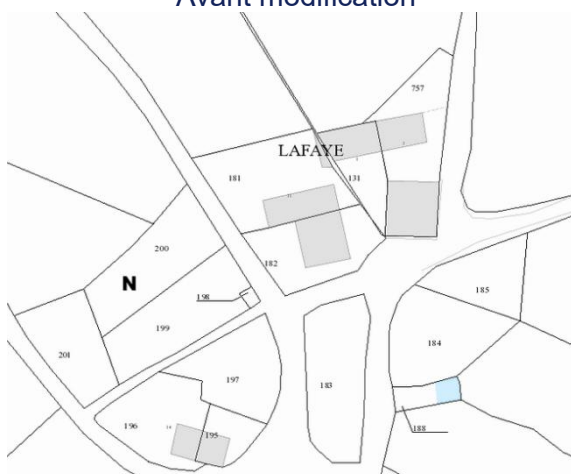


Après modification

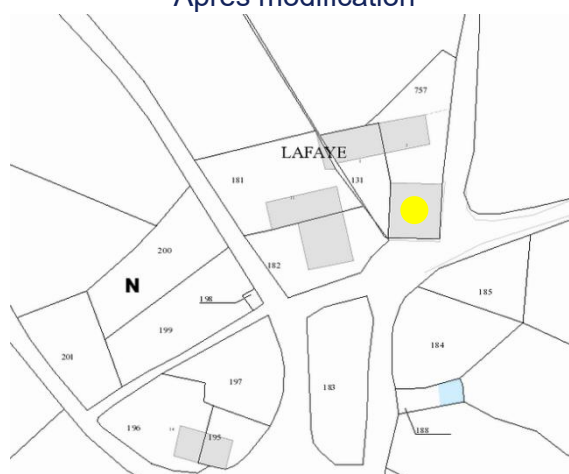


● Bâtiment susceptible de changer de destination

Avant modification



Après modification



● Bâtiment susceptible de changer de destination

EVOLUTION APPORTEE AU REGLEMENT ECRIT

Le règlement des zones A et N du PLUi de la Montagne Bourbonnaise nécessite un ajustement concernant les conditions particulières applicables au changement de destination des bâtiments repérés au document graphique.

En effet, le règlement limite la possibilité de changement de destination à des surfaces maximales en fonction de la sous-destination. Cette limitation peut conduire à délaisser une partie du bâtiment sans justification et cohérence. Le changement de destination doit pouvoir s'opérer sur la totalité de l'enveloppe bâtie existante. Il est donc proposé de maintenir une surface de vente maximale autorisée pour la sous-destination artisanat et commerce de détail ainsi qu'une surface de plancher maximale pour la sous-destination industrie afin de permettre de telles installations de manière limitée dans un environnement agricole ou naturel. En revanche, pour les autres sous-destination autorisées par le règlement (logements, restauration, hébergement hôtelier et touristique) dans le cadre d'un changement de destination, il est proposé de les limiter à l'enveloppe bâtie existante et non pas à une surface de plancher maximum.

Modification apportée au règlement : ajout en **bleu** dans le texte ci-après :

En zone agricole

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières en zones A et An :

Le logement est autorisé :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface maximum de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total, quel que soit le nombre d'annexes, hors piscine,
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition d'être nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Les sous-destinations logements, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique et industrie sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, jusqu'à :

- 300 m² de surface de vente pour l'artisanat et le commerce de détail,
- 500 m² de surface de plancher pour l'industrie,
- ~~- 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations.~~
- Pour les autres sous-destination, le changement de destination est limité à l'enveloppe bâtie existante.

En zone naturelle

1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone N :

Le logement est autorisé :

- Dans le cadre d'une extension limitée, pour les logements existants non liés à l'activité agricole, dans la limite de 30% de l'existant et d'une surface maximum de 200 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes sont autorisées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total, quel que soit le nombre d'annexes, hors piscine,
- Les piscines dans la limite de 1 par unité foncière.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés, à condition de ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les sous-destinations logements, artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique et industrie sont autorisées uniquement dans le cadre d'un changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, jusqu'à :

- 300 m² de surface de vente pour l'artisanat et le commerce de détail,
- 500 m² de surface de plancher pour l'industrie,

~~- 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations.~~

- Pour les autres sous-destination, le changement de destination est limité à l'enveloppe bâtie existante.



DOSSIER D'APPROBATION

PLUi valant SCoT de la Montagne Bourbonnaise

Modification simplifiée n°1

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2022-41 du 18 juillet 2022 et approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 29 septembre 2022.

RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

SOMMAIRE

1. Introduction	3
Situation	3
Autorité compétente	5
Objet de la procédure	5
2. Recours à la procédure de modification simplifiée	6
3. Evaluation environnementale	6
4. Description de la modification	7

1. INTRODUCTION

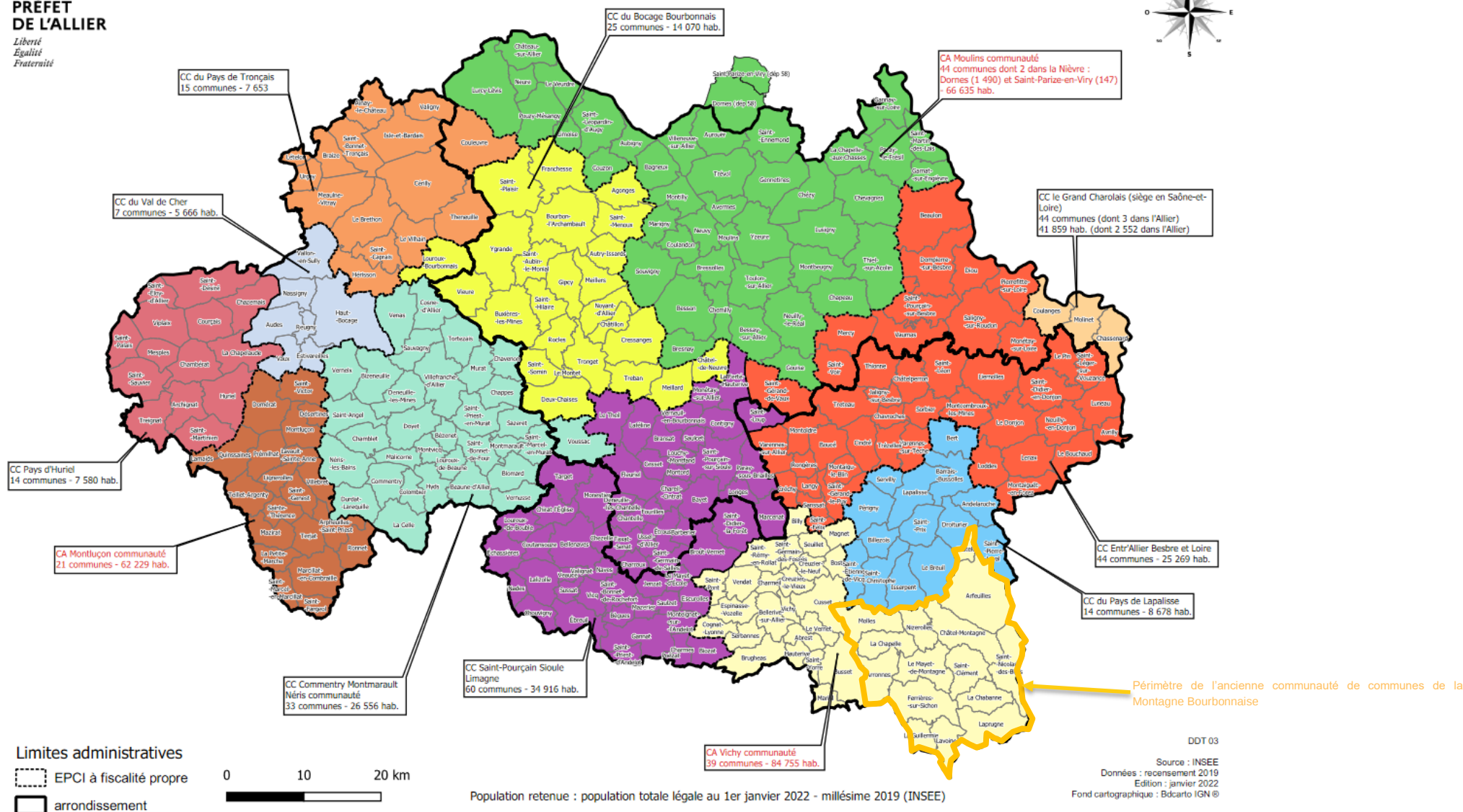
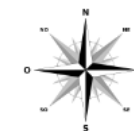
SITUATION

Le territoire de l'ancienne communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise était composé de 15 communes : Arfeuilles, Arronnes, Châtel-Montagne, Châtelus, Ferrières-sur-Sichon, La Chabanne, La Chapelle, La Guillerme, Laprugne, Lavoine, Le Mayet-de-Montagne, Molles, Nizerolles, Saint-Clément et Saint-Nicolas-des-Biefs.

Il est situé au Sud-Est du département de l'Allier, limitrophe du département de la Loire et du Puy-de-Dôme. C'est un territoire de moyenne montagne, situé dans le prolongement Ouest des Monts de la Madeleine et Nord des Monts du Forez et entre les agglomérations de Vichy (Allier), Lapalisse (Allier) et Roanne (Loire).

