



ANNEXE 1

DEPARTEMENT DE L'ALLIER

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEL-DE-NEUVRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

2.2 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Novembre 2022

Réf :49523

1 – INTRODUCTION

1.1 – Historique des procédures

La commune de Châtel-de-Neuvre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 janvier 2018.

1.2 – Objet de la procédure de modification simplifiée n°1

La commune souhaite aujourd'hui apporter une modification exclusivement d'ordre réglementaire, à son document d'urbanisme,

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Les dispositions de 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 - ont des incidences directes sur les procédures d'élaboration et d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Cette ordonnance simplifie, à compter du 1er janvier 2013, les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

1.3 – Justification du choix de la procédure de modification simplifiée

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie.

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- réduire les possibilités de construire,
- réduire la surface de zones U ou AU,
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone.

1.4 – Rappel des modalités de la procédure et de son cadre réglementaire

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Châtel-de-Neuvre est donc menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, rappelés ici :

- Article L153-36
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.

- Article L153-37
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.
- Article L153-40
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.
- Article L153-45
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.
- Article L153-47
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

La modification simplifiée n°1 du PLU communal est engagée à l'initiative de la commune par arrêté en date du 6 octobre 2022.

Le dossier de modification simplifiée de PLU est constitué des éléments prévus à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme :

- le projet de modification du rapport de présentation et du zonage,
- l'exposé des motifs.

Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de la mise à disposition du public.

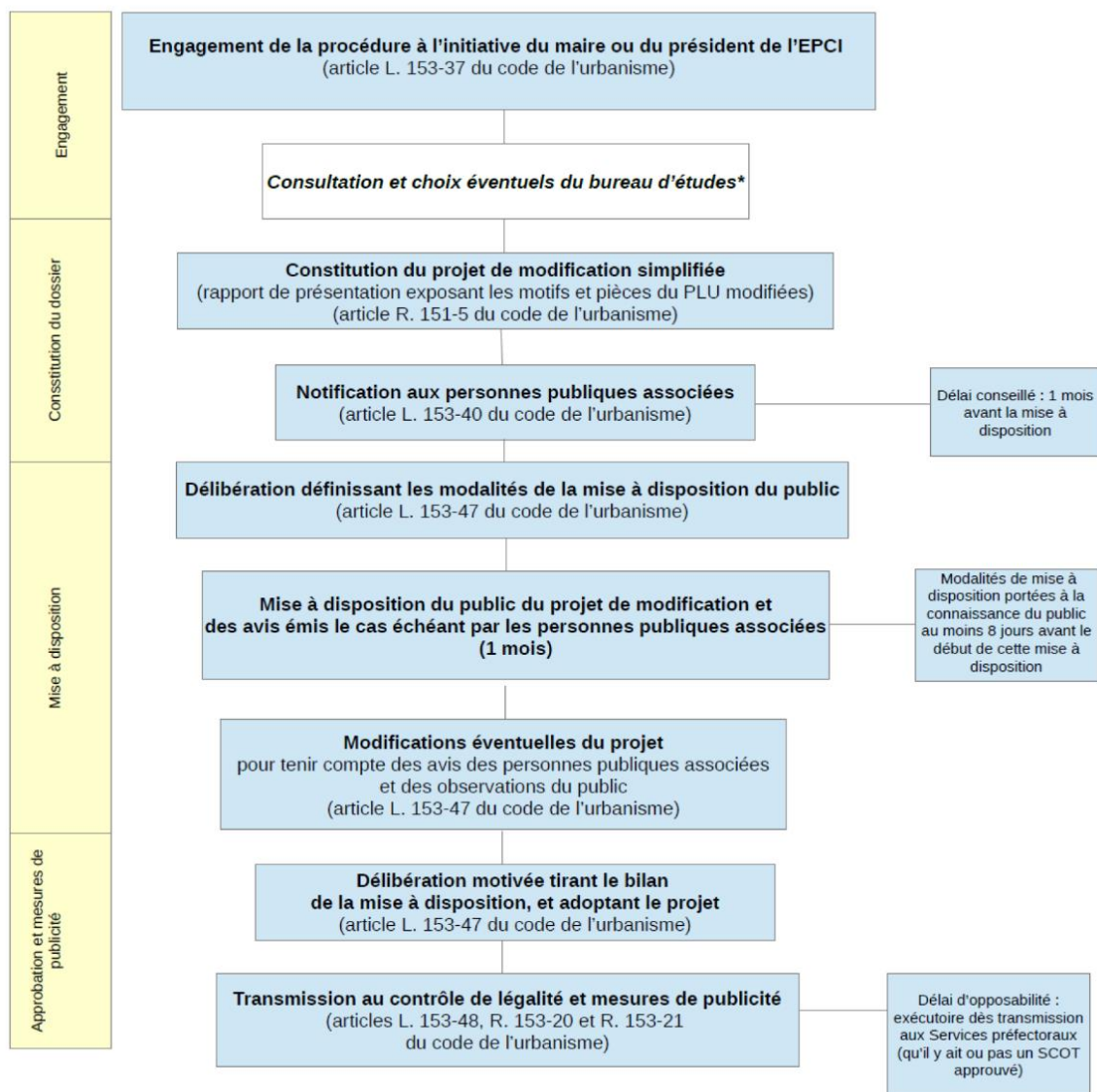
Le dossier, complété le cas échéant des avis émis par les personnes associées, est mis à disposition du public pendant un mois, suivant les modalités définies dans la délibération cadre prise par la commune de Châtel-de-Neuvre dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

