

Communauté de Communes du Pays de Lapalisse

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi n 4

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 17 Mai 2022

Etaient invités :

- Préfecture de l'Allier
- DDT, service p le planification
- Agence Régional de Santé
- Office National des Forêts, agence départementale
- Conseil Régional Auvergne Rhône Alpes
- Conseil Départemental du Puy-de-Dôme
- Chambre d'Agriculture
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Puy-de-Dôme
- SNCF
- Vichy Communauté
- SYEPAR (SCOT Roannais)
- CAUE
- CC entr'Allier Besbre et Loire
- DRAC ARA – UDAP Allier
- Mairie de Lapalisse
- SIVOM de la Vallée de la Besbre
- SICTOM Sud Allier
- Enedis
- CRPF
- SDE03
- DREAL
- Mairie de Périgny
- Mairie de Servilly
- Mairie de Billezois
- Mairie de Saint-Prix
- Mairie de Barrais-Bussoles
- Mairie de Varennes-sur-T che



R ALIT ES

Urbanisme et
Aménagement

www.realites-be.fr

Etaient présents :

Prénom et Nom	Fonction
Didier HANGARD	CCPL et Maire de Saint-Prix
Bernard GAUD	Maire de Servilly
Yves PLANCHE	Mairie Billezois
Giles BERRAT	Mairie Varennes-sur-T�che
Jérémy LAGOUTTE	SIVOM Vallée de la Besbre
Stéphanie POURVOYEUR	DDT/Planification
Bruno BILLET	DDT/Vichy
Nadine SALARIS	ENEDIS
Johannie DEROUAULT-PICARD	CAUE 03
Anne GAY	CC Entr'Allier Besbre et Loire
Olivier COIGNY	CCPL Directeur Services Techniques
Marion PROFIT	CCPL Service Urbanisme
Marie-Hélène CHATROUX	Urbaniste R�alit�es Bureau d'Etudes

Etaient excusés :

- Jacques De CHABANNES, Président CCPL
- François GARNET, DREAL
- Le Président de la Chambre d'Agriculture
- Mme JOLLIVET et M. PRAPANT, UDAP
- Jean-Claude PEROT, Président de la CCI Allier
- Mme Claire TOURON, SICTOM
- Vichy Communauté
- Hervé DAVAL, Président du Syndicat Mixte du SCOT du Roannais
- SDE03
- CMA

Ref : 48074

Ordre du jour : réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

Monsieur HANGARD, Vice-Président de la Communauté de Communes, ouvre la réunion et explique qu'il s'agit d'une réunion de présentation dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays de Lapalisse.

Un tour de table est réalisé pour que chacun se présente.

La parole est donnée au Bureau d'Etudes Réalités pour la présentation.

1. Rappel des éléments de contexte et de la procédure

La Communauté de Communes du Pays de Lapalisse regroupe 14 communes et 8 476 habitants en 2018 (INSEE). Il s'agit d'un territoire plutôt rural, organisé autour d'une centralité locale : Lapalisse.

Le territoire est couvert par plusieurs documents cadres, dont le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalités des Territoires (SRADDET).

Il est rappelé que le PLUI est en cours de révision générale.

Le territoire ne dispose plus de SCOT applicable (SCOT devenu caduc).

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°4 concerne le projet d'extension de la zone d'activités Près de la Grande Route, située à l'entrée de ville de la commune de Lapalisse, le long de la RN7.

La CCPL a en effet candidaté à un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Zones d'Activités prêtes à l'emploi » et a été retenue. Afin de respecter le calendrier fixé dans le cadre de cette démarche, une déclaration de projet a rapidement été lancée.

La procédure a été prescrite par délibération du 15 Juillet 2021 et par arrêté du 6 Aout 2021, complété par arrêté en date du 1^{er} Février 2022.

Une demande d'examen au cas par cas a été sollicité auprès de la MRAE.

La décision n°2021-ARA-KKU-2509, du 11 février 2022 ne soumet pas à évaluation environnementale la procédure.

Dans la mesure où il s'agit de permettre une ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT applicable, un dossier de dérogation a été réalisé et a été soumis pour avis conforme au Préfet. Par arrêté préfectoral en date du 3 Mars 2022, la Préfecture a donné un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

La procédure a fait l'objet de modalités de concertation. Un bilan de la concertation a été réalisé par délibération en date du 14 Avril 2022.

Le dossier se compose d'une notice justifiant de l'intérêt général du projet et d'un dossier de mise en compatibilité du PLUi, du zonage, de l'orientation d'aménagement et du règlement et de la liste des emplacements réservés.

2. Présentation du site et du projet d'intérêt général

L'extension de la zone d'activités Près de la Grande Route représente un intérêt général pour le territoire, dans la mesure où elle permettra de conforter la vocation économique et le nombre d'emplois sur la centralité locale de la Communauté de Communes : Lapalisse.

