

NOTE DE PRESENTATION 2

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

APPROUVÉ LE : 07/10/2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
------------------	----------

PARTIE 1. CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES	5
---	----------

1/ Le contexte territorial	6
2/ Le PLUi en vigueur et la modification simplifiée	8
2.1 Le PLUi en vigueur	8
2.2 Justification de la procédure de modification simplifiée	10
3/ Rappel du cadre réglementaire	12
3.1 Le SCoT du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher	12
3.2 Les principaux autres documents de référence	13

PARTIE 2. LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLUI	17
---	-----------

1/ Les modifications apportées au règlement graphique	18
Erreur d'appréciation à Commentry	18
Erreur matérielle à Verneix	19
Erreur matérielle à Cosne d'Allier	20
Ajout de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone agricole, naturelle ou forestière à Beaune d'Allier	21
Ajout de bâtiment pouvant faire l'objet de changement de destination en zone agricole, naturelle ou forestière à Saint-Angel	27
2/ Les modifications apportées au règlement écrit	28
Précision concernant les secteurs dans lesquels les boisements et les haies sont à préserver	28
Précision concernant les parcs à vélos	29
Précision concernant le calcul du coefficient de pleine terre	30
Correction concernant les pentes de toiture des annexes	31

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Commentry Montmarault Nérís Communauté a été approuvé par délibération le 02 octobre 2024.

Le Président de Commentry Montmarault Nérís Communauté a émis un arrêté en date du 20 mars 2025 afin de prescrire une modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), afin de corriger des erreurs matérielles ou d'appréciations.

La Note de Présentation que constitue ce document expose ainsi le motif d'évolution du PLUi et les détails de l'adaptations menée pour répondre à cette modification.

La présente Modification simplifiée n°1 est cadrée par l'article L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

PARTIE 1

CONTEXTE TERRITORIAL ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

Afin de bien cerner les attentes de la modification simplifiée n°1 détaillée dans ce document, il semble nécessaire de faire un bref retour en arrière sur le contenu du PLUi et plus précisément sur le contexte territorial sur lequel il s'applique depuis sa mise en vigueur en 2024. En effet, c'est l'occasion ici de présenter les caractéristiques globales du territoire et les enjeux qui l'animent et l'ayant mené à la définition du PADD, pièce maîtresse autour duquel le projet de territoire s'est articulée.

Par ailleurs, il est également important de détailler les motifs ayant encouragés la prescription de la modification simplifiée n°1 du PLUi ainsi que son cadre juridique.

1/ Le contexte territorial

Commentry Montmarault Nérís Communauté (CMNC) située dans le département de l'Allier (03) regroupe 33 communes, issues de la fusion, en 2017, des anciennes communautés de communes de la Région de Montmarault et de Commentry Nérís. Son siège administratif est situé à Commentry, ville-centre du territoire.

LES ATTACHES À LA TERRE

L'attachement à la terre s'explique par l'histoire rurale du territoire et par les particularités du socle naturel. Des bourgs

implantés au bord de l'eau aux fermes bordant les terres les plus productives, le socle naturel, qu'il soit hydrographique, topographique ou géologique a influencé les premières implantations bâties, les savoir-faire locaux et les activités économiques qui marquent encore les paysages urbains (briques, tuiles) et ruraux (agriculture, carrières) du territoire. Le socle naturel constitue également le substrat



du réseau d'espaces naturels remarquables (ZNIEFF, zones humides...), parfois aménagés par l'Homme (étangs et plans d'eau), qui constituent les maillons de trames écologiques aux échelles locale et régionale. Les questions de la préservation de ce socle naturel fondateur et de la gestion des risques qui y sont associés se posent : comment assurer les conditions d'un développement (re)valorisant les marqueurs du socle naturel et intégrant ses invariants ?

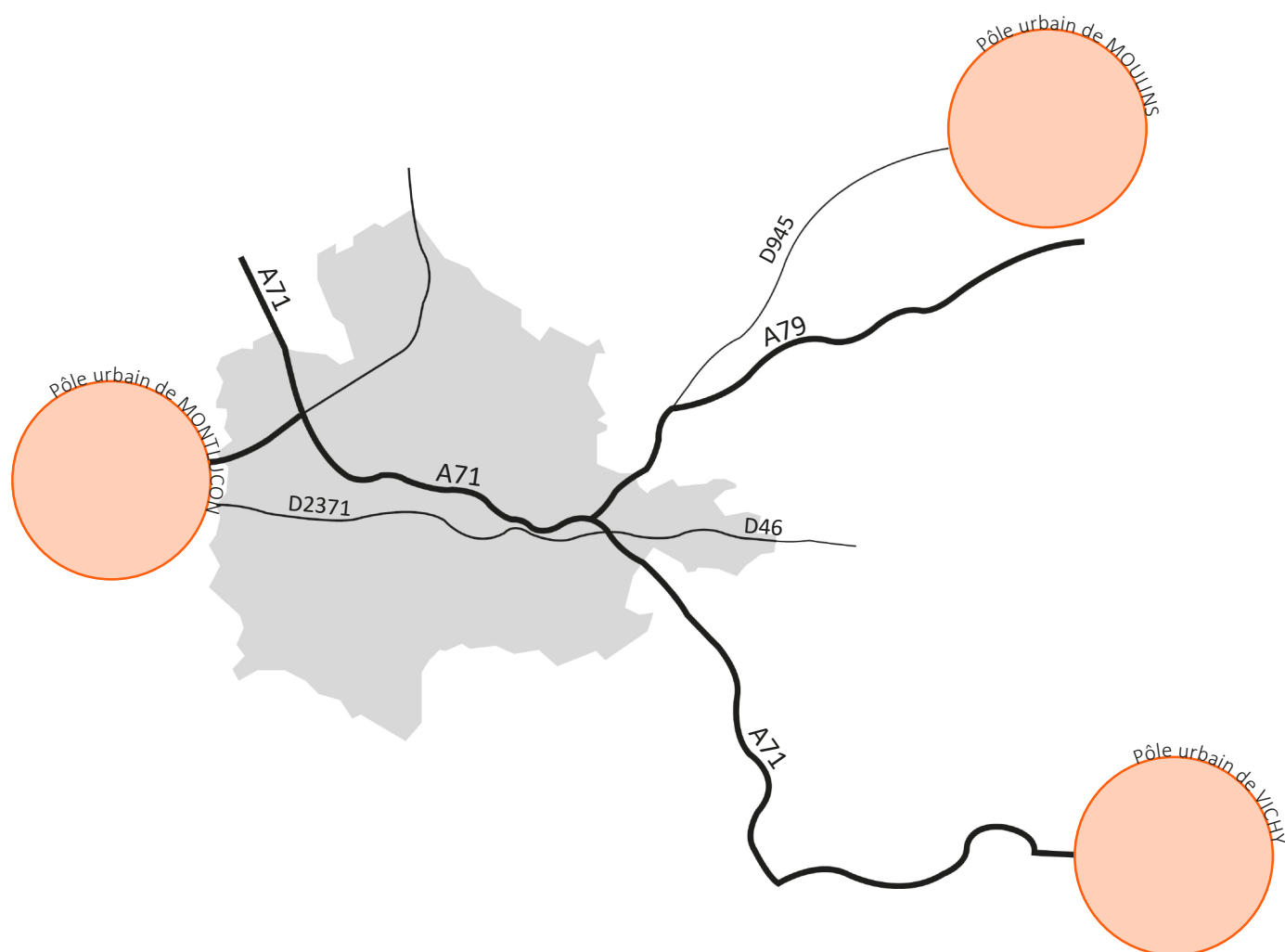
UN TERRITOIRE AU COEUR DES DYNAMIQUES EXTÉRIEURES

