

PROJET

PLU de Billy, Creuzier-le-Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre, Le Vernet et Vichy

Modification simplifiée groupée relative à la suppression d'emplacements réservés

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté n°2024-31 en date du 28 mai 2024

RAPPORT DE PRESENTATION

Mai 2024

SOMMAIRE

I.	Introduction	3
A.	Préambule.....	3
B.	Cadre règlementaire	5
C.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée	6
II.	Evaluation environnementale	7
III.	Description des modifications	8
A.	Suppression d’emplacements réservés au PLU de Billy	8
B.	Suppression d’emplacements réservés au PLU de Creuzier-le-Neuf	10
C.	Suppression d’emplacements réservés au PLU de Creuzier-le-Vieux.....	11
D.	Suppression d’emplacements réservés au plu du Cusset	14
E.	Suppression d’emplacements réservés au PLU de Saint-Germain-des-Fossés	16
F.	Suppression d’emplacements réservés au PLU de Saint-Yorre.....	18
G.	Suppression d’emplacements réservés au PLU de Le Vernet.....	20
H.	Suppression d’emplacements réservés au PLU de Vichy	23

I. INTRODUCTION

A. PREAMBULE

La présente procédure de modification simplifiée groupée des PLU des communes de Billy, Creuzier-le-Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre, Le Vernet et Vichy vise à supprimer des emplacements réservés. Cette modification simplifiée est conduite par Vichy Communauté, autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2017.

Ces huit communes sont couvertes par le schéma de cohérence territoriale de Vichy Val d'Allier approuvé le 18 juillet 2013.

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

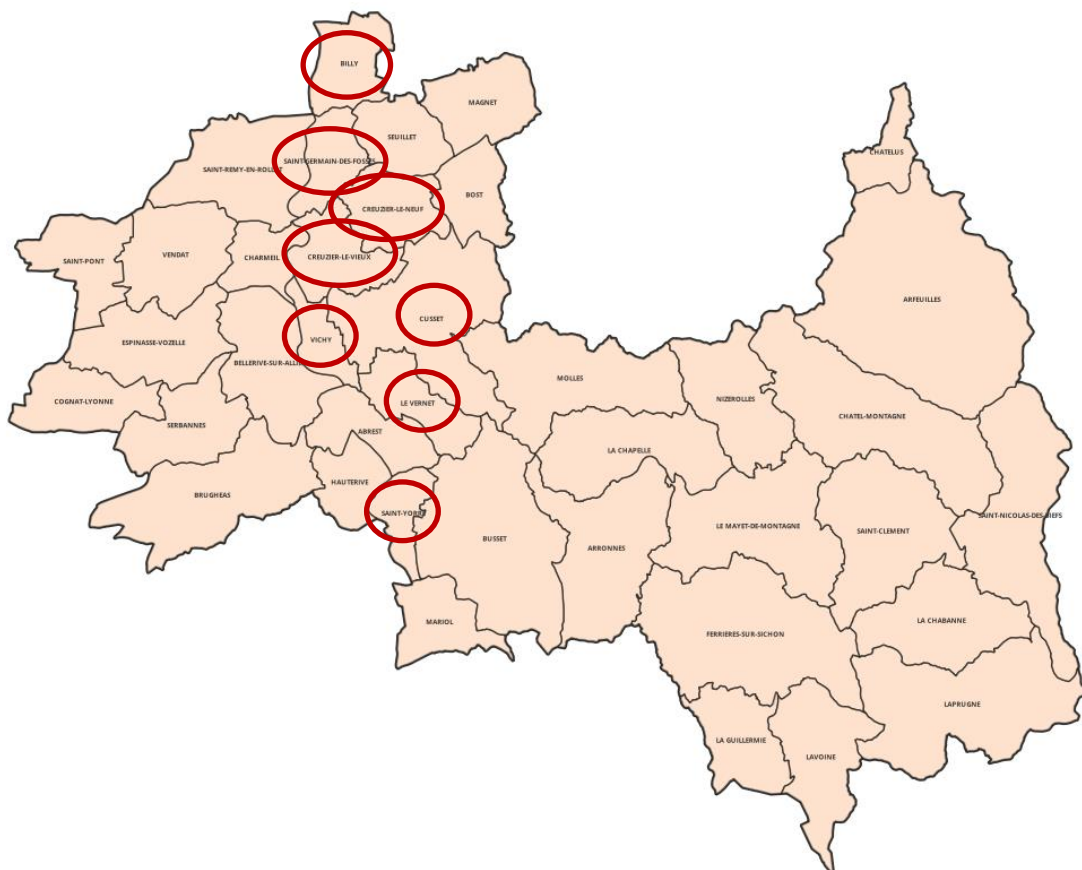


Tableau présentant les documents d'urbanisme en vigueur dans les huit communes

Commune	Date d'approbation du PLU	Procédures d'évolution
Billy	PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 26/09/2019	Mises à jour les 02/04/2021, 07/10/2022 et 19/01/2023
Creuzier-le-Neuf	PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 18/01/2013	Modification n°1 le 07/01/2016 Modification n°2 le 14/06/2018 Mises à jour les 07/10/2022 et 19/01/2023
Creuzier-le-Vieux	PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26/04/2016	Modification n°1 le 28/09/2017 Modification n°2 le 28/03/2019 Mises à jour les 07/10/2022, 19/01/2023 et 06/12/2023
Cusset	PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 26/09/2019	Modification n°1 le 24/02/2022 Mises à jour les 07/10/2022, 19/10/2022, 19/01/2023, 11/10/2023 et 06/12/2023
Saint-Germain-des-Fossés	PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 20/09/2018	Mises à jour les 07/10/2022, 19/01/2023, 07/03/2023 et 06/12/2023
Saint-Yorre	PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28/09/2017	Modification n°1 le 08/03/2018 Modification n°2 le 08/07/2021 Mises à jour les 07/10/2022, 19/01/2023 et 06/12/2023
Le Vernet	PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28/09/2017	Mises à jour les 07/10/2022 et 06/12/2023
Vichy	PLU approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28/09/2017	Modification n°1 le 28/03/2019 Mise en compatibilité par DUP le 12/05/2021 Modification n°2 le 08/07/2021 Modification n°3 le 08/07/2021 Mises à jour les 08/04/2019, 07/10/2022, 19/10/2022 et 19/01/2023

Tableau présentant le numéro de la modification simplifiée par PLU ainsi que son objet

Commune	N° de la modification	Objet de la modification simplifiée
Billy	1	Suppression des emplacements réservés n°7 et n°10
Creuzier-le-Neuf	3	Suppression de l'emplacement réservé n°2
Creuzier-le-Vieux	3	Suppression partielle de l'emplacement réservé n°4
Cusset	2	Suppression des emplacements réservés n°5
Saint-Germain-des-Fossés	1	Suppression de l'emplacement réservé n°1
Saint-Yorre	3	Suppression des emplacements réservés n°7 et n°8
Le Vernet	1	Suppression des emplacements réservés n°7, n°11 et n°14 et rectification d'une erreur matérielle pour le n°10
Vichy	3	Suppression des emplacements réservés n°4, n°7 et n°8

B. CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L1.53-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, le présent projet de modification :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation ou n'a pas l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

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

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

La présente modification groupée des PLU peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée, conformément à l'article L153-45.

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

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

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

C. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ces huit procédures concernant un même thème, il est jugé opportun de n'avoir recours qu'à un seul acte lors de la phase de prescription (arrêté du Président) et d'approbation (délibération du conseil communautaire). Au demeurant, chaque PLU intégrera, à l'approbation, les pièces modificatives au sein de chacun des documents de planification communaux.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme : « La procédure de modification est engagé à l'initiative du Président ». Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 ainsi qu'aux maires des 8 communes concernées par cette modification.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation »

Le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public pendant 1 mois.

