



# P.L.U.

## Modification simplifiée n°3

### PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en révision du Plan d'Occupation des Sols le 29 Juillet 2005

Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme le 3 Décembre 2009

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 Décembre 2009

### Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 19 Septembre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 Septembre 2011

### REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Juillet 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le 22 Juillet 2014

### Modification simplifiée n°3 : Approuvée le 28/09/2017

Prescription par arrêté du Président de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise en date du 3 Mai 2016

# 1

RAPPORT DE  
PRESENTATION  
DE LA MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°3

Département de l'Allier

Vichy Communauté

Commune du  
**MAYET-DE-MONTAGNE**



**VICHYCOMMUNAUTÉ**



34, Rue Georges Plasse  
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06  
E-mail : [urbanisme@realites-be.fr](mailto:urbanisme@realites-be.fr)



## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
Document d’urbanisme en vigueur.....	2
Les motivations de l’évolution du PLU.....	2
La procédure de modification simplifiée .....	2
<b>Rappel du contexte communal</b> .....	<b>5</b>
Présentation générale de la commune.....	5
Les règles supra-communales .....	7
L’absence de Schéma de Cohérence Territoriale .....	7
Le classement en zone de montagne .....	7
La directive Habitats, Natura 2000, Site d’Importance Communautaire .....	7
Le Schéma d’Aménagement et de Gestion de l’Eau.....	7
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.....	7
Les orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables de 2011.....	7
<b>Les objectifs de la modification simplifiée n°3</b> .....	<b>8</b>
Modifier le règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N).....	8
Modifier l’orientation d’aménagement de la zone AUd « des Echauds » .....	9
<b>Les modifications apportées au Plan Local d’Urbanisme</b> .....	<b>11</b>
Les modifications apportées au règlement des zones agricoles et naturelles.....	11
Articles 2 des zones A et N.....	11
Articles 8 des zones A et N.....	12
Articles 10 des zones A et N.....	12
Suppression de la notion de surface de plancher .....	13
La modification de l’orientation d’aménagement de la zone AUd des Echauds.....	14
<b>Conclusion</b> .....	<b>17</b>
<b>Annexe :</b> .....	<b>18</b>
Annexe n°1 : arrêté du Président lançant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU et définissant ses objectifs.....	18

## PREAMBULE

### DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune du Mayet-de-Montagne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Septembre 2011.

Le document d'urbanisme a fait l'objet de deux modifications simplifiées, qui ont été menées en parallèle et approuvées le 22 Juillet 2014.

L'objet de ces modifications était la rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage, ainsi que la reformulation de certains articles du règlement (en matière de couleur des murs de façade).

### LES MOTIVATIONS DE L'EVOLUTION DU PLU

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°3 consiste à apporter de légères modifications :

- au règlement des zones agricoles et naturelles du PLU, afin de permettre des évolutions des habitations existantes (extension, annexe)
- à l'orientation d'aménagement n°3 de la zone AUd dite « Les Echauds », afin de revoir la desserte de la zone au vu du projet de construction de bâtiments publics pour le département.

La commune ne dispose plus de la compétence urbanisme. Cette compétence avait été conférée à la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise par arrêté préfectoral en date du 3 Novembre 2014. C'est pourquoi, c'est la communauté de communes de la Montagne

Bourbonnaise qui a prescrit cette procédure, par arrêté du Président en date du 3 Mai 2016 (*cet arrêté est joint en annexe du présent rapport*).

Toutefois, du fait de la réorganisation territoriale, le Préfet de l'Allier a prononcé la fusion de la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier et de la communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise pour créer la nouvelle communauté d'agglomération Vichy Communauté, compétente en matière d'urbanisme. Aussi, depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017, c'est désormais Vichy Communauté qui conduit cette procédure de modification simplifiée n°3 du PLU du Mayet-de-Montagne.

### LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Cette modification simplifiée est lancée conformément aux dispositions des articles L.153-45 et 47 du Code de l'Urbanisme :

*« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*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 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. »*

Comme indiqué précédemment, cette modification simplifiée n°3 du PLU a été lancée par **arrêté de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise, en date du 3 Mai 2016** (*cet arrêté est joint en annexe du présent rapport*).

Le dossier de modification simplifiée est **notifié aux personnes publiques associées** avant la mise à disposition du public.

Par ailleurs, du fait de la modification du règlement des zones agricoles et naturelles, **la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est consultée sur le dossier et**

**plus particulièrement le règlement modifié des zones agricoles et naturelles, au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme :**