Le positionnement géographique stratégique et la traversée des grands axes constituent des leviers incontournables pour l'attractivité du territoire et son rayonnement. Au carrefour des aires d'influence de grands pôles urbains (Montluçon, Moulins...), le territoire bénéficie de la présence de grandes infrastructures de transport qui expliquent



en partie son dynamisme économique. Ainsi, d'abord développée par et pour les habitants, l'économie s'est progressivement diversifiée (industrie, logistique, BTP...) et a contribué à placer la communauté de commune au cœur d'une dynamique économique singulière : un écosystème entrepreneurial local a été créé. Néanmoins, le territoire reste soumis à des influences extérieures

; de nombreux habitants se déplacent encore en dehors du territoire pour aller travailler, accéder à certains services (santé, culture...), les touristes sont seulement de passage, etc. Les dynamiques démographiques et résidentielles en témoignent. La question de faire connaître ce «capital» et de le mettre au service du projet (qu'il soit économique ou démographique) se pose : comment mettre en valeur ces atouts (positionnement géographique, grandes infrastructures, présence d'emplois...) pour renforcer l'attractivité du territoire ?



UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ(S)

Le territoire se distingue par un socle naturel, support de l'implantation historique bâtie et d'une agriculture dynamique et substrat de la trame verte et bleue mais également par une organisation urbaine au fonctionnement systémique. Le maillage territorial prend appui sur la ville-centre (Commentry), quatre pôles intermédiaires (Cosne-d'Allier, Montmarault, Nérès-les-Bains et Villefranche-d'Allier) et un réseau de communes rurales dont certaines, de part la présence de commerces, services et équipements, constituent des bourgs relais aux pôles et nourrissent le sentiment de vivre dans un territoire de proximité. Néanmoins, la typologie du parc de logements, la concentration des activités économiques dans les grands pôles et le manque de certains services nécessitent de sortir du territoire (pour accomplir son parcours résidentiel, pour le travail, la santé, la culture...). Ces constats associés à la dispersion historique de l'habitat ont conduit à la formation d'un territoire propice à de nombreux déplacements, dominés par la voiture individuelle. La question de la vie dans les communes se pose alors : comment attirer des habitants, des actifs et des entreprises, assurer leur maintien sur le territoire et faire en sorte qu'ils participent à la vie locale ?



2/ Le PLUi en vigueur et la modification simplifiée

2.1 LE PLUi EN VIGUEUR

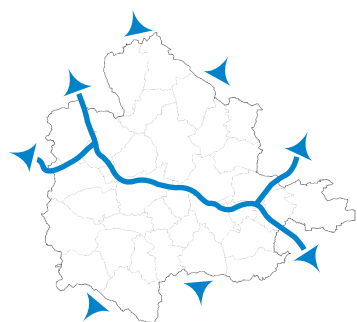
Le territoire de Commentry Montmarault Nérès Communauté dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération le 02 octobre 2024.

Le 22 septembre 2016, l'ancienne communauté de communes de la Région de Montmarault (CCRM) a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). La fusion de la CCRM avec Commentry Nérès Communauté a conduit à étendre le périmètre du PLUi à l'échelle du nouveau territoire le 9 avril 2018 : Commentry Montmarault Nérès Communauté. A travers le PLUi, la communauté de communes souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de la mobilité, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

Le PADD repose ainsi sur les trois ambitions majeures inscrites dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi:

- » Poursuivre le développement économique du territoire en lien avec son positionnement géographique stratégique au croisement de grandes infrastructures routières et le nouveau carrefour autoroutier de Montmarault. Au-delà de porter les grandes filières industrielles et de logistique, la communauté de communes souhaite également que ce développement économique s'appuie sur une activité agricole forte ;
- » Produire un habitat diversifié et durable en apportant des réponses à l'ensemble des ménages, en assurant les parcours résidentiels. Cet objectif s'inscrit dans la démarche d'amélioration du cadre de vie, via le maintien et le renforcement des fonctions urbaines et rurales. La communauté de communes souhaite développer une offre de services publics qualitative et suffisante, capable d'attirer de nouvelles populations et intensifier les actions en faveur de la redynamisation des coeurs de bourgs et du tissu commercial de proximité (déjà enclenchée avec les dispositifs Petites Villes de demain et Projet de revitalisation des centres-bourgs).
- » Garantir un développement durable ; le territoire souhaite s'engager activement face aux défis environnementaux en préservant les espaces naturels et leurs continuités, en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et en permettant le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Ces ambitions s'articulent donc autour de cinq axes :

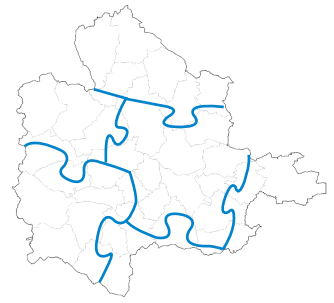


AXE 1_AFFIRMER ET VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE, SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Comme montré dans le diagnostic territoire, du fait de son positionnement géographique à l'intersection de deux axes de liaison majeurs (Nord-Sud et Est-Ouest), de sa proximité avec plusieurs pôles urbains (Montluçon, Moulins, Vichy et Clermont-Ferrand) et d'un réseau routier particulièrement dense et bien développé, la communauté de communes est au coeur des dynamiques extérieures, participant à son attractivité, notamment en matière d'économie. Le territoire a la volonté d'affirmer et de valoriser ce rôle d'interface et profiter de ce dernier pour le développement du territoire.

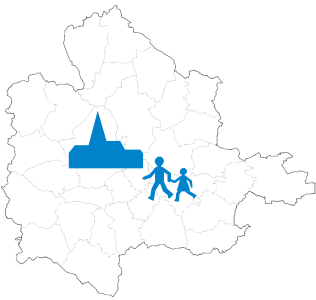
AXE 2_PRÉSERVER ET RENFORCER LA VIE DE PROXIMITÉ SUR LE TERRITOIRE, ASSURANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Le diagnostic territorial a mis en exergue une organisation multipolaire du territoire (avec plusieurs polarités comme Commentry, Montmarault, Cosne-d'Allier...) influençant le fonctionnement du territoire au quotidien. Cette multipolarisation assure une vie de proximité de qualité aux habitants en raison de l'existence de nombreux équipements et de services répartis de manière homogène. L'intercommunalité souhaite, à travers cet axe, affirmer cette armature territoriale.



9

AXE 3_CONSOLIDER LES BOURGS DU TERRITOIRE, COEUR DE LA VIE DE PROXIMITÉ



Plusieurs éléments participent à la richesse des bourgs de Commentry Montmarault Nérès Communauté : des formes urbaines denses qui rythment l'entité urbaine, un patrimoine bâti issu du socle naturel, etc. Cependant, les développements de l'urbanisation à partir des années 70 ont entraîné le «délaissement» des bourgs au profit d'une urbanisation dispersée. Le paysage urbain des bourgs s'en retrouve modifié : nombreux bâtiments vacants, réduction des fonctions urbaines, etc. L'intercommunalité, à travers son projet de territoire, souhaite affirmer sa volonté de redynamiser l'ensemble des bourgs en se réappropriant les espaces les composant et en assurant une mixité des fonctions urbaines.

