



Communauté de Communes  
Pays de Lapalisse

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal [PLUi]

La traduction réglementaire du projet  
Le 18 décembre 2024

RÉUNION PUBLIQUE



Cittànova



**1** Contexte, cadre et état d'avancement

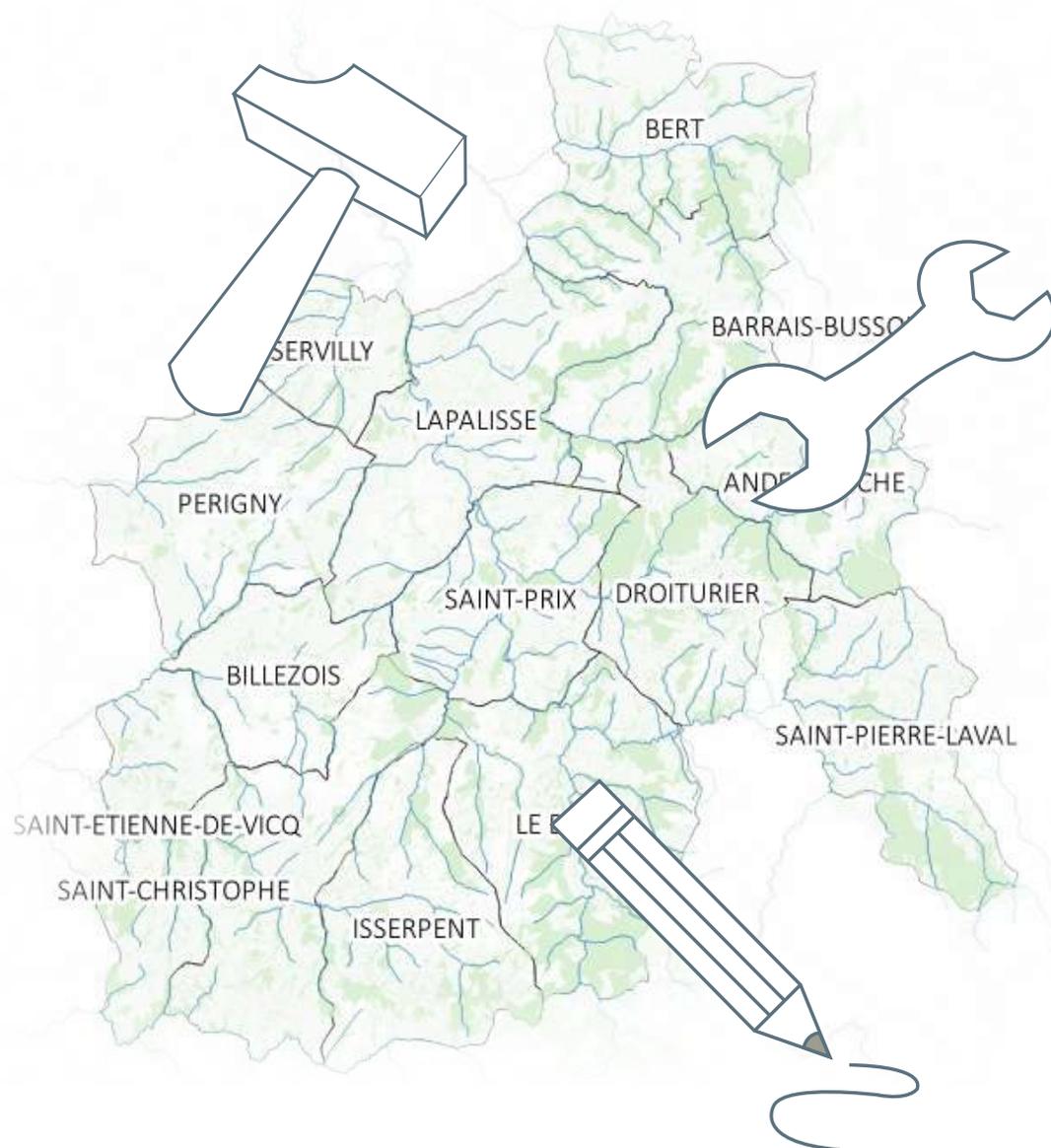
**2** Les sujets Phares des pièces réglementaires

**3** La division du territoire en quatre zones

**4** La suite de la révision du PLUi



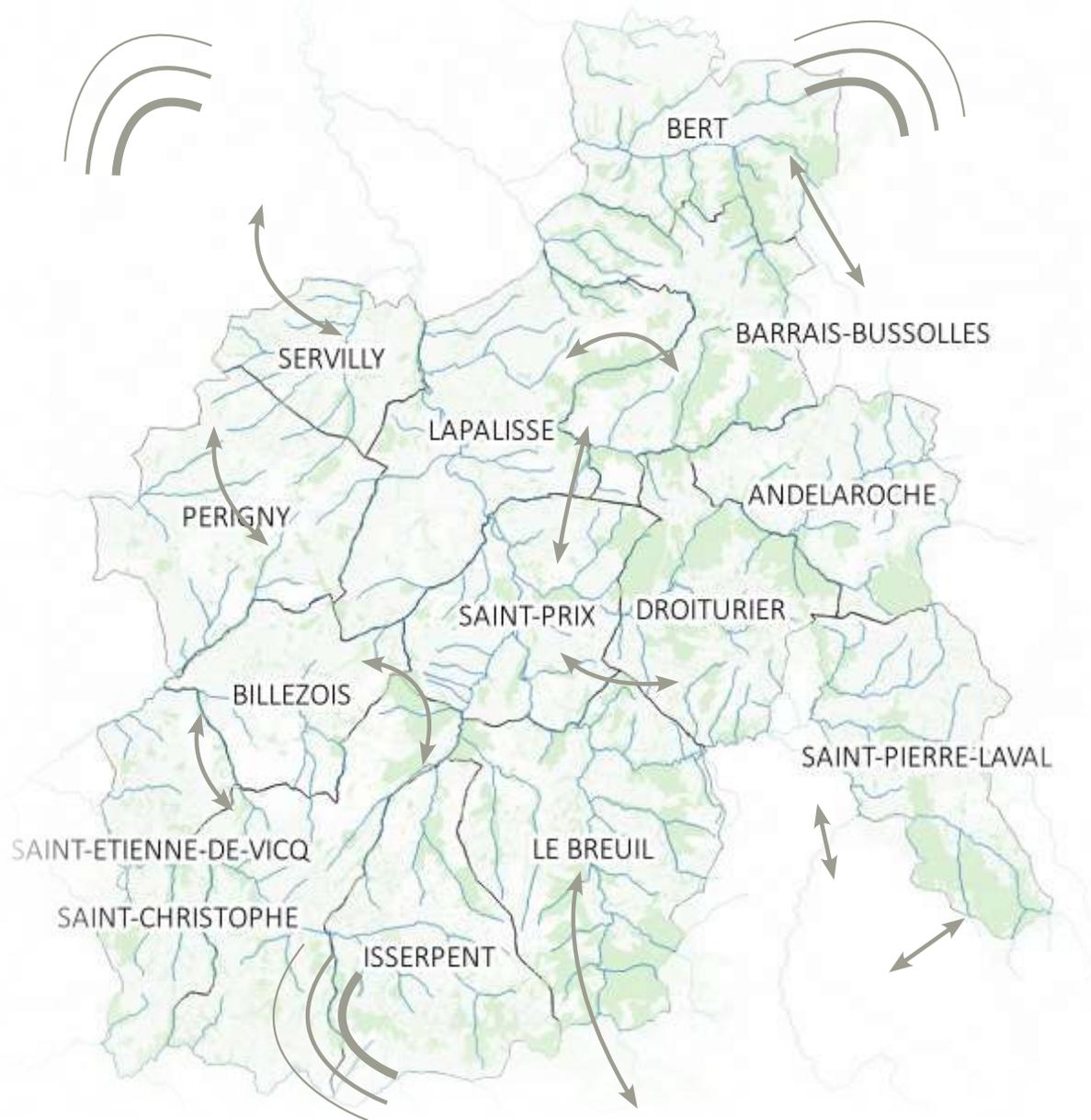
# Contexte, cadre et état d'avancement



**\_Un outil de projet** définissant l'aménagement du territoire pour les dix prochaines années ; il s'agit de dessiner le territoire de demain. Le PLUi donne les grandes orientations de développement et de cadre de vie et les organise dans l'espace.

**\_Un outil réglementaire** déterminant l'usage des sols sur l'ensemble du territoire intercommunal (zone à vocation urbaine, à urbaniser, agricole ou naturel). Chaque zone possède un règlement où sont définis les droits à construire de chaque parcelle, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent y être édifiés. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés les permis de construire, d'aménager, etc.

UNE VISION COMMUNE  
ET PARTAGÉE



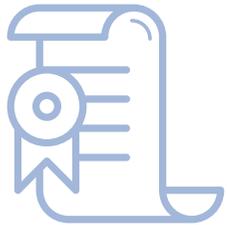
**\_Une échelle intercommunale** permettant de construire un projet d'aménagement en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires.

**\_Une complémentarité** des communes et une unité du territoire renforcées pour mettre en commun les forces et les atours.

**\_Une mise en action** des politiques intercommunales.

**\_Une co-construction** avec l'ensemble des élus, des acteurs et des habitants permettant d'exprimer d'une seule voix les projets qui dessineront le territoire de demain.

# LE CONTEXTE LÉGISLATIF



**ENE** : Engagement National pour l'Environnement (Grenelle II)

**ALUR** : Accès au Logement et Urbanisme Rénové

**LCAP** : Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

**BNP** : Reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

**ELAN** : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique

**LOM** : Loi d'orientation des mobilités

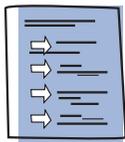
**Climat et Résilience**

LES PIÈCES  
DU PLUI



**Rapport de présentation** : Diagnostic Territorial et Etat initial de l'Environnement

*Justifie*



**Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par le territoire.

En cohérence avec le PADD, sont élaborés les pièces réglementaires suivantes :

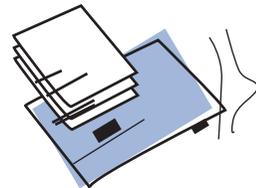
*Cohérence*

**Règlement écrit et document graphique**

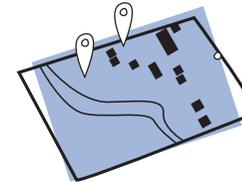
**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**



Il définit les règles d'utilisation des sols



Il traduit graphiquement les règles d'utilisation des sols



Elles encadrent les futurs aménagements sur des sites précis ou au regard de certains sujets (exemple : la prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans tous les futurs projets de constructions).

*Conformité*

*Compatibilité*

**Autorisations d'urbanisme**

*Doit respecter le règlement*

Permis de construire,  
Déclaration Préalable  
de Travaux...

*Doit respecter les principes inscrits dans les OAP*



Contexte, cadre et état d'avancement

**PARTIE 1**

## LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

> Au travers d'une **approche transversale**, il « met en lumière » le territoire et son aménagement actuel, en mobilisant les acteurs du territoire

> Il s'agit d'effectuer **une photographie du territoire** au démarrage de la réflexion sur le PLUi, un état de référence indispensable pour l'évaluation à posteriori des changements réalisés grâce aux actions mises en oeuvre

> Il identifie **les atouts, faiblesses et enjeux** du territoire auxquels le PLUi doit répondre.