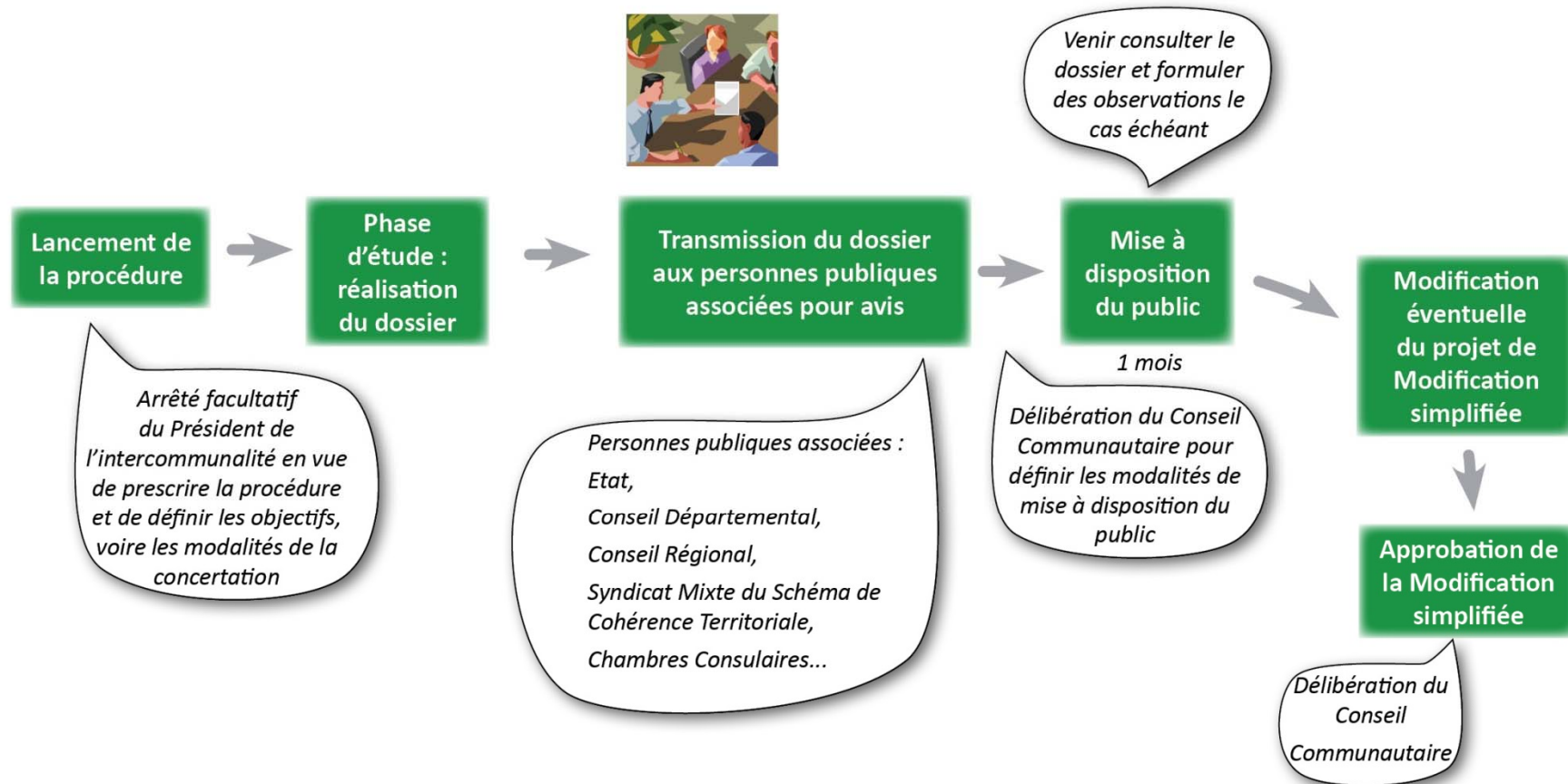
*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».*

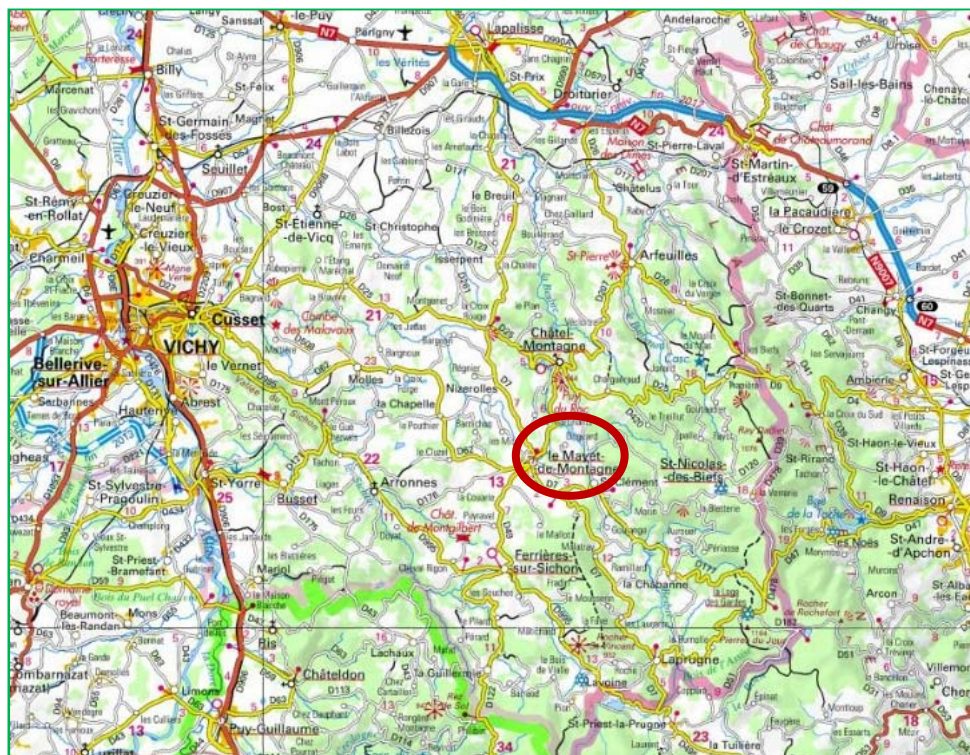
**La délibération du Conseil Communautaire de Vichy Communauté du 22 Juin 2017 fixera les modalités de mise à disposition du public du dossier.**

## PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU



## RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

### PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE



- **Données**

Région : Auvergne-Rhône-Alpes

Département : Allier

Arrondissement : Vichy

Canton : Lapalisse

Superficie : 2 903 hectares

Population : 1 457 habitants (source : INSEE 2013).

## • Situation géographique

Le Mayet-de-Montagne est située à l'extrémité Sud-Est du département de l'Allier. Située dans une vaste zone rurale, composée de la Montagne Bourbonnaise, des Bois Noirs et des Monts de la Madeleine et encadrée par les Villes de Vichy, Thiers, Roanne et Lapalisse, le Mayet-de-Montagne est à l'écart du réseau de routes principales qui relie ces agglomérations.

La commune est cependant un point de passage obligé entre les vallées de la Besbre et du Sichon, et le bourg constitue le principal carrefour de la Montagne Bourbonnaise.