AXE 4_PRÉSERVER ET VALORISER LA RURALITÉ DU TERRITOIRE, GARANTE DE SON IDENTITÉ

Le territoire de la Communauté de communes est marqué par une activité agricole forte (prédominance de l'élevage) et un cadre de vie rythmé par un paysage de bocage (réseau de haies, arbres remarquables et prairies). Ces aspects participent à sa ruralité, véritable identité et vecteur d'attractivité de Commentry Montmarault Nérès Communauté. A travers cet axe, l'intercommunalité souhaite affirmer cette identité rurale en préservant et en mettant en valeur les différents caractères la constituant.



AXE 5_ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE, POUR LA POPULATION ACTUELLE ET LES GÉNÉRATIONS FUTURES

Le développement du territoire doit être réfléchi en fonction de ses ressources. En effet, le PLUi doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire en respectant les objectifs en termes de limitation de la consommation d'espace, et être cohérent avec la capacité des réseaux et prendre en compte l'existence de risques et de nuisances. Cette démarche permet, tant à court qu'à long terme, de préserver les ressources pour les générations futures.



2.2 JUSITIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Par arrêté en date du 20/03/2025, le président de de Commentry Montmarault Nérès Communauté (CMNC) a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLUi du territoires, afin de corriger des erreurs matérielles ou d'appréciations constatées à l'instruction depuis l'approbation fin 2024. Plus précisément, il s'agit de permettre les évolutions suivantes :

Motif n°1 de la Modification Simplifiée - Erreur d'appréciation à Commentry

Modification du zonage de deux parcelles classées actuellement en A pour de la zone U.

Motif n°2 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle à Verneix

Modification du zonage d'une parcelle classée actuellement en N pour de la zone A, ainsi que suppression de la prescription graphique.

Motif n°3 de la Modification Simplifiée - Erreur matérielle à Cosne d'Allier

Remplacement d'une parcelle par une autre pour un emplacement réservé.

Motif n°4 de la Modification Simplifiée - Ajouts de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone agricole, naturelle ou forestières à Beaune d'Allier et Saint-Angel

Ajout de seize identifications de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone A et N.

Motif n°5 de la Modification Simplifiée - Précision concernant les secteurs dans lesquels les boisements et les haies sont à préserver

Ajout d'une mention rappelant que la prescription graphique n'interdit pas la constructibilité sur les secteurs concernés.

Motif n°6 de la Modification Simplifiée - Précision concernant les parcs à vélos

Suppression d'une mention contraignant la conception des parcs à vélos.

Motif n°7 de la Modification Simplifiée - Précision concernant le calcul du coefficient de pleine terre

Ajout d'une définition sur le coefficient de pleine terre ainsi que des précisions quant à son calcul.

Motif n°8 de la Modification Simplifiée - Correction concernant les pentes de toiture des annexes

Suppression de l'obligation concernant les pentes de toiture pour les annexes et correction du sigle associé.

D'après l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones [...].

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.»

Par ailleurs, d'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] 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 ;

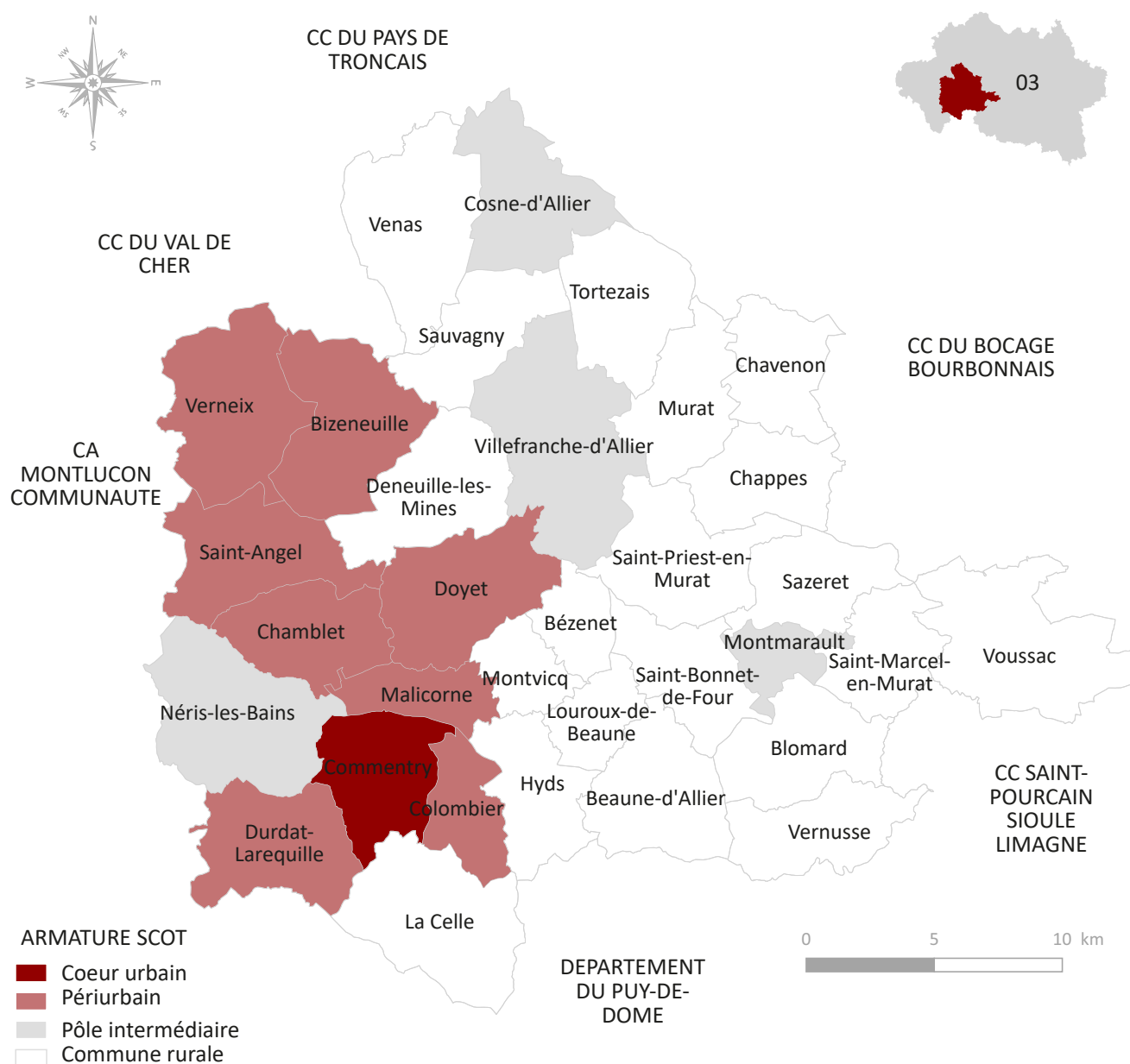
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

Les neuf évolutions souhaitées, mentionnées précédemment, visent essentiellement des corrections d'erreurs matérielles ou d'appréciation sur le règlement graphique ainsi que des ajustements du règlement écrit. Ces modifications n'ont pas pour objet de majorer les possibilités de construction de plus de 20 %. Elles relèvent de la procédure décrite au sein de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLUi dite «simplifiée», qui fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées, puis sera mis à disposition du public, avant d'être approuvé en conseil communautaire.

