

Délibération N°5

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
"PAYS DE LAPALISSE"

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE :	25
PRESENTS :	20
VOTANTS :	25

OBJET :

Approbation de la déclaration
de projet et approbation de la
mise en compatibilité du PLUi

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

L'an deux mil vingt-deux

Le Vingt-Sept Septembre à 19 heures

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes
"PAYS DE LAPALISSE"

légalement convoqué en date du 21 Septembre 2022 s'est
réuni, à la Salle de la Grenette de Lapalisse, en séance
ordinaire publique

sous la présidence de

Monsieur Jacques de CHABANNES, Président

Étaient présents :

- Commune de BARRAIS-BUSSOLLES : Mme THEVENOUX
- Commune de BERT : M. VIVIER
- Commune de BILLEZOIS : M. PLANCHE
- Commune de DROITURIER : M. POUZERAT
- Commune de ISSERPENT : M. SALLES
- Commune de LAPALISSE : M. de CHABANNES. M. BOUCHET. Mme QUATRESSOUS.
M. BRUNIAU. Mme CHERVIN. M. BODIN. Mme PERICHON. Mme AUBIN
- Commune de PERIGNY : M. HERVIER
- Commune de SAINT-CHRISTOPHE : Mme WALRAET
- Commune de SAINT-ETIENNE-DE-VICQ : M. SENETAIRE (pouvoir du titulaire M.
POTHIER)
- Commune de SAINT-PIERRE-LAVAL : M. COLLANGES
- Commune de SAINT-PRIX : M. HANGARD. Mme L'HULLIER
- Commune de SERVILLY : M. GAUD

Formant la majorité des membres en exercice.

Excusés :

- Commune de ANDELAROCHE : Mme RICHARD, pouvoir à Mme THEVENOUX
- Commune de LE BREUIL : M. LASSALLE, pouvoir à M. HANGARD
- Commune de LAPALISSE : M. ROUSSILHE, pouvoir à M. BODIN
- Commune de LAPALISSE : Mme MINARD de CHABANNES, pouvoir à Mme AUBIN
- Commune de LAPALISSE : M. FERBOS, pouvoir à M. BOUCHET

Madame Delphine THEVENOUX a été élue Secrétaire.

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54
et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLUi ;

VU les articles R.153-20 et R.153-21 du même code relatif
aux mesures de publicités et d'affichage ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le
18/06/2009 et modifié comme suit : révision simplifiée n°1 et
modification n°1 le 22/06/2011, modification simplifiée n°1 le
30/11/2011, mise à jour n°1 le 19/12/2011, révisions simplifiées n°2 à
10 le 03/09/2013 puis le 29/11/2013, modification n°2 et mise à jour
n°2 le 03/09/2013, mise à jour n°3 le 06/10/2014, modification
simplifiée n°2 le 27/04/2015, modification simplifiée n°3 le 02/06/2016,
mise à jour n°4 le 12/10/2017, modification simplifiée n°4 le
24/07/2018, mise en compatibilité n°1 le 18/12/2018, mise en
compatibilité n°2 le 24/09/2020 et la mise en compatibilité n°3 le 15
Juillet 2021 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire engageant la
procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du
PLUi en date du 15 Juillet 2021, complété par la délibération du 18
Janvier 2022

Vu l'arrêté prescrivant la procédure de déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLUi en date du 6 Aout 2021,
complété par l'arrêté du 1^{er} Février 2022.

Vu la décision n°2021-ARA-KKU-2509 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 11 Février 2022

Vu la délibération du Conseil Communautaire tirant le bilan de la concertation, en date du 14 avril 2022 ;

Vu le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint en date du 17 mai 2022 ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier présenté ;

Considérant que la Communauté de Communes, compétente en matière d'actions de développement économique, a lancé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en dates des 15 Juillet 2021 et du 18 Janvier 2022 pour permettre l'extension de la zone d'activités Prés de La Grande Route, sur la commune de Lapalisse.