Ce dernier s'est installé à la convergence de quatre routes départementales : les RD 207, RD 49, RD 7 et RD 62. Ces deux dernières sont les plus usitées et les plus directes pour rejoindre Lapalisse et Vichy, villes les plus proches situées respectivement à 23 km et 27 km du Mayet-de-Montagne.

Les liaisons autoroutières les plus proches sont à environ 45 km avec l'échangeur de l'autoroute A 72 à Thiers (Clermont-Ferrand / Saint-Etienne) et à 50 km de l'échangeur de l'autoroute A 71 à Gannat (Clermont-Ferrand / Paris).

## • Le contexte intercommunal

La commune faisait partie de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise, dont le siège était situé au Mayet-de-Montagne, et qui avait été créée par arrêté préfectoral du 24 Octobre 1996. Cette intercommunalité réunissait 15 communes, soit 6 464 habitants, en 2013. Le poids démographique du Mayet-de-Montagne n'était pas négligeable, puisqu'il constituait 22.5% de cette population. Cette intercommunalité avait la compétence urbanisme depuis 2014. Elle avait ainsi lancé la présente procédure de modification simplifiée n°3 du PLU.

Parallèlement à la présente modification simplifiée, l'intercommunalité avait lancé une procédure d'élaboration pour un P.L.U. intercommunal valant

SCOT, par délibération de prescription du conseil communautaire, en date du 20 novembre 2014. Les objectifs de ce projet sont :

- de faciliter, à terme, la construction en Montagne Bourbonnaise, en identifiant les zones constructibles des zones à ne pas urbaniser ;
- de réfléchir à l'aménagement du territoire en ayant une approche globale de ce secteur du département de l'allier, en intégrant les problématiques d'usage foncier, de développement des activités économiques (agriculture, tourisme, forêt, artisanat, commerces...) et de préservation de l'environnement.

Au vu de la réforme sur la réorganisation territoriale, le Préfet de l'Allier a prononcé la fusion de la communauté d'agglomération Vichy Val d'Allier et de la communauté de communes de la Montagne Bourbonnaise pour créer la nouvelle communauté d'agglomération Vichy Communauté à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2017.

Aussi, depuis, la commune du Mayet-de-Montagne fait partie de Vichy Communauté, qui reste compétente en matière d'urbanisme.

## • Le territoire communal

Le Bourg s'est implanté sur un plateau présentant une altitude moyenne de 500 à 550 mètres. Ce plateau est entaillé sur ses rebords par Le Jolan au Nord-Ouest et à l'Ouest et les affluents du Sichon et de La Besbre à l'Est.

Le Bourg s'est étalé jusqu'à rejoindre les hameaux qui l'entouraient. Aujourd'hui, ils forment un vaste secteur urbanisé.

En dehors du bourg, de nombreux hameaux ponctuent l'ensemble du territoire (30 environ), à l'exception de l'extrémité Sud-Est.



## LES REGLES SUPRA-COMMUNALES

### L'absence de Schéma de Cohérence Territoriale

La commune du Mayet-de-Montagne n'est pas concernée par un SCOT approuvé. Un PLU intercommunal valant SCOT est en cours de réalisation.

### Le classement en zone de montagne

Le Mayet-de-Montagne est située en zone de montagne. Les dispositions des articles L.122-1 à 25 du code de l'urbanisme précisent l'ensemble des conditions d'utilisation des espaces d'une commune classée en zone de montagne, ses grands principes étant :

- La prévention des terres nécessaires au développement des activités agricoles ;
- La préservation des espaces, des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine culturel et naturel montagnard ;
- L'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux, dans le respect des dispositions précitées ;
- La protection des points d'eau.

### La directive Habitats, Natura 2000, Site d'Importance Communautaire

La commune du Mayet-de-Montagne est concernée par la directive Habitats au titre de Natura 2000 pour le site « Rivières de la Montagne Bourbonnaise ». Il s'agit de la présence et donc de la protection de l'écrevisse à pattes blanches (espèce protégée) dans le Jolan et ses affluents.

La présence de ce site Natura 2000 a justifié la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale dans le cadre du PLU approuvé en 2011.

Il est précisé qu'au niveau environnemental, le Mayet-de-Montagne est également concernée par une ZNIEFF de type II : Bois Noirs et Monts de la Madeleine.

### Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau

La commune est concernée par le SAGE « Allier Aval » approuvé en 2015 et qui est mis en œuvre. Il vise notamment à encadrer les plans d'eau.

La commune fait également partie du contrat de milieu de la Besbre.

### Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE de l'Auvergne a été approuvé le 15 Juillet 2015. Il permet notamment de définir la trame verte et bleue et à assurer sa protection.

## LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE 2011

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de 2011 sont les suivantes :

- 1 - Répondre à la demande d'installation de jeunes ménages.
- 2 - Conserver le rôle de centralité et d'animation du Bourg.
- 3 - Maintenir et renforcer le tissu économique local existant.
- 4 - Améliorer les performances du territoire en matière de développement économique en misant sur le tourisme et la qualité du cadre de vie.
- 5 - Préserver l'environnement et le cadre de vie des résidents.
- 6 - Sécuriser les déplacements.

## LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

La modification simplifiée n°3 du PLU a pour objet de :

- Modifier le règlement des zones agricoles et naturelles pour permettre l'évolution des habitations existantes
- Modifier l'orientation d'aménagement de la zone AUd des Echauds

### MODIFIER LE REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

Le PLU de la commune du Mayet-de-Montagne a été approuvé en 2011. Aussi, il était réalisé à l'époque avec des zones agricoles exclusivement réservées aux exploitations agricoles, une zone naturelle de protection des espaces (boisements, cours d'eau,...) sans construction et une zone « de pastillage » Nh dans laquelle étaient recensées toutes les constructions isolées présentes.