3/ Rappel du cadre réglementaire

3.1 SCOT DU PAYS DE LA VALLÉE DE MONTLUÇON ET DU CHER

Commentry Montmarault Nérès Communauté fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) produit par le Pôle d'équilibre territorial et rural du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher. Il constitue le document réglementaire de référence en matière de croissance urbaine, de transports et d'équipements. Il a été approuvé le 6 décembre 2021 et fixe des orientations à horizon 2040. Une révision générale du SCoT a été prescrite le 11 octobre 2022 afin de permettre l'intégration des dernières évolutions législatives.



Les grandes orientations s'appliquant à la communauté de communes et avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Valoriser et préserver le patrimoine naturel et paysager,
- Améliorer la couverture numérique du territoire,
- Lutter plus efficacement contre la vacance, densifier l'habitat et révéler l'attractivité du territoire par une offre d'habitat diversifiée, raisonnée et répartie de façon équilibrée,

- Assurer le maintien, le développement et la diversité des activités économiques,
- Maintenir et valoriser une agriculture raisonnée, créatrice de richesses sur le territoire en participant à la qualité environnementale, paysagère et à la biodiversité,
- Développer un tourisme de qualité sur le territoire,
- Optimiser les mobilités sur le territoire pour faciliter l'accès aux différentes fonctions.

3.2 LES PRINCIPAUX AUTRES DOCUMENTS

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du président du conseil régional. Il a été adopté par délibération du conseil régional le 19 décembre 2019 et est opposable depuis son approbation par le Préfet de région par arrêté du 10 avril 2020. La procédure de modification n°1 du schéma régional a été engagée en juin 2022. Les grandes orientations s'appliquant à la communauté de communes et avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et qui favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale,
- Consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements,
- Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés,
- Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat,
- Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire,
- Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces,
- Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résilient face aux impacts du changement climatique,
- Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes,
- Préserver la trame verte et bleue et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières,
- Préserver les espaces et le bon fonctionnement des grands cours d'eau de la région,
- Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Accompagner la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et améliorer leur qualité environnementale,
- Augmenter de 54 % à l'horizon 2030 la production d'énergie renouvelable en accompagnant les projets de production d'énergie renouvelable et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire,
- Réduire la consommation énergétique de la région de 23 % par habitant à horizon 2030,
- Accompagner l'autoconsommation d'énergie renouvelable et les solutions de stockage d'énergie,
- Répondre aux besoins de mobilité en diversifiant les offres et services en fonction des spécificités des personnes et des territoires,
- Désenclaver les territoires ruraux par des infrastructures de transport et des services de mobilité adaptés,
- Identifier les itinéraires d'intérêt régional pour un maillage cohérent et complémentaire des infrastructures de transport de tous modes,

- Accompagner les mutations des territoires en matière de mobilité,
- Accompagner les collectivités à mieux prévenir et à s'adapter aux risques naturels très présents dans la région,
- Valoriser la richesse et la diversité des paysages, patrimoines et espaces naturels remarquables et ordinaires de la région,
- Assurer une transition équilibrée entre les territoires et la juste répartition d'infrastructures de gestion des déchets.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté le 4 avril 2022 pour la période 2022-2027. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues,
- Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme,
- Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leur fonctionnalité,
- Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités,
- Améliorer la connaissance,
- Renforcer la cohérence des politiques publiques,
- Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriale dans le domaine de l'eau.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher Amont

Le SAGE Cher Amont a été adopté par arrêté inter-préfectoral le 20 octobre 2015. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Économiser l'eau,
- Sécuriser et diversifier l'alimentation en eau potable et industrielle,
- Améliorer le fonctionnement des systèmes d'assainissement,
- Atteindre le bon potentiel écologique sur l'Oeil,
- Atteindre le bon état des eaux sur la masse d'eau du Jurassique supérieur et restaurer une qualité d'eau compatible avec la production d'eau potable,
- Rétablir la continuité écologique,
- Améliorer la connaissance, gérer et protéger les zones humides et la biodiversité,
- Connaître et lutter contre la colonisation des espèces envahissantes (animales et végétales),
- Réduire le risque inondation.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) La Sioule

Le SAGE de la Sioule a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 5 février 2014. Les dispositions avec lesquelles le PLUi doit être compatible sont les suivantes :

- Préserver et restaurer la continuité écologique,
- Préserver et restaurer la morphologie des cours d'eau pour optimiser leur capacité d'accueil,
- Améliorer la connaissance et la préservation des zones humides,
- Améliorer la connaissance et la préservation du bocage,
- Réduire les pollutions en phosphore,
- Réaliser des économies d'eau,
- Réduire la vulnérabilité aux inondations.

Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne (PGRI)

Le PGRI du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 15 mars 2022 par la préfète coordonatrice de bassin.

Conformément aux articles L131-1 et L131-7 du code de l'urbanisme, le PLUi doit être rendu compatible avec les dispositions du PGRI suivantes :

- Préservation des zones inondables non urbanisées,
- Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues,
- Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement,
- Zones inondables potentiellement dangereuses,
- Indicateurs de prise en compte du risque inondation,
- Information relative aux mesures de gestion du risque inondation,
- Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement,
- Prévenir, voire, réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales,
- Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements,
- Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important,
- Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru.

Plan Climat Air Energie Territorial de Commentry Montmarault Nérís Communauté (PCAET)

Le PCAET de la communauté de communes Commentry Montmarault Nérís Communauté, approuvé le 15 décembre 2021 constitue la feuille de route de la collectivité pour agir sur son impact environnemental à travers la diminution des consommations énergétiques, l'augmentation de la qualité de l'air, la promotion de nouvelles formes de mobilité, la protection de la biodiversité, etc.

Les dispositions du PCAET avec lesquelles le PLUi doit être compatibles sont les suivantes :

- Accompagner les particuliers et les professionnels à la maîtrise de l'énergie,
- Développer les énergies renouvelables,
- Anticiper la gestion de l'eau dans un contexte de changement climatique,
- Anticiper le changement climatique dans la gestion forestière,
- Lutter contre les îlots de chaleur urbains,
- Accompagner la résilience de l'agriculture locale,
- Intégrer les enjeux du PCAET dans les documents d'urbanisme,
- Favoriser la non mobilité.

PARTIE 2

LES POINTS VISÉS PAR LA PROCÉDURE DE MODIFICATION
SIMPLIFIÉE DU PLUI

1/ Les modifications apportées au règlement graphique

ERREUR D'APPRÉCIATION À COMMENTRY

Objectif de la modification

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Commentry Montmarault Nérís Communauté, la délimitation des zones urbaines a été définie sur la base des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. s'est servie des anciens documents en vigueur comme support de travail, tout en reprenant uniquement les enveloppes bâties existantes et, s'il y a lieu, les coups partis. La délimitation a donc été établie au plus près de l'existant.

Toutefois, une erreur d'appréciation a été repérée à Commentry sur le tracé de la zone Ub. Deux parcelles non-bâties le long de la voie et situées entre deux continuités bâties en linéaire n'ont pas été intégrées aux zones U qu'elles relient et ont été classées en A. La position stratégique de ce secteur ainsi que la manière dont a été délimitée la zone Ub, au plus près des constructions existantes tout en incluant quelques dents creuses, justifie la cohérence avec le reste du zonage.