Les modalités de mises à dispositions au public ont été précisées dans la délibération cadre en date du 13 juin 2019 du conseil communautaire de Vichy Communauté.

A l'issue de cette mise à disposition, le conseil communautaire se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée groupée des PLU des communes de Billy, Creuzier-le-Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre, Le Vernet et Vichy.

II. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la présente modification n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement, l'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme.

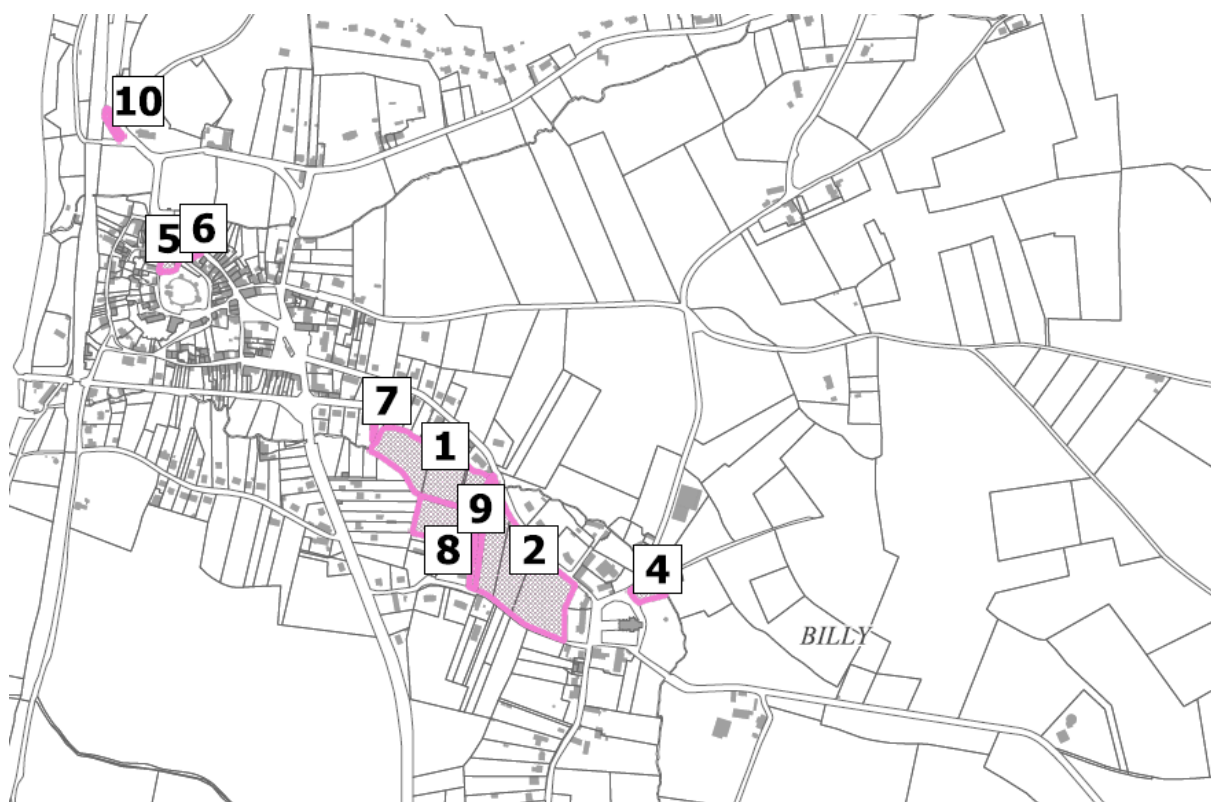
III. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

La présente procédure a pour seul objet la suppression d'emplacements réservés dans les PLU ainsi que la rectification d'une erreur matérielle concernant la section cadastrale renseignée pour l'un des emplacements réservés.

A. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU DE BILLY

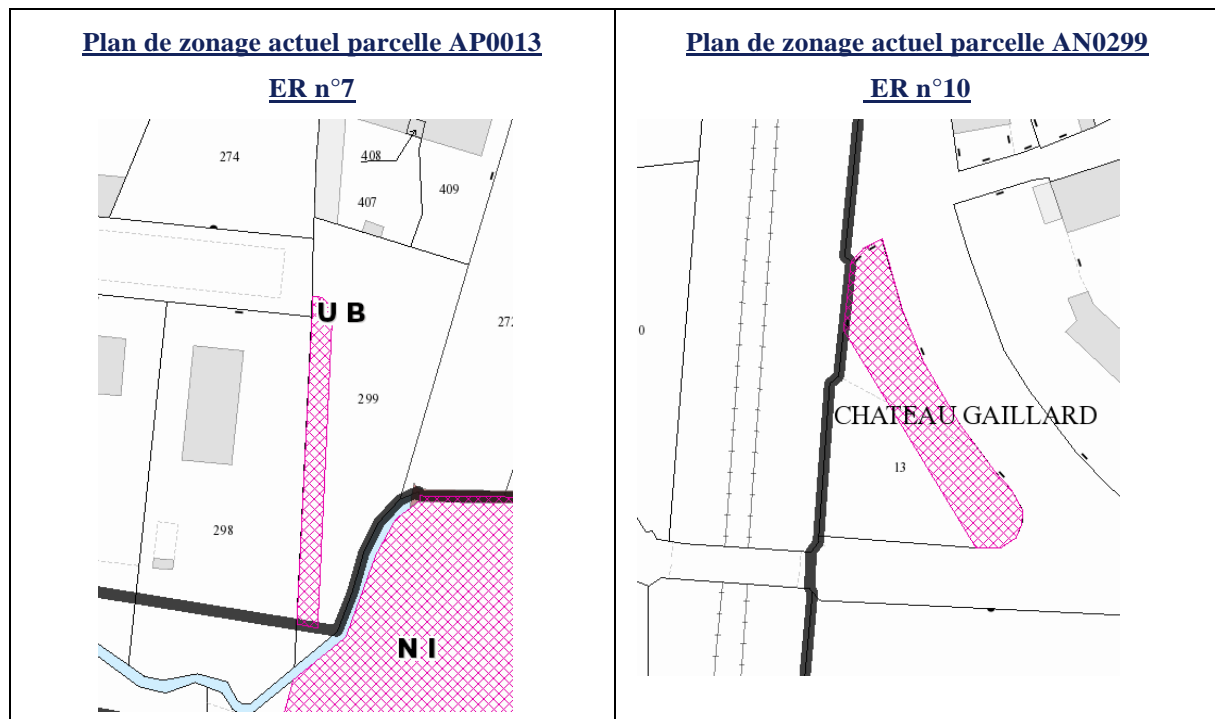
- Localisation et justification de cette modification

Carte de la localisation des deux ER à supprimer dans la commune de Billy

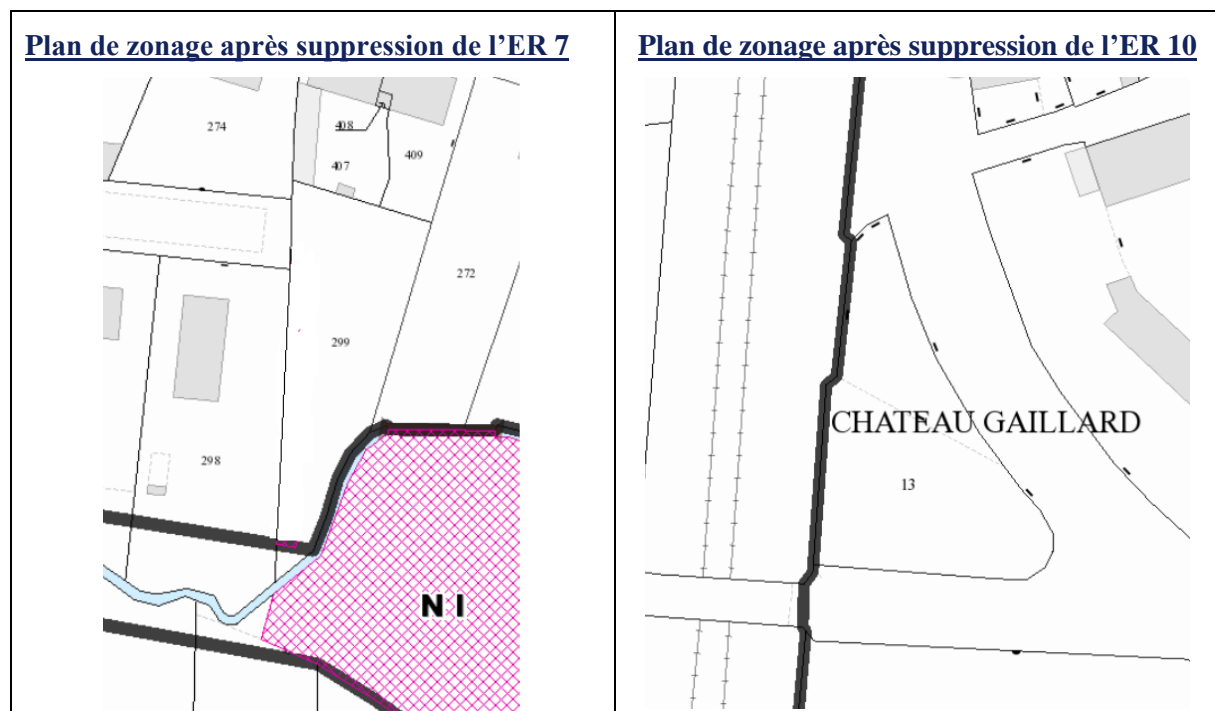


La modification concerne la suppression des emplacements réservés numéro 7 et 10 dont les projets n'ont plus lieu d'être.

- Modifications apportées au plan de zonage



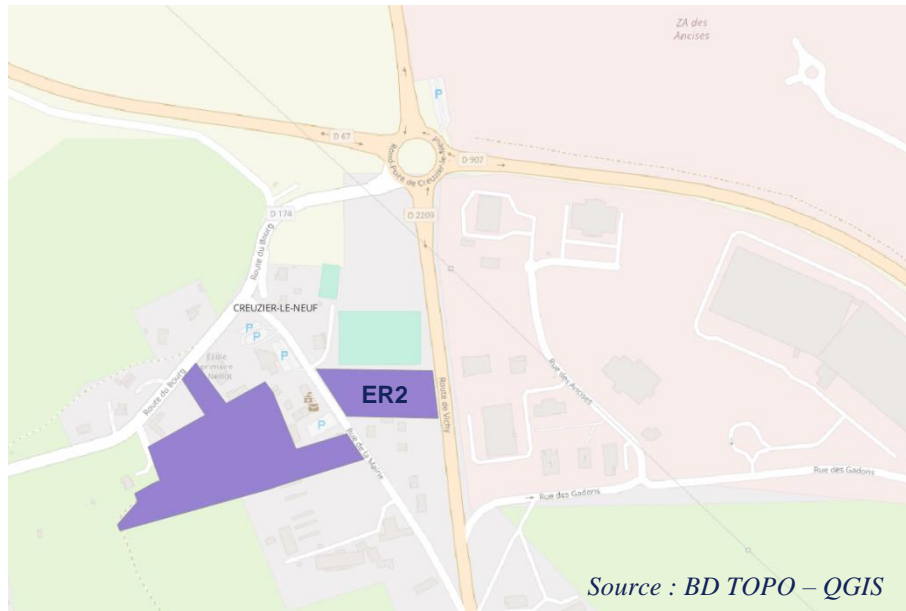
Projet	Bénéficiaire	n°d'ER	Superficie (m²)	Ref cadastrales
Cheminement doux	Commune	7	139	AN 299
Elargissement de la voie	Etat	10	376	AP 13



B. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU DE CREUZIER-LE-NEUF

- Localisation et justification de la modification

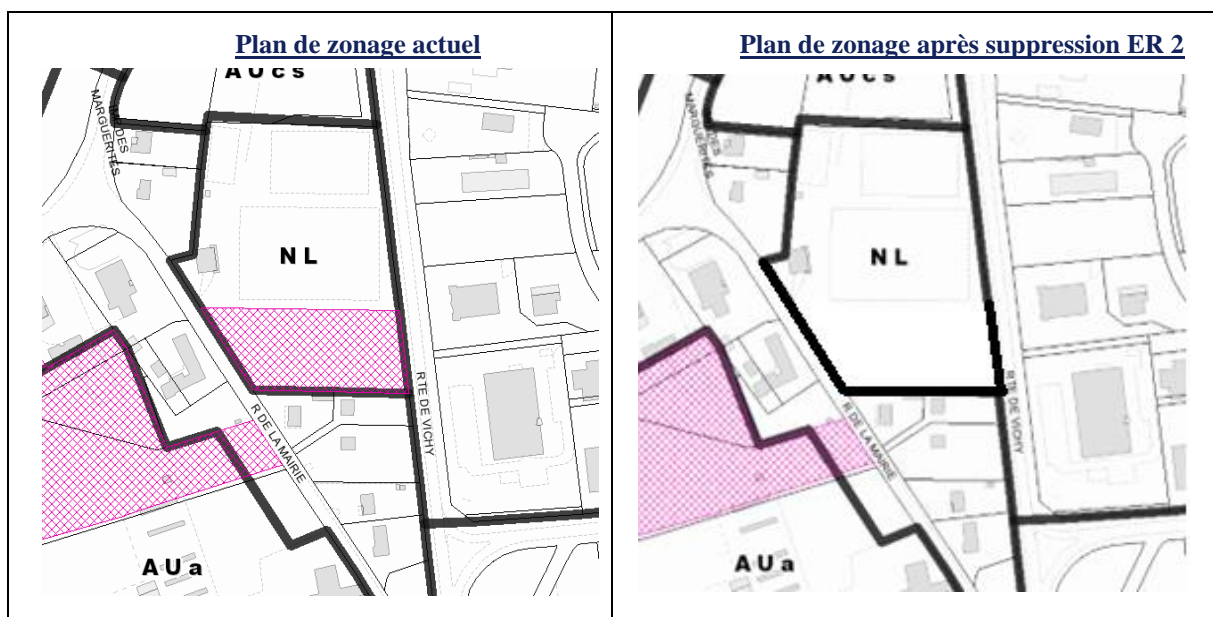
Carte de la localisation de l'ER2 dans la commune de Creuzier-Le-Neuf



La modification consiste en la suppression de l'Emplacement Réservé n°2 suite à l'acquisition de la parcelle par la commune.

Projet	Bénéficiaire	n°d'ER	Superficie (m²)	Ref cadastrales
Equipement sportif	Commune	2	6225	AA 6

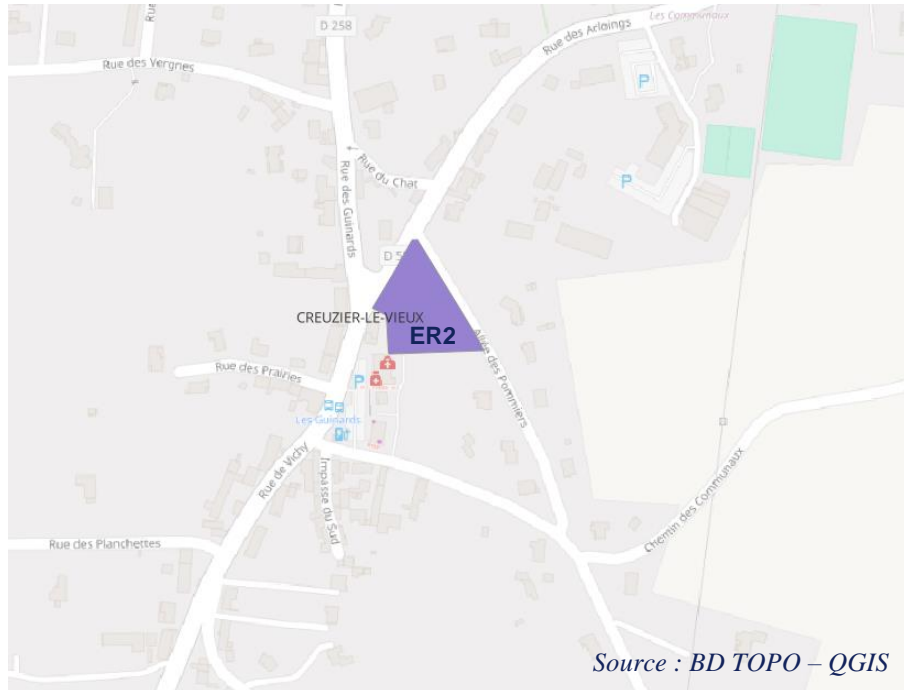
- Modifications apportées au plan de zonage



C. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU DE CREUZIER-LE-VIEUX

- Localisation et justification de la modification

Carte de la localisation de l'ER dans la commune de Creuzier-Le-Vieux



La modification consiste en la suppression partielle de l'emplacement réservé n°4 suite à l'acquisition de plusieurs parcelles par la commune qui porte un projet de construction d'une résidence sénior en lien avec l'emprise de l'emplacement réservé.

Projet de résidence sénior vue de la Rue de Vichy

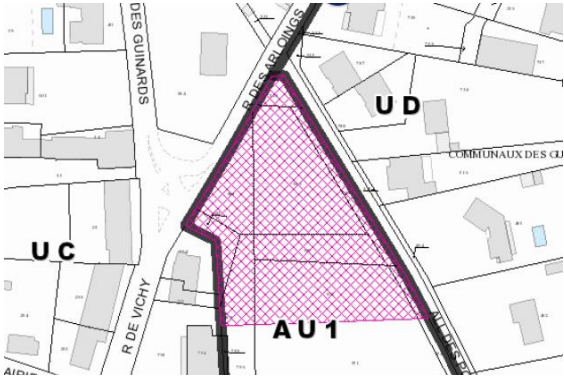


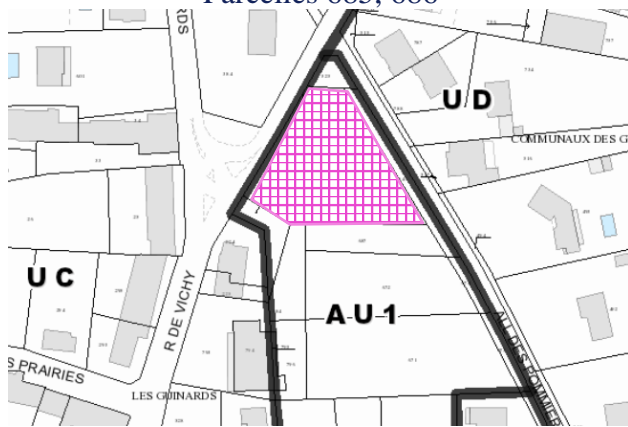
Source : Documents Vichy Communauté et Auvergne Habitat



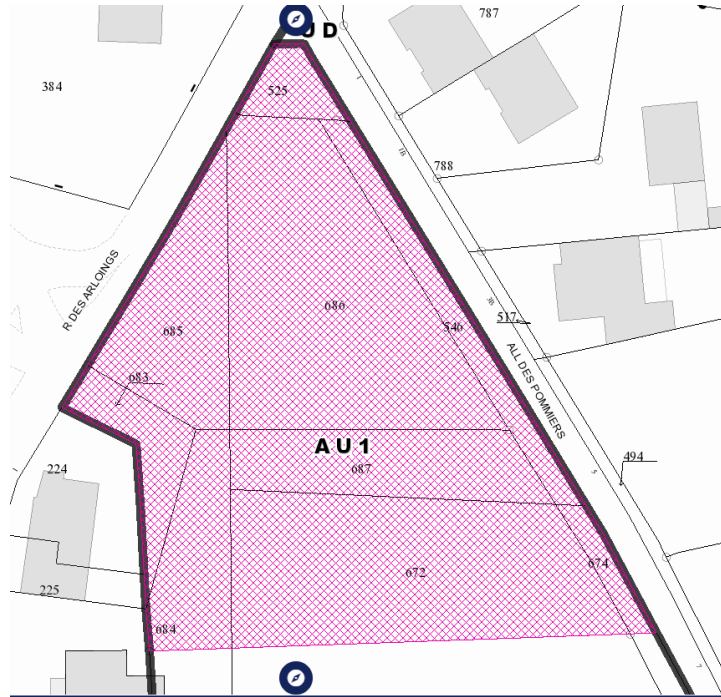
Source : Documents Vichy Communauté et Auvergne Habitat

- Modifications apportées au plan de zonage

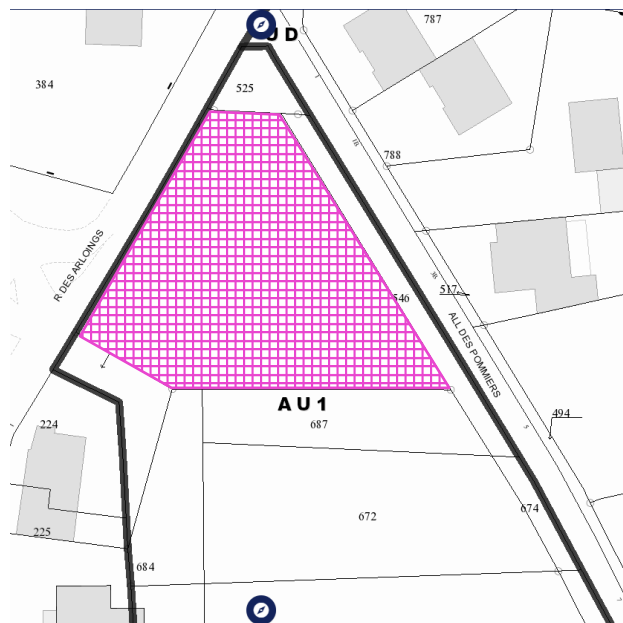
Destination	Localisation	Superficie	Bénéficiaire
4- Parc et jardin Public	<p>Les Guinards Section AO Parcelles 525,546,685 à 687, 672, 674</p> 	4079 m2	Commune

Destination	Localisation	Superficie	Bénéficiaire
4- Parc et jardin Public	<p>Les Guinards Section AO Parcelles 685, 686</p> 	1720 m2	Commune

Plan de zonage actuel



Plan de zonage après



D. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU DU CUSSET

- Localisation et justification de la modification

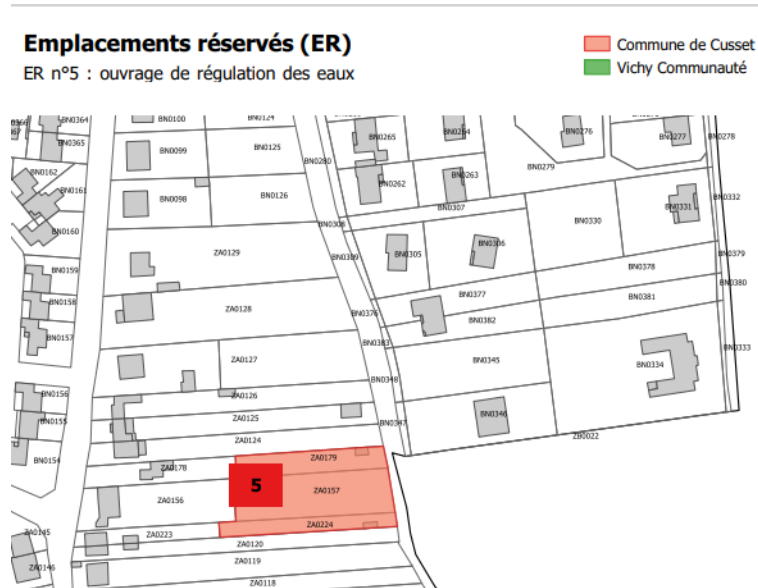
Carte de la localisation des deux ER à supprimer dans la commune de Cusset



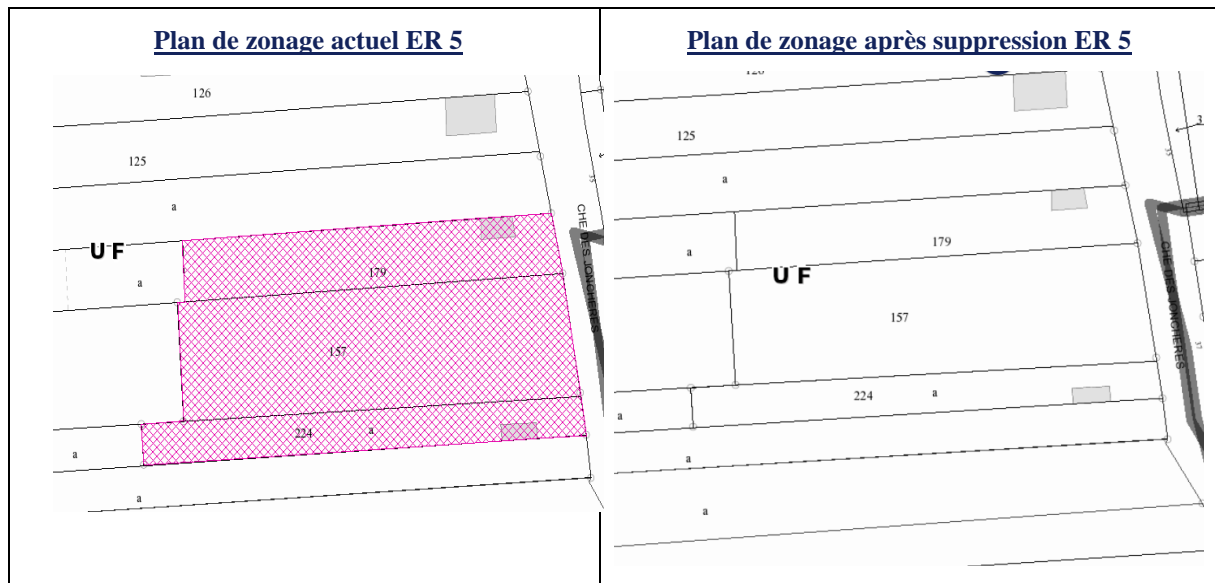
Source : BD TOPO – QGIS

La modification consiste en la suppression de l'emplacement réservé n°5 situé Chemin des Jonchères, cet emplacement réservé n'est plus d'actualité pour la commune.

Liste des emplacements réservés annexes au PLU de Cusset



- Modifications apportées au plan de zonage



E. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU DE SAINT-GERMAIN-DES-FOSSES

- **Localisation et justification de la modification**

Carte de la localisation de l'ER au PLU de Saint-Germain-des-Fossés



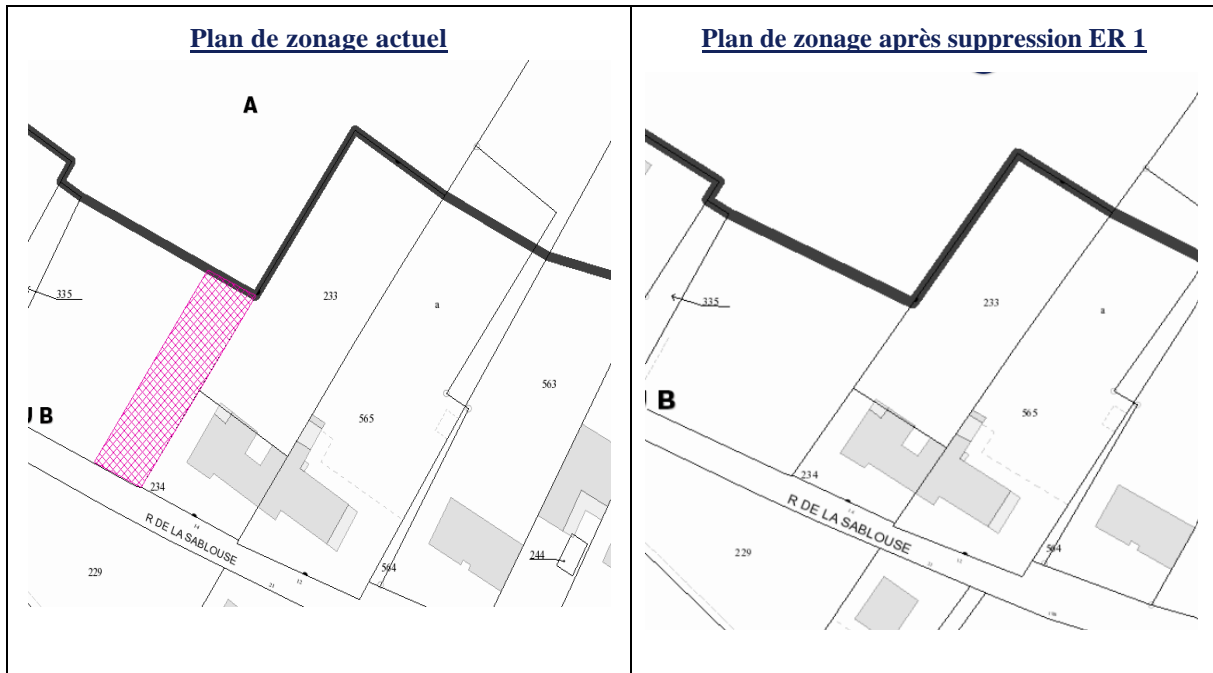
La modification consiste en la suppression de l'emplacement réservé n°1 situé rue de la Sablouse (Section AC parcelle 338) puisque celui-ci avait été créé pour l'accès agricole, cependant, l'accès à cette zone se fait par un accès existant à l'extrémité de la rue de la Sablouse. Ainsi, il n'a donc pas le lieu d'être maintenu.

Numéro de l'emplacement réservé

N°	Références cadastrales	Superficie	Projet correspondant	Bénéficiaire
1	AC0338	390 m ²	Accès à une zone agricole	Commune de Saint-Germain-des-Fossés
2	AC0457	444 m ²	Accès à une zone agricole	
3	AC0014, AC0404	118 m ²	Section nord de la liaison entre la future zone d'habitat/les Cités SNCF et la rue teinturière qui mène aux équipements publics	
4	AC0492, 0493, 0494 et AC0062	120 m ²	Section sud de la liaison douce entre la future zone d'habitat/les Cités SNCF et la rue teinturière qui mène aux équipements publics	
5	AB0263, AB0122, AB0119	270 m ²	Liaison douce entre le cœur de ville et la base de loisirs-nature	
6	AH0519	1 995 m ²	Aménagement d'un espace vert - espace de rencontre	

Modification simplifiée groupée du PLU de Billy, Creuzier-le Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre, Le Vernet et Vichy

- **Modifications apportées au plan de zonage**



F. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU DE SAINT-YORRE

- Localisation et justification de la modification

Carte de la localisation des deux ER à supprimer dans la commune de Saint-Yorre



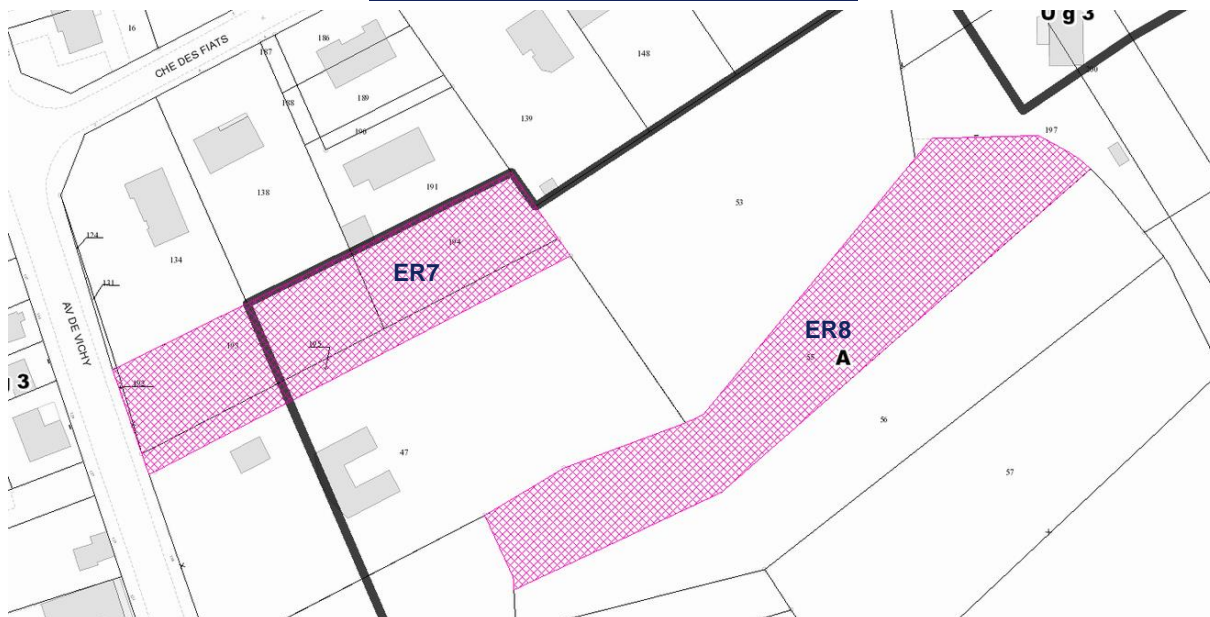
La modification concerne la suppression des emplacements réservés numéro 7 et 8 suite à l'acquisition de ces parcelles par la commune.

Numéro de l'emplacement réservé

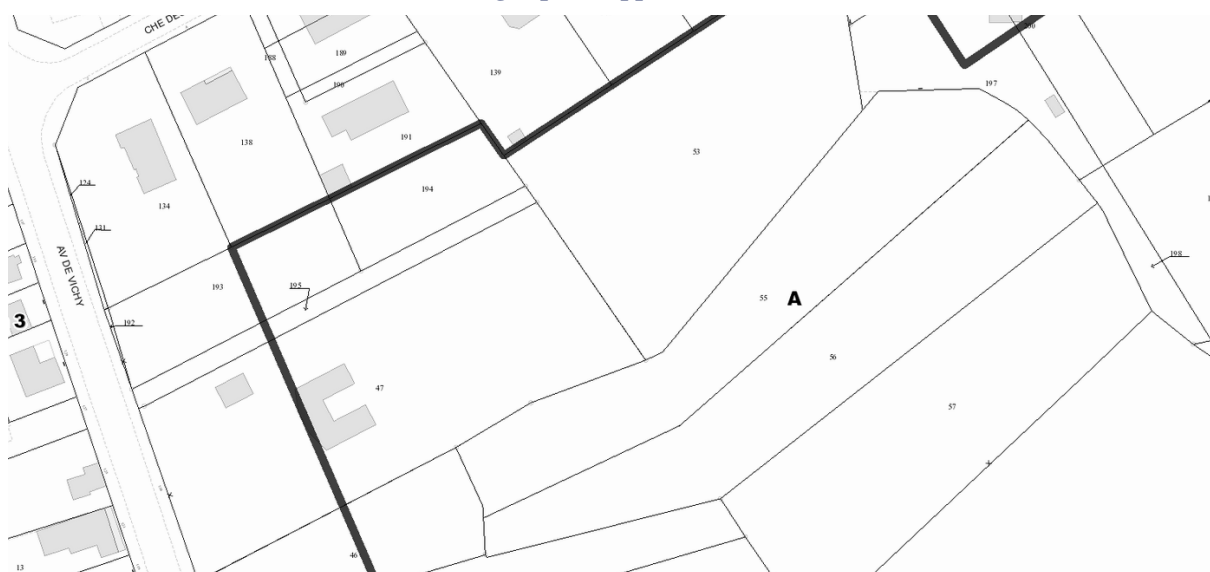
<p>ER7 – Les Vorettes Situation : avenue de Vichy, chemin des Fiats Objet : accès au bois de la commune. Parcelles : BI 132. Zone du PLU : Ug3 et A. Surface : 2730 m² Bénéficiaire : Commune.</p>	
<p>ER8 – Les Vorettes Situation : avenue de Vichy, chemin des Fiats Objet : accès au bois de la commune. Parcelles : BI 55. Zone du PLU : A. Surface : 3610 m² Bénéficiaire : Commune.</p>	

- Modifications apportées au plan de zonage

Plan de zonage actuel de l'ER 7 et l'ER 8



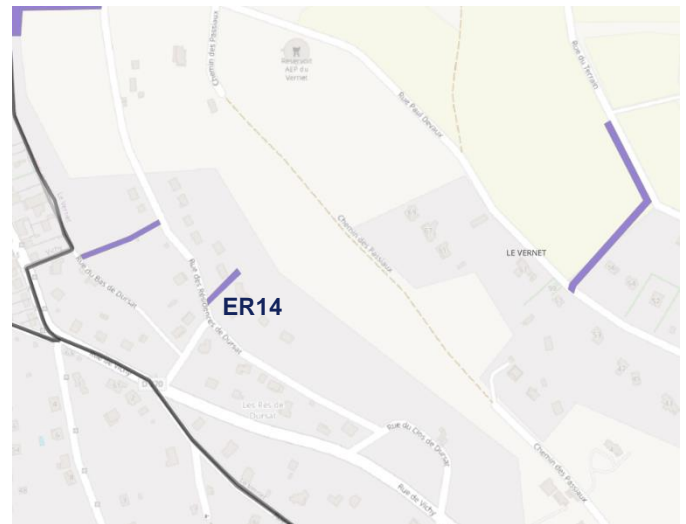
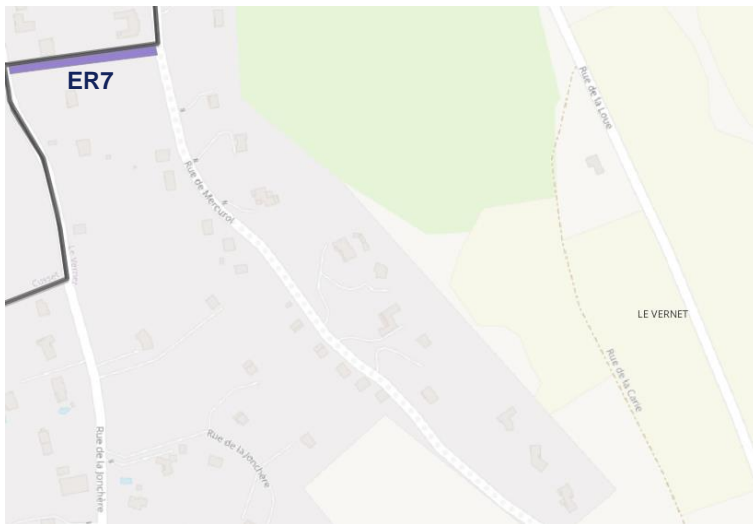
Plan de zonage après suppression ER 7 et ER8



G. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU DE LE VERNET

- Localisation et justification de cette modification

Cartes de la localisation des quatre ER à supprimer dans la commune de Le Vernet



La modification concerne la suppression des emplacements réservés numéro 7,11 et 14 :

- ER n°7 : projet réalisé
- ER n°11 : projet abandonné
- ER n°14 : cet emplacement n'a plus d'utilité, la vérification a été effectuée auprès du service assainissement de l'agglomération.

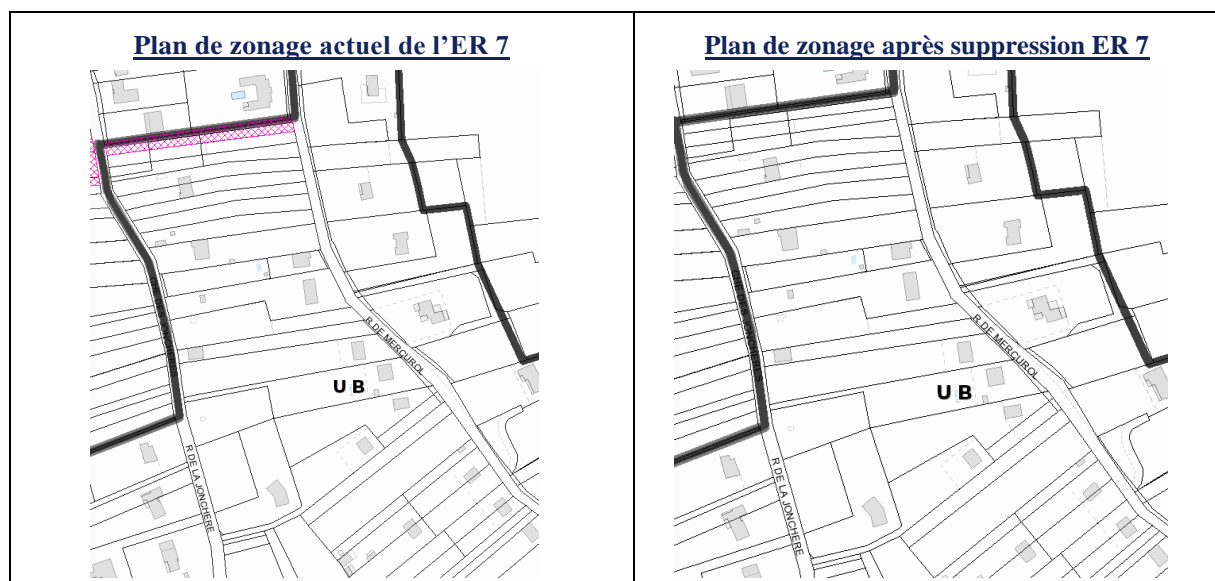
Il est également question de corriger une erreur concernant l'ER n°10 : correction de la section : il s'agit de la ZD et non pas ZA.

Modification simplifiée groupée du PLU de Billy, Creuzier-le Neuf, Creuzier-le-Vieux, Cusset, Saint-Germain-des-Fossés, Saint-Yorre, Le Vernet et Vichy

Numéro de l'emplacement réservé

N°	Références cadastrales	Superficie	Projet correspondant	Bénéficiaire
1	ZH 15 c	14 080 m²	Développement d'un pôle d'activités en circuit court (installation d'intérêt général comportant des plantations et serres) s'appuyant sur le Verger conservatoire de Beaudechet	Commune du Vernet
2	ZE 176	900 m²	Aménagement d'un aire de camping-car	Commune du Vernet
3	ZD 629	769,8 m²	Aménagement d'un jardin en entrée de bourg	Commune du Vernet
4	ZD 542-ZA103	390 m²	Aménagement d'un parking en entrée de bourg	Commune du Vernet
5	ZD 604 - 605	1 176 m²	Agrandissement du cimetière	Commune du Vernet
6	ZE 41	743 m²	Aménagement zone scolaire et sportive	Commune du Vernet
7	ZB 22	1 336 m²	Aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales	Commune du Vernet
8	ZA 74	1 952 m²	Aménagement d'un cheminement doux	Commune du Vernet
9	ZC 445 - ZC 548 - ZC 549	2 410 m²	Aménagement d'un cheminement doux	Commune du Vernet
10	ZA 275 (en partie) - ZA 651 (en partie)	687 m²	Extension du dépôt	Commune du Vernet
11	ZC 505 (en partie)	313 m²	Aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales	Commune du Vernet
12	ZB 306	220 m²	Aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales	Commune du Vernet
13	ZA 157 - ZA 153 a	2 823 m²	Aménagement d'un équipement de rétention des eaux pluviales	Commune du Vernet
14	ZA 201	361 m²	Réseau d'assainissement	Commune du Vernet
15	ZA 187 - ZA 188	601 m²	Réseau d'assainissement	Commune du Vernet
16	ZA 266 - ZA 358 - ZA 362 - ZA 335	603 m²	Aménagement d'un espace vert	Commune du Vernet
17	ZE 53 - ZE 54 - ZE 55- ZE 56	6 492 m²	Création d'une noue paysagère	Commune du Vernet
18	ZC 242 - ZC 350 - ZC 255 - ZC 349 - ZC 320 - ZC 315 - ZC 316 - ZC 317 - ZC 318 - ZC 260 - ZC 258 - ZC 136 - ZC 137 - ZC 138 - ZC 231 - ZC 232 - ZC 233 - ZC 234 - ZC 235 - ZC 319 - ZC 322	87 960 m²	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune du Vernet
19	ZC 503 - ZC 498 - ZC 499 (en partie) - ZC 502 (en partie) - ZC 73 (en partie) ZC 74 (en partie) - ZC 71 (en partie) - ZC 439 (en partie)	488 m²	Elargissement voirie	Commune du Vernet
20	ZE 34 (en partie)	1 413 m²	Elargissement voirie	Commune du Vernet
21	ZD 478 - ZD 479	377 m²	Elargissement de la voirie Saint-Amand	Commune du Vernet
22	ZD 475	119 m²	Elargissement de la voirie Saint-Amand	Commune du Vernet
23	ZE 151	1 841 m²	Aménagement d'un cheminement doux	Commune du Vernet
24	ZD 133 - ZD 134 - ZD 137	779 m²	Elargissement voirie	Commune du Vernet
25	ZB 077	467 m²	Aménagement d'une réserve incendie	Commune du Vernet