Le règlement de la zone agricole A ne permet que des évolutions et constructions des exploitations agricoles. Le règlement de la zone naturelle N n'autorise que les constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif. Enfin le règlement de la zone Nh autorise les extensions des constructions, les annexes, piscines et les changements de destination sous certaines conditions.

Or, depuis le code de l'urbanisme a évolué. Ce pastillage n'est plus autorisé de façon automatique mais de façon exceptionnelle dans le cadre de

secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). De plus, il est désormais possible d'autoriser sous certaines conditions les extensions des habitations et leurs annexes en zones agricoles et naturelles.

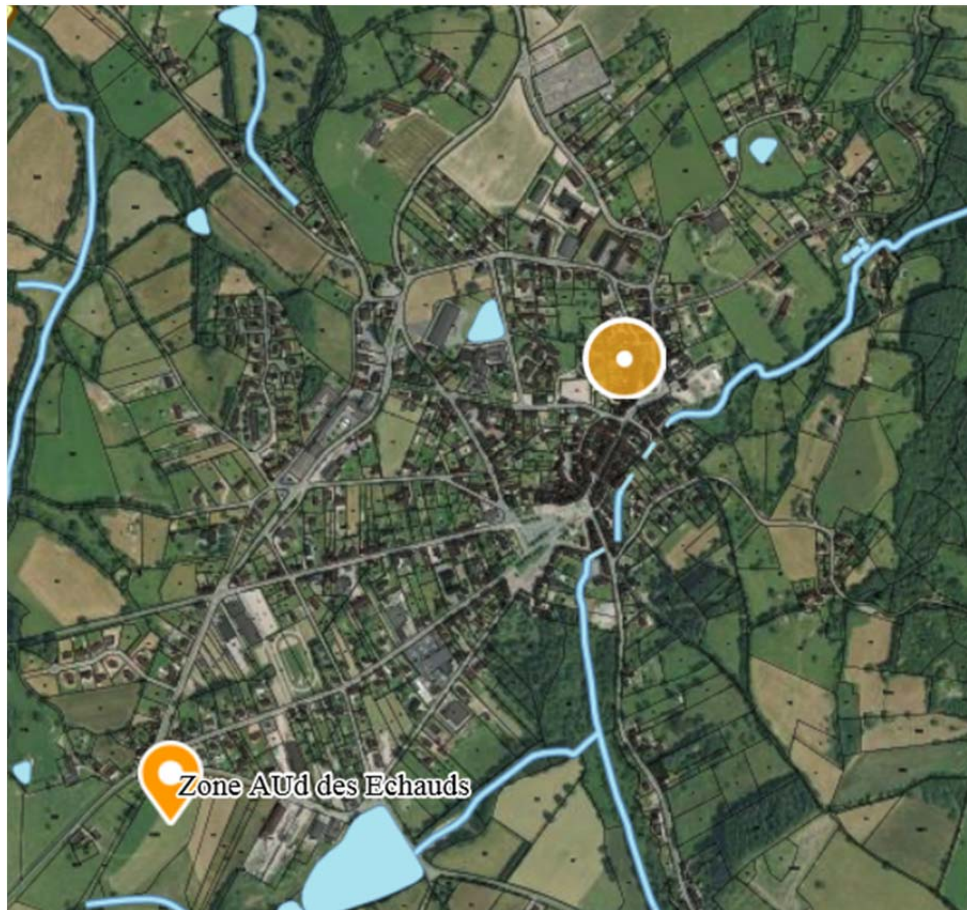
Aussi, la modification simplifiée ne vise pas à supprimer les pastilles Nh qui ne peuvent entrer dans ce cadre de la procédure mais qui sera repris dans le PLUi en cours. En effet, la zone Nh autorise les changements de destination sans les identifier et il faudrait alors réaliser un travail d'identification qui n'est pas prévue dans le cadre de cette mission.

Toutefois, la commune ressent la nécessité de permettre l'extension et les annexes des habitations existantes en zones agricole et naturelle pour les raisons suivantes :

- En zone agricole, il s'avère que des exploitations agricoles ont cessé leur activité depuis 2011, sans reprise agricole. Aussi, certaines habitations sont désormais habitées par des tiers et il convient donc de leur permettre certaines évolutions du bâti en lien avec les autres tiers présents sur le territoire, à savoir extension de leur habitation et création d'annexes (*le changement de destination reste toutefois interdit sur ces anciens bâtiments agricoles non identifiés au PLU*)
- En zone naturelle, pour rectifier certains oublis de pastillage d'habitations en zone Nh, ce qui permettra d'assurer une équité à l'égard de l'ensemble des habitants.

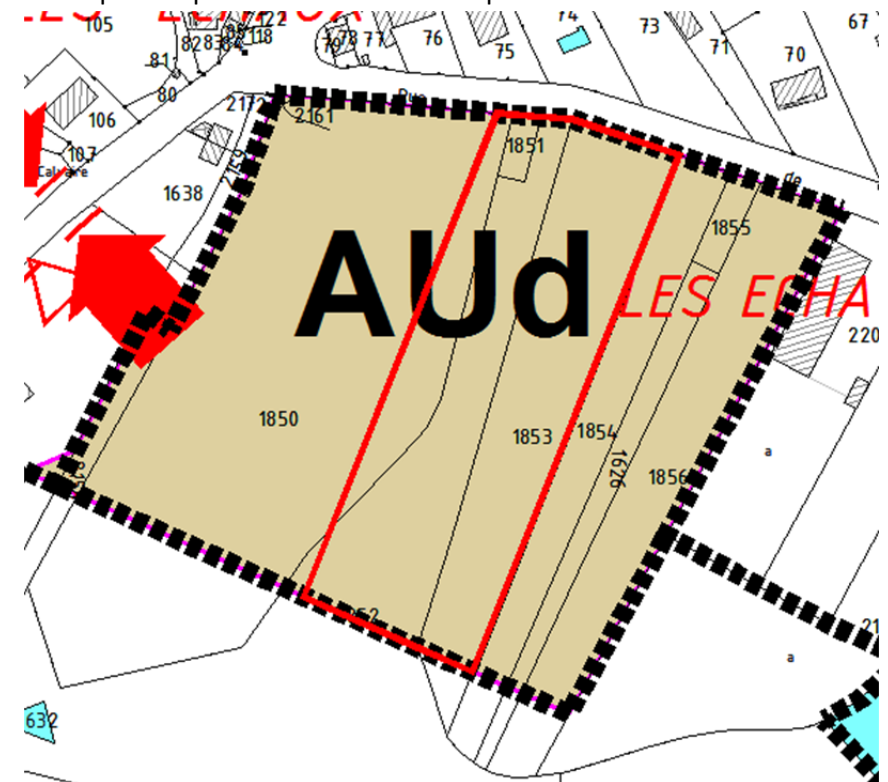
## MODIFIER L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUd « DES ECHAUDS »