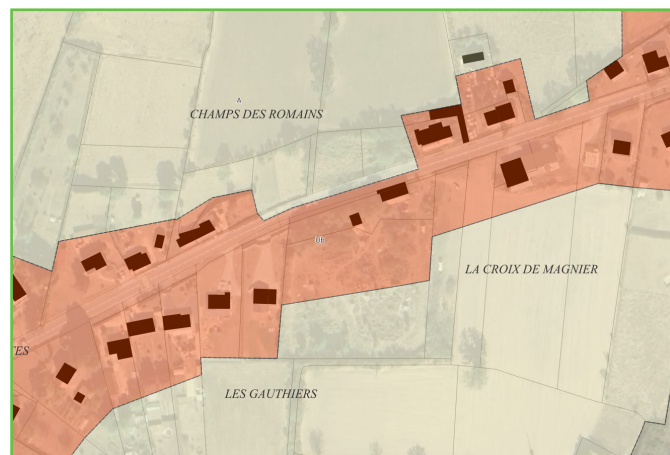
L'objectif de ce motif de modification est de corriger l'erreur d'appréciation en reclassant ce secteur en zone Ub. Cette modification a impacté le règlement graphique.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis ici de rétablir l'erreur d'appréciation qui avait été actée sur les parcelles AK 476 et AK 497 dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin de remplacer ce secteur classé initialement en A.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

ERREUR MATÉRIELLE À VERNEIX

Objectif de la modification

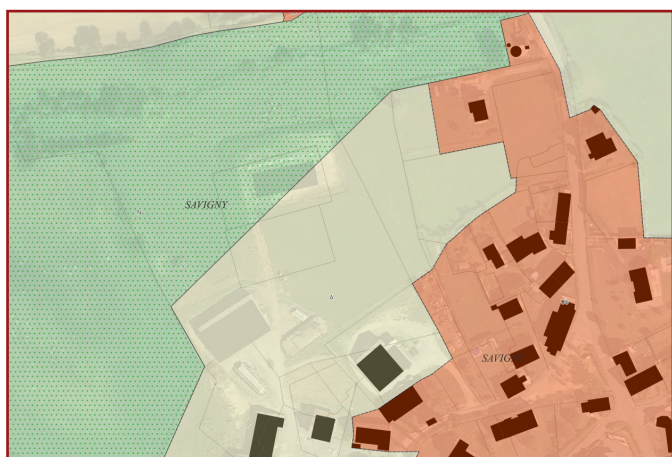
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Commentry Montmarault Nérès Communauté, le zonage a été en partie sur la base des anciens documents d'urbanisme sur les communes qui en possédaient.

Toutefois, une erreur matérielle a été repérée à Verneix sur le tracé de la zone A. En effet, une parcelle possédant un bâtiment agricole a été classé en zone N.

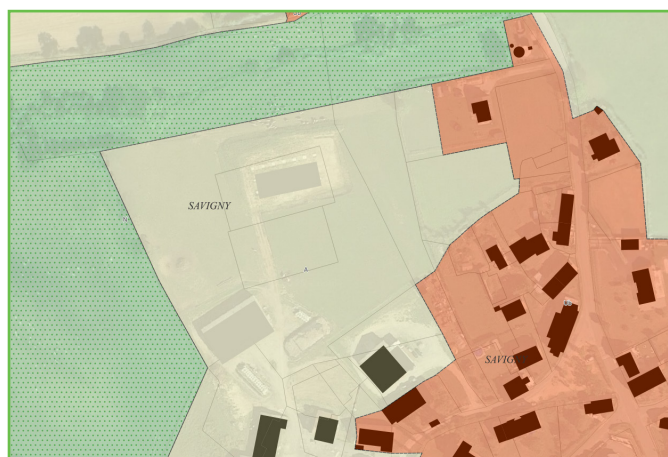
L'objectif de ce motif de modification est de corriger l'erreur matérielle en reclassant ce secteur en zone agricole. Cette modification a impacté le règlement graphique.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis ici de rétablir l'erreur matérielle qui avait été actée sur la parcelle ZA 71 dans le cadre de l'élaboration du PLUi afin de remplacer ce secteur classé initialement en N et faisant l'objet d'une prescription graphique.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

ERREUR MATÉRIELLE À COSNE D'ALLIER

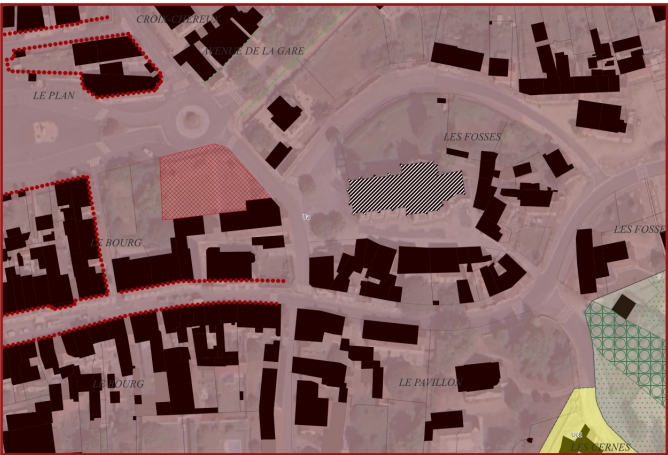
Objectif de la modification

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Commentry Montmarault Nérís Communauté, chaque commune a défini un certain nombre d'emplacements réservés identifiant des parcelles ou portions de parcelles vouées à être acquises par la collectivité lors de la prochaine vente de ces biens fonciers. L'emplacement réservé est en effet une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme intercommunal en vue d'une affectation prédéterminée.

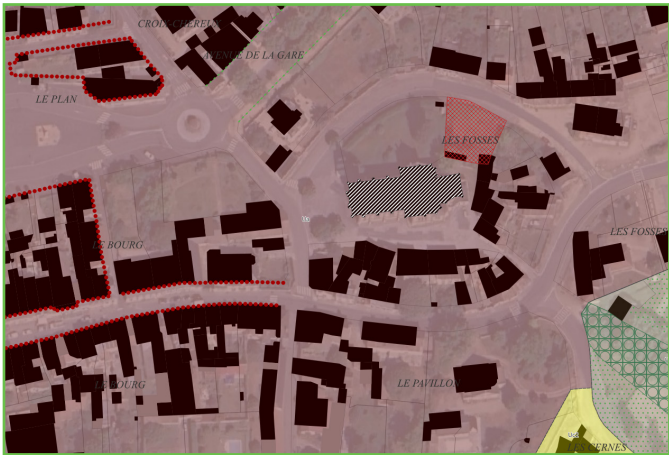
Dans cet optique, la parcelle AS 269 située à Cosne d'Allier a été repérée à tort au règlement graphique comme étant un emplacement réservé au bénéfice de la commune en vue d'y réaliser un aménagement paysager autour de l'église. La modification a ici pour objectif de rétablir l'emplacement réservé sur la bonne parcelle, à savoir la parcelle AR 269. Cette modification a impacté le règlement graphique ainsi que la liste des emplacements réservés.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis d'identifier au sein du règlement graphique la parcelle AR 269 comme faisant l'objet d'un emplacement réservé.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

En conséquence, la liste des emplacements réservés a également été modifiée afin d'y corriger la surface de l'ER.