La modification simplifiée est adoptée par délibération communale après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse), transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département de l'Allier, et téléversement au Géoportail de l'urbanisme.

Le schéma présenté sur le document ci-après, présente clairement la procédure de modification simplifiée.

Tableau synoptique



* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

1.5 – Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD affiche les objectifs chiffrés suivants :

- se rapprocher des 680 – 700 habitants en 2030
- pour une consommation foncière de 9 ha.

Le PADD de la commune s'organise autour des orientations suivantes :

- La vocation économique
 - Maintenir et développer les équipements économiques locaux.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
 - Réduire les zones d'activités.
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- La vocation touristique

- Conforter la vocation touristique et de loisirs
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- La vocation agricole

- Protéger les espaces agricoles
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Permettre les autres filières agricoles
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- L'organisation urbaine et la vocation Habitat

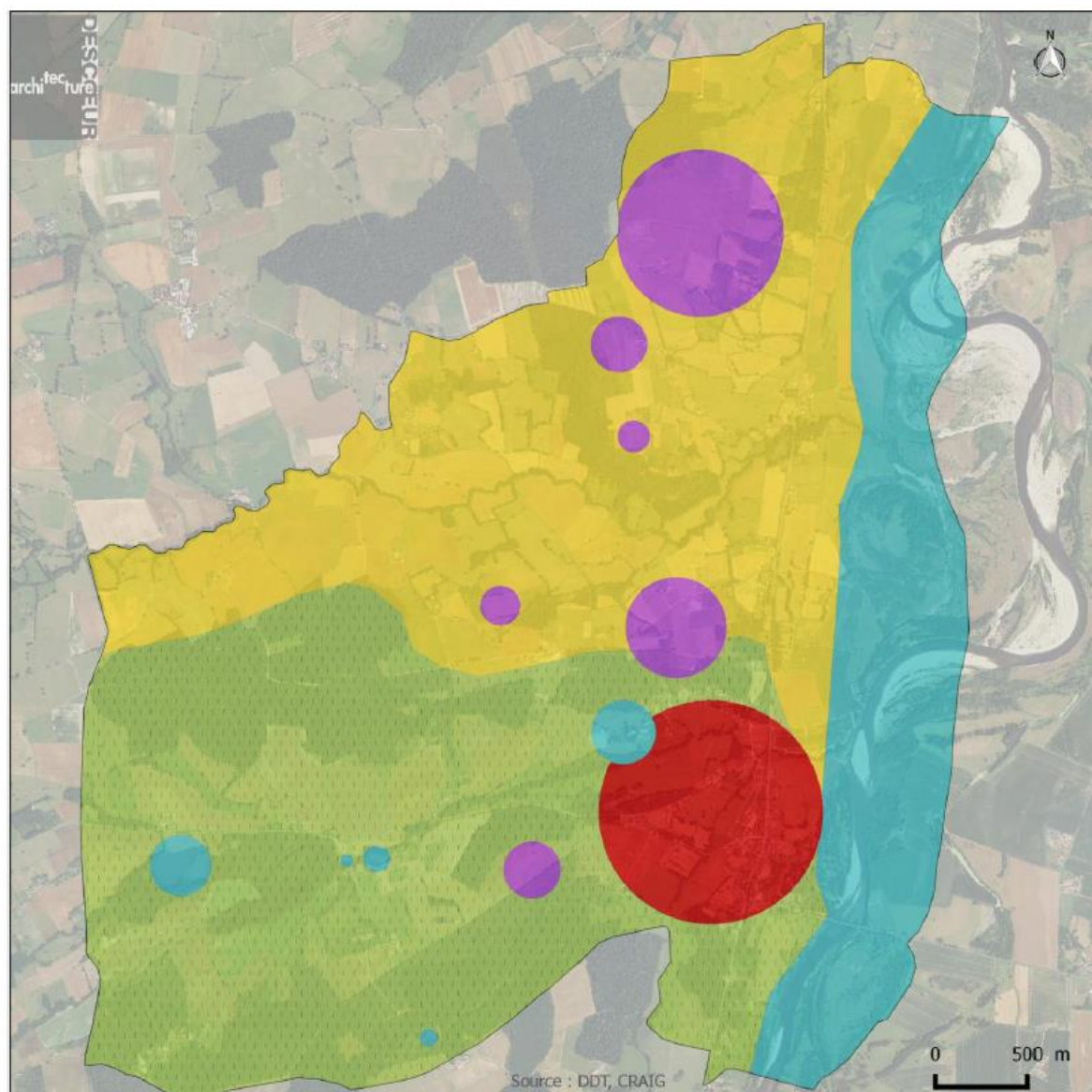
- La gestion économe des espaces doit être au centre de la réflexion
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Favoriser le remplissage des enveloppes urbaines pour limiter la consommation des espaces
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Redéfinir les secteurs stratégiques pour le développement de l'habitat
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.