Une zone à urbaniser a été définie sur le secteur des Echauds, au Sud du Bourg, pour une superficie de 4,5 hectares dans le PLU approuvé de 2011.



Aujourd'hui, le Département a un projet de construction d'un centre technique et envisage de le réaliser à cet endroit. En effet, la zone économique présente sur la commune ne dispose plus de disponibilité suffisante, zone UF du PLU, zone artisanale de Mornier. De plus, la zone AUd des Echauds se situe à proximité de la déviation poids-lourds ce qui est intéressant en terme de desserte du bâtiment projeté.

Le Département s'est déjà porté acquéreur de certaines parcelles dépassant l'hectare pour implanter ce centre technique à court terme.



Extrait du plan de zonage avec en entouré rouge les parcelles propriété du Département

Il est envisagé la réalisation des études techniques et administratives sur le second semestre 2017 pour un début des travaux au second semestre 2018 et une mise en service en 2019.

Le projet de centre technique du Département va permettre de créer entre 10-15 emplois.

Par ailleurs, un autre projet pourrait voir le jour, à savoir un centre de secours, de façon mitoyen avec le centre technique, permettant ainsi de mutualiser la chaufferie et le l'aire de lavage. En effet, la caserne actuelle présente sur la commune nécessite des mises aux normes, notamment en terme de sanitaires, et la construction d'une nouvelle construction peut être plus adaptée. Ce projet est programmé à plus long terme, 2020-2021, étant donné qu'actuellement le Département est en cours de construction d'une caserne pompiers sur le secteur de Saint Pourçain-sur-Sioule.

Il est rappelé que la zone AUd des Echauds avait une vocation mixte au sein du PLU. Ce projet d'équipement public s'insère d'autant plus sur ce secteur, au Sud du Bourg, de la rue de l'Industrie et à proximité d'une entreprise.



*Délimitation de la zone AUd des Echauds sur la photographie aérienne de Géoportail*

La vocation d'habitat ne sera certainement à terme plus d'actualité sur ce site, étant donné l'implantation des projets d'équipements publics au milieu de la zone. Cette vocation pourrait ainsi être revue lors du PLUi. Il s'avère que les disponibilités foncières en matière d'habitat sont suffisantes sur la commune, et que cette zone ne fait donc pas défaut pour l'accueil d'habitants et de constructions d'habitation. En effet, le lotissement communal réalisé sur la zone AUd des Parodiens dispose encore de 16 lots à vendre, il en existe également le long de la route de Vichy et des dents creuses et bâtiments à réhabiliter dans les hameaux, offrant une diversité de l'offre.

Le projet d'équipements publics sur cette zone est donc cohérent et nécessite la modification de l'orientation d'aménagement notamment en terme de desserte routière.

## LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

### LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Comme indiqué précédemment, le règlement des zones agricoles et naturelles est complété pour permettre l'évolution des habitations existantes.

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, « *le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Ces règles sont donc ajoutées au sein du règlement de ces deux zones, au niveau des articles 2, 8 et 10.

#### Articles 2 des zones A et N

Comme le code de l'urbanisme le permet, les deux articles 2 sont complétés pour autoriser l'adaptation et la réfection et des constructions existantes.

Par ailleurs, concernant les habitations, il est précisé que peuvent évoluer uniquement les habitations d'une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup>. Ce chiffre est supérieur aux 40 m<sup>2</sup> des constructions annexes, évitant que des annexes ne s'agrandissent. L'extension reste mesurée à 1/3 de la surface existante, ce qui est approximativement la définition de la jurisprudence sur la notion d'extension limitée. Le seuil maximal reste identique à celui de la

zone Nh pour une certaine cohérence d'ensemble. A savoir, les habitations disposant de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne peuvent plus faire l'objet d'une extension. Une piscine par habitation est permise ainsi que des constructions annexes. Toutefois, il est convenu de limiter les annexes en superficie, pour ne pas dénaturer le paysage et limiter le mitage. Le seuil de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol a été défini comme surface globale maximale, pouvant se réaliser en une ou plusieurs annexes. Toutefois, étant donné que ce seuil peut déjà être atteint aujourd'hui pour certaines habitations, il est autorisé une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3, pour avoir une vision claire sur l'avenir. Il convient donc de réfléchir quant à l'implantation des annexes, leur nombre, leur surface, pour respecter ce critère, ce qui permet d'éviter de multiplier les annexes et donc d'avoir un impact positif sur les paysages. La surface des piscines n'entre pas dans ce calcul des 40 m<sup>2</sup>.

Cette nouvelle rédaction permet ainsi de définir les conditions d'emprise et de densité des extensions et annexes.