COS_ER3	Aménagement paysager et création d'un cheminement doux pour atteindre le parvis de l'église	Commune	994 m ²
---------	---	---------	--------------------

Extrait de la liste des emplacements réservés avant la modification simplifiée

COS_ER3	Aménagement paysager et création d'un cheminement doux pour atteindre le parvis de l'église	Commune	994 m ² 523 m ²
---------	---	---------	--

Extrait de la liste des emplacements réservés après la modification simplifiée

AJOUTS DE BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRE À BEAUNE D'ALLIER

Objectif de la modification

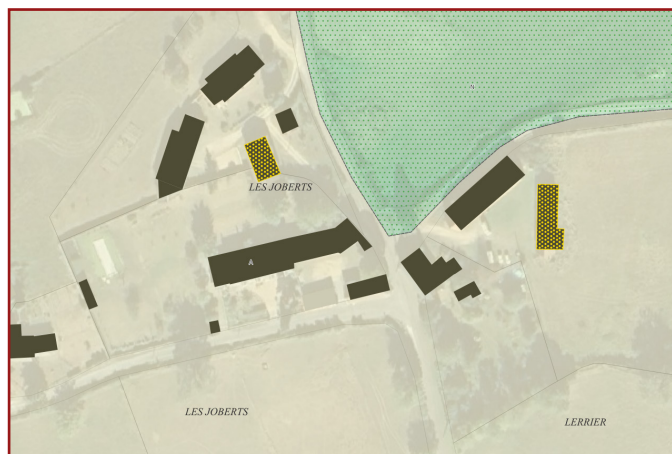
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Commentry Montmarault Nérès Communauté, un inventaire des bâtiments situés en zone agricole, naturelle ou forestière et pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été produit. Le recours à cette possibilité pour entre autre sproduire du logement permet, d'une part, d'offrir des possibilités de création de logement dans les hameaux n'ayant pas bénéficié d'un classement en zone urbaine, et d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti.

En ce sens, 870 bâtiments avaient été identifiés, au regard notamment d'une urbanisation historiquement dispersée. Une grande partie de ces bâtiments repérés constitue des granges accolées à une habitation déjà existante.

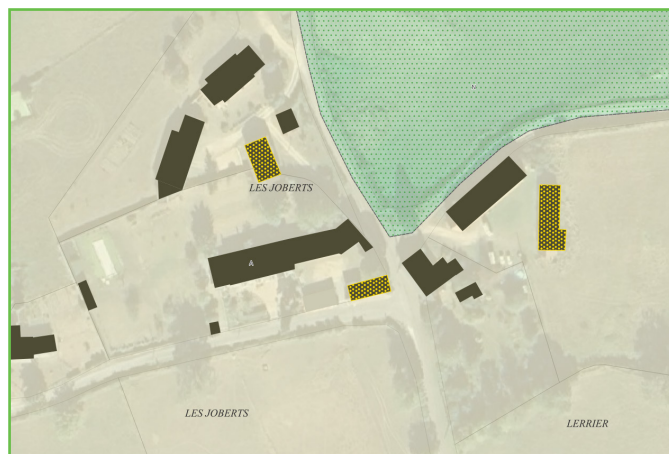
La modification proposée ici a pour but d'ajouter quinze nouveaux changements de destination sur la commune de Beaune d'Allier, identifiant ainsi vingt-et-un nouveaux bâtiments. Les parcelles concernées sont listées ci-après. Ces ajouts ont impacté le règlement graphique.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis d'identifier une ancienne maison de gardien avec garage sur la parcelle ZN 17 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une grange sur la parcelle ZP 43 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée

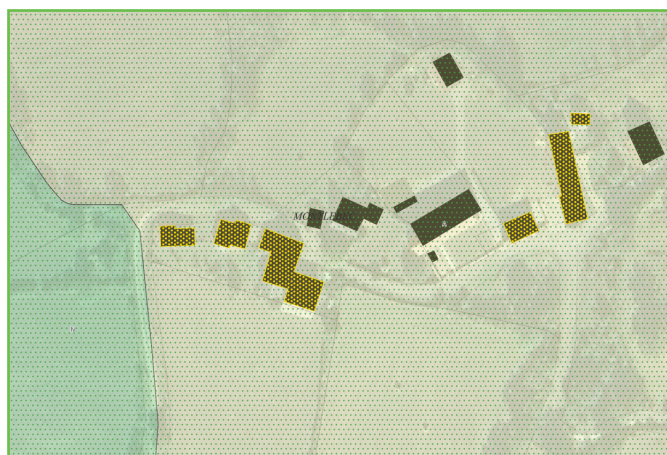


Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier trois anciens bâtiments agricoles sur la parcelle ZS 41 comme bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changement de destination.

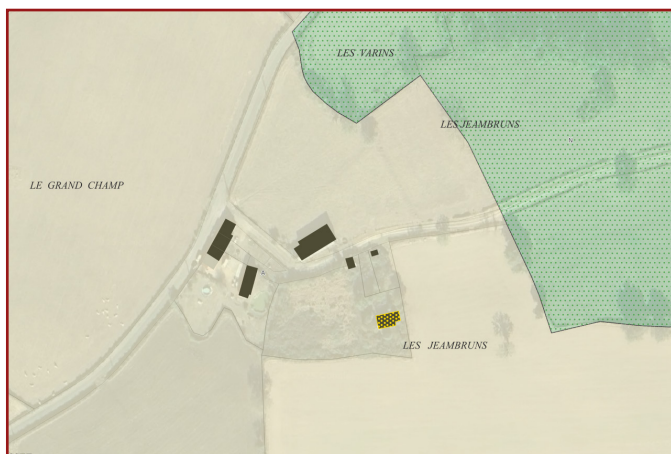


Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une grange sur la parcelle ZB 31 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une grange sur la parcelle ZB 27 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

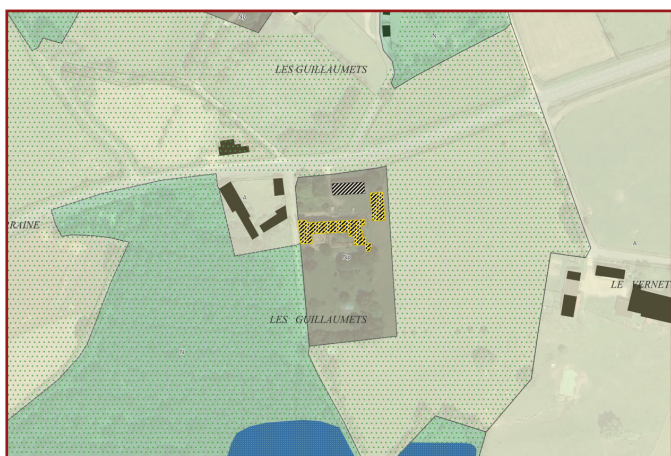


Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier un ensemble de trois anciens bâtiments agricoles sur la parcelle ZI 3 comme bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changement de destination.