Cette opération d'intérêt général s'inscrit dans les objectifs de la politique de développement économique du territoire intercommunal, l'offre foncière économique étant aujourd'hui très faible sur le territoire de Pays de Lapalisse, alors que le territoire constate plusieurs demandes d'installations.

La réalisation de la zone d'activités Prés de la Grande Route a été envisagée en 2 phases. La première phase ayant été aménagée, l'objectif aujourd'hui est de réaliser la seconde phase.

La Communauté de Communes est, de plus, lauréate dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé par le Conseil Départemental de l'Allier « Zones d'Activités prête à l'emploi » depuis le 21/02/2021, pour l'aménagement de cette extension.

Considérant que la déclaration de projet a entraîné la mise en compatibilité du PLUi n°4 avec les modifications suivantes apportées :

- Modification du plan de zonage, permettant de créer une zone AU1a. L'emprise concernée par le projet d'extension de la zone d'activités impacte les parcelles n°2 et 4. Toutefois, afin de favoriser une cohérence d'ensemble sur le secteur, l'emprise a été élargie afin d'intégrer les parcelles n°18 et 19 à l'Ouest, ainsi que la zone AU1 actuelle, à l'Est, correspondant aux parcelles n°21, 24 et 25.
- Créer une Orientation d'Aménagement sur l'ensemble de la zone AU1a, afin d'encadrer l'aménagement de la zone, permettant de prendre en compte notamment les enjeux environnementaux et paysagers présents sur la zone.
- Supprimer l'emplacement réservé qui était délimité sur une partie du périmètre concerné, dans la mesure où la Communauté de Communes a acquis les terrains.
- Créer un règlement spécifique à la zone AU1a afin de prendre en compte ses caractéristiques et les enjeux paysagers importants, liés notamment à la localisation du site, en entrée de bourg.

Considérant la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) suite à la demande d'examen au cas par cas en date du 11 février 2022, de ne pas soumettre la procédure à la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la Communauté de Communes a organisé une réunion d'examen conjoint en date du 17 mai 2022, qui n'a pas suscité d'avis défavorable.

Les principales observations émises sont :

- Corrections d'erreurs matérielles sur le règlement et l'orientation d'aménagement ;
- Se poser la question de l'installation d'un projet de champ photovoltaïque sur la zone ;
- S'interroger sur les conséquences possibles d'autoriser le commerce et l'hébergement hôtelier sans condition particulière, ce qui ne permettra pas de maîtriser les futures demandes d'installation ;
- L'article 2 ne devrait évoquer que les constructions autorisées sous conditions, alors qu'il précise les constructions autorisées sans condition particulière ;
- La proximité d'une habitation nécessite de s'interroger sur les règles de retrait entre l'activité et l'habitation ;
- La nécessité de réaliser des fouilles archéologiques ;
- La nécessité de veiller aux rejets des eaux, afin d'éviter la pollution des champs captants ;
- La recherche de la connexion de la zone avec le centre bourg de Lapalisse ;

Considérant que la Communauté de Communes a reçu les avis suivants :

- Avis sans objection de la Chambre d'Agriculture ;
- Retour de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur la nécessité de préserver une bande sur la partie Sud, pour permettre l'aménagement de la déviation de la RN7, à l'avenir ;
- Aucune observation à formuler pour le SDE03 ;

Considérant que l'enquête publique sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLUi s'est déroulée du mardi 7 juin 2022 au 8 juillet 2022 inclus.

Considérant que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec une recommandation portant sur la prise en considération des demandes de la DREAL, suite à son courrier en date du 6 Juillet 2022.