> Plusieurs volets :

- **Un diagnostic socio-demo et urbain**, qui permet de comprendre spatialement les données statistiques (exemple : l'évolution du parc de logements liée aux tissus urbains),
- **Un état initial de l'environnement**, qui s'intéresse au socle physique pour comprendre la manière dont les hommes se sont implantés sur le territoire, l'ont investi et utilisent ses ressources,
- **Le diagnostic agricole**

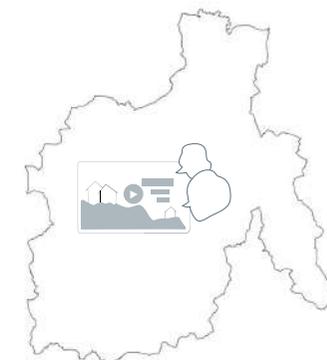
UN TERRITOIRE  
 AUX PAYSAGES  
 "GRANDE ÉCHELLE"  
 RECONNUS



DES PAYSAGES  
 DU QUOTIDIEN  
 CONCOURANT AU CADRE DE VIE



DES PAYSAGES  
 TÉMOINS  
 DES MANIÈRES DE VIVRE



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

- > **Coeur du projet**, il exprime le projet politique global du Pays de Lapalisse à horizon 2035,
- > Il définira les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement...,
- > Il constituera **la référence et le guide** pour la suite de l'élaboration du PLUi et pour ses modifications ultérieures,
- > Il expose les orientations d'aménagement choisies par les élus qui sont **non hiérarchisées, indissociables** et organisées dans **trois grands axes** reliés entre eux par **un axe transversal** :

> AXE TRANSVERSAL :  
Le paysage comme support du développement demain



> AXE 1 :  
Le Pays de Lapalisse, un territoire de proximité(s)



> AXE 2 :  
Le Pays de Lapalisse, un territoire riche de son socle naturel

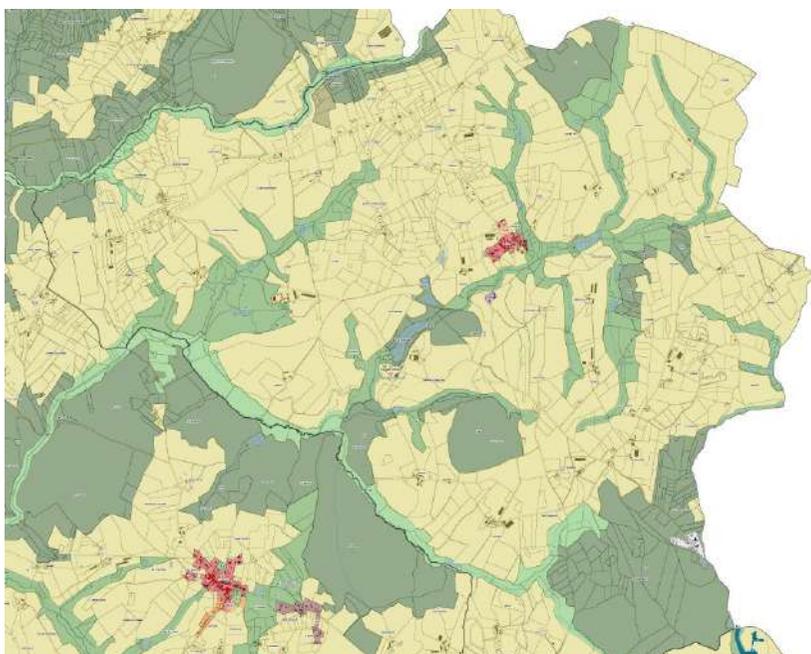


> AXE 3 :  
Le Pays de Lapalisse, un territoire qui s'adapte aux transitions sociétales



# LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## Le document graphique



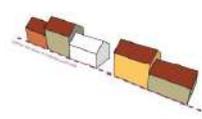
## Le règlement écrit

### 7.1 Implantation des constructions

#### 7.1.1 La règle générale

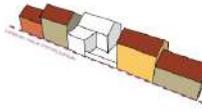
Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, la règle s'applique par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.



Exemple 1 : Construction édifiée à l'alignement

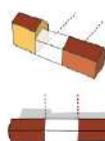
L'implantation à l'alignement peut être assurée par une seule partie de la construction si la continuité du front bâti est assurée par d'autres moyens (ex : mur de clôture).



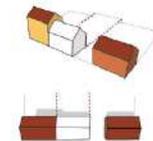
Exemple 2 : Implantation dont l'alignement est assuré par une partie de la construction

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Lorsque la construction s'implante sur une seule limite séparative, la continuité du front bâti doit être assurée par d'autres moyens (ex : mur de clôture).

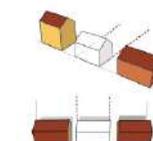
Exemple 1 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec les constructions voisines



Exemple 2 : Implantation sur les deux limites séparatives avec mitoyenneté avec une des constructions voisines



Exemple 3 : Implantation sur les deux limites séparatives sans mitoyenneté avec les constructions voisines



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





Les sujets Phares  
des pièces réglementaires



# LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

Les sujets Phares des pièces réglementaires

PARTIE 2

MEAU ouest france  
Accueil > Bretagne > Vite  
**ENTRETIEN. Zéro artificialisation nette : « Le sol est une ressource, pas seulement un support »**

3 pays de la Loire changer de localité  
Accueil > Pays de la Loire > Loire-Atlantique > Nantes  
**Urbanisation. Objectif Zéro Artificialisation Nette, quelles villes, quelles campagnes ?**

la Nouvelle République.fr  
Menu  
**ÉPISODE 7. Comment construire demain sur moins de surfaces disponibles ?**

**VIDÉO - "Un déni de ruralité" : la loi ZAN signe-t-elle la mort du pavillon avec jardin ?**

LE PROGRES  
Départements Sport Sorties et loisirs Magazine Services L'ABONNÉ  
Bourg-en-Bresse  
**Zéro artificialisation nette: la ville risque-t-elle de manquer de foncier?**  
Une étude du cabinet Arthur Lloyd, rendue publique en début d'année, classe Bourg-en-Bresse parmi les 20 villes qui vont le plus souffrir pour tenir leur rythme de socio-économique à l'horizon 2030.  
Emmanuel Marquez - 16 mars 2024 à 16:00 - Temps de lecture : 6 min

france culture Grille des programmes Podcasts Fiction  
**Série - Comment faire concrètement la transition écologique ? -**  
**Épisode 2/5 : Pourquoi devons-nous respecter l'objectif du ZAN : "Zéro Artificialisation Nette" ?**



## UN OBJECTIF NATIONAL EN TROIS LETTRES

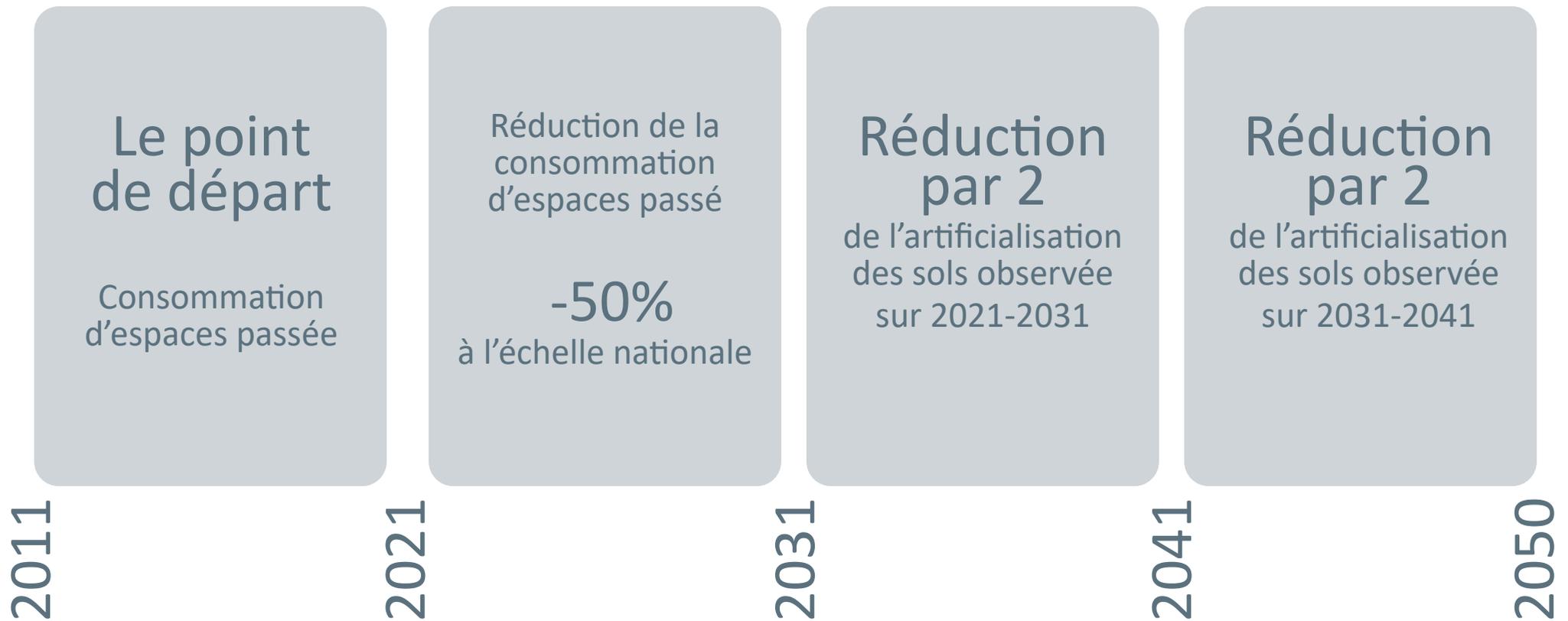
### Z : Zéro

**A : Artificialisation** = l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique, par son occupation ou son usage

**N : Nette** = toute artificialisation nouvelle doit être « compensée » ; la soustraction des espaces artificialisés et des espaces renaturés doit être égale à 0



## UNE ATTEINTE PROGRESSIVE



> Le « compteur ZAN » a démarré en 2021 (date de promulgation de la loi Climat et Résilience) ; les espaces agricoles et naturels consommés depuis sont donc déjà comptabilisés dans la trajectoire ZAN >> Le ZAN ne démarre pas à l'approbation du PLUi.



## POURQUOI ?

278 456 ha consommés en France entre 2011 et 2022 (source CEREMA)

Soit l'équivalent :

>> de presque 1/3 de la superficie de l'Allier

>> et + de 30 000 terrains de foot par an

Parce que la consommation de terres agricoles et naturels a été particulièrement importante par le passé engendrant :

- > une réduction de la biodiversité,
- > des coûts d'aménagement et d'entretien importants pour les collectivités publiques – création de voiries, extension des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, etc.,
- > une augmentation du risque inondation (via l'imperméabilisation de sols naturels qui absorbaient l'eau)...

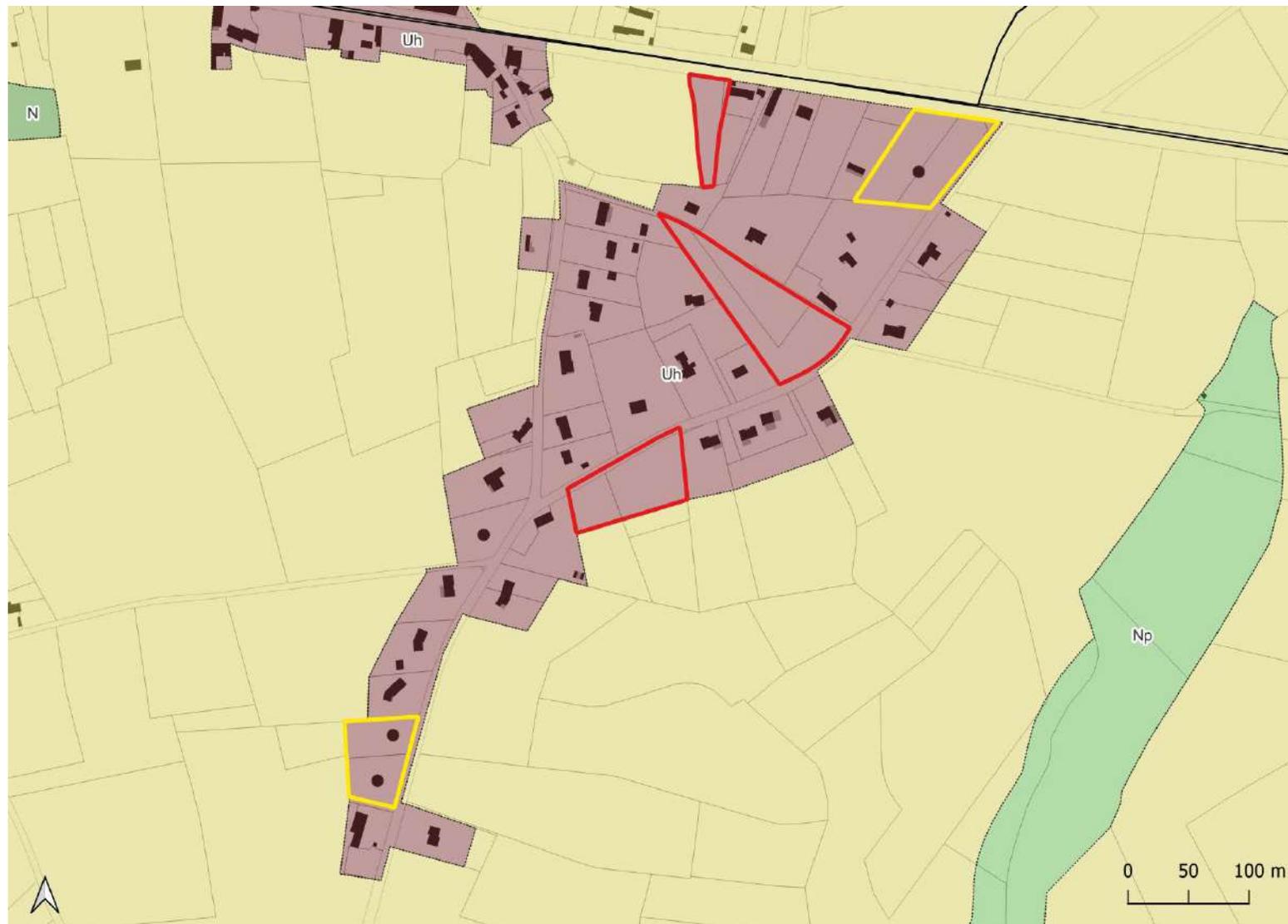
Parce que le dérèglement climatique et les pressions sur l'agriculture se sont significativement accrues.