- Le cadre de vie

- Maîtriser et développer les services et les équipements
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Densifier les cheminements doux pour améliorer les liaisons inter-quartiers, l'accessibilité au bourg et aux différents services
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables.
L'un des objets de la présente Modification simplifiée concerne la modification de la pente des toitures des bâtiments (hors habitation) en zones A et Ah. Cette modification permettra en outre une meilleure utilisation des toitures pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

- Les espaces naturels et les corridors écologiques

- Préserver les espaces naturels du territoire
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Préserver les trames bleues
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.
- Préserver les trames vertes
L'objet de la présente Modification simplifiée n'est pas directement concerné par cet objectif du PADD.



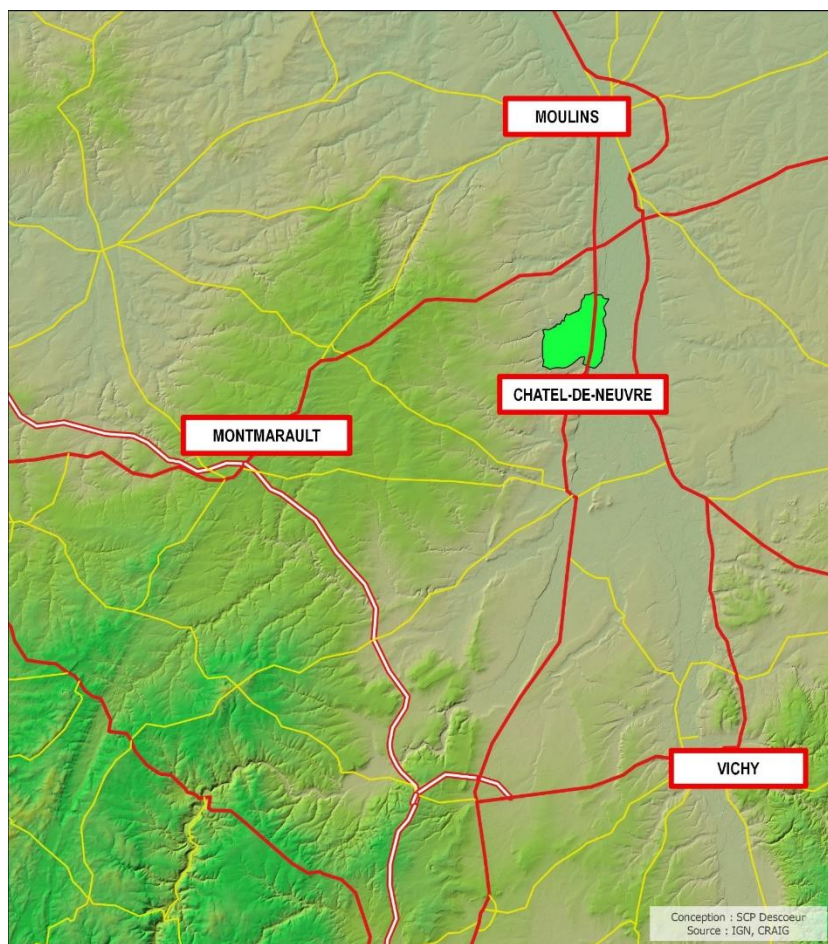
Légende

- Renforcer la qualité paysagère ; protéger, valoriser et mettre en valeur les espaces naturels ; renforcer la trame verte
- Valoriser et préserver la trame bleue ; protéger la ripisylve
- Préserver l'activité agricole
- Préserver l'activité viticole
- Contenir le développement des villages et favoriser le renouvellement urbain. Favoriser les parcours résidentiels.