Il est rappelé que la commune joue aujourd'hui un rôle d'attractivité économique, puisqu'elle regroupe 71% des emplois de la CCPL et dispose d'un indicateur de concentration de l'emplois de 173 (rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'activités occupés sur un territoire).

Ce projet répond à un véritable besoin, dans la mesure où la stratégie économique amorcée ces derniers mois par la CCPL, s'orientant vers le développement de l'agroalimentaire et la logistique notamment, nécessite des tènements de taille conséquente et la proximité d'un axe structurant.

La CCPL dispose de très peu de foncier immédiatement mobilisable pour mettre en place sa stratégie économique, dans un contexte d'augmentation de la demande.

Plusieurs zones sont identifiées dans le PLUi actuel, mais n'appartiennent pas à la CCPL et/ou ne sont pas équipées. Sur l'ensemble des sites identifiés, seuls 9.5 ha sont réellement mobilisables, mais comprennent deux secteurs qui ne sont pas adaptés à une vocation industrielle ou logistique :

- La zone de Lubillé à Lapalisse dispose de 3.5 ha disponibles, mais est davantage intéressante pour le développement commerciale, compte-tenu des activités déjà présentes sur la zone
- La zone d'Isserpent représentant 1.22 ha mais située à l'écart des axes structurants est davantage dédié à l'accueil d'entreprises locales

Aussi, moins de 5 ha sont immédiatement disponibles, et principalement situés autour de la zone du Près de la Grande Route, sur la commune de Lapalisse.

L'augmentation du stock foncier pour répondre au besoin à court terme est un enjeu impératif pour la collectivité.

L'extension de la zone Près de la Grande Route présente les avantages suivants :

- La zone d'activités se situe le long de la RN7, axe de passage stratégique. Le secteur est donc attractif pour des entreprises d'envergures et porteuses d'emplois.
- L'extension envisagée correspond à une seconde phase d'extension de la zone, déjà prévue depuis 2010. En effet, la zone d'activités a été créée en 2001, puis une extension de l'ordre de 15 ha a été envisagée en 2010, à réaliser en 2 phases :
 - o Une première phase de l'ordre de 8 ha, dans le prolongement de l'existant, a été aménagée. Il ne reste aujourd'hui que 2 lots disponibles.
 - o Une seconde phase d'extension, de l'ordre de 7 ha, a été anticipée et envisagée dans un second temps :
 - dossier Loi sur l'eau réalisé,
 - desserte en réseaux prévue,
 - étude paysagère et architecturale et étude L111-1-4 pour déroger à une urbanisation le long d'un axe classé route à grande circulation réalisées sur les 2 phases...
- L'ouverture à l'urbanisation de ce site présente peu d'enjeux environnementaux et agricoles :
 - o D'un point de vue agricole, il s'agit d'un secteur « résiduel », enclavé entre la RN7, la future déviation de la RN7, la zone d'activités actuelle et le cours d'eau.
 - o D'un point de vue environnemental, un prédiagnostic écologique a été réalisé par le bureau d'études Césame pour identifier les enjeux environnementaux présents et établir les mesures à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement. Toutes les mesures prévues par le bureau d'études ont été prises en compte et retraduites sur le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement du PLUi.

Le site étant localisé le long de la RN7, il dispose d'enjeux paysagers importants. La charte architecturale et paysagère et l'étude L111-1-4° réalisées identifient déjà les principaux enjeux pour l'aménagement de la zone. Les préconisations faites ont globalement été respectées, seuls quelques points particuliers ont été adaptés ou permettent d'approfondir certains enjeux :

- o Suppression du retrait de 16 m minimum par rapport à la voie de desserte interne, adaptation des retraits le long de la RN7, en respectant l'objectif de l'étude L111-1-4 d'un retrait minimum de 30 m, puisque les orientations prévues impliquent un retrait d'au moins 35 m.
- o Reprise des couleurs préconisées pour les façades et les clôtures

- Adaptation des enjeux d'intégration paysagère par la création de bosquets

Ces adaptations restent mineures et ne remettent pas en cause les grandes orientations des 2 études réalisées.