### Un nécessaire changement de regard

La réduction de la consommation d'espaces et la tendance vers le ZAN met au défi les acteurs de l'urbanisme : au-delà d'un changement de paradigme, elles entraînent une nécessaire évolution des manières de voir et d'aménager le territoire, jusque-là impactantes pour l'environnement

# LE ZAN

## LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



-  Consommation d'espace 2021-2024
-  Consommation d'espace 2024-2035 [période PLUi]
-  Nouvelles constructions non cadastrées

## UNE URBANISATION LINÉAIRE

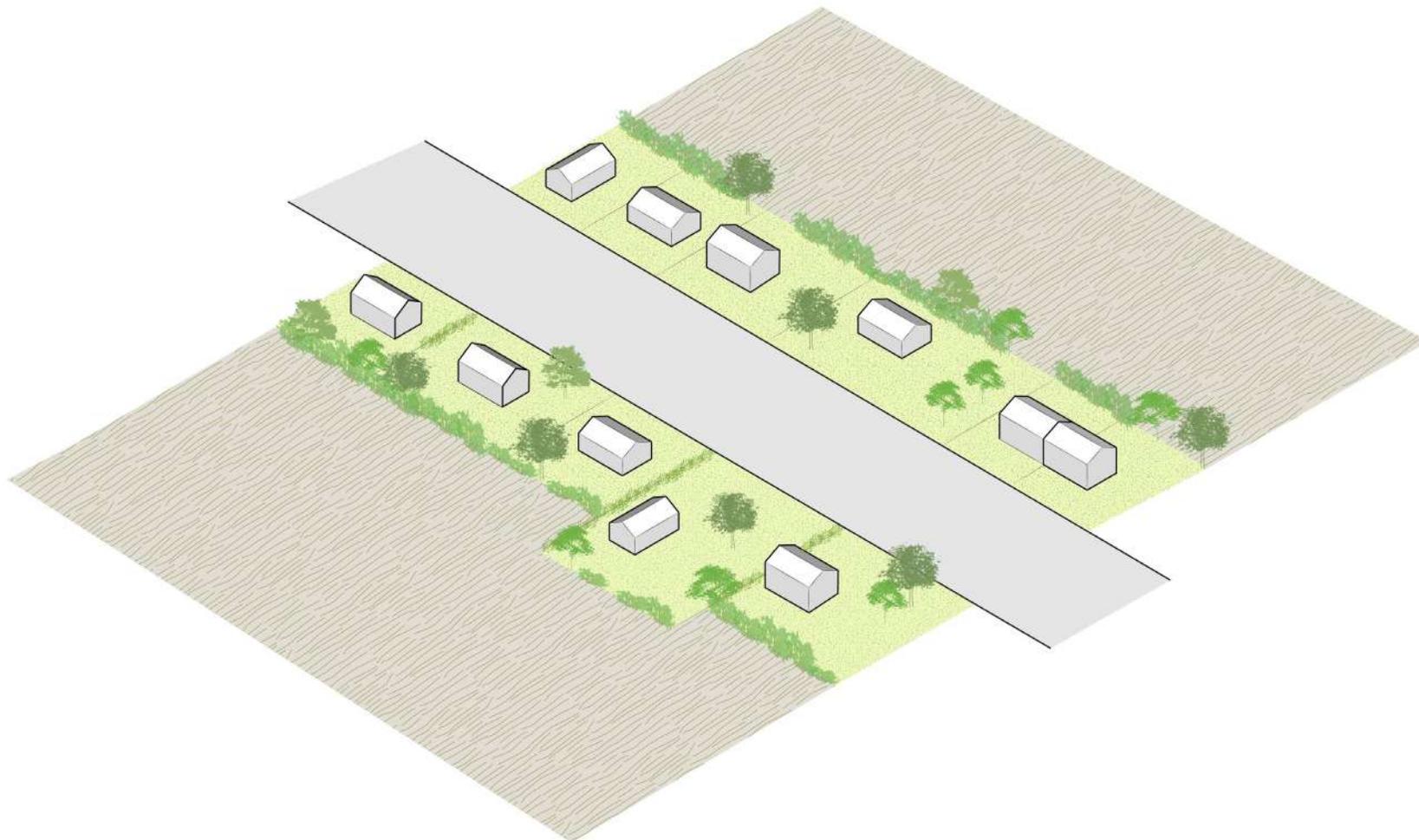


*Secteur de la Bruyère à Saint-Christophe-en-Bourbonnais*

Un territoire marqué par des développements urbains linéaires

## DES INCIDENCES SUR L'ESPACE RURAL

L'urbanisation "linéaire" brouille progressivement le contraste entre l'espace bâti et la campagne par des habitations éparses (tissu très lâche, peu dense), les paysages se banalisent.



## DES INCIDENCES SUR L'ESPACE RURAL



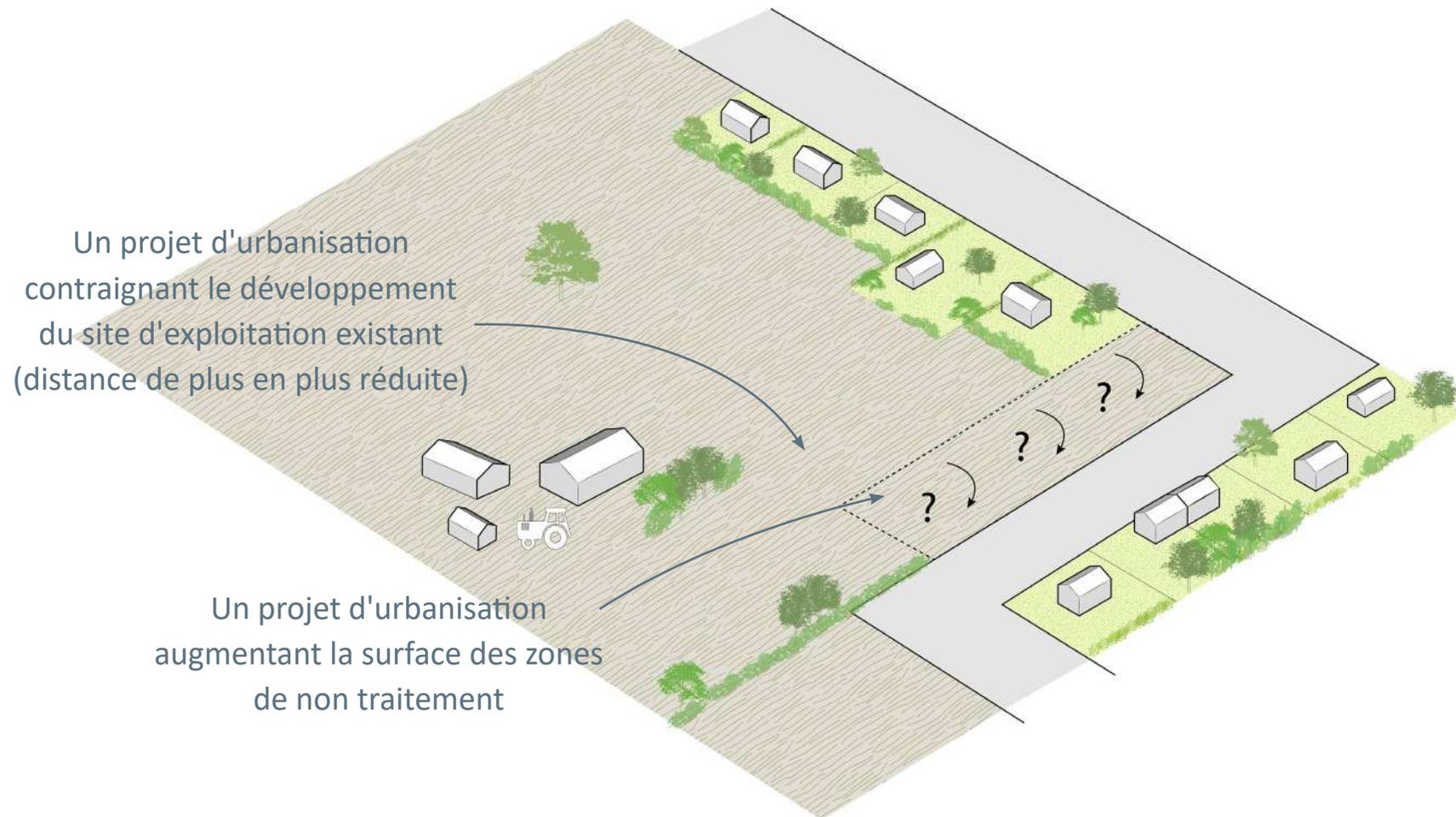
*Des limites floues entre espace bâti et espaces agricoles, Saint-Etienne-de-Vicq*



*Un contraste entre espace bâti et espace agricole/naturel effacé, Périgny*

## DES INCIDENCES SUR L'ESPACE RURAL

L'urbanisation "linéaire" réduit les surfaces agricoles et peut contraindre le développement des exploitations existantes ou la création de nouveau site.



## DES INCIDENCES SUR L'ESPACE RURAL

L'urbanisation "linéaire" réduit les coupures vertes et fait disparaître les espaces ruraux aux portes des bourgs.



*Entrée de bourg à Andelaroche*



*Entrée de bourg à Saint-Etienne-de-Vicq*



*Entrée de bourg à Billezois*

Une urbanisation "linéaire" qui contraint les formes d'habitat nouvelles, "oublie" les espaces publics et éloigne les habitants du centre historique doté des services et équipements.

## UN HABITAT DISPERSÉ LIMITÉ



> Une évolution du code de l'urbanisme (Loi ALUR) qui réinterroge le "micro-pastillage" de l'habitat dispersé en permettant une évolution mesurée des habitations existantes au sein des zones Agricoles (A) et Naturelles et forestières (N).

## UN HABITAT DISPERSÉ LIMITÉ

Des possibilités d'évolution pour une habitation isolée :

- Il s'agit d'une **extension d'un logement existant**. Elle est autorisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve qu'elles répondent (toutes extensions cumulées) à **au moins une des conditions suivantes** :

- > avoir une emprise au sol maximale de **50 m<sup>2</sup>**,
- > représenter **moins de 30%** de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

- Il s'agit d'une **annexe à un logement existant** sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :

- > être situées à **moins de 30 mètres** de la construction principale,
- > avoir une emprise au sol maximale de **50 m<sup>2</sup>** ou **20 m<sup>2</sup>** (selon la sensibilité environnementale du secteur) (toutes annexes cumulées hors piscine).



## UN HABITAT DISPERSÉ LIMITÉ

Des possibilités de création de nouveaux logements au sein des zones A et N, uniquement :

- > à destination des exploitants agricoles sous conditions (notamment être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation),
- > dans le cadre d'un changement de destination. Les changements de destination seront autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et **sous réserve de l'avis conforme de la commission compétente.**

A ce jour, **272** bâtiments ont été repérés comme pouvant potentiellement changer de destination.



