



COMMENTRY
MONTMARIAULT
NÉRIS
COMMUNAUTÉ



L'ARRÊT DU PROJET DE PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



15 novembre 2023

Cittànova

DEROULE

1

L'élaboration du projet de PLUi

2

Le bilan de concertation

3

Synthèse du projet de PLUi

4

Suite de la procédure

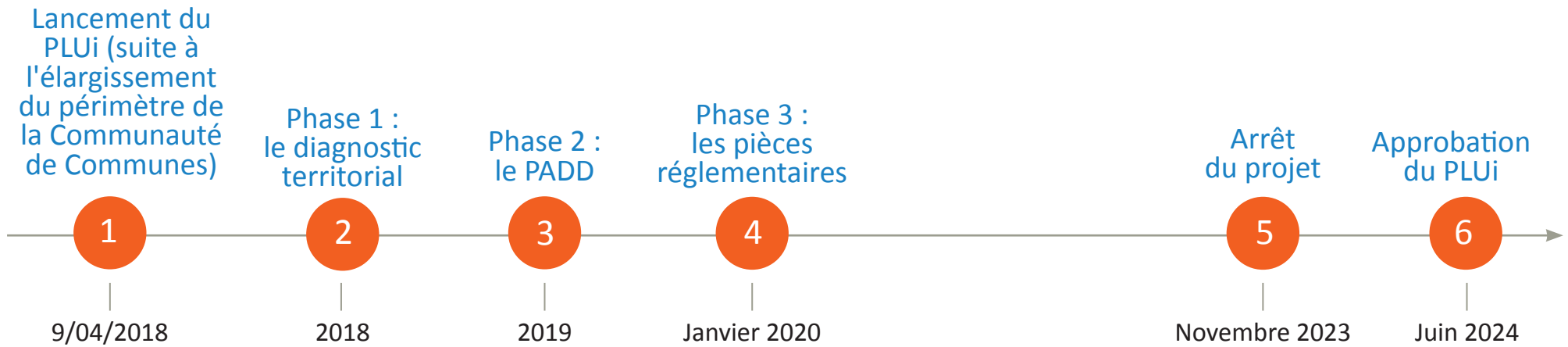


1



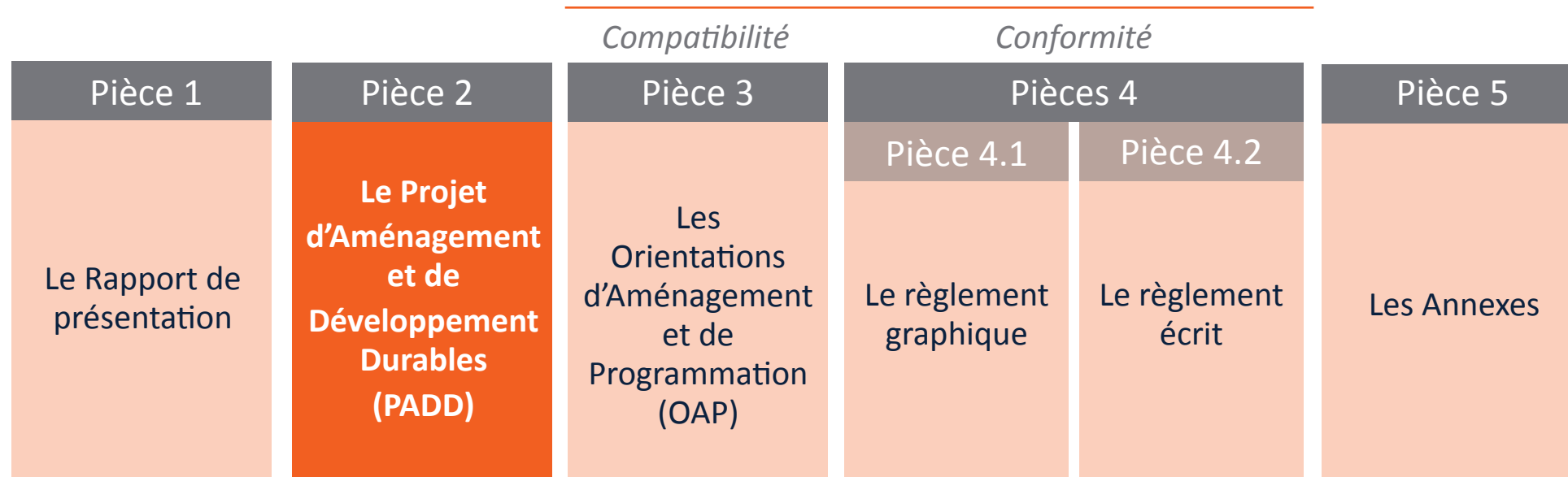
L'élaboration du projet de PLUi

Les grandes étapes



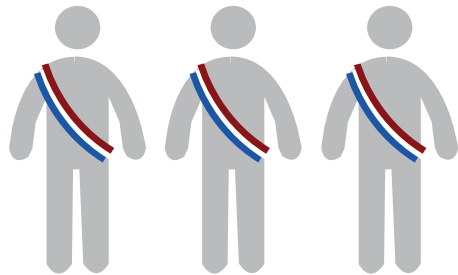
Les documents du PLUi

Pièces réglementaires opposables aux demandes d'urbanisme

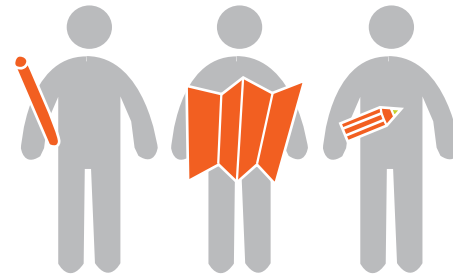


Mise en oeuvre d'un dispositif réglementaire permettant l'atteinte des objectifs du PADD

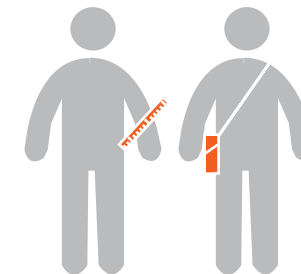
Les acteurs ayant participé à son élaboration



Les élus



Les Personnes Publiques Associées
(Services de l'Etat,
Chambres Consulaires...)