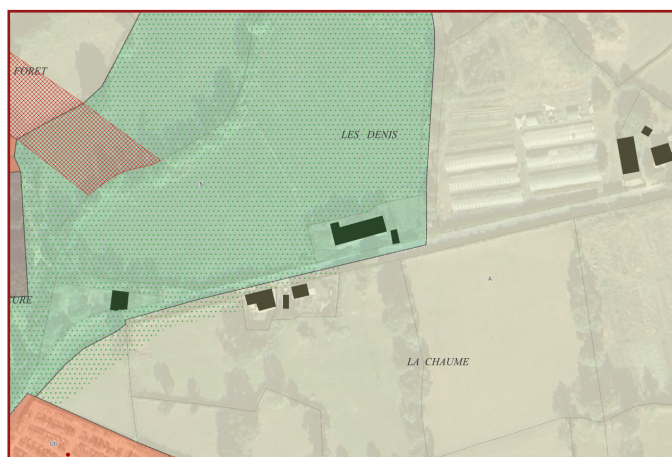


Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée

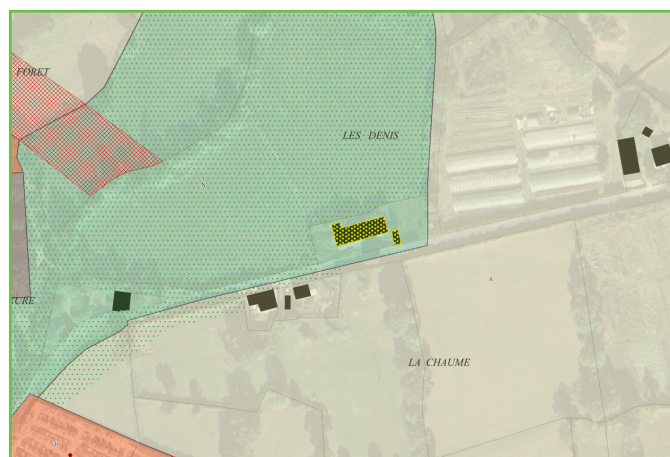


Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une ancienne école ainsi qu'un logement attenant sur la parcelle ZD 53 comme bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier deux anciens bâtiments agricoles sur la parcelle ZP 11 comme bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une longère avec grange sur la parcelle ZR 23 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

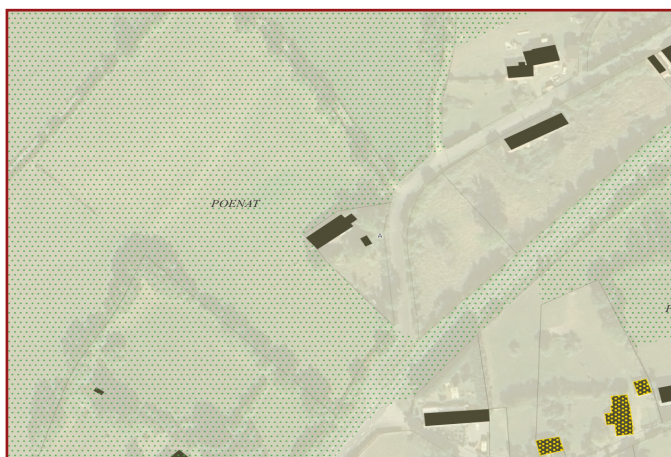


Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une grange sur la parcelle ZR 31 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une grange sur la parcelle ZR 60 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier deux granges sur la parcelle ZV 38 comme bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changement de destination.

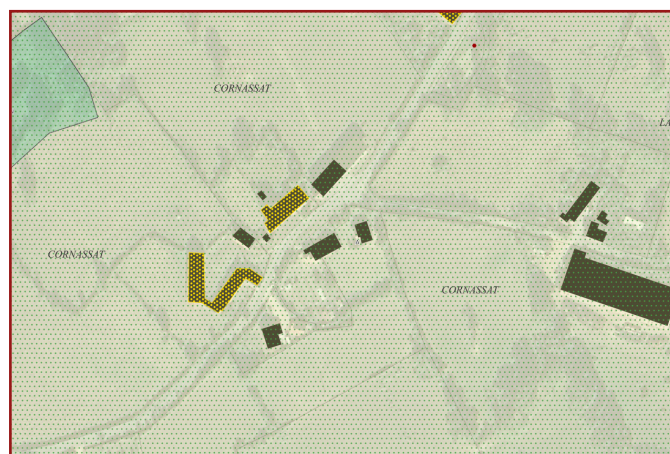


Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier deux granges sur la parcelle ZT 4 comme bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une grange sur la parcelle ZO 45 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

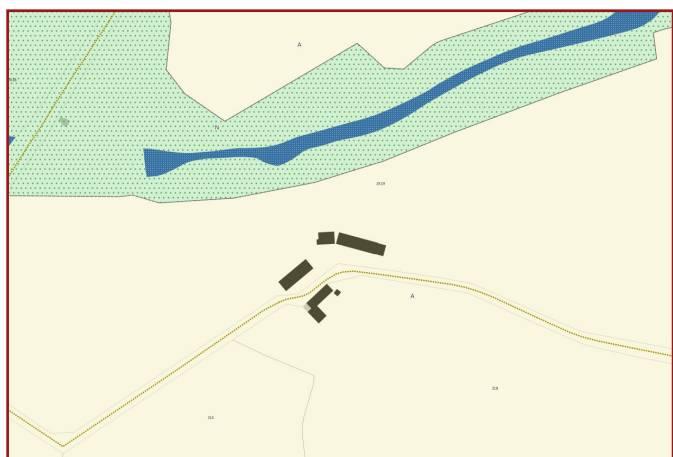


Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

La modification simplifiée a permis d'identifier une grange sur la parcelle ZK 19 comme bâtiment pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

AJOUTS DE BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE, NATURELLE OU FORESTIÈRES À SAINT-ANGEL

Objectif de la modification

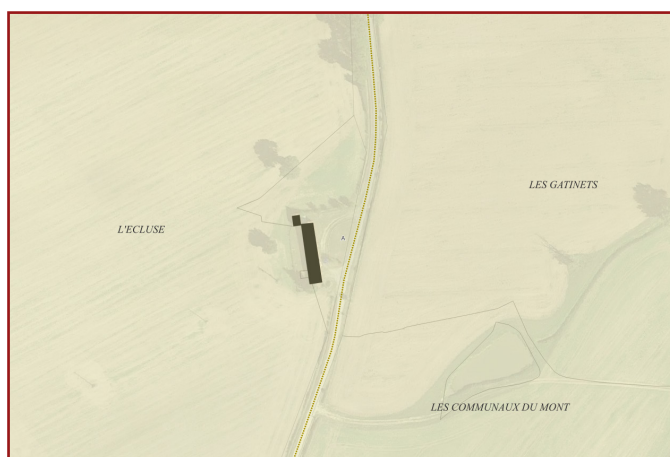
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Commentry Montmarault Nérès Communauté, un inventaire des bâtiments situés en zone agricole, naturelle ou forestière et pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme a été produit. Le recours à cette possibilité pour entre autre sproduire du logement permet, d'une part, d'offrir des possibilités de création de logement dans les hameaux n'ayant pas bénéficié d'un classement en zone urbaine, et d'autre part, de préserver et valoriser le patrimoine bâti.

En ce sens, 870 bâtiments avaient été identifiés, au regard notamment d'une urbanisation historiquement dispersée. Une grande partie de ces bâtiments repérés constitue des granges accolées à une habitation déjà existante.