Considérant que suite aux avis des personnes publiques associées et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

La Communauté de Communes a complété le projet sur les points suivants :

- Modification des fuseaux de retrait d'implantation des constructions sur la partie Sud, définis par l'Orientation d'Aménagement afin de permettre l'implantation dans une bande de 15 à 25 m au lieu d'une bande de 10 à 20 m, afin de préserver une bande de 15 m au Sud de l'opération, comme demandé par les services de la DREAL dans le cadre de son courrier en date du 6 Juillet 2022.
- Modification de l'orientation d'aménagement et du règlement pour corriger les erreurs matérielles.

La communauté de Communes a apporté les précisions suivantes :

- La volonté de ne pas modifier l'article 2 du règlement, rédigé de la même façon que l'article 2 des autres zones, par souci de lisibilité et de compréhension. Il est rappelé que la Communauté de Communes est en cours de révision générale du PLUi, ce qui permettra un réel toilettage et une mise à jour du règlement ;

- La volonté de ne pas encadrer les destinations de commerces et d'hébergement hôtelier, dans la mesure où la Communauté de Communes dispose du foncier, et où elle souhaite maintenir une mixité de fonctions relativement ouverte sur la zone, comme c'est le cas dans la zone existante ;
- La volonté de ne pas modifier le règlement concernant les possibilités d'installation de champs photovoltaïques, la Direction Départementale des Territoires (DDT) ayant confirmé que la rédaction actuelle ne permettrait pas leur installation ;

Monsieur le Président explique que le diagnostic d'archéologie préventive prescrite sur des terrains prévus pour l'extension de la ZAE s'est déroulé du 12 au 25 mai 2022.

La réception le 21/09/2022 du rapport conforme du service d'archéologie préventive du département de l'Allier, rend compte de l'opération préventive prescrite sur des terrains prévus pour l'extension de la ZAE. Les témoignages d'occupations rurales datés du 2nd âge du Fer, de la Période Antique et du Moyen Age, structurés autour d'une ancienne voie romaine, ont été mis en lumière par ses opérations et présentent un intérêt majeur pour la connaissance de la commune de Lapalisse.

Des prescriptions postérieures type opération de fouille et/ou modification de la consistance du projet ne sont pas exclues, mais ne sont pas encore connues à ce jour, la DRAC disposant d'un délai supplémentaire de 3 mois.

Il est rappelé que pour permettre la réalisation de cette extension de la zone d'activités, la Communauté de Communes du Pays de Lapalisse a obtenu un financement important du Conseil Départemental de l'Allier, qui risque d'être remis en cause si les travaux ne se réalisent pas rapidement, ce qui pourrait compromettre l'équilibre financier du projet et donc sa réalisation.

Monsieur le Président propose d'approuver la déclaration de projet et de confirmer l'intérêt général de l'opération d'extension de la zone d'activités du Prés de la Grande Route et d'approuver la mise en compatibilité n°4 du PLUi qui en découle comme présentée, avec la modification du zonage, la liste des emplacements réservés, l'orientation d'aménagement et du règlement.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité :

- Approuve la déclaration de projet et confirme l'intérêt général de l'opération d'extension de la zone d'activité du Prés de la Grande Route
- Approuve la mise en compatibilité du PLUi qui en découle

La présente délibération sera affichée au siège de la Communauté de Communes, publiée dans un journal diffusé dans le département, inscrit dans le registre des délibérations et transmise à Monsieur le Préfet de l'Allier.

Le PLUi modifié sera opposable, dès lors que les mesures de transmission, publicité et d'affichage auront été réalisées.

Fait et délibéré à Lapalisse les jour, mois et an que dessus.

Certifié exécutoire
Transmis en Sous-Préfecture
de Vichy le : 30 SEP. 2022
Publié ou Notifié
le : 28 SEP. 2022
Accusé Réception en Sous-Préfecture
le :
Ou Accusé Réception de la télétransmission
le :

Pour copie conforme,
Le Président,
J. de CHABANNES

Le Président,
J. de CHABANNES

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
"PAYS DE LAPALISSE"

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
"PAYS DE LAPALISSE"