Les techniciens
(de la communauté de communes,
des communes..)

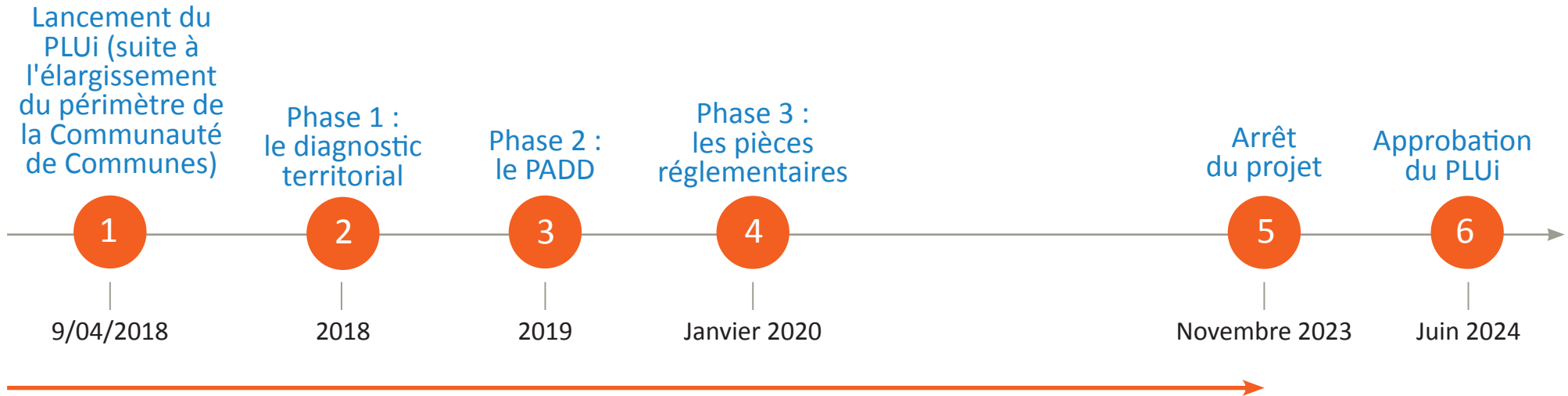


L'ensemble de la population



Le bilan de la concertation

La communication sur les pages internet dédiées

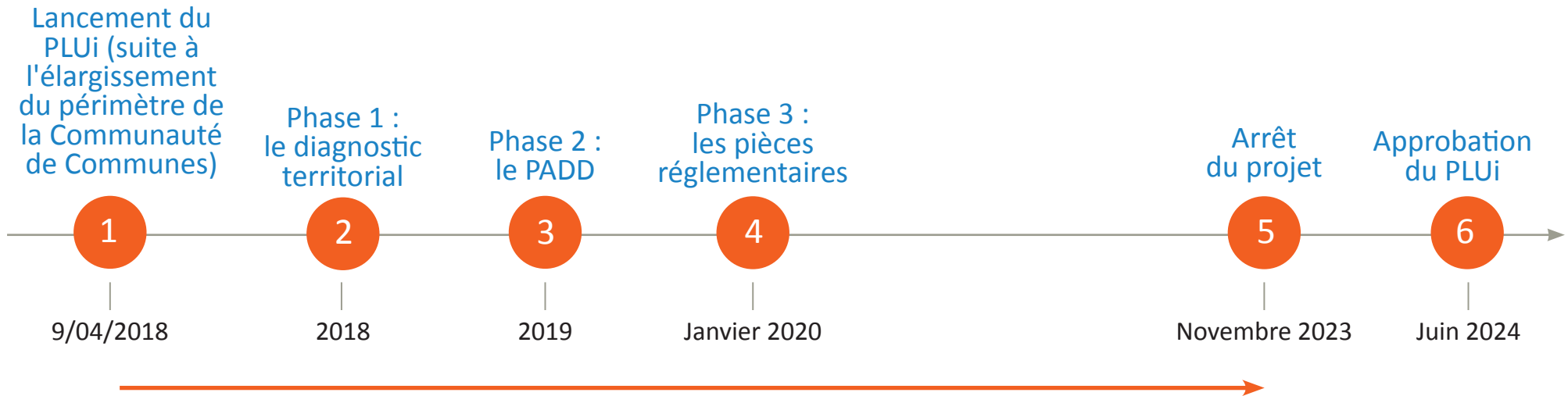


> Une page dédiée à l'élaboration du PLUi, accessible depuis la page d'accueil du site de la communauté de communes via l'onglet « Cadre de vie - Habitat -PLUi » (<http://www.cmnc03.fr/Habitat/plui-plan-local-durbanisme>).

Cette page, mise à jour régulièrement, détaille les différentes étapes de la procédure et informe les habitants des différentes modalités de concertation, notamment de la tenue des ateliers de concertation et des réunions publiques.