- **l'adaptation et la réfection des constructions existantes**
- **pour les habitations d'une emprise au sol minimale de 60 m<sup>2</sup>, il est autorisé :**
  - **l'extension de l'habitation avec un maximum de 1/3 de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension)**
  - **une piscine à condition d'être liée à l'habitation existante**
  - **des constructions annexes (hors piscine) à condition d'être liées à l'habitation existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour toutes les nouvelles constructions annexes réalisées à compter de la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU.**

*Extrait de l'article 2 complété des zones A et N*

## Articles 8 des zones A et N

Le code de l'urbanisme stipule de la nécessité de réglementer l'implantation des extensions et annexes. Ces dernières sont réglementées par rapport aux voies et aux limites séparatives. Toutefois, il convient de compléter le règlement pour limiter le mitage et l'éloignement des annexes par rapport à l'habitation principale, notamment pour limiter les nuisances sur le paysage et l'agriculture. Ainsi, une distance de 30 mètres est définie entre la piscine ou l'annexe et un point du bâtiment d'habitation existant (*distance de 30 m entre le mur de l'annexe et celui de l'habitation*)

## ARTICLE A 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

**Non réglementé.**

**Les piscines et constructions annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 30 mètres d'un point du bâtiment d'habitation existant.**

## ARTICLE N 8 DISTANCE entre DEUX CONSTRUCTIONS

**En zones N : les piscines et constructions annexes doivent s'implanter à une distance maximale de 30 mètres d'un point du bâtiment d'habitation existant.**

**Autres zones : Non réglementé.**

## Articles 10 des zones A et N

La hauteur doit également être définie comme le stipule le code de l'urbanisme. Une hauteur de 5 mètres au faîtage maximum est donc définie, représentant un seul niveau.

## ARTICLE A 10 HAUTEUR maximum

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres.

**La hauteur maximale des constructions annexes à l'habitat ne peut excéder 5 mètres.**

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne peut excéder 12 mètres, les silos étant exclus du calcul de la hauteur.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres pour les habitations, **5 mètres pour les annexes à l'habitation** et 12 mètres pour les bâtiments agricoles sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## ARTICLE N 10    HAUTEUR maximum

En zones N, Na, Nf et Nh et Nt :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet des constructions. Les éléments de superstructures (ouvrages techniques de chaufferie, ascenseur, cheminées, antenne, pylône,...) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

**En plus en zone N, la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 5 mètres.**

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

**En zone Ne :**

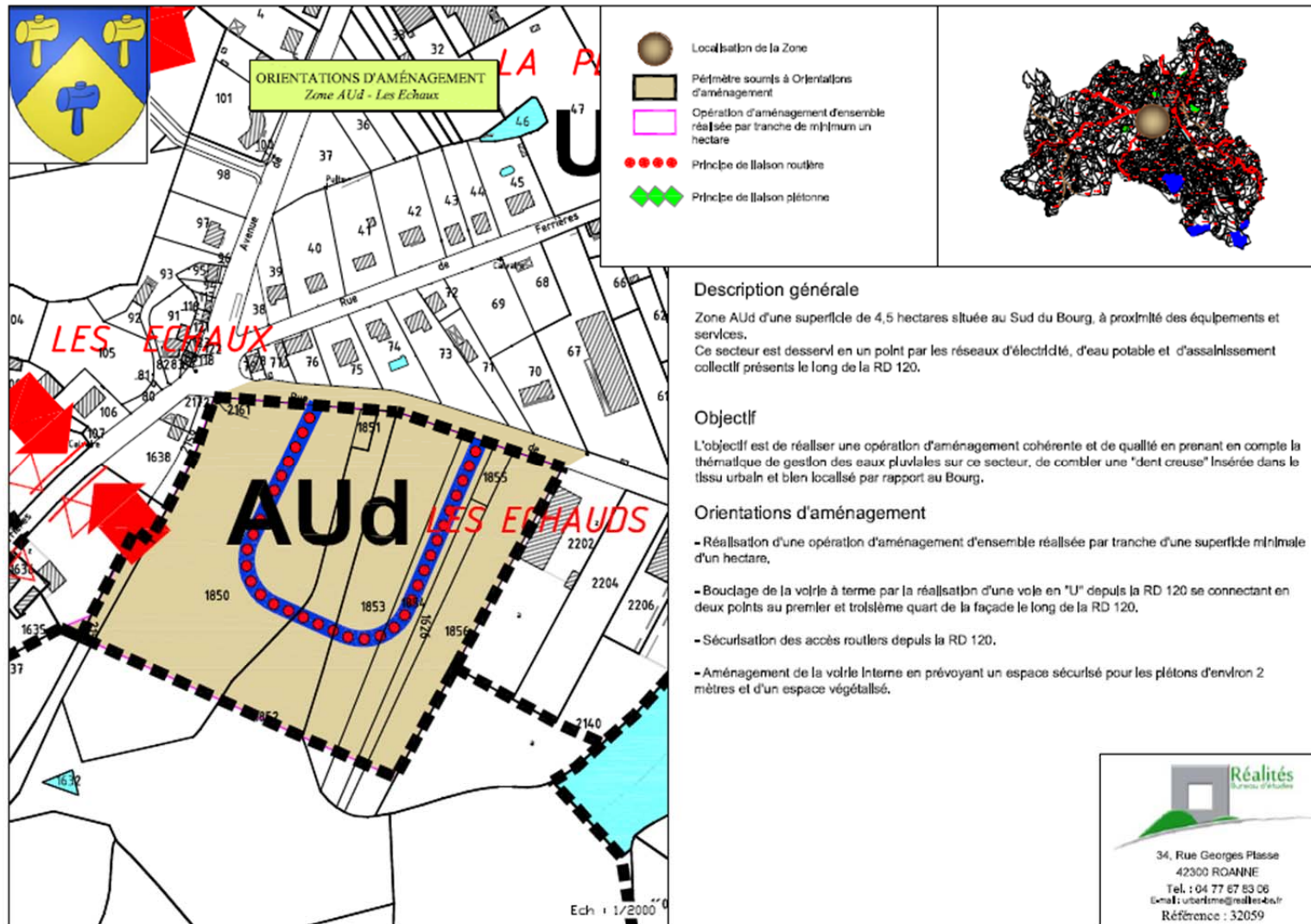
La hauteur est libre.