Grange à Saint-Etienne-de-Vic



Grange à Barrais-Bussolles



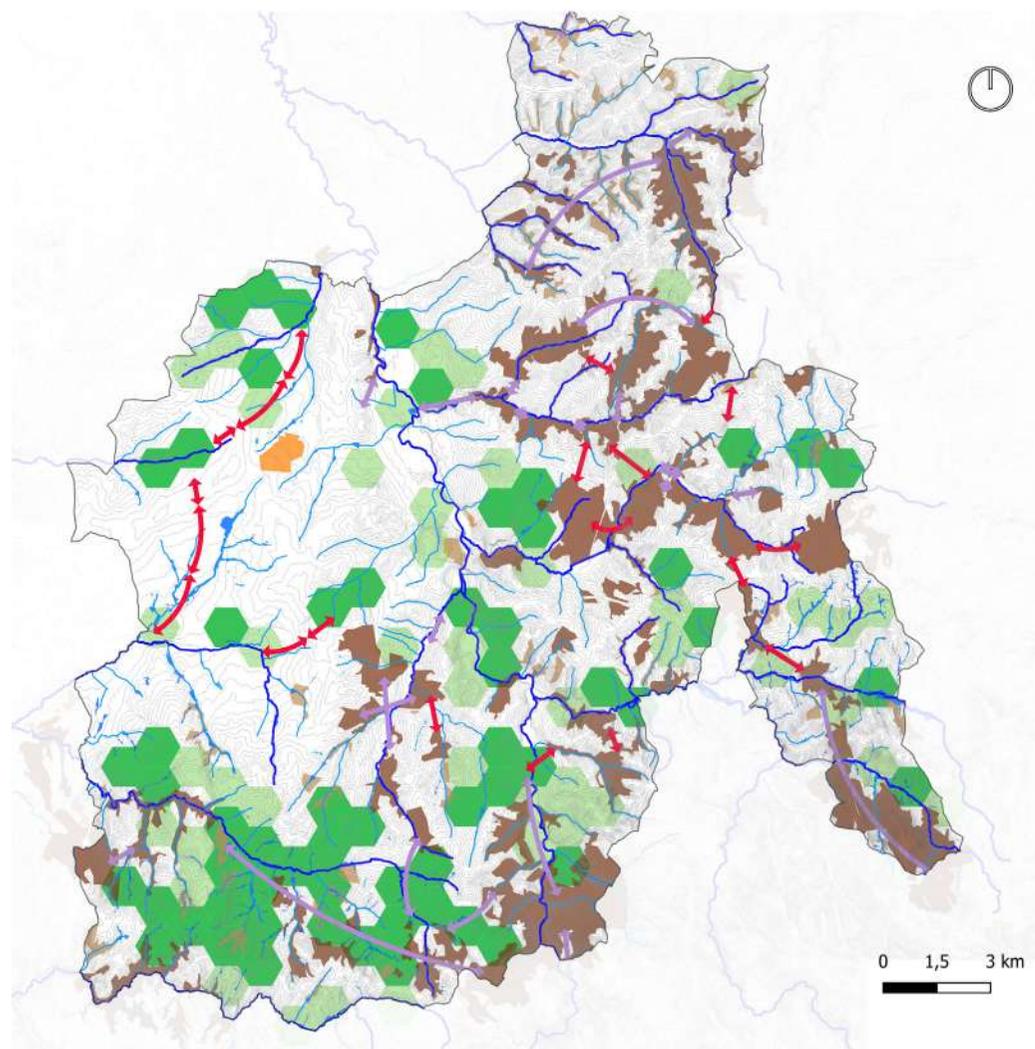
Grange à Saint-Christophe-en-Bourbonnais

## UNE TRAME VERTE ET BLEUE LISIBLE SUR LE TERRITOIRE



Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien de la biodiversité.

## UNE TRAME VERTE ET BLEUE LISIBLE SUR LE TERRITOIRE



### Sous-trame Milieux boisés

- Principal
- Secondaire

### Sous-trame Milieux bocagers

- Principal
- Secondaire

### Sous-trame Milieux thermoph

- Principal

### Sous-trame Milieux aquatiques

- Principal
- Secondaire

### Sous-trame Milieux humides

- Principal
- Secondaire

- Enjeu de continuité à renforcer
- Enjeu de continuité à rétablir

## DES AMÉNAGEMENTS ENCADRÉS AU REGARD DE LA TVB

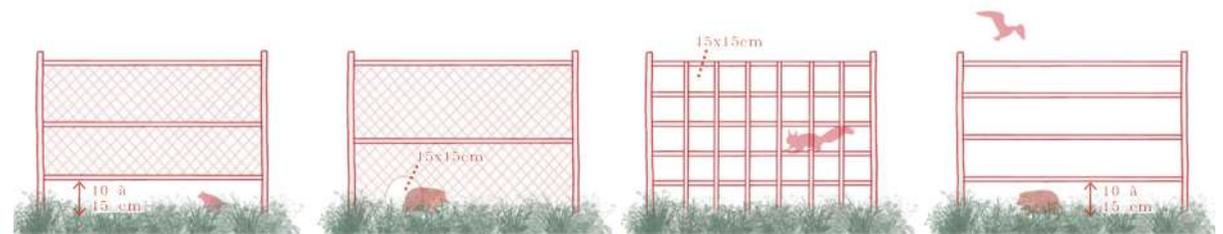
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB) est une OAP dite Thématique qui s'applique sur l'ensemble du territoire et se caractérise par un sujet transversal : la Trame Verte et Bleue, qui constitue le «squelette» naturel du Pays de Lapalisse.

L'OAP TVB s'applique en complémentarité des autres pièces réglementaires (document graphique et règlement écrit). Elle vise trois objectifs :

- Préserver la biodiversité,
- Assurer la fonctionnalité des milieux naturels,
- Renforcer la prise en compte de la TVB dans les espaces urbanisés.

**En limite avec une zone Naturelle et forestière (N) :**

> les clôtures seront **perméables** à la petite faune et hydrologiquement.



Exemples d'orientations opposables à tout projet

> en bordure d'un milieu humide (cours d'eau, zone humide...), **une bande tampon** sera préservée pouvant être support d'un cheminement doux aménagé avec des matériaux perméables.

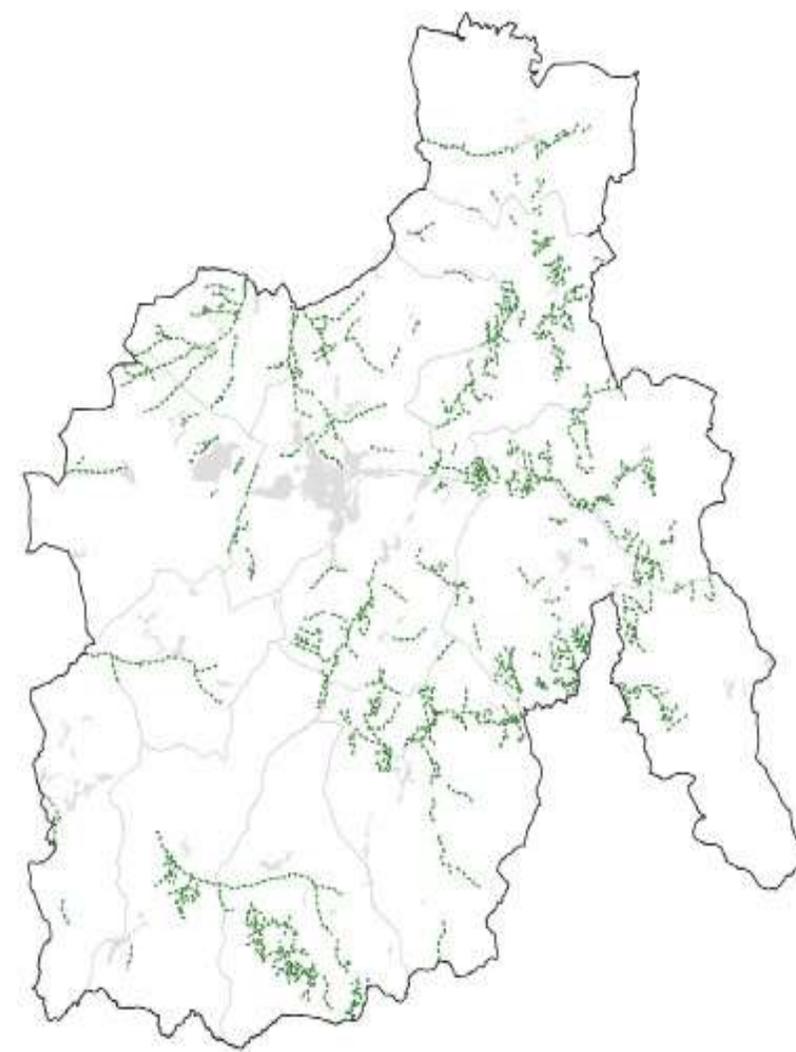
## DES COMPOSANTS DE LA TVB PROTÉGÉS

Sont protégés dans le cadre du projet de PLUi :

- > les haies (situées dans les zones écologiques sensibles, en bordure des bourgs et des cours d'eau),
- > les zones humides,
- > les cours d'eau,
- > certains espaces verts au sein des espaces urbanisés.



Espace vert au centre du village historique de Servilly



Haies protégées dans le PLUi

# LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

## LE PHOTOVOLTAÏQUE

- En toiture autorisé sous conditions dès lors que la destination de la construction est autorisée
- Au sol autorisé sous conditions dans les secteurs Npv
- Au sol couplé à une activité agricole (agrivoltaïsme) autorisé sous conditions dans le secteur Apv et au cas par cas dans la zone A (secteur non ciblé)

## L'ÉOLIEN

- Individuel autorisé sous conditions dès lors que la destination de la construction est autorisée (local accessoire)
- Parc éolien au cas par cas

## LA MÉTHANISATION

- Unités agricoles autorisées sous conditions dès lors que la destination "Exploitation agricole" est autorisée
- Unités industrielles autorisées dans le secteur Ams et en Uz



Panneaux photovoltaïques sur toiture à Andelaroche



Vue sur un parc éolien (implanté hors territoire) depuis Le Breuil



Unités de méthanisation (Source : SDE 03)



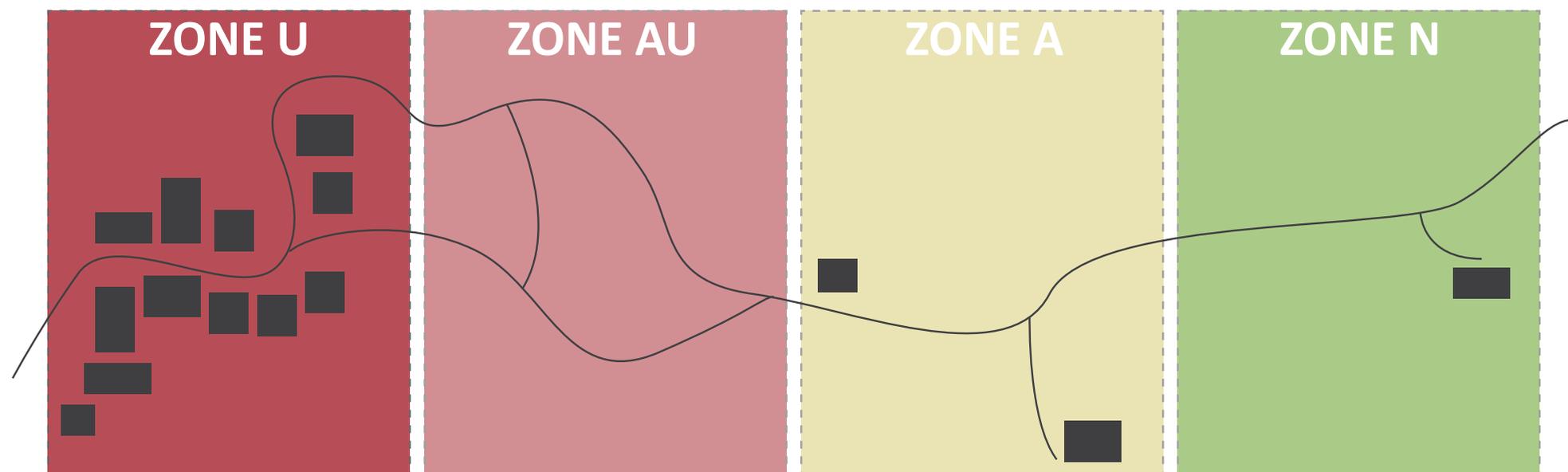
La division du territoire  
en quatre zones