> Le site internet dédié aux procédures d'urbanisme de la communauté de communes présente également une page dédiée au PLUi, accessible depuis l'onglet « PLUi » (<http://plu.cmnc03.fr/category/plui/>).

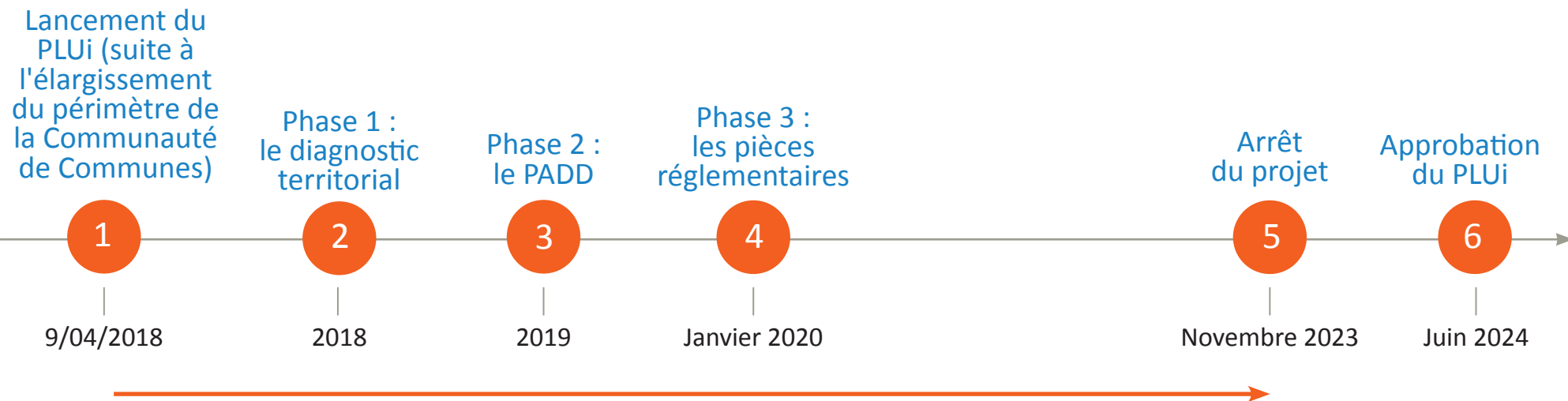
Les registres de concertation et les courriels



Objet des observations/demandes recueillies :

- > Demandes de constructibilité
- > Projets touristiques/de loisirs
- > Activités économiques
- > Energies renouvelables

L'information dans la presse et les bulletins communautaires/municipaux



Arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Conseil Communautaire du 15 novembre 2023

VILLEFRANCHE-D'ALLIER

Concertation citoyenne autour du PLUi

Les élus de l'ancienne Communauté de communes de la Région de Montmarault, accompagnés du bureau d'études Cittanova, élaborent depuis plusieurs mois, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Un diagnostic territorial a été établi et va permettre d'élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Dans ce cadre et pour anticiper aux mieux les besoins actuels et futurs des habitants du territoire de l'ancienne région de Montmarault, des ateliers ont été organisés à Villefranche-d'Allier.



CONCERTATION. Les participants, à l'écoute des intervenants sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ces ateliers ont regroupé dans un premier temps, les personnes publiques associées et les élus, dans un second temps, les habitants. Ils ont porté sur les thèmes du cadre de vie (logement, santé, équipements, commerces, etc.), du patrimoine (bâti et/ou naturel, paysage, tourisme) et des activités économiques (industrie, emploi, numérique, agriculture, etc.). Une trentaine d'habitants des différentes communes du territoire ont participé à ces ateliers.

Retour sur les ateliers - La Montagne - 16 Mars 2018

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) se poursuit

Après de nombreux temps d'échanges avec les élus et les partenaires et un travail important sur le terrain, l'élaboration des pièces réglementaires se poursuit. Trois grands documents sont en cours de finalisation :

- Le document graphique qui définit les zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles, Naturelles et forestières) et les secteurs soumis à des prescriptions particulières,
- Le règlement écrit qui fixe les règles en matière d'occupation et d'utilisation du sol et d'aspect extérieur des constructions,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui établissent un cadre pour l'aménagement des futurs secteurs de projet. Ces pièces réglementaires traduisent le projet politique de la Communauté de Communes exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et respectent les lois et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher.

Des principes objectifs ont également été établis pour que ce PLUi soit cohérent à l'échelle des 33 communes. Par exemple, des critères communs pour délimiter les zones urbaines, des règles communes en matière de constructibilité dans les zones Agricoles et Naturelles ont été définis. L'arrêt du PLUi est prévu courant du premier semestre 2023 et sera suivi de la consultation des partenaires et de l'enquête publique. D'ici là, si vous souhaitez apporter votre pierre à l'édifice, n'hésitez pas à venir compléter les registres présents en mairie ou à faire vos propositions en vous rendant sur le site : plu.cmnc03.fr (à la catégorie PLUi).