La fusion de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise et de la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier le 1er Janvier 2017 a permis la création de Vichy Communauté, collectivité de 39 communes au Sud-Est du département de l'Allier.

Carte de l'intercommunalité à fiscalité propre dans l'Allier au 1er janvier 2022



AUTORITE COMPETENTE

La Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise a lancé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT) par délibération en Conseil Communautaire du 20 Novembre 2014.

Au 1er Janvier 2017, la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise et la Communauté d'Agglomération de Vichy Val d'Allier ont fusionné pour créer Vichy Communauté. Néanmoins, la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle de la Montagne Bourbonnaise s'est poursuivie, sans modification de son périmètre.

Le PLUi valant SCoT de la Montagne Bourbonnaise a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2022, il est entré en vigueur le 13 mai 2022.

Depuis le 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vue transférer la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi la présente procédure de modification simplifiée du PLUi de la Montagne Bourbonnaise est menée par Vichy Communauté en concertation avec la commune concernée.

OBJET ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente procédure de modification simplifiée du PLUi valant SCoT de la Montagne Bourbonnaise vise à rectifier une erreur matérielle présente dans le règlement écrit. En effet, la surface de plancher autorisée dans l'UTN du site de Montoncel est erronée et se trouve en contradiction avec celle énoncée dans l'OAP spécifiquement dédiée à cette UTN. La surface de plancher autorisée qui a été arrêtée lors de la procédure d'élaboration est celle indiquée dans l'OAP et dans le rapport de présentation et non pas celle indiquée dans le règlement littéral.

Le site de Montoncel fait partie des 3 sites touristiques principaux prévus par le contrat d'aménagement touristique. Il s'agit d'un des 2 sites touristiques prioritaires portés par Vichy Communauté, en vue de conforter une offre touristique 4 saisons sur le territoire de Vichy Communauté.

Afin de développer ce site touristique, Vichy Communauté porte un projet phare afin d'accueillir de nouvelles installations.

Il était inscrit, dans la version du PLUi mis à l'enquête publique, une capacité d'accueil ne pouvant pas dépasser 1 500 m² de surface de plancher à l'échelle de l'UTN. Prenant en compte les études de faisabilité réalisées par Vichy destination, une requête a été formulée lors de l'enquête publique demandant un assouplissement du plafond de surface de plancher autorisée. Un avis favorable a été rendu par la collectivité sur ce point dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations émises lors de l'enquête (courrier en date du 21 avril 2021).

Ainsi, il a été décidé d'augmenter le seuil de 1 500 m² à 3 000 m² de surface de plancher maximale autorisée. Ceci a été traduit dans les pièces suivantes du PLUi :

- Dans le rapport de présentation : pages 223 et 225
- Dans les OAP : page 74

Seul le règlement n'a pas été modifié pour prendre en compte cet assouplissement maintenant la mention d'un seuil maximal de 1 500 m² de surface de plancher.

2. RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

L'Article L153-45 du code de l'urbanisme précise :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la **rectification d'une erreur matérielle**.*

La modification sus visée entre dans le champ de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ainsi qu'au maire de Lavoine, seule Commune concernée par la modification.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera mis à disposition de la population dans le respect des mesures fixées par la délibération cadre n°32 en date du 13 juin 2019 approuvée par le conseil communautaire de Vichy Communauté.

A l'issue de la procédure, le conseil communautaire se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée N°1 du PLUi valant SCoT de la Montagne Bourbonnaise.

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente procédure est dispensée d'évaluation environnementale conformément à l'article R.104-12 du code de l'urbanisme qui stipule que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des

critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

4. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée a pour seul objet de rectifier une erreur matérielle soulevée lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. Seul le règlement écrit sera modifié pour la zone NTa, dans son article 1^{er} qui traite des interdictions et limitations de certains usages et affectations du sol et types d'activités, comme suit :

« 1° Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, centre de congrès et d'exposition et d'équipements sportifs sont autorisées à condition :

- *D'être nécessaires à la mise en valeur des sites touristiques et de loisirs existants,*
- *D'être limitées à 300 m² de surface de vente pour la destination artisanat et commerce de détail.*
- *D'être limitées à une surface de plancher de :*
 - o 1 500 m² de surface de plancher ~~par zone au total~~ sur le site ~~de Montoncel et~~ du Lac des Moines.
 - o 3 000 m² de surface de plancher sur le site de Montoncel.
 - o 2 500 m² de surface de plancher au total sur la zone Nnta de la Loge des Gardes.

Les espaces aménagés réservés aux campings sont autorisés à condition de ne pas dépasser le seuil de 5 ha par zone.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition d'être limitée à une surface maximum de 50 m² d'emprise au sol.