## LES QUATRE ZONES

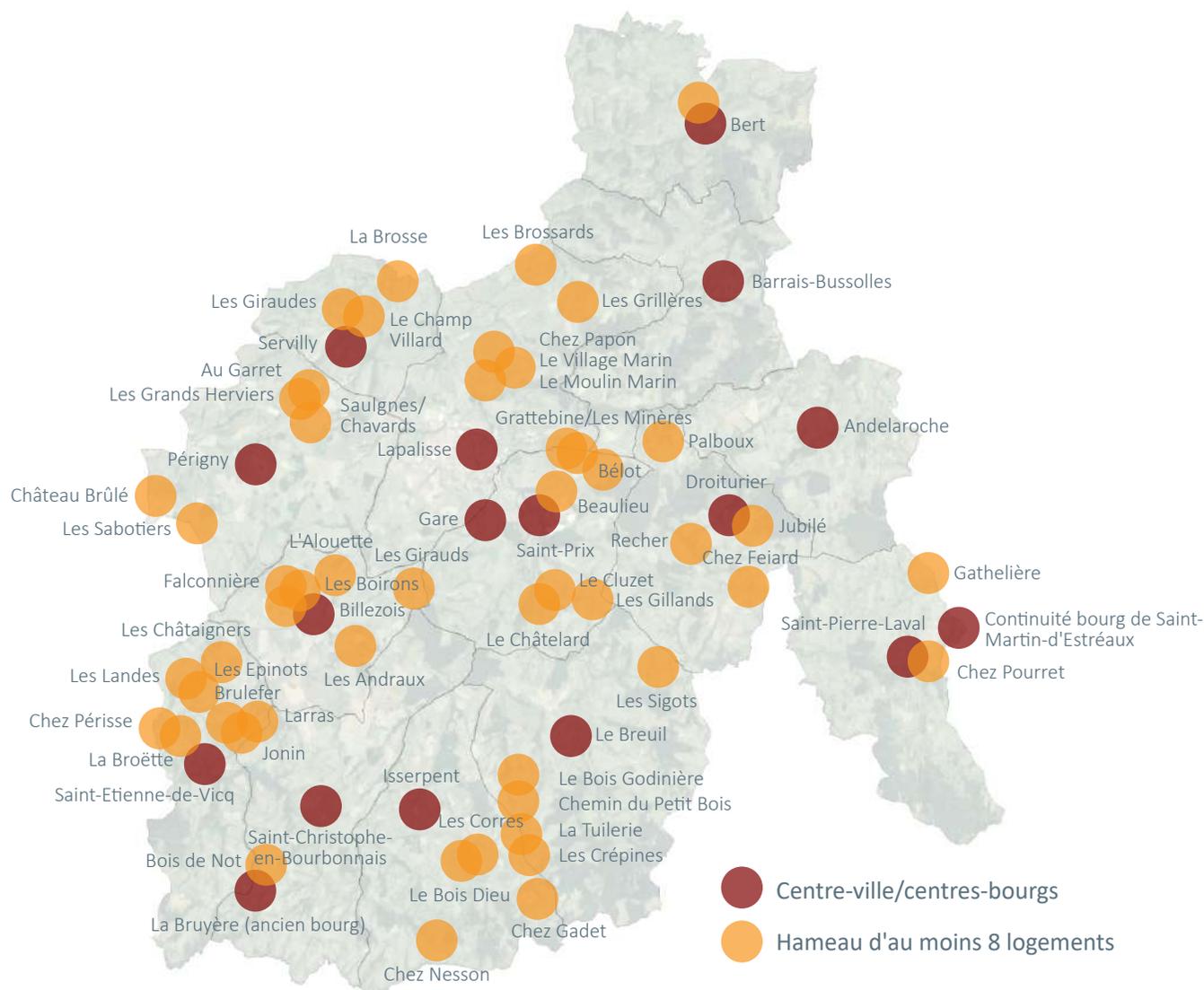
Quatre grandes zones dans lesquelles est divisé le territoire :

- > les zones **Urbaines** (U),
- > les zones **A Urbaniser** (AU),
- > les zones **Agricoles** (A),
- > les zones **Naturelles et forestières** (N)



## LES GROUPEMENTS BÂTIS CLASSÉS EN ZONE URBAINE

- > Un "micro-pastillage" **réinterrogé** dans le nouveau PLUi.
- > Un groupement bâti = tous les espaces agglomérés (bâtiments distants **de moins de 60 mètres**), allant de la ferme isolée au centre-ville/centre-bourg.
- > Classement en zone urbaine de tous **les groupements bâtis comprenant au moins 8 logements**.



## LA DÉLIMITATION DE LA ZONE URBAINE

Les limites de la zone Urbaine ont été ajustées en suivant plusieurs grands principes :

- pour les tampons dépassant la limite parcellaire, la limite du périmètre a été recalée sur la limite cadastrale,



La Broëtte, Saint-Etienne-de-Vicq

- pour les tampons ne dépassant pas la limite parcellaire, le périmètre s'est arrêté à la limite des tampons, c'est-à-dire à environ 30 mètres.



Laras, Saint-Etienne-de-Vicq

— Limite de la zone U

■ Tampon de 30 m autour des constructions

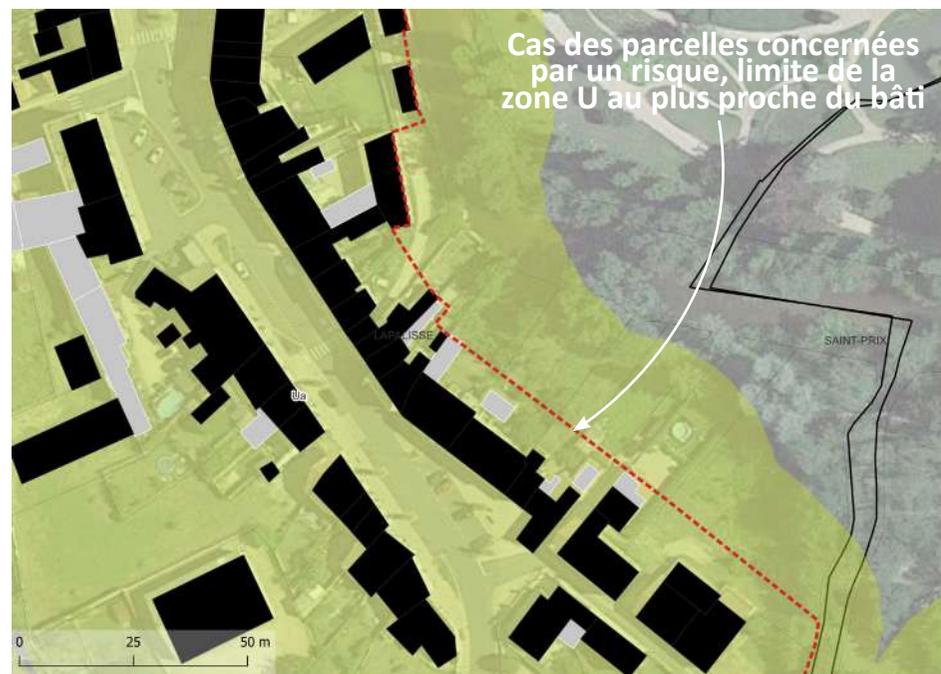
Cette limite des 30 mètres a parfois été légèrement minorée ou majorée en fonction de l'implantation des constructions voisines notamment et de la géométrie de la parcelle.

## LA DÉLIMITATION DE LA ZONE URBAINE

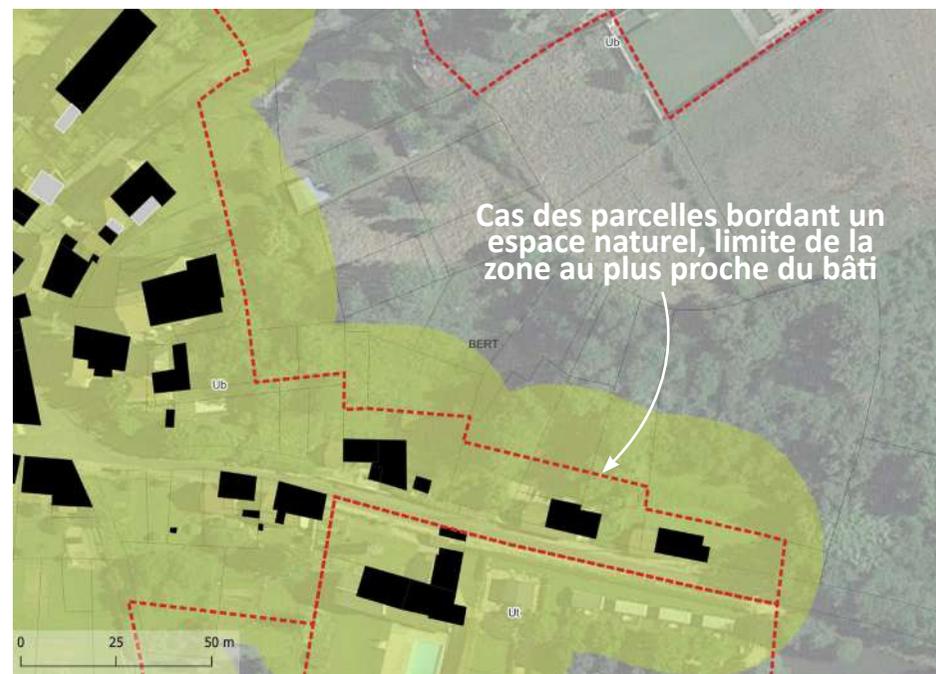
Des adaptations dans les secteurs soumis à des risques ou à forte sensibilité environnementale ou agricole :

--- Limite de la zone U

■ Tampon de 30 m autour des constructions



Centre-ville, Lapalisse



Centre-bourg, Bert

## LA DÉLIMITATION DE LA ZONE URBAINE

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de moins de 60 mètres et bordant une voie,



La Brosse, Servilly

- Intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de plus de 60 mètres mais contigües à 3 parcelles bâties,



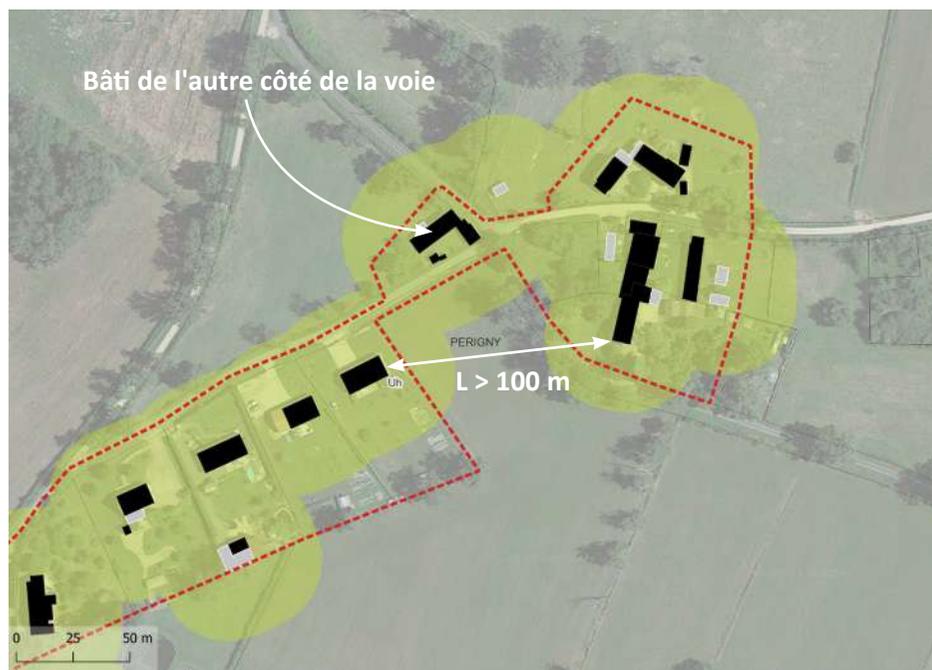
Nord du bourg, Saint-Prix

— — Limite de la zone U

■ Tampon de 30 m autour des constructions

## LA DÉLIMITATION DE LA ZONE URBAINE

- Non intégration de parcelles non bâties dont les deux constructions voisines sont distantes de plus de 100 mètres même si un bâtiment existe de l'autre côté de la voie



*Les Saulgnes/Les Chavards, Périgny*

- Retrait des «enclaves» dont la surface est supérieure à 5000 m<sup>2</sup> ayant un caractère naturel ou agricole et/ou n'étant pas constitutif d'une unité foncière bâtie.