Bulletin intercommunal - Novembre 2022



Commentry Montmarault Nérès Communauté

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Dans le cadre de la compétence communautaire « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », le projet d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), initialement prescrit sur l'ancien territoire de la Communauté de Communes de la Région de Montmarault, a été étendu à l'ancien territoire de la Communauté de Communes de Commentry/Nérès les Bains. Le but est de poursuivre et d'étendre les objectifs initiaux, à l'échelle des 33 communes, à savoir :

- faire émerger un projet de territoire partagé et concerté,
- produire un habitat diversifié et durable,
- structurer l'offre territoriale en équipements et services en vue d'accueillir de nouvelles populations et de répondre aux besoins des habitants,
- prendre en compte les besoins en surface agricole,
- poursuivre le développement économique du territoire,
- veiller à la préservation des espaces naturels.

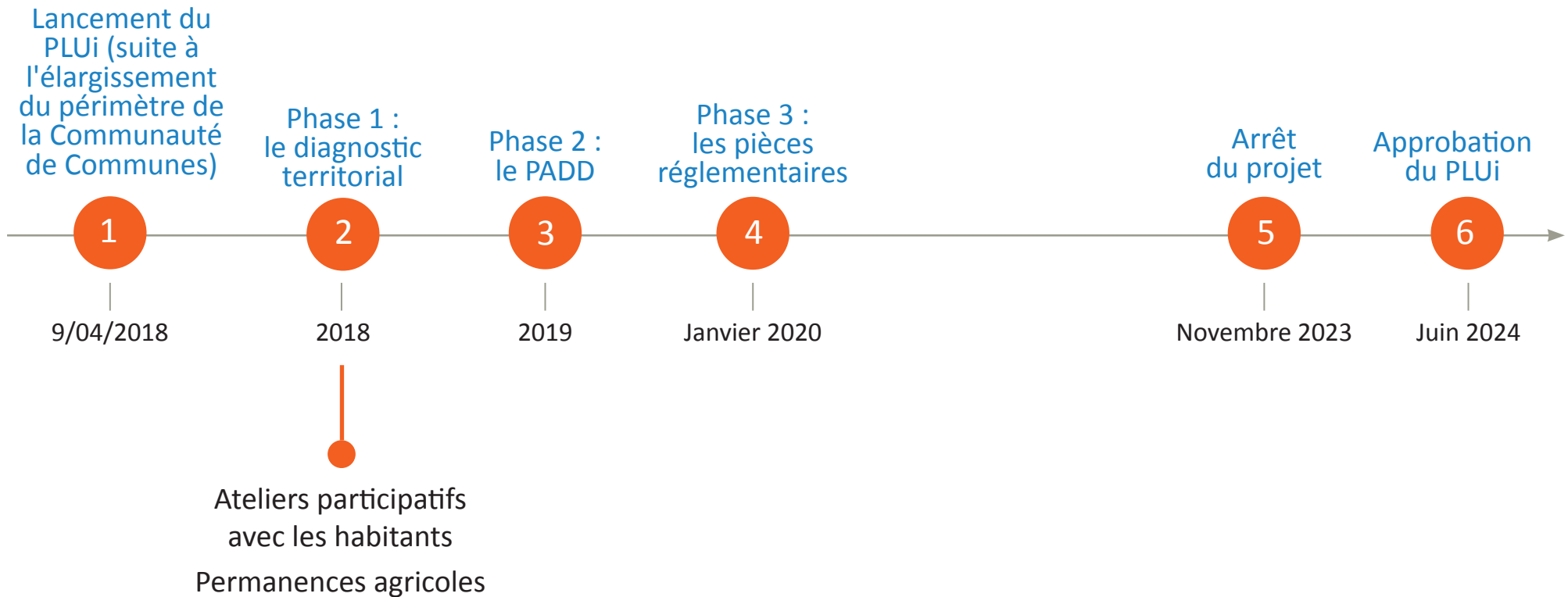
Nous en sommes à la phase PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Il s'agit d'un document stratégique, définissant les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement et de protection de l'environnement. Il s'agit d'un document de référence pour la suite de l'élaboration du PLUi. Les documents s'y rapportant sont consultables sur le site internet : www.plu.cmnc03.fr. Des panneaux d'explications sur la démarche seront visibles à la mairie de La Celle en février 2019.



COMMENTRY
MONTMARAU
NÉRIS
COMMUNAUTÉ

Extrait du bulletin municipal de La Celle - 2018

Les ateliers de concertation



Date	Lieu	Sujet	Participants
6 mars 2018	Villefranche-d'Allier	Quel cadre de vie à horizon 2030 ?	env. 30
7 mars 2018	Villefranche-d'Allier	Comment entretenir et valoriser le patrimoine bâti et naturel ?	env. 30
7 mars 2018	Villefranche-d'Allier	Quelle économie demain ?	env. 30
4 juillet 2018	Commentry (Siège de la communauté de communes)	Quelle économie demain ?	env. 30
4 juillet 2018	Commentry (Siège de la communauté de communes)	Quel cadre de vie à horizon 2030 ?	env. 30

> Les rencontres agricoles, sous forme de permanence, se sont déroulées entre le 16 et le 26 avril 2018 (communauté de communes de la Région de Montmarault) et du 25 au 29 juin 2018 (communauté de communes de Commentry/Nérès-les-Bains).



L'exposition itinérante

Lancement du PLUi (suite à l'élargissement du périmètre de la Communauté de Communes)

Phase 1 : le diagnostic territorial

Phase 2 : le PADD

Phase 3 : les pièces réglementaires

Arrêt du projet

Approbation du PLUi



Arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Conseil Communautaire du 15 novembre 2023

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

AXE 1: AFFIRMER ET VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE. SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.

AXE 2: PRÉSERVER ET RENFORCER LA VIE DE PROXIMITÉ SUR LE TERRITOIRE. ASSURANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE.