### Suppression de la notion de surface de plancher

Par ailleurs, la notion de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) rédigée au sein du règlement, est supprimée aujourd'hui au profit du terme « surface de plancher », conformément à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011. L'article N2 du règlement est donc mis à jour sur ce point.

## LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUd DES ECHAUDS

L'orientation d'aménagement n°3 de la zone AUd des Echauds prévoyait les dispositions suivantes :





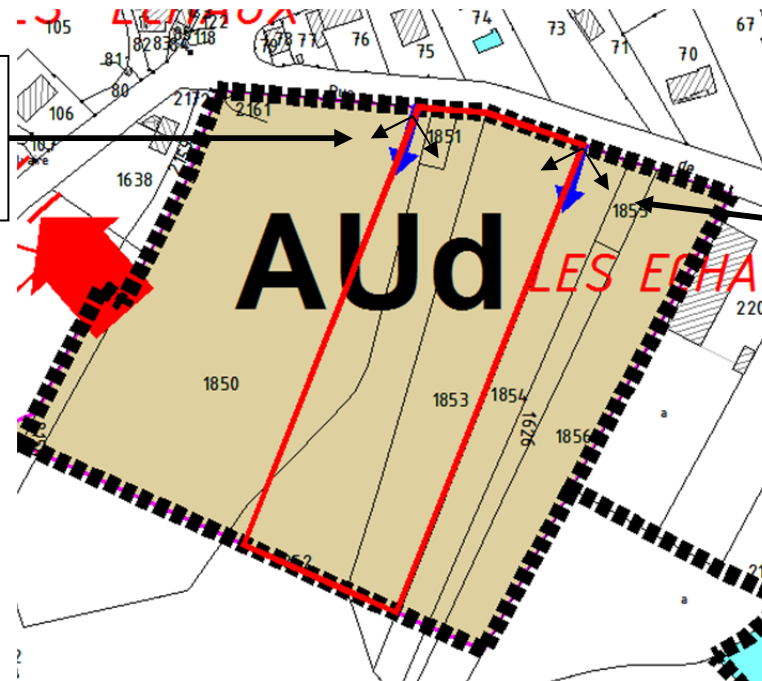
## Modification simplifiée n°3 du PLU – LE MAYET-DE-MONTAGNE

Les modifications apportées consistent à indiquer l'implantation d'équipements publics sur la zone dans les objectifs.

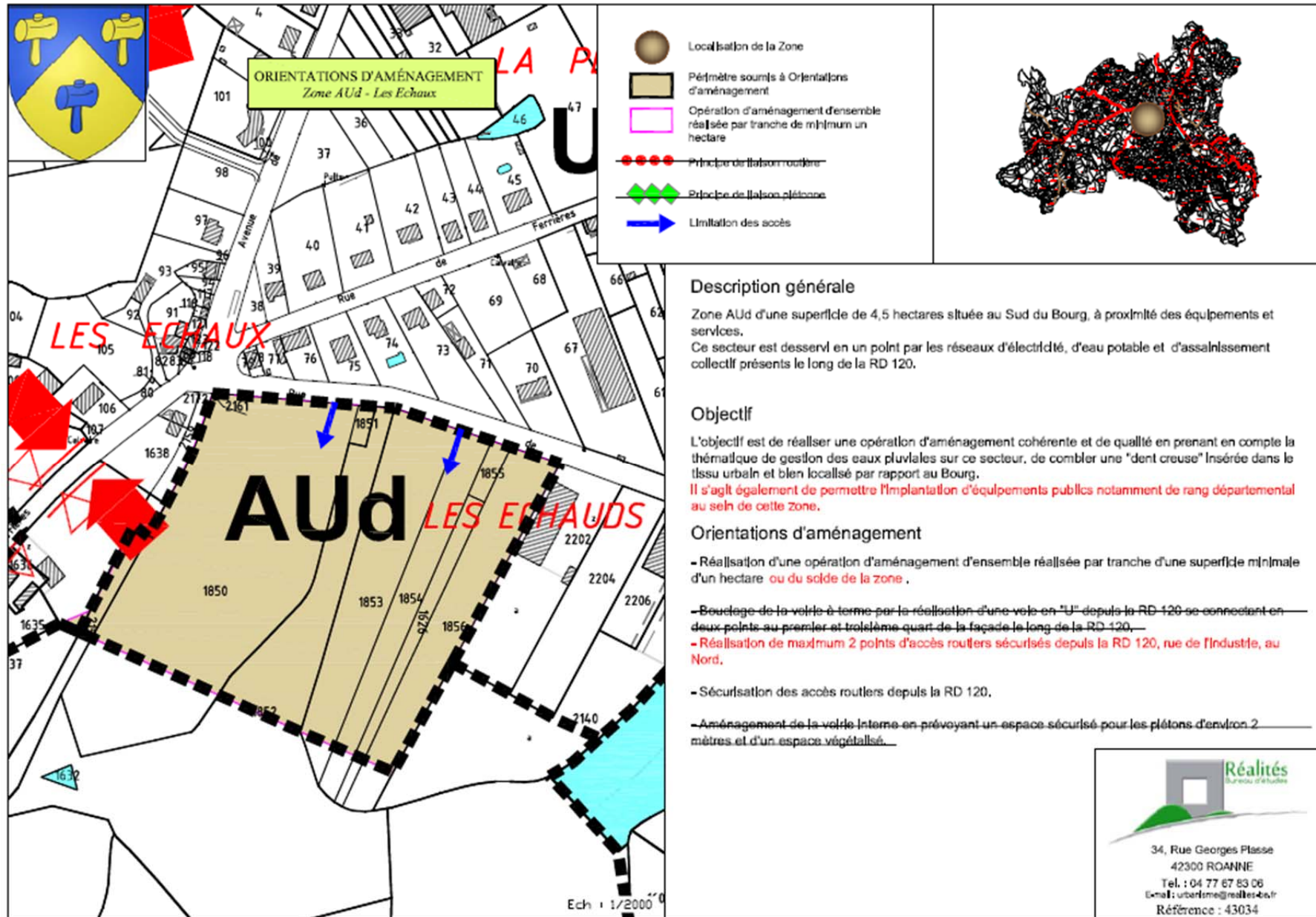
De plus, dans les orientations d'aménagement, principes opposables, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par tranche d'un hectare reste d'actualité, il est ajouté « ou du solde de la zone ». Il faut savoir que la superficie acquise par le Département dépasse l'hectare et donc que le projet respectera cette condition d'aménagement sur une surface de minimum un hectare.