--- Limite de la zone U

■ Tampon de 30 m autour des constructions

LA ZONE  
URBAINE

LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE LA ZONE URBAINE

Les différents secteurs de la zone Urbaine ont ensuite été définis en fonction de la morphologie du tissu urbain existant (densité des constructions, implantations, gabarits et formes urbaines souhaités dans le futur) et des usages. Les grands principes retenus sont les suivants :

La division du territoire en quatre zones

**Le secteur Ua**  
*Centre-ville de Lapalisse*



**Le secteur Ub**  
*Centres anciens des autres communes*



**Le secteur Uc**  
*Tissu pavillonnaire*  
**comprenant un sous-secteur Ucl**  
*Premières extensions de Lapalisse*



**Le secteur Uh**  
*Hameaux*



**Le secteur Ue**  
*Grands sites d'équipements publics*



**Le secteur Ut**  
*Activités touristiques*



**Le secteur Uz**  
*Sites d'activités économiques*  
**comprenant un sous-secteur UzC**  
*Zones commerciales*



**Le secteur Ux**  
*L'aérodrome Périgny-Lapalisse*



## LE SECTEUR UA

### Définition

Centre ancien de Lapalisse caractérisé par un tissu dense et des implantations à l'alignement cadrant l'espace rue.

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Préserver le caractère patrimonial du centre,
- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle,
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres.



- > Implantation à l'alignement des voies et sur au moins une des limites séparatives
- > Hauteur maximum : 10 mètres
- > Toitures composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45. Les toitures-terrasses végétalisées ou non autorisées uniquement sur les volumes secondaires.

## LE SECTEUR UB

### Définition

Bourgs des autres communes constitués en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation, de constructions plus récentes.

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Permettre l'évolution et l'adaptation du bâti d'intérêt patrimonial tout en préservant les caractéristiques architecturales,
- Intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement bâti,
- «Recréer» le village en limitant les retraits par rapport à la voie notamment.

> Exploitation agricole autorisée uniquement s'il s'agit d'une extension ou d'une nouvelle construction liée à un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi.



## LE SECTEUR UC

### Définition

Extensions urbaines pavillonnaires

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Permettre une densification de ces tissus pavillonnaires,
- Permettre une plus grande diversité des formes urbaines.

> Hauteur maximum : 8 mètres

> Toitures composées d'au moins deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45. Les toitures-terrasses végétalisées ou non autorisées uniquement sur les volumes secondaires.



## LE SECTEUR UCL

### Définition

Premières extensions urbaines du centre-ville de Lapalisse caractérisées par des implantations en léger retrait par rapport à la voie et souvent sur au moins une des limites séparatives.

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Permettre une évolution de ce tissu accueillant du collectif comme du pavillonnaire,
- Encadrer la densification.

> Respect des matériaux d'origine et de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. Éléments de modénature à préserver.

> Dans le cas d'une extension faisant l'objet d'une recherche architecturale particulière, des traitements différents peuvent être acceptés.



## LE SECTEUR UH

### Définition

Les principaux hameaux, constitués en premier lieu d'un bâti ancien d'intérêt architectural et patrimonial mais aussi, du fait de l'évolution de l'urbanisation, de constructions plus récentes.

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Encadrer l'évolution du bâti,
- Encadrer la densification de ces secteurs caractérisés par un tissu lâche dans un environnement rural.



> Si une construction voisine est implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres à compter de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique, la nouvelle construction doit s'implanter dans cette bande.

## LE SECTEUR UE

### Définition

Principaux sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Conforter les grands sites de services, scolaires et d'équipements existants sur le territoire,
- Préserver des lieux collectifs.

> Tous les équipements d'intérêt collectif, l'hébergement, l'hôtel et les autres hébergements touristiques sont autorisés.

> Implantation et hauteur non règlementées.



## LE SECTEUR UT

### Définition

Secteurs accueillant des activités touristiques au sein ou bordant des espaces urbanisés.

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Conforter les sites touristiques existants

> Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation ou en aires de stationnement doivent obligatoirement être perméables.

> Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 70% de la surface totale de la parcelle.



## LE SECTEUR UZ

### Définition

Secteurs d'activités économiques destinés à accueillir des activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique, en raison de la spécificité de leurs besoins et des nuisances pouvant être générées.

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Conforter les sites d'activités économiques existants,
- Eviter une mutation de ces sites, souvent peu propices à accueillir de l'habitat par exemple,
- Ne pas augmenter l'exposition de la population aux risques et aux nuisances.

> Exploitation forestière, industrie, entrepôt, bureau, commerce de gros et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle autorisés.

> Restauration et hôtel interdits.



## LE SECTEUR UZC

### Définition

Secteurs d'activités économiques destiné à accueillir préférentiellement des petites activités artisanales et des activités commerciales.

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

- Permettre l'accueil de grands commerces,
- Eviter une mutation de ces sites, souvent peu propices à accueillir de l'habitat par exemple.

> Artisanat et commerce de détail autorisés sous réserve que l'activité déploie plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

> Restauration et hôtel autorisés.



## LE SECTEUR UX

### Définition

Aérodrome de Périgny-Lapalisse

### Objectifs recherchés par le règlement écrit

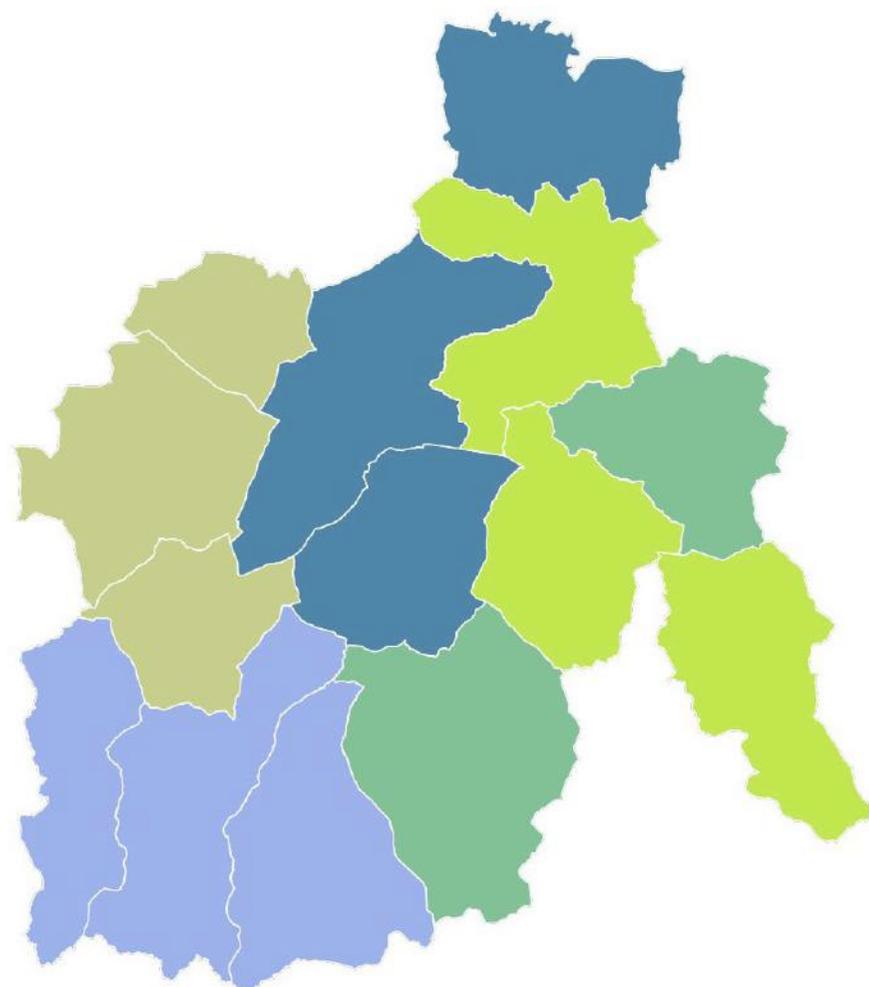
- Conforter les activités économiques existantes sur le site.

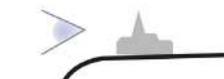
> Plusieurs destinations autorisées (hébergement, restauration, industrie, entrepôt...) mais uniquement en lien avec l'activité existante à la date d'approbation du PLUi.



## LES FUTURS PROJETS ET LES ENJEUX DE LEUR AMÉNAGEMENT

La prise en compte des implantations historiques



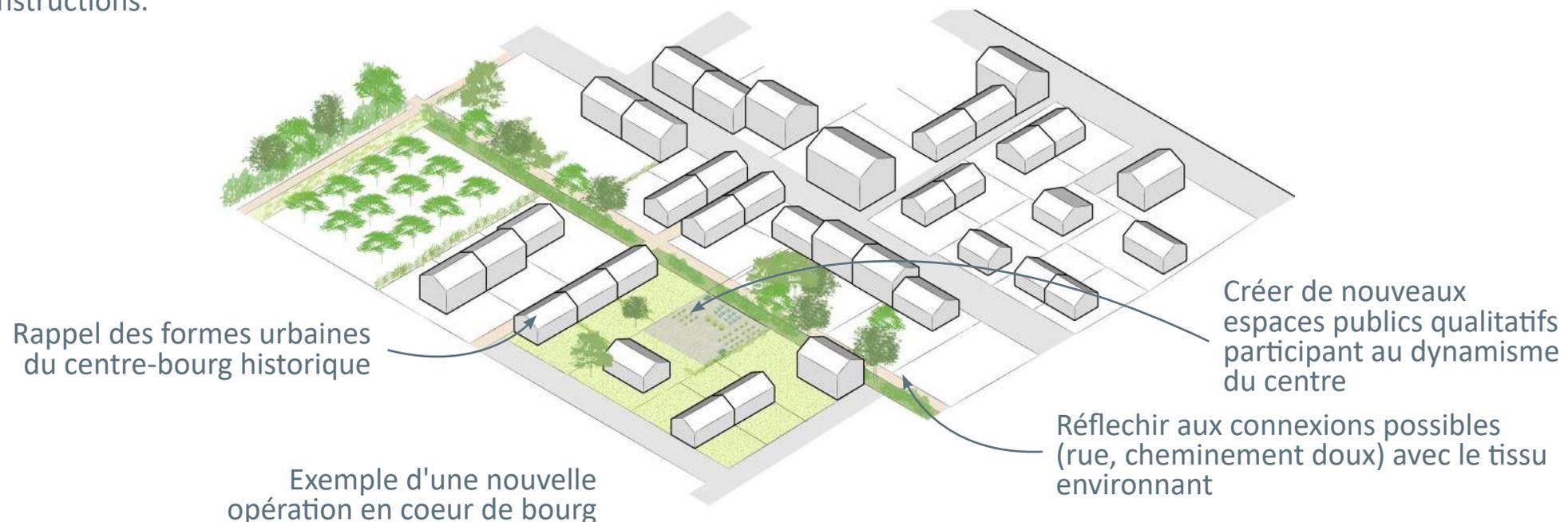
-   **Les villages de plateau**  
Le maintien de la compacité au détriment du mitage.
-   **Les villages en balcon**  
La compacité des extensions envisagées et la préservation du paysage bâti
-   **Des villages de versant**  
Le développement des espaces en creux sans remettre en cause la silhouette du village
-   **Les villages de crête**  
La conservation de la crête existante.
-   **Les villages de vallée**  
La lutte contre une urbanisation en dehors des sites originaux

## LES FUTURS PROJETS ET LES ENJEUX DE LEUR AMÉNAGEMENT

L'animation des bourgs passe par le maintien des commerces et des équipements de proximité, la qualité des espaces publics et la présence de logements occupés. Le bourg doit être habité pour être un espace vécu.

Pour cela, il est essentiel de :

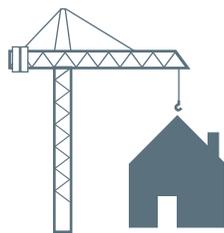
- > créer des nouveaux logements au sein des bourgs,
- > connecter les nouvelles opérations aux quartiers existants,
- > diversifier l'offre d'habitat pour répondre à tous les besoins,
- > de viser l'objectif de la conception urbaine et architecturale bioclimatique dans les nouveaux aménagements/nouvelles constructions.



## LES FUTURS PROJETS ET LE RESPECT DES OBJECTIFS CHIFFRÉS

- Dynamiser l'évolution démographique en accompagnant l'installation de nouvelles populations sur le territoire :
  - > en visant un taux de croissance annuel de 0,3%/an,
  - > en visant la production d'environ **300 logements à horizon 2035**.
- Renforcer la vocation des centres-villes/centres-bourgs en produisant au moins 50% des logements en densification.

### 300 LOGEMENTS NEUFS



### 73 LOGEMENTS EXISTANTS REMIS SUR LE MARCHÉ



150 logements au sein des  
enveloppes urbaines existantes

150 logements en extension

- Viser une répartition des logements en cohérence avec la typologie des communes :
  - > prévoir **40%** de l'objectif à Lapalisse, centralité du territoire,
  - > prévoir **60%** de l'objectif dans les autres communes.