Exposition à Bizeneuille

Panneau de l'exposition présentant le PADD

Les réunions publiques



Date	Phase	Lieu de tenue de la réunion
12 décembre 2017	Diagnostic territorial	Salle de l'Europe (Villefranche-d'Allier)
17 janvier 2018	Diagnostic agricole	Salle des fêtes (Murat)
27 juin 2018	Diagnostic territorial	Siège de la communauté de communes (Commentry)
29 novembre 2018	PADD	Théâtre Alphonse Thivrier (Commentry)

Synthèse

Outils de concertation « continus »

Les registres

Les pages internet
dédiées

L'exposition
itinérante

Les Articles dans
les bulletins
intercommunaux,
communaux et la
presse locale

Outils de concertation « ponctuels »

> Phase Lancement

- 2017 : Mise en ligne de la page internet dédiée sur le site internet des documents d'urbanisme.
- Septembre 2018 : Mise à disposition des registres.
- Septembre 2018 : Mise à disposition du premier panneau de l'exposition.

> Phase Diagnostic

- Septembre 2018 à janvier 2020 : Mise à disposition de deux panneaux d'exposition.
- 12 décembre 2017 : Réunion publique.
- 17 janvier 2018 : Réunion publique (volet agricole).
- 8 mars 2018 : Mise à disposition du diagnostic territorial.
- 27 juin 2018 : Réunion publique.

> Phase PADD

- Décembre 2018 : Mise à disposition de deux panneaux d'exposition.
- 6 et 7 mars 2018 : Ateliers de concertation
- 4 juillet 2018 : Ateliers de concertation
- 29 novembre 2018 : Réunion publique
- 11 décembre 2018 : Mise à disposition du PADD
- 5 mai 2023 : Mise à disposition du PADD redébatu.

> Phase Pièces réglementaires

- Automne 2023 : Mise à disposition de deux panneaux d'exposition.



Synthèse du projet de PLUi

Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

> Trois ambitions majeures (inscrites dans la délibération de prescription du PLUi) :

- Poursuivre le développement économique du territoire,
- Produire un habitat diversifié et durable,
- Garantir un développement durable.

> Cinq axes :

AXE 1

AFFIRMER ET VALORISER LE RÔLE D'INTERFACE DU TERRITOIRE,
SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

AXE 2

PRÉSERVER ET RENFORCER LA VIE DE PROXIMITÉ SUR LE TERRITOIRE,
ASSURANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