3. Présentation de la mise en compatibilité du PLUi

Le projet n'est pas compatible avec le PLUi actuel :

Le projet est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, qui prévoit notamment de :

- Poursuivre les travaux de déviation de la RN7 et déclasser l'ancien axe RN7, cela notamment pour ouvrir à l'urbanisation les terrains le long de cet axe
- Anticiper la position de porte d'entrée Sud-Est de l'agglomération de Vichy par la RN7
- Poursuivre les aménagements des zones d'activités communautaires
- Urbaniser tout en maintenant l'activité agricole
- Gérer la cohabitation des activités économiques et résidentielles
- Protéger les espaces naturels sensibles (cours et plan d'eau) et les espèces végétales et animales remarquables
- Mettre en valeur les haies bocagères
- Assurer l'insertion paysagère des constructions
- Respecter la topographie naturelle en évitant les terrassements et les affouillements
- Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables

Le secteur concerné n'est toutefois pas compatible avec le plan de zonage :

Le secteur concerné est couvert par un emplacement réservé en vue de l'acquisition du terrain pour le développement économique. Il est également classé en zone AUc, zone à urbaniser non opérationnelle, et en zone agricole.

La partie Nord-Ouest de la zone accueille une habitation isolée et un local d'activités, le long de la RN7. Ce secteur est classé en zone Nha.

La première phase d'extension, déjà aménagée, est classée en zone AUi et est également concernée par l'emplacement réservé.

Compte-tenu des enjeux paysagers, la mise en compatibilité porte sur l'ensemble des deux phases d'extension de la zone d'activités et intègre l'habitation et le local d'activité:

- L'emplacement réservé est supprimé sur toute la partie Sud de la RN7
- L'ensemble du site est reclassé en zone AUia, couvert par une Orientation d'Aménagement. Seule une petite bande tampon est maintenue en zone A, entre le cours d'eau, classé en zone N, et la zone d'activités.

Une orientation d'aménagement encadre l'ensemble de la zone. L'objectif est de favoriser l'intégration paysagère de l'ensemble du site, mais également d'intégrer toutes les mesures proposées par le bureau d'études Césame :

- Protection de la ripisylve et du cours d'eau
- Préservation d'un espace tampon entre l'aménagement de la zone et le cours d'eau, support de bassin de rétention et de création de zones humides permettant de compenser l'emprise détruite dans le cadre de l'aménagement de zone
- Préservation de la haie bocagère séparant aujourd'hui les phases 1 et 2 d'extension
- Recréer une noue végétalisée sous forme de zones humides le long de la RN7, dans le prolongement des aménagements existants.

Le règlement a également été repris afin de créer un règlement adapté à ce secteur.

4. Avis des personnes publiques associées

Le bureau d'études rappelle l'avis favorable de la CDPENAF en date du 3 Février 2022 et l'arrêté Préfectoral donnant un avis favorable pour l'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT applicable en date du 3 Mars 2022.

Madame Pourvoyeur (DDT) rappelle qu'il s'agit d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi. A ce titre, le dossier comporte une notice d'intérêt général et un dossier de mise en compatibilité du PLUi. L'enquête publique porte bien sur les 2 éléments : le dossier d'intérêt général et le dossier de mise en compatibilité du PLUi.

La DDT a noté que ce projet s'inscrit dans un contexte de :

- Nécessité d'aménager l'extension de la zone d'activités, compte-tenu de la demande des acteurs économiques
- Confortement des zones d'activités sur Lapalisse, centralité économique du territoire
- Révision Générale du PLUi en cours

La DDT a été vigilante sur l'identification des enjeux paysagers et environnementaux et leur prise en compte dans le cadre du règlement et de l'orientation d'aménagement. Elle note favorablement l'intégration de la première phase d'extension, permettant un aménagement d'ensemble plus cohérent. Elle rappelle que l'accord du Préfet s'explique par la traduction de ces enjeux au sein des pièces du PLUi.

Madame Pourvoyeur émet les remarques suivantes :

- Sur l'orientation d'aménagement, une erreur de rédaction s'est glissée : les bosquets de la partie Nord doivent être implantés au Nord-Ouest et non au Sud-Ouest comme écrit, pour respecter ce qu'il est représenté sur le schéma.
- Sur le règlement de la zone :
 - o Il est rappelé que l'article 2 doit énoncer les destinations autorisées sous conditions. La rédaction proposée liste les destinations autorisées sans conditions particulières, ce qui peut gêner l'instruction lorsque des activités ne sont listées ni dans l'article 1 (destination interdite) ni dans l'article 2 (destinations autorisées sous condition).
 - o Dans la mesure où il s'agit d'un ancien règlement, rien n'est précisé concernant le photovoltaïque au sol. Or, certaines communes de l'Allier constatent des projets de champs photovoltaïques qu'il n'est pas facile d'encadrer lorsque ce n'est pas prévu dans le règlement. Des précisions pourraient être apportées sur ce point dans le cadre du règlement, en fonction du souhait de la collectivité
 - o Il est noté quelques erreurs de rédactions, le règlement faisant référence à la zone Ui au lieu de la zone AUia.
 - o L'autorisation d'activités commerciales sans encadrement particulier interpelle et interroge sur cette zone.