Ensuite, la desserte de la zone est modifiée, étant donné l'implantation d'équipements publics et donc des superficies nécessaires pour le centre technique et éventuellement le centre de secours, les configurations techniques pour ces projets, il n'est pas envisageable de réaliser un bouclage de la voirie. Les projets départementaux vont occuper la partie centrale de la zone, de la rue de l'Industrie au Sud de la zone AUd (besoin de superficie conséquence pour le bâtiment du centre technique, des bâtiments annexes notamment d'un ouvrage de stockage du sel, d'une chaufferie, d'une aire de lavage, de stationnements,...). Par contre, il est convenu de maintenir un nombre d'accès limité sur la rue de l'Industrie, route départementale n°120, pour des raisons de sécurité routière. Aussi, seulement deux points d'accès, comme prévu initialement, restent possibles. Il s'agira notamment de regrouper les accès privés pouvant être plus nombreux, en seulement 2 points.

Accès possible pour le centre de secours du Département, s'il se réalise, et pour les autres parcelles restantes



Accès possible pour le centre technique du Département et pour les autres parcelles restantes



### CONCLUSION

---

La présente modification simplifiée n°3 du PLU concerne de légères modifications du PLU en ce qui concerne le règlement des zones agricoles et naturelles, en permettant des évolutions des habitations existantes dans ces zones qui restent peu nombreuses au vu du pastillage Nh (habitation non liée à une exploitation agricole en zone A au vu de l'arrêt de l'exploitation, et erreur de repérage de certaines habitations en zone N) et de l'orientation d'aménagement de la zone AUd des Echauds en ce qui concerne la desserte de la zone, tout en maintenant le nombre limité d'accès routiers sur la RD120, rue de l'Industrie, du fait de l'implantation d'équipements publics nécessitant une superficie plus importante et compromettant ainsi ce bouclage.

Cette modification simplifiée ne compromet pas l'économie générale du PADD.

La commune du Mayet-de-Montagne est concernée par le site Natura 2000 « Rivières à écrevisses à pattes blanches ». Il est rappelé que la commune avait réalisé une étude d'évaluation environnementale au moment de l'élaboration du PLU. Ce projet de modification simplifiée consiste uniquement en des modifications mineures comme explicitées précédemment, qui n'engendrent donc pas d'effet notable sur le site Natura 2000. En effet, cette procédure ne permet pas de revoir le zonage, ni d'augmenter les capacités de construction, les risques, nuisances,... Cette procédure ne nécessite donc pas de revoir ou compléter l'étude d'évaluation environnementale réalisée et le dossier ne comporte donc pas d'avis de l'autorité environnementale.

## **ANNEXE :**

---

**ANNEXE N°1 : ARRETE DU PRESIDENT LANÇANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU ET DEFINISSANT SES OBJECTIFS**

# Modification simplifiée n°3 du PLU – LE MAYET-DE-MONTAGNE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE LA MONTAGNE BOURBONNAISE

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

ARRETE

## ARRÊTÉ N°2016-29 PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE MAYET DE MONTAGNE

Le Président de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n°2012-290 du 29 février 2012,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-37, L.153-41 à L.153-45,

Vu l'arrêté Préfectoral n° 2014/286 en date du 03 novembre 2014 conférant la compétence d'élaboration des documents d'urbanisme à la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise,

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune du Mayet de Montagne approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 septembre 2011,

Vu les modifications n°1 et 2 du Plan local d'urbanisme de la commune du Mayet de Montagne approuvées par délibérations du conseil municipal en date du 22 juillet 2014,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 16 février 2016 approuvant l'ouverture d'une procédure de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de la commune du Mayet de Montagne,

**Considérant** qu'il est nécessaire de modifier l'OAP de la zone AUd « Les échauds » afin de rectifier sa desserte pour permettre la construction de bâtiments publics du département,

**Considérant** l'inadaptation du règlement des zones A et N aux extensions et réalisation d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes,

**Considérant** dès lors, que la modification simplifiée n°3 envisagée aura notamment pour objet :

- De changer les orientations d'aménagement de la zone AUd « Les échauds »,
- De modifier le règlement des zones A et N.

**Considérant** que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

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. »

**Considérant** que pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnés 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 alors enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise en présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

### Article 1 :

Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Le Mayet de Montagne.

### Article 2 :

La modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) concernera les orientations d'aménagement de la zone AUd « Les échauds » et le règlement des zones A et N.

### Article 3 :

Dit que le bureau d'études REALITES de Roanne est en charge de l'élaboration du dossier de modification simplifiée.

### Article 4 :

Le présent arrêté sera :

- Affiché pendant un mois en Mairie du Mayet de Montagne et au siège de la Communauté de Communes. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Transmis à Monsieur le Préfet de l'Allier ;
- Exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ci-dessus décrites.

Fait à Le Mayet de Montagne le 3 mai 2016,

Le Président de la Communauté de Communes de la Montagne Bourbonnaise,



François SZYPULA,