AXE 3

CONSOLIDER LES BOURGS DU TERRITOIRE,
COEUR DE LA VIE DE PROXIMITÉ

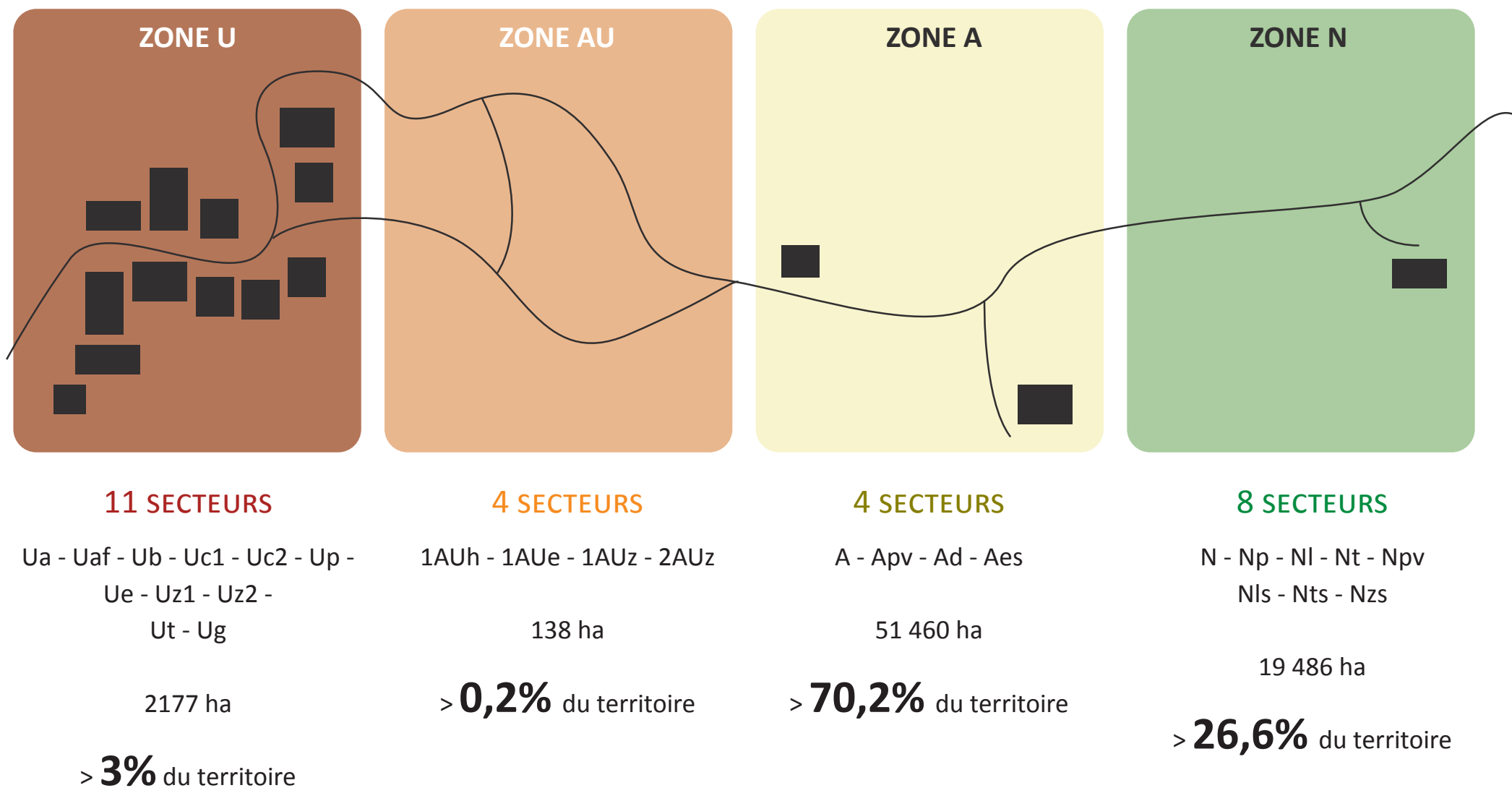
AXE 4

PRÉSERVER ET VALORISER LA RURALITÉ DU TERRITOIRE,
GARANTE DE SON IDENTITÉ

AXE 5

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE,
POUR LA POPULATION ACTUELLE ET LES GÉNÉRATIONS FUTURES

Les quatre zones du PLUi



L'objectif en logements

Ce qui est inscrit dans le PADD

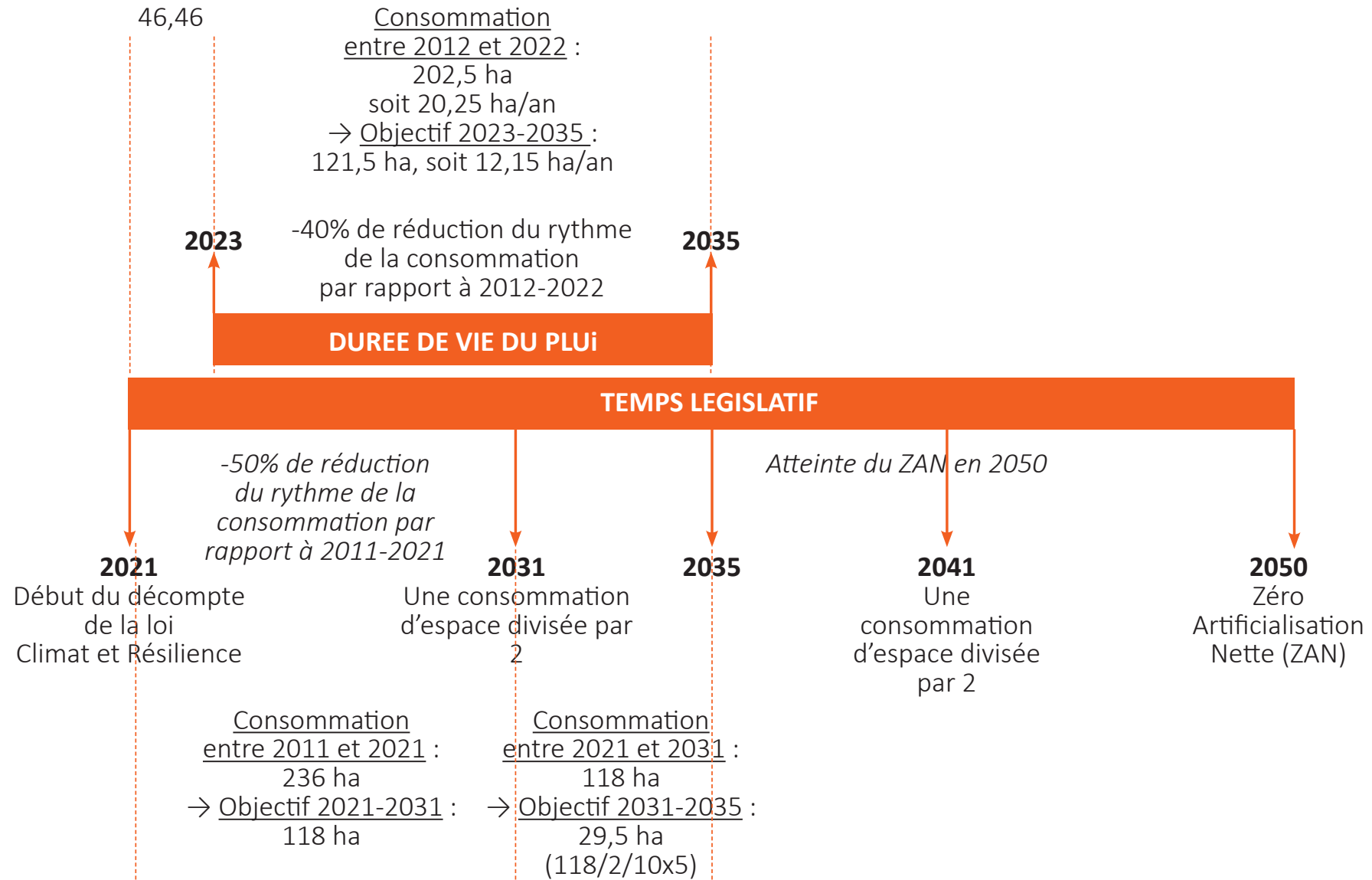
- > Créer environ 500 nouveaux logements entre 2020 et 2030 [...]
- > Favoriser le coeur urbain, Commentry, en y permettant la création d'environ 20% des nouveaux logements
- > Conforter les communes périurbaines, en y prévoyant environ 20% des nouveaux logements prévus
- > Permettre le développement des pôles intermédiaires en permettant la création d'environ 40% des nouveaux logements prévus
- > Permettre dans les autres communes la construction d'environ 20% du potentiel des nouveaux logements prévus

	Nombre de logements envisagés dans le PLUi	% de l'objectif
COEUR URBAIN	146	24%
PÔLES INTERMÉDIAIRES	199	33%
COMMUNES PÉRIURBAINES	138	23%
COMMUNES RURALES	123	20%
TOTAL	606	100%

> en retirant les opérations Résidence Taffanel et les Corons Rousseau (justifications apportées dans le rapport de présentation).