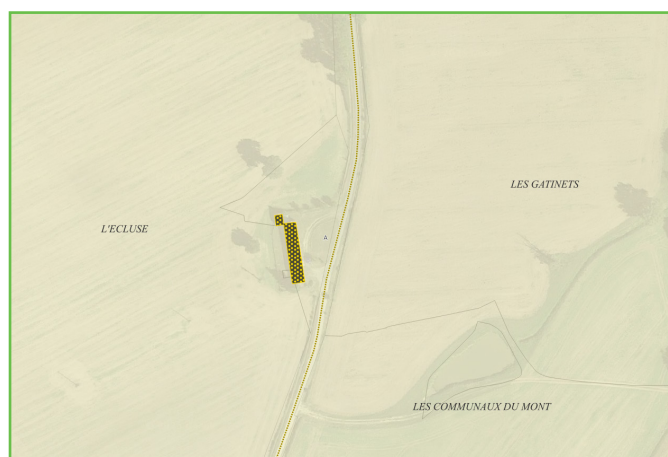
La modification proposée ici a pour but d'ajouter un nouveau changements de destination sur la commune de Saint-Angel. Cet ajout a impacté le règlement graphique.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis d'identifier une habitation avec grange accolée sur la parcelle ZB 31 comme bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changement de destination.



Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée



Extrait du règlement graphique après la modification simplifiée

2/ Les modifications apportées au règlement écrit

PRÉCISION CONCERNANT LES SECTEURS DANS LESQUELS LES BOISEMENTS ET LES HAIES SONT À PRÉSERVER

Objectif de la modification

Le règlement graphique identifie des secteurs dans lesquels les boisements et les haies sont à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit précise ce qu'il est possible ou non de faire sur les éléments visés par la protection.

Toutefois, il a été omis de préciser au sein du règlement écrit que la prescription n'entraîne pas la l'inconstructibilité du secteur.

L'objectif de ce motif de modification est de rappeler que les secteurs concernés par ce type de prescription graphique sont constructibles sous réserve que les éléments ciblés soient préservés et que les dispositions du règlement le permettent. Cette modification a impacté le règlement écrit.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis d'amender à la page 30 les dispositions relatives à la trame verte et bleue au sein des dispositions liées aux prescriptions graphiques du règlement écrit. Ces règles, applicables à l'ensemble des zones du territoire, édictent des principes généraux à prendre en considération dans tous les projets en plus des dispositions présentes dans le règlement de la zone concernée. Ici, une simple phrase a été ajoutée pour répondre à l'objectif.

2.4.2.2 Les secteurs dans lesquels les boisements et les haies sont à préserver

Les coupes définitives sur régénération acquise, les coupes rases avec un changement d'essences forestières et les travaux d'entretien ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

Les boisements et haies implantés dans les secteurs repérés sur le document graphique doivent être conservés.

Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée

2.4.2.2 Les secteurs dans lesquels les boisements et les haies sont à préserver

Les coupes définitives sur régénération acquise, les coupes rases avec un changement d'essences forestières et les travaux d'entretien ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

Les boisements et haies implantés dans les secteurs repérés sur le document graphique doivent être conservés. **Les secteurs concernés par cette prescription peuvent être constructible dans le respect des dispositions du règlement écrit et sous réserve que les éléments protégés soient conservés.**

Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée

PRÉCISION CONCERNANT LES PARCS À VÉLOS

Objectif de la modification

Le règlement écrit édicte des règles concernant le stationnement des cycles applicables à l'ensemble du territoire.

Toutefois, la rédaction de la règle concernant la conception des parcs à vélos peut s'avérer contraignante lors de la réalisation de projet.

L'objectif de ce motif de modification est de simplifier la règle concernant la conception des parcs à vélos. Cette modification a impacté le règlement écrit.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis de supprimer à la page 18 la mention « couvert et clos » des stationnements des vélos au sein des dispositions applicables sur l'ensemble du territoire.

Le stationnement des vélos doit être sécurisé, couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être facilement accessible depuis l'espace public. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée

Le stationnement des vélos doit être sécurisé, couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et être facilement accessible depuis l'espace public. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit ~~couvert, clos et~~ situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée

PRÉCISION CONCERNANT LE CALCUL DU COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Objectif de la modification

Le règlement écrit impose au sein de certaines zones un coefficient de pleine terre. Toutefois, il a été omis de définir cette notion au sein du règlement écrit ainsi que son mode de calcul dans le cas où une construction existante est déjà présente sur une parcelle concernée par un projet.

L'objectif de ce motif de modification est de définir cette notion afin de faciliter pour les pétitionnaires son application. Cette modification a impacté le règlement écrit.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis d'ajouter à la page 18 la définition du coefficient de pleine terre au sein du lexique du règlement écrit, ainsi qu'une précision concernant son calcul dans le cas où la parcelle visée par un projet de construction nouvelle contient déjà des constructions. Ces définitions sont applicables à l'ensemble du territoire.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre est la proportion entre la surface d'espace de pleine terre et la surface de foncier du projet. Dans le cas d'une construction nouvelle, les constructions déjà existantes sur la ou les parcelles concernées à la date d'arrêt du PLUi doivent être prise en compte dans le calcul du coefficient de pleine terre.

Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée

CORRECTION CONCERNANT LES PENTES DE TOITURE DES ANNEXES

Objectif de la modification

Le règlement écrit régit la forme des annexes et notamment leur toiture. Actuellement, il est demandé au sein des zones où les annexes sont autorisées que leurs toitures soient composées d'au moins deux pans et qu'elles présentent une pente de 30 % minimum. La règle telle qu'elle est écrite contraint donc assez fortement les annexes et notamment les abris.

Le deuxième point de modification sur cette règle porte sur la confusion de sigle réglementant la pente des toitures. En effet, les pentes de toitures sont actuellement exprimés en % au sein du règlement. Or, pour respecter les pentes des constructions d'habitations traditionnelles bourbonnaises, il faudrait que ces mêmes valeurs soient exprimées en ° afin de présenter une inclinaison plus pentu. Il est fait le choix de corriger le sigle (° à la place de %) plutôt que les valeurs pour éviter de complexifier l'application du document.

L'objectif de ce motif de modification est de permettre la dérogation des annexes à la réglementation des pans et pentes de toiture, ainsi que de corriger l'erreur de sigle. Cette modification a impacté le règlement écrit.

Contenu de la modification

La modification simplifiée a permis d'apporter une dérogation aux annexes au sein de l'article consacré aux couvertures dans toutes les zones concernées.

Exemple en zone Ua :

c) Couvertures :

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 45%. Les extensions et les annexes pourront présenter des pentes inférieures ; elles pourront descendre jusqu'à 30%.

Extrait du règlement écrit avant la modification simplifiée

c) Couvertures :

Les formes de toitures seront simples et adaptées à leur contexte (toitures des bâtiments mitoyens, perception depuis l'espace public, insertion dans le paysage, etc.).

Les toitures seront composées d'au moins deux pans dont la pente sera supérieure à 45°. Les extensions **et les annexes** pourront présenter des pentes inférieures ; elles pourront descendre jusqu'à 30°. **Les annexes ne sont pas concernées par la présente disposition, hors secteurs soumis à l'avis conforme de l'ABF où les formes et pentes de toiture des annexes devront être adaptées au contexte architectural et patrimonial.**

Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée