

**Commentry-Montmarault-Néris Communauté
Commune de VILLEFRANCHE D'ALLIER**

**Modification simplifiée n°1
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Villefranche d'Allier**

Note de présentation
Dossier mis à la disposition du public



**COMMENTRY
MONTMARAUULT
NÉRIS**
COMMUNAUTÉ

Commentry-Montmarault-Néris Communauté

22 Avenue Marx Dormoy
03600 Commentry

Tél : 04 70 09 70 20

Courriel : 3cn@wanadoo.fr

Sites web : www.cmnc03.fr
www.Plucmnc03.fr

Sommaire

1. Cadre législatif et réglementaire	3
1.1. Rappel des textes	3
1.2. Procédure	4
2. Justification et description des modifications proposées	5
2.1. Justification des modifications	5
2.2. Description des modifications.....	5
Liste des annexes :	6

1. Cadre législatif et réglementaire

1.1. Rappel des textes

La procédure de modification du PLU de Villefranche d'Allier est menée conformément aux dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 ainsi que R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme, ci-dessous reproduits.

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 L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

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.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R153-20

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

Article R153-21

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article R153-22

A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

En application de ces dispositions, la modification simplifiée peut être utilisée dans les cas suivants :

- ✓ Rectification d'une erreur matérielle ;
- ✓ Augmentation des possibilités de construction inférieure à 20% dans une zone ;
- ✓ Augmentation des règles de densité pour le logement social jusqu'à 50% maximum ;
- ✓ Augmentation des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique jusqu'à 30% maximum.

1.2. Procédure

La décision d'engager une modification simplifiée relève de l'initiative de l'autorité compétente en matière d'urbanisme. En l'occurrence, la commune ayant transféré la compétence à l'ancienne Communauté de Communes de la Région de Montmarault devenue **Commentry-Montmarault-Néris Communauté**, la procédure est conduite par le président de l'EPCI (articles L.153-8, L.153-45 et R.153-1 du code de l'urbanisme).

La communauté de communes est déjà engagée dans une procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal, mais l'échéance de ce document n'est pas compatible avec un projet de développement économique imminent.

La présente note de présentation expose le projet ainsi que les motifs de la modification simplifiée.

Les étapes de la procédure sont les suivantes :

- **Etape 1 : Notification de la présente note aux personnes publiques associées, à savoir, dans le cas présent :**
 - Madame la Préfète de l'Allier;
 - Monsieur le Président du Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes ;
 - Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Allier ;
 - Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture de l'Allier ;
 - Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Allier ;
 - Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Allier.

Les avis rendus par ces services seront joints en annexe à la présente note de présentation, à l'occasion de la mise à disposition du public (étape 2).

- **Etape 2 : Mise à disposition du public pendant 1 mois**

Le dossier mis à la disposition comporte l'objet de la modification simplifiée retracé dans la présente note ainsi que les lieu et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.

Préalablement, au moins 8 jours avant la mise à disposition, un avis sera publié dans la presse journal « La Montagne » et affiché au siège de la Communauté de Communes ainsi qu'en mairie.

- **Etape 3 : Approbation de la modification simplifiée**

La procédure ne concernant qu'une seule commune de l'EPCI, la décision sera prise par le conseil communautaire après avis de la commune de Villefranche d'Allier (article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales).

Après la mise à disposition du public (étape 2), le président de l'EPCI présentera le bilan au conseil communautaire, en fonction des remarques qui seront formulées par le public.

Le conseil communautaire devra ensuite délibérer, sur la base de ce bilan et après avis du conseil municipal, pour approuver la modification simplifiée qui pourra éventuellement tenir compte de certaines observations.

- **Etape 4 : Entrée en vigueur**

La modification simplifiée entrera en vigueur le lendemain de la dernière mesure de publicité prévue par le code de l'urbanisme, à savoir :

- Affichage de la délibération d'approbation au siège de l'EPCI et en mairie pendant 1 mois ;
- Transmission de la délibération et du dossier au contrôle de légalité de l'Etat ;
- Insertion d'un avis dans un journal diffusé dans le département journal « La Montagne ».

Le dossier sera ensuite diffusé pour information aux personnes associées à la procédure et mentionnées ci-dessus (étape 1).

2. Justification et description des modifications proposées

2.1. Justification des modifications

La commune de Villefranche d'Allier dispose d'un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 1^{er} mars 2018, modifié le 7 décembre 2011 et le 4 juillet 2017.

Le PLU comprend plusieurs zones Ui situées à proximité les unes des autres. Ces zones économiques sont notamment destinées à l'implantation des activités industrielles et artisanales. L'une d'elle accueille en particulier la Société SOCOPA, spécialisée dans le secteur d'activité de la transformation et de la conservation de la viande de boucherie, l'un des cinq plus gros employeurs privé du département.

Cette société projette l'extension de son bâtiment principal sur son site, situé en totalité en zone Ui.

L'objet de cette modification simplifiée n°1 du PLU est de modifier la hauteur à l'égout de la zone Ui, sans apporter aucune modification sur le zonage ni remettre en cause aucun principe général du PLU. Outre l'intérêt économique du développement de cette entreprise pour la commune, la communauté de commune et plus largement le département, cette modification de hauteur n'est pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants. Elle pourra également servir au développement d'autres projets. C'est pourquoi il apparaît pertinent de ne pas contrarier le développement des entreprises, tout en maintenant des règles de hauteur afin d'assurer l'intégration de ces constructions dans l'environnement.

L'évolution proposée entre dans le champ d'application de la modification simplifiée, rappelé au point 1 de la présente note.

2.2. Description des modifications

Il est proposé une seule modification mineure (**mentionnées en écriture de couleur bleue dans la colonne « rédaction proposée »**).

Article à modifier	Rédaction actuelle	Rédaction proposée
Ui 10	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.</p> <p>Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter au § 3-1-3 des dispositions générales.</p>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 20 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.</p> <p>Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter au § 3-1-3 des dispositions générales.</p>
	<p><u>Justification :</u></p> <p>La zone Ui est une zone économique à vocation industrielle et artisanale qui comporte des constructions de hauteurs différentes. Permettre une hauteur supérieure n'aura pas d'impact visuel très important, mais rendra possible la prise en compte des gabarits actuellement nécessaires à certains secteurs d'activités.</p> <p>De plus, les zones Ui de la commune sont situées hors de toute contrainte environnementale et paysagère forte, en dehors notamment du périmètre de protection de tout monument historique.</p>	

Liste des annexes :

Annexe 1 : Avis rendus par les personnes publiques associées

Les courriers ont été envoyés le 13/04/2018. Faute de réponse à l'issue du délai d'un mois, le service est réputé n'avoir aucune remarque à formuler.

Services	Date de l'avis	Nature de l'avis
Préfecture de l'Allier		
Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes		
Conseil Départemental de l'Allier		
Chambre d'agriculture de l'Allier		
Chambre de commerce et d'industrie de l'Allier		
Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Allier		