> en retirant les parcelles ponctuelles classées en zone U en extension.

La consommation d'espace



La consommation d'espace

> Au total, le PLUi engendre la consommation d'espace de :

- 59,8 hectares pour l'habitat,
- 2,66 hectares pour les équipements,
- 50,19 hectares pour les activités économiques,
- 1,21 hectares pour les STECAL.

N'ont pas été comptabilisés : les emplacements réservés et les secteurs 2AUz (vocation économique).

> Ainsi, le PLUi engendre une consommation d'espace de 113,86 hectares sur 12 ans, soit 9,5 hectares/an.

→ Réduction de 44% par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années (2012-2022 : 202,5 ha). Cette réduction est cohérente avec l'objectif inscrit dans le PADD (-40%).

→ Réduction est donc de 48% sur la période 2021-2031 (lien avec la loi Climat et Résilience) et de 46% sur la période 2021-2035.

La densité

Ce qui est inscrit dans le PADD

- > Produire au moins 50% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines existantes [...]
- > Mettre en oeuvre des densités brutes minimales pour les nouvelles opérations :
- > d'au moins 35 logements/hectare dans les opérations en densification et d'au moins 30 logements/hectare dans les nouvelles opérations en extension à Commentry
- > d'au moins 15 logements/hectare en densification et 12 logements/hectare en extension dans les communes périurbaines
- > d'au moins 12 logements/hectare en densification et 8 logements/hectare en extension dans les pôles intermédiaires
- > d'au moins 8 logements/hectare en densification et en extension dans les autres communes

	Nombre de logements envisagés en densification	Nombre de logements envisagés en extension
En nombre	271	335
En %	45%	55%

> en appliquant une densité moins importante dans les secteurs ne comportant pas d'OAP.

	Nombre de logements envisagés en extension	Surface envisagée en extension (en ha)	Densité
COEUR URBAIN	80	2,6	30,8 logts/ha
PÔLES INTERMÉDIAIRES	105	12,98	8,1 logts/ha
COMMUNES PÉRIURBAINES	87	7,31	11,9 logts/ha
COMMUNES RURALES	63	8,18	7,7 logts/ha

Les possibilités d'évolution des habitations dans les zones A et N

Les extensions : elles sont autorisées sous réserve d'avoir une emprise au sol de moins de 50 m² ou de représenter moins de 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

Les annexes : elles sont autorisées dans la limite d'une surface de 60 m² (toutes annexes cumulées par logement hors piscine) et d'être situées à moins de 25 mètres de la construction principale. Une exception est faite pour les annexes de moins de 20 m² qui peuvent s'implanter à 50 mètres de la construction principale.

Les possibilités d'évolution pour les activités autres qu'agricoles dans les zones A et N

_Parti pris dans le projet de PLUi

> Maintenir des activités isolées dans l'espace rural sur leur emplacement et leur permettre un développement mesuré.

_Ce que prévoit le PLUi

> Des STECAL NIs pour les activités de loisirs, culturelles et/ou sportives,

> Des STECAL Nts pour les activités touristiques,

> Des STECAL Nzs pour les activités économiques,

> Des STECAL Aes pour les activités équestres de loisirs.

_Justifications

> Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones A et N (non permis par le code de l'urbanisme) ce qui pourrait compromettre leur pérennité et condamner certaines activités.

D'autres secteurs dans les zones A et N existent : il ne s'agit pas de STECAL (Npv, Apv, Ad...).

Les énergies renouvelables

L'énergie éolienne

> Encadrement strict du développement de l'éolien, dans l'attente de la définition des zones d'accélération (loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables). Des règles spécifiques de hauteur ont été rédigées. Il est précisé dans le règlement écrit que dans l'ensemble de la zone A et de la zone N, "la hauteur des "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" n'est pas règlementé sauf pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ; leur hauteur est limitée à 12 mètres".

L'énergie solaire

> La délimitation de secteurs propices, le secteur Npv. Il correspond à des sites isolés déjà artificialisés avec l'absence d'incidences pour l'activité agricole.

→ 121,76 hectares

> La délimitation de sites dédiés à l'agrivoltaïsme, le secteur Apv. Il correspond à des sites où des projets sont déjà enclenchés.

→ 110,59 hectares.

> La rédaction de règles strictes en dehors des secteurs Npv et Apv. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont autorisés uniquement s'ils répondent aux conditions suivantes :

- être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- que la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m².

La méthanisation

> La rédaction de règles permettant un développement de ces unités dans les secteurs propices. Les unités de méthanisation sont ainsi autorisées dans les secteurs Uz et 1AUz.

> Au sein de la zone A, possibilité si elles relèvent de la sous-destination "Exploitation agricole" ou si la superficie du projet ne dépasse pas 5000 m² notamment.