Cartographie des orientations du PADD

2 – PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Châtel-de-Neuvre est située sur le val d'Allier, entre Vichy (40km) et Moulins (20 km). Elle est facilement accessible grâce à la RD2009 qui traverse le territoire du nord au sud, reliant Moulins à Saint-Pourçain-sur-Sioule. Elle est également accessible depuis l'A71 (Clermont-Fd / Paris) via l'échangeur de Montmarault situé à environ 40 km à l'ouest.



Châtel-de-Neuvre est une commune vaste, s'étendant sur 1 930 ha. La partie Ouest de la commune correspond à la limite Est du plateau cristallin entaillé par la vallée de l'Allier. Le paysage présente un réseau hydrographique en arrêtes de poisson caractéristique formé par des ruisseaux perpendiculaires au cours de l'Allier, qui a sculpté un paysage très segmenté et cloisonné composé de multiples creux et bosses qui ont conditionné l'occupation des sols.

Appartenant à la communauté de communes du bocage bourbonnais, la commune est marquée par une faible densité du bâti et un nombre important de lieux-dits habités (46).

Elle abrite 2 monuments historiques : la tour d'Aigrepont et l'église Saint-Laurent.

Au dernier recensement, elle comptait 544 habitants (source Insee 2019).



La tour d'Aigrepont

3 – OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

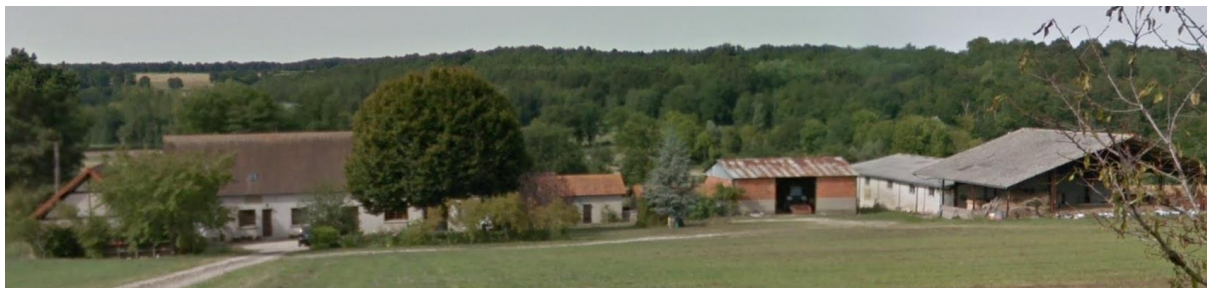
3.1 – OBJET N°1 : Modification des pentes de toitures en zones A et Ah

Les toitures sont des éléments importants du paysage, notamment urbain. Les formes variées du parcellaire génèrent des formes de toitures tout aussi variées, mais la présence de caractéristiques fortes contribue à l'unité des constructions et de leur ensemble.

Sur le territoire de Châtel-de-Neuvre, les constructions traditionnelles présentent des toitures aux pentes fortes supérieures à 35° (70%), couvertes par de la tuile plate, dite « bourbonnaise » sur les bâtiments les plus anciens. Les constructions les plus récentes sont recouvertes de tuiles mécaniques.



En zone agricole, on distingue une différence de traitement entre les maisons d'habitation et les bâtiments annexes (grange, hangar, stabulation...), aussi bien au niveau des pentes de toiture qu'au niveau des matériaux de couverture : le bac acier fortement utilisé ne nécessitant pas une pente de toiture importante.



L'actuel PLU préconise des pentes comprises entre 35° et 45° pour toutes les constructions dans toutes les zones du PLU, sauf Ua et Ue, ce qui contraint fortement le développement des exploitations agricoles en zone A et des bâtiments artisanaux en zone Ah.

