

Service : Aménagement et Urbanisme
Durable des Territoires
Bureau : Planification territoriale
Affaire suivie par : Christelle Martinet
Tél : 04 70 48 77 46
Courriel :
christelle.martinet@allier.gouv.fr

Moulins, le 25/07/2025

Le préfet de l'Allier

à

Monsieur le président de Commentry
Montmarault Nérès communauté
44 rue du bois
03 600 Commentry

OBJET : dossier modification
simplifiée n°1 du PLUi
REF : votre mail du 04/06/2025
PJ :

Monsieur le président,

Par mail en date du 04 juin 2025, vous m'avez fait parvenir votre projet de modification simplifiée de votre PLUi dans le cadre de sa notification aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnés au L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications ont pour objet :

- 1) de corriger des erreurs matérielles à Commentry, Verneix et Cosne d'Allier
- 2) d'actualiser un zonage 1AUh à Chamblet
- 3) d'ajouter des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination en zone Agricole et Naturelle
- 4) de modifier le règlement écrit

Ce projet de modification appelle une remarque de ma part sur le point n°2 qui concerne le passage d'une partie de la zone 1AUh à la zone Uc. En effet, dans le dossier de modification, il est indiqué que suite à la délivrance d'un permis de construire, pour une habitation, postérieurement à l'approbation du PLUi, « le zonage doit être actualisé ». Or, il n'y a aucune obligation de modifier le zonage dans ce cadre-là. Un changement de zone ne peut intervenir qu'au moment de la révision du PLUi ou lorsque l'ensemble de la zone 1AUh est urbanisé.

Par ailleurs, les deux parcelles concernées par la modification se trouvent dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour être aménagée. Cela implique donc normalement un permis de construire groupé ou un permis d'aménager sur la globalité de la zone avant d'envisager tout permis de construire individuel.

Le dossier de modification aurait dû démontrer que la réalisation de l'OAP est impactée par le permis délivré. Il ne démontre pas que la modification peut être réalisée sans évolution de l'OAP. Pour avoir une vue globale de l'aménagement et des conséquences d'un changement de zonage, il serait utile de connaître l'opération d'aménagement d'ensemble envisagée sur toute cette zone 1Auh pour pouvoir formuler un avis éclairé sur cette modification.

En effet, les principes d'aménagement de l'OAP semblent compromis par le permis délivré, notamment concernant la densité exigée qui est de 12 logements à l'hectare ce qui impliquerait donc en moyenne des lots de 780 m² pour ce secteur de 3 900 m². Or la surface du terrain ayant fait l'objet du permis de construire est de 1 500 m² environ.

De plus, suite à la demande de modification de zonage, une bande très étroite de terrain du sud de la zone se retrouve déconnectée du reste de la zone 1AUh. Son intégration dans l'aménagement global semble fortement compromise.

Les principes d'accès voulus par l'OAP nécessitent également d'être réétudiés.

De manière générale, je souhaitais à travers cet avis vous rappeler que les principes d'aménagement pensés par la collectivité au moment de l'élaboration du PLUi ne doivent pas pouvoir être remis en question trop facilement par les projets particuliers. C'est en effet aux projets de construction de s'adapter aux règles que vous avez édictées.

En conclusion, je formule un avis favorable sur les points N° 1, 3 et 4 de la modification simplifiée n°1 du PLUi de Commentry Montmarault Nérès Communauté et un avis défavorable sur le point n°2.

Mes services restent disponibles pour échanger avec vous sur l'avis défavorable sur le point n°2.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Préfet,



Christophe NOËL du PAYRAT