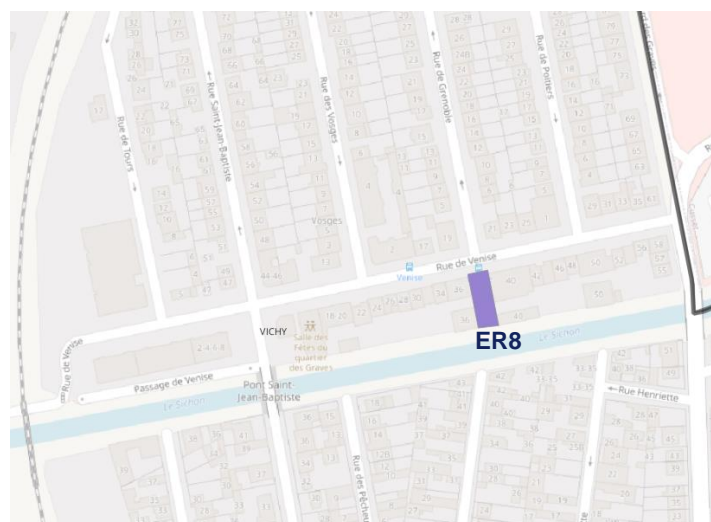
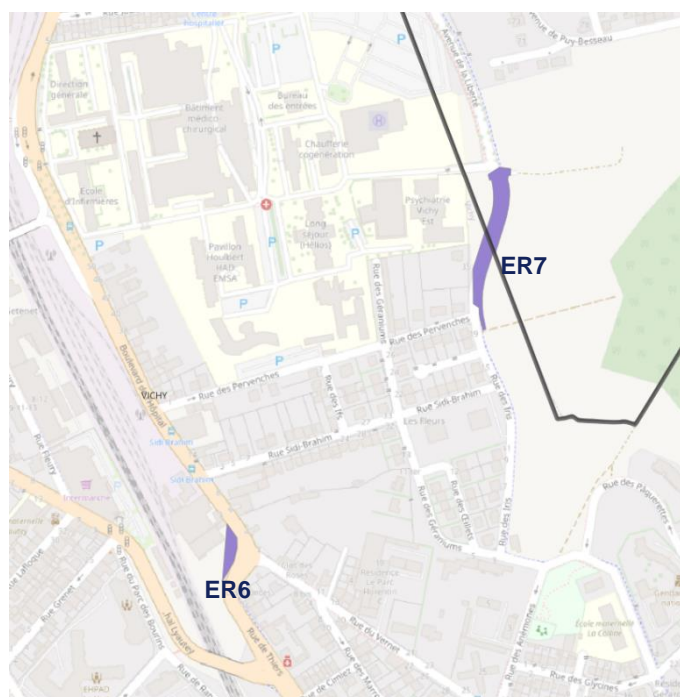
• **Modifications apportées au plan de zonage**



H. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU DE VICHY

- Localisation et justification de cette modification

Carte de la localisation des trois ER à supprimer dans la commune de Vichy



La modification concerne la suppression des emplacements réservés numéro 6,7 et 8 :

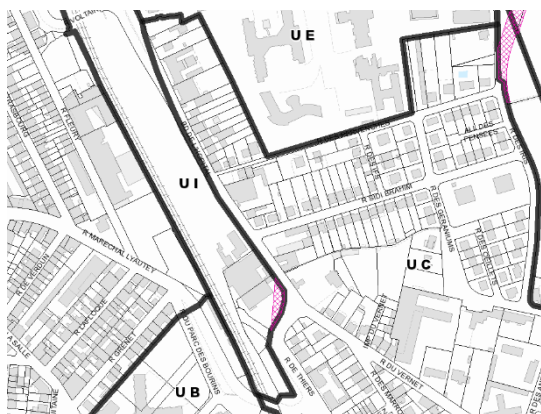
- ER n°6 : Après interrogation avec le service VRD, cet emplacement peut être supprimé
- ER n°7 : Après interrogation avec le service VRD, cet emplacement peut être supprimé
- ER n°8 : cet emplacement n'a plus d'utilité, étant donné que la ville de Vichy en est la propriétaire, l'ER peut être supprimé

Tableau des Emplacements Réservés

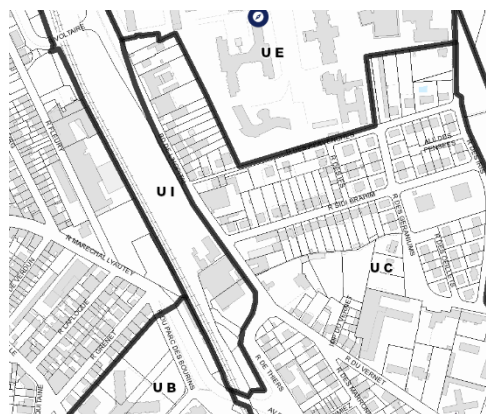
N° ER	Référence cadastrale	Superficie	Affectation	Bénéficiaire
6	AN 252	470 m ²	Rectification du boulevard de l'Hôpital	Vichy Communauté
7	AN 109	962 m ²	Création d'un boulevard urbain (boulevard Est) 3ème tranche	Vichy Communauté
8	AD 0314	274 m ²	Création d'un accès	Vichy Communauté

- Modifications apportées au plan de zonage

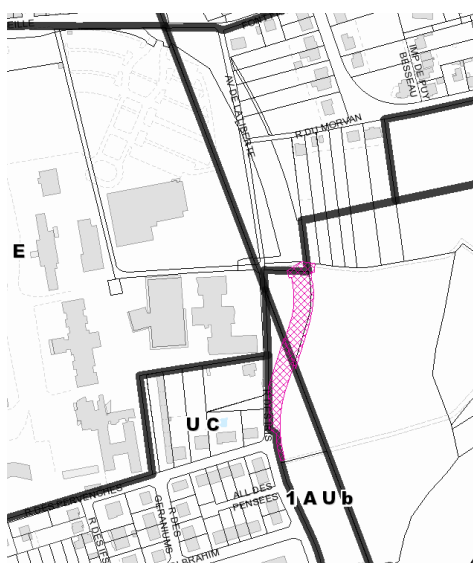
Plan de zonage actuel de l'ER 6



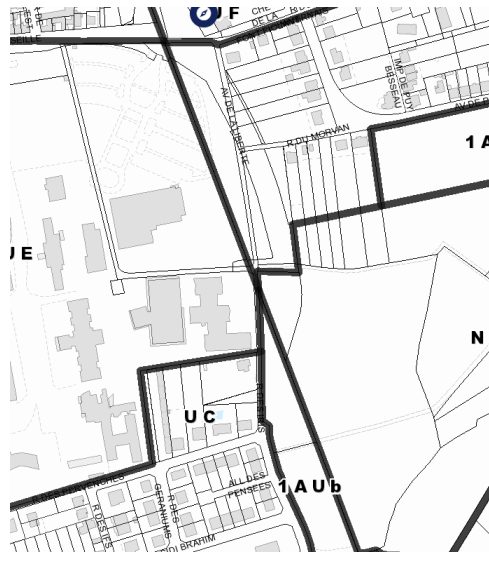
Plan de zonage après suppression ER 6



Plan de zonage actuel de l'ER 7



Plan de zonage après suppression ER 7



Plan de zonage actuel de l'ER 8



Plan de zonage après suppression ER 8