## LE CHOIX DES SECTEURS DE PROJET

### L'ÉVALUATION DES SECTEURS

- Mesurer les impacts prévisibles de l'urbanisation des sites ciblées par les communes, tant urbains, agricoles qu'environnementaux (évaluation environnementale),
- Aider à la décision,
- Justifier les choix d'urbanisation au regard des enjeux et du socle réglementaire et législatif.

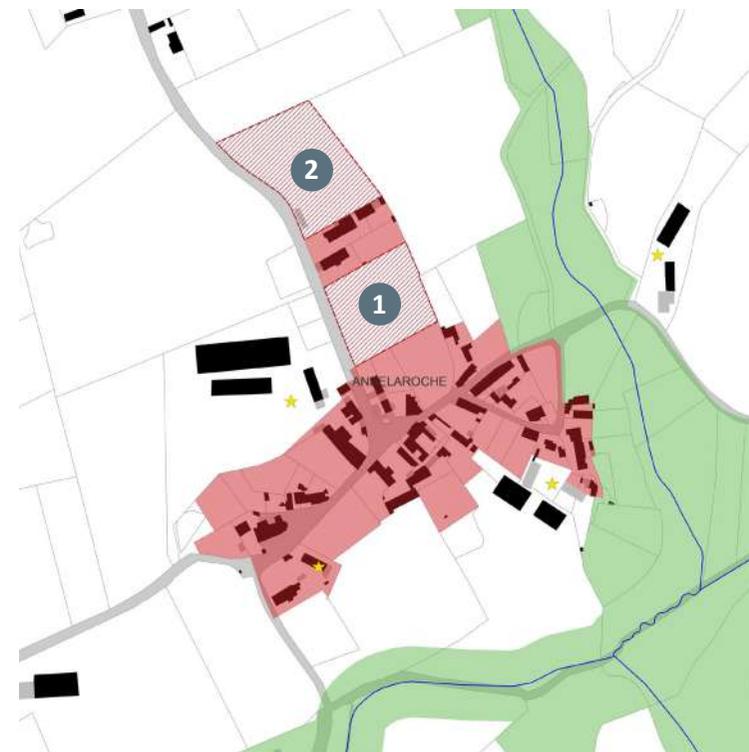
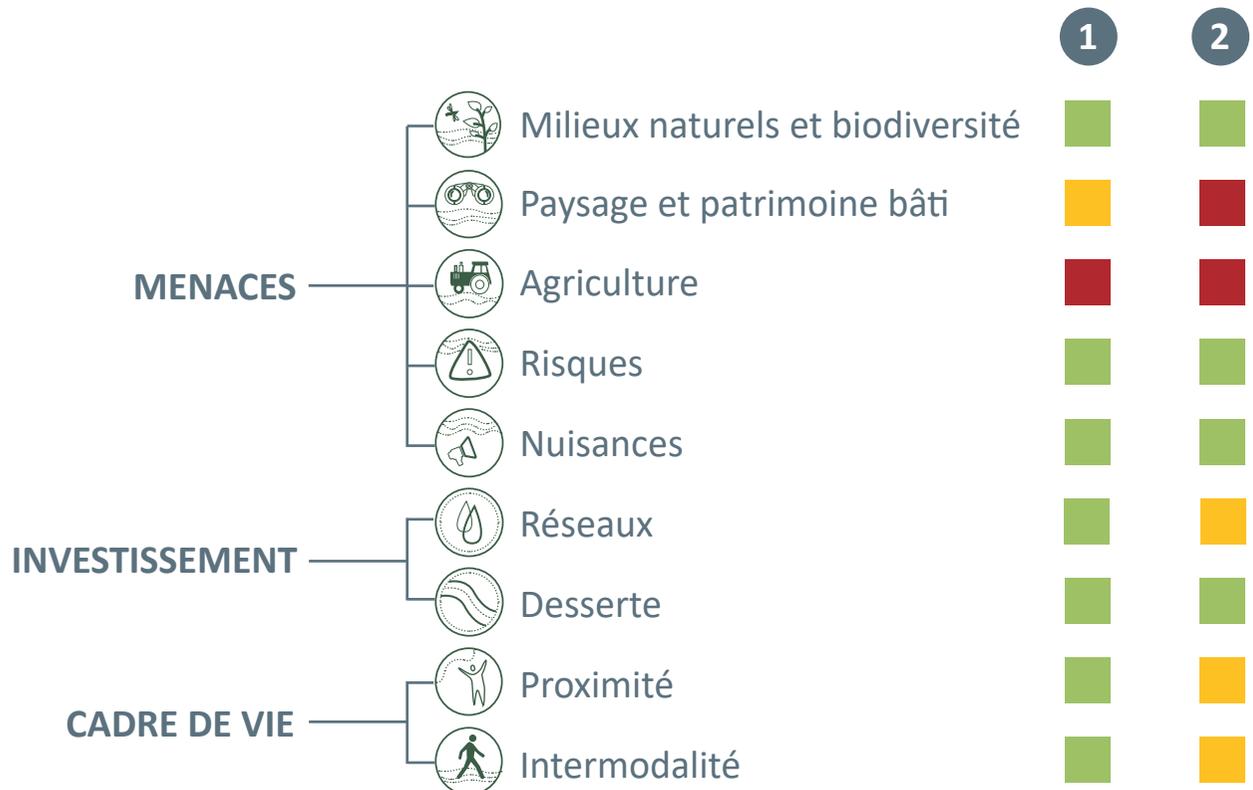
### LES CRITÈRES D'ÉVALUATION



LES ZONES  
A URBANISER

LE CHOIX DES SECTEURS DE PROJET

EXEMPLE



# LES ZONES A URBANISER

## DES PROJETS ENCADRÉS PAR DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser l'opération elle-même, d'orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

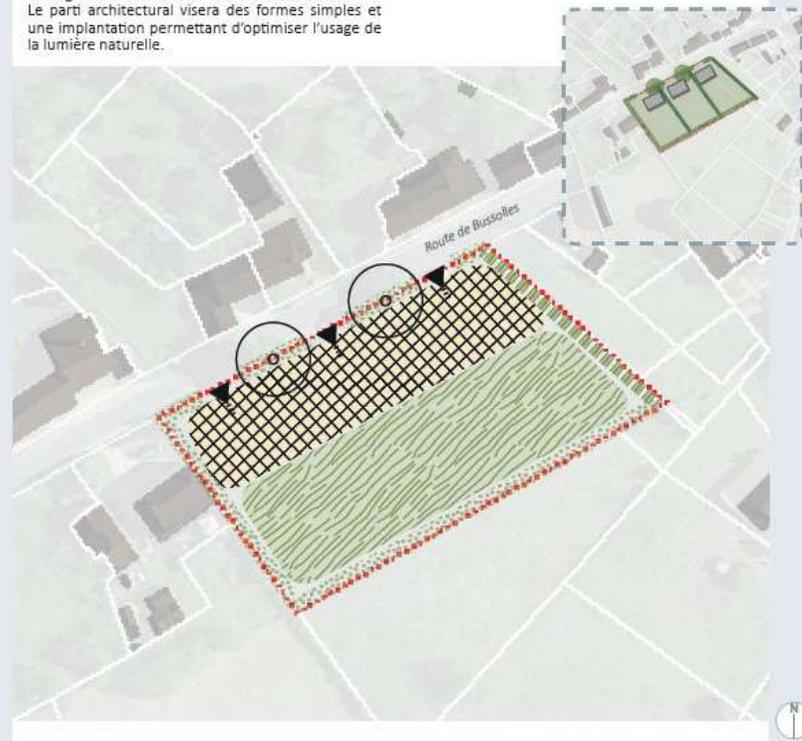
> Un contenu volontairement peu réglementé par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

> Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

> Un schéma et des orientations écrites.

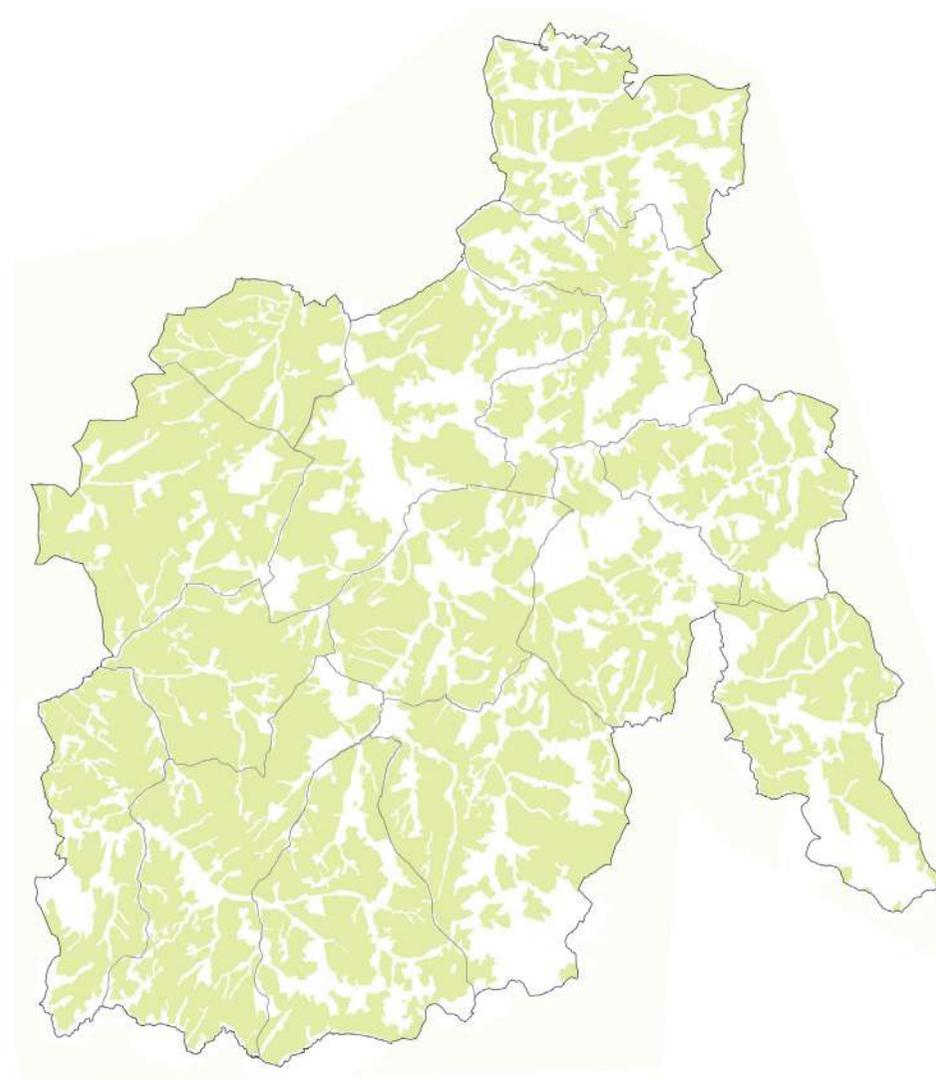
- Nombre de logements minimal attendus : 3 logements
- Densité minimale attendue : 10 logs/ha
- Vocation du site et programmation : logements
- Secteur soumis à aménagement d'ensemble : Non

- 1/ Les accès aux constructions seront mutualisés tant que possible. Ils se connecteront à la rue de la grande pièce.
- 2/ Le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à marquer le caractère bâti aggloméré du site. Ainsi, l'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration) ; la rue sera ainsi cadrée par des implantations à l'alignement ou en léger retrait, ce qui optimisera la surface des jardins au sud.
- 3/ Les nouvelles constructions devront chercher à reprendre les codes architecturaux locaux afin de s'intégrer harmonieusement au tissu bâti communal. Le parti architectural visera des formes simples et une implantation permettant d'optimiser l'usage de la lumière naturelle.
- 4/ L'opération garantira une transition harmonieuse avec les constructions existantes à l'est et à l'ouest.
- 5/ La limite Est de l'opération sera plantée et constituera une transition de qualité avec le verger.
- 6/ Une attention particulière sera portée à la transition entre l'espace agricole à l'est et le site nouvellement urbanisé ; à ce titre, la plantation d'une haie arborée est demandée.
- 7/ La végétation existante, notamment les haies agricoles, devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible.



## LA DÉLIMITATION

- Une localisation des sites d'exploitations connue.
- Des terres agricoles recensées.