Sans remettre en cause les pentes fortes pour les habitations qui représentent des éléments identitaires du territoire, les élus souhaitent autoriser pour les bâtiments annexes en zones A et Ah des pentes plus faibles adapté au matériau de couverture utilisé,

L'article II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone A est complété comme suit :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, est interdit.
- Les toitures en pente ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leurs pentes seront comprises entre 35° et 45° **pour les habitations** et leurs couvertures seront de teinte brun rouge ou ardoisée. **Les bâtiments annexes (grange, stabulation, hangar...) pourront bénéficier d'une pente plus faible (inférieure à 35°) adaptée au matériau de couverture utilisé.**
- Dans le cadre de la réfection de toitures ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, la pente et la teinte des toitures pourront être similaires à celles d'origine.
- La pente et la teinte des toitures des serres et des vérandas seront adaptées au matériau utilisé.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leur hauteur ne dépassera pas 1.60m au maximum.

L'article II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone Ah est complété comme suit :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, est interdit.
- Les toitures en pente ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leurs pentes seront comprises entre 35° et 45° **pour les habitations autorisées en continuité des bâtiments d'activité** et leurs couvertures seront de teinte brun rouge ou ardoisée. **Les bâtiments d'activités pourront bénéficier d'une pente plus faible (inférieure à 35°) adaptée au matériau de couverture utilisé.**
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).

3.2 – OBJET N°2 : Autorisation d'exhaussement et affouillements limités en zone Ud, Ug et AUG

Afin d'éviter les constructions sur butte ou talus et assurer une intégration optimale des futures constructions, le PLU opposable demande à ce que les constructions, quelle que soit la zone, s'adaptent au terrain naturel.

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'adaptation au terrain naturel apparaît sujette à interprétation : l'adaptation des constructions au terrain supposant parfois la mise en place de légers soutènements afin d'assurer ne serait-ce que l'accès des véhicules et des personnes, à la construction ; le niveau entre le domaine public routier et les fonds privés n'étant parfois pas le même. Cette interprétation bloquant la faisabilité de certains projets. La constructibilité en zone urbaine ou à urbaniser est ainsi fortement contrainte sur certaines parcelles à la topographie plus ou moins prononcée.

Afin de lever toute interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et se donner les moyens d'atteindre les objectifs démographiques inscrits au PADD, les élus souhaitent autoriser en zones Ud, Ug et AUG

les exhaussements et les affouillements limités à 1.50 m par rapport au terrain naturel afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité paysagère des secteurs bâtis.

Ainsi, l'article II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone Ud est complété comme suit :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions s'adapteront **autant que possible** au profil du terrain naturel. **Les exhaussements et les affouillements sont limités à 1.50 m.**
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, est interdit.
- Les toitures en pente ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leurs pentes seront comprises entre 35° et 45° et seront couvertes de tuiles de teinte brun rouge ou ardoisé.
- Dans le cadre de la réfection de toitures ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, la pente et la teinte des toitures pourront être similaires à celles d'origine.
- La pente et la teinte des toitures des serres et des vérandas seront adaptées au matériau utilisé.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
- Les clôtures sur rues et les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1.60m.

L'article II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone Ug est complété comme suit :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions s'adapteront **autant que possible** au profil du terrain naturel. **Les exhaussements et les affouillements sont limités à 1.50 m.**
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, est interdit.
- Les toitures en pente ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leurs pentes seront comprises entre 35° et 45° et leurs couvertures seront de teinte rouge brun ou ardoisé.
- Dans le cadre de la réfection de toitures ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, la pente et la teinte des toitures pourront être similaires à celles d'origine.
- La pente et la teinte des toitures des serres et des vérandas seront adaptées au matériau utilisé.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leur hauteur ne dépassera pas 1.60m au maximum.

L'article II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone AUg est complété comme suit :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions s'adapteront **autant que possible** au profil du terrain naturel. **Les exhaussements et les affouillements sont limités à 1.50 m.**
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, est interdit.
- Les toitures en pente ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leurs pentes seront comprises entre 35° et 45° et leurs couvertures seront de teinte brun rouge ou ardoisée.
- La pente et la teinte des toitures des serres et des vérandas seront adaptées au matériau utilisé.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leur hauteur ne dépassera pas 1.60m au maximum.

4 – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

La commune de Châtel-de-Neuvre est concernée par la présence de plusieurs sites NATURA 2000 sur son territoire :

- Directive Oiseaux : FR8310079 « Val d'Allier Bourbonnais »,
- Directive Habitats : FR8301015 « Vallée de l'Allier nord ».

Une demande de « cas par cas » a été déposée auprès de l'Autorité environnementale.

En attente retour avis MRAe