Suite de l'étude

L'article L153-15 du code de l'urbanisme

Chaque commune va émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté. Le délai est de 3 mois.

Si la commune souhaite faire une ou des modifications non substantielles (ne remettant pas en question le fond du projet) (exemples : un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination n'a pas été repéré sur le plan de zonage, une haie n'a pas été repérée sur le plan de zonage, une orientation inscrite dans les OAP doit être ajustée, une annexe doit être ajoutée, etc.), elle peut le faire en donnant un avis favorable avec réserve(s).

Les réserve(s) doivent être précisées par conséquent pour pouvoir adapter par la suite le projet de PLUi.

Si la commune n'a pas émis d'avis avant 3 mois, ce dernier est réputé favorable.

L'article L153-16 du code de l'urbanisme

Les Personnes Publiques Associées vont émettre un avis sur le projet de PLUi arrêté :
L'Etat, la Région, le Département, la structure porteuse du SCoT, les chambres consulaires (Agriculture, du Commerce et de l'Industrie, des Métiers, etc.

Le délai est de 3 mois.

Si la Personne Publique Associée (PPA) n'a pas émis d'avis avant 3 mois, ce dernier est réputé favorable.

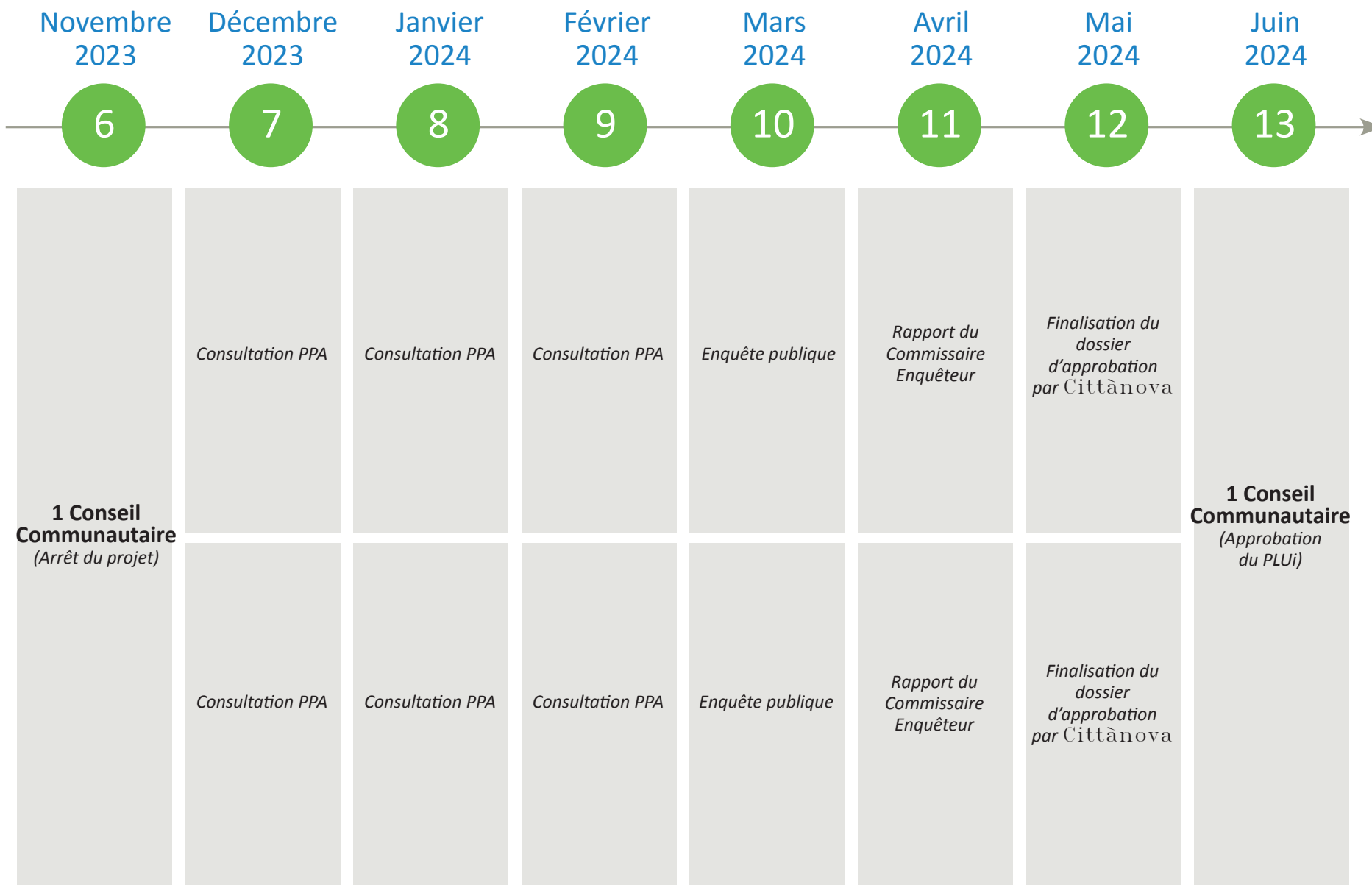
L'article L153-17 du code de l'urbanisme

Le projet de plan arrêté est également soumis à leur demande :

- 1° Aux communes limitrophes ;
 - 2° Aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;
 - 3° A la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Le délai est de 3 mois.

Si ces instances n'ont pas émis d'avis avant 3 mois, ce dernier est réputé favorable.

Suite de l'étude



Arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Conseil Communautaire du 15 novembre 2023