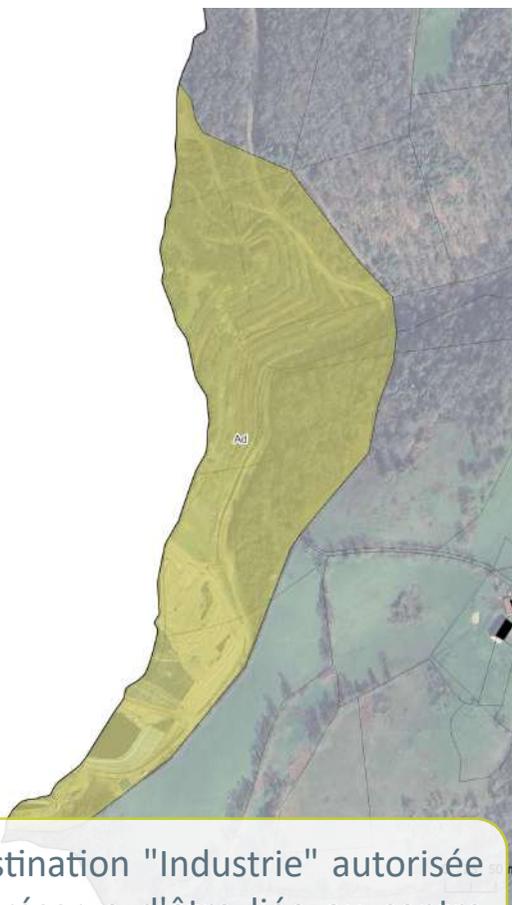
La zone Agricole à l'échelle du territoire du Pays de Lapalisse

## LA DÉLIMITATION

Plusieurs sous-secteurs au sein de la zone A pour prendre en compte des occupations du sol spécifiques :

### Le secteur Ad

*Centre d'enfouissement technique du Guegue*



> Destination "Industrie" autorisée sous réserve d'être liée au centre d'enfouissement.

### Le secteur Ams

*Projet de méthaniseur*



> Destination "Industrie" autorisée sous réserve de constituer un système de production d'énergie renouvelable, dans la limite de 14 mètres de hauteur.

### Le secteur Apv

*Projet de ferme agrivoltaïque*



> Installations de production d'ENR autorisées sous conditions.

## LA DÉLIMITATION

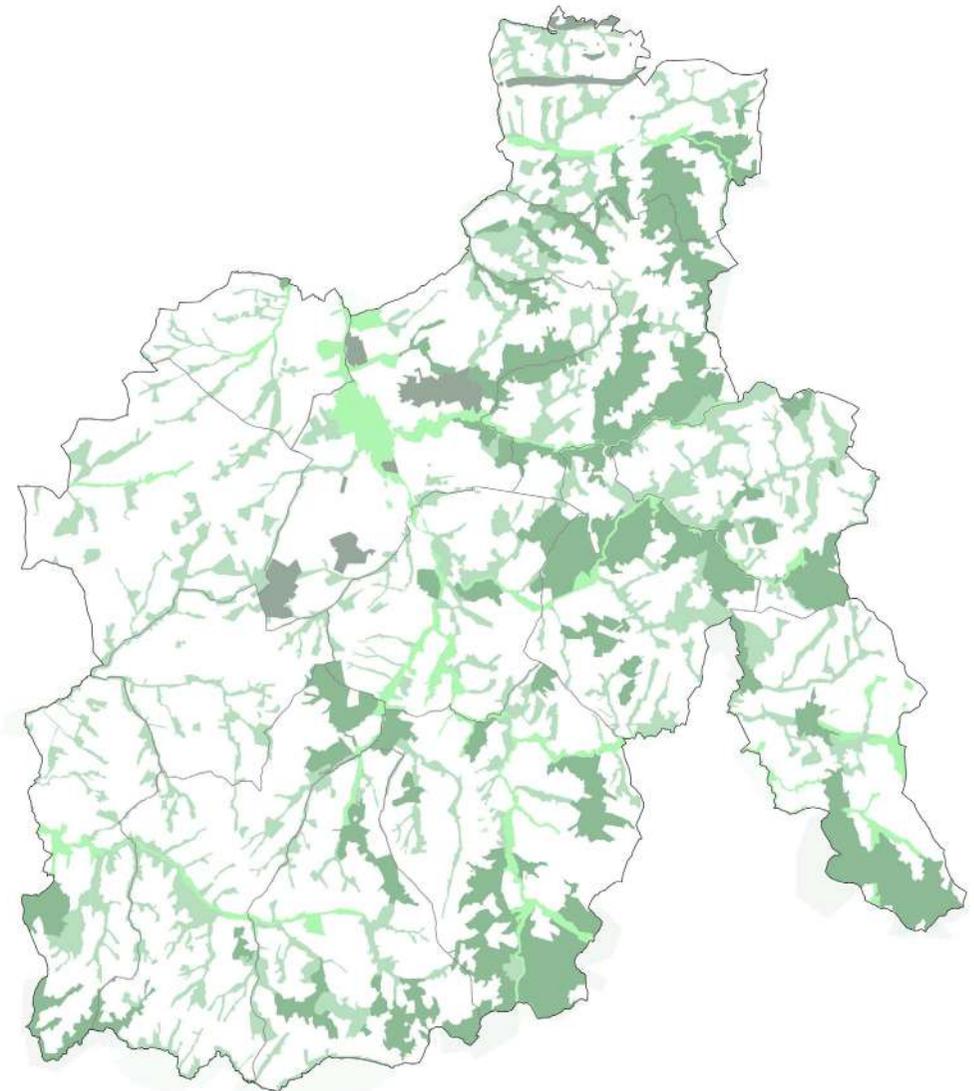
Une délimitation qui s'appuie :

> sur les zones de protection réglementaires et inventoriées :

- **1 arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB)** FR3800991 « Ecrevisse à pieds blancs et espèces patrimoniales associées »,
- **3 ZNIEFF de type 1** : Besbre de Trezelles à Lapalisse (Lapalisse, Servilly), Secteur entre Isserpent et Châtel-Montagne (Isserpent), Etang de la Godinière (Droiturier)

> sur l'existence de risques,

> sur la délimitation de la Trame Verte et Bleue.



La zone N sur l'ensemble du territoire du Pays de Lapalisse

## LA DÉLIMITATION

Plusieurs secteurs au sein de la zone N par rapport aux enjeux écologiques propres à chaque type de milieux et aux usages :

### Le secteur Np

*Les espaces les plus sensibles  
d'un point de vue écologique*



*Cours d'eau Le Barbenan, Le Breuil*

### Le secteur Nf

*Les espaces boisés*



*Espace boisé, Droiturier*

### Le secteur Npv

*Secteurs artificialisés à dominante  
naturelle pouvant accueillir des  
installations de production d'énergie  
renouvelable*

### Le secteur Nm

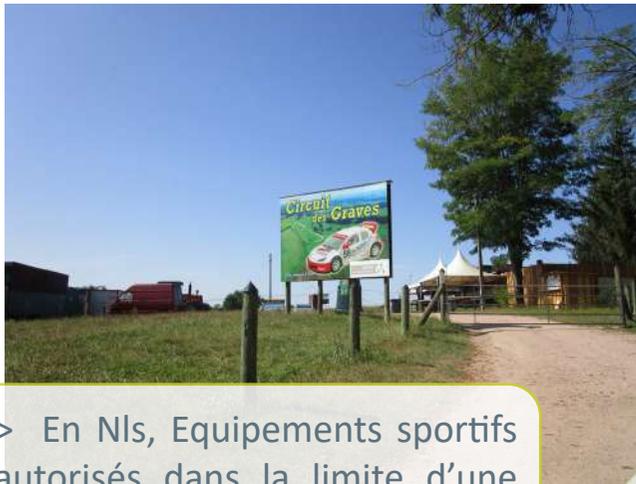
*Les espaces concernés  
par un gisement minier*

## LA DÉLIMITATION

Plusieurs secteurs au sein de la zone N par rapport à l'existence d'activités isolées :

### Les secteurs NI et NIs

*Espaces accueillant  
des activités de loisirs isolées*



> En NIs, Equipements sportifs autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi.

### Les secteurs Nt et Nts

*Espaces accueillant des activités  
touristiques isolées*



> En Nts, « Hôtel », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques » autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 200 m<sup>2</sup> maximum en plus de celle éventuellement existante à la date d'approbation du PLUi.

### Le secteur Nzs

*Sites accueillant des activités  
économiques isolées*

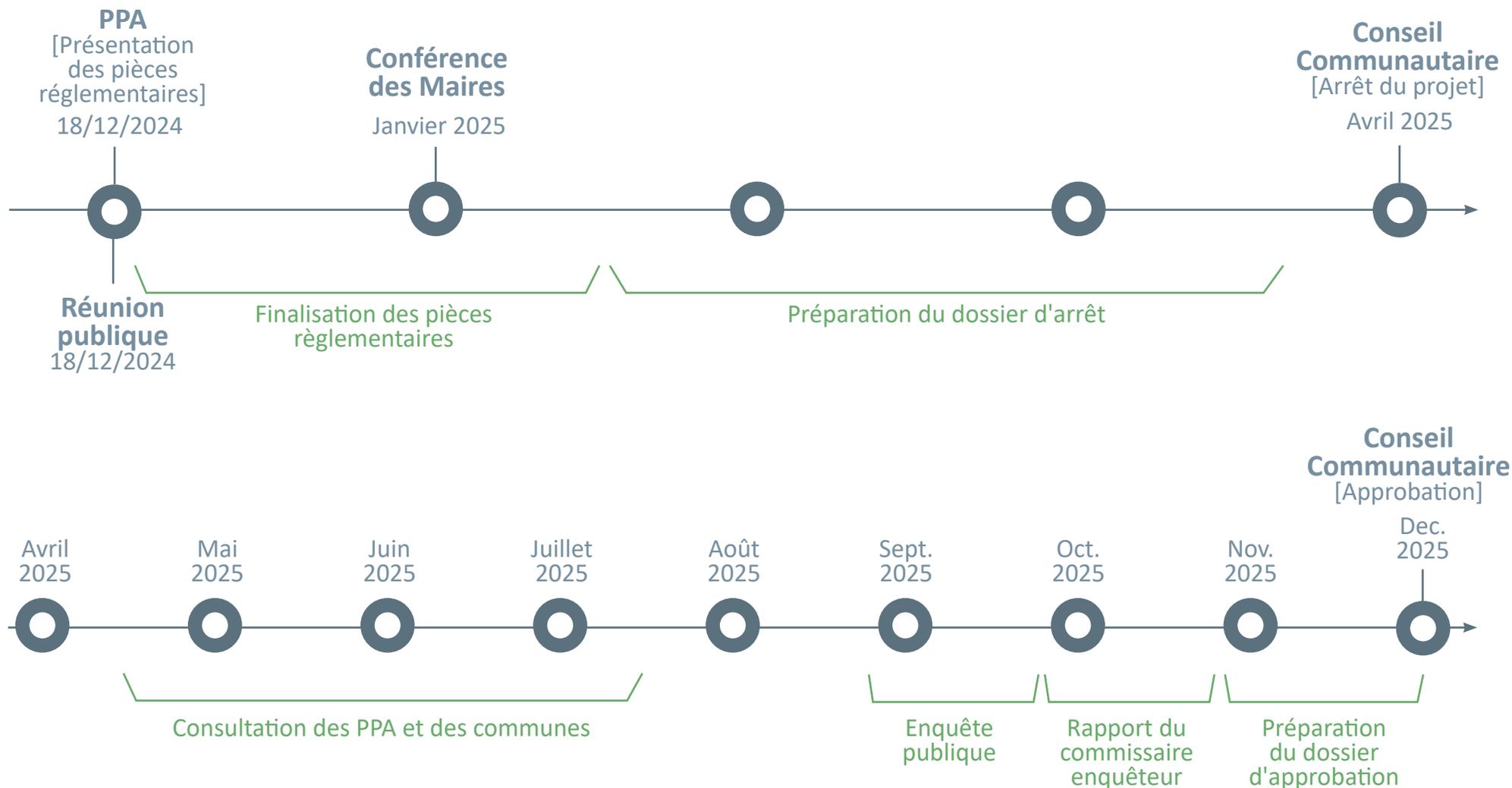


> Exploitation agricole, Industrie, Entrepôt et Restauration dans la limite d'une emprise au sol de 500 m<sup>2</sup> en plus de celle existante à la date d'approbation du PLUi.

4



La suite  
de la démarche



# La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