Les erreurs signalées dans le cadre de l'orientation d'aménagement et du règlement seront corrigées.

L'article 2 a été rédigée de manière similaire aux autres zones du règlement, par souci d'homogénéité et de conserver les pratiques d'instructions actuellement applicables, avant application du prochain PLUi en cours de révision. La collectivité étudiera l'opportunité de revoir la rédaction sur ce point.

Concernant le développement du photovoltaïque, la collectivité souhaite avant tout dédier l'aménagement de cette zone à des activités économiques. Elle ne souhaite donc pas la réalisation d'un champ photovoltaïque. En revanche, elle ne souhaite pas empêcher des projets d'ombrières photovoltaïques, d'installation sur toiture.

Le risque est toutefois peu élevé dans la mesure où il s'agit d'un tènement appartenant à la Communauté de Communes.

Le dossier sera repris afin de clarifier la position de la collectivité sur ce point, dans le règlement écrit.

Concernant la vocation commerciale, il est rappelé que la collectivité souhaite davantage cibler la vocation commerciale sur la zone de Lubillé. Toutefois, elle souhaite permettre certaines activités commerciales au sein de la zone, notamment la restauration ou tout autre activité attractive pour les salariés travaillant sur cette zone. Cela dépend donc du type de commerce, mais le code de l'urbanisme ne permet pas de faire la distinction. La collectivité ne souhaite donc pas encadrer davantage la destination commerciale, considérant également qu'elle pourra maîtriser le type d'activité, au moins pour la première installée, dans la mesure où le tènement lui appartient.

Madame Pourvoyeur prend acte des réponses apportées et n'émet pas de réserve particulière suite aux réponses apportées.

Monsieur Planche, Maire de Billezois, s'interroge sur la proximité de la zone avec l'habitation et demande si des règles de retrait particulières ont été définies et si le propriétaire a été prévenu.

Ni le règlement ni l'orientation d'aménagement ne prévoient de règles particulières de retrait par rapport à l'habitation. Il est rappelé que le règlement prévoit un retrait au moins égal à la hauteur du bâtiments (sur terrain plat), sans être inférieur à 3 m, et que les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative, lorsque la hauteur est inférieure à 6 m.

Comme pour toute procédure d'urbanisme, il s'agit d'un projet d'intérêt général, les intérêts privés des propriétaires ne seront donc pris en compte que dans le cadre de l'enquête publique.

La collectivité réfléchira à l'opportunité de compléter le dossier pour définir des règles de retrait propre à la limite séparative avec la maison, mais attend pour cela la réalisation de l'enquête publique et les éventuelles remarques du propriétaire, afin de proposer, le cas échéant, une règle adaptée.

Monsieur Gilles BERRAT, Maire de Varennes sur Tèche s'interroge sur la réalisation des fouilles archéologiques, rappelant que cette étape peut conditionner la réalisation et/ou l'avancement d'un projet, en fonction de ce que l'on trouve.

La collectivité explique que les fouilles archéologiques sont justement en cours.

Monsieur Jérémie LAGOUTTE (SIVOM Vallée de la Besbre) rappelle que tout le réseau hydrographique de ce secteur rejoint la Besbre et que ce secteur est en amont des champs captant. Une vigilance particulière doit donc être mise en place sur le rejet des eaux, afin d'éviter la pollution des champs captant.

Des échanges ont déjà été amorcés entre la collectivité et le SIVOM afin d'envisager une organisation et une gestion adaptée du traitement des eaux pluviales, sur ce secteur.

Madame Gay (CC Entr'Allier Besbre et Loire) s'interroge également sur la vocation commerciale du site, mais également sur l'autorisation des hébergements touristiques. Ces derniers pourraient être interdits.

Il est rappelé que l'objectif de la collectivité est de maintenir une certaine souplesse sur les destinations autorisées dans cette zone, dans la mesure où la zone d'activités actuelle est très hétérogène. Il est rappelé qu'un projet d'hébergement hôtelier est en cours sur le dernier lot disponible de la zone d'activités actuelle.

La collectivité explique qu'il y a très peu de risque qu'un second hôtel s'installe sur la zone.

La reprise du règlement sur ce point n'est pas envisagé par la collectivité.

Madame Johannie DEROUAULT-PICARD (CAUE) s'interroge sur la recherche de la connexion de cette zone avec le bourg de Lapalisse. En matière de mobilité, est-ce que la recherche de la connexion et par l'incitation à d'autres modes de transports que la voiture ont été recherchés ?

Cette extension sera un lieu de travail qui va avoir un impact sur l'entrée de ville, des ambitions environnementales plus fortes pourraient être étudiées.

Il est rappelé que la zone d'activités actuelle comporte une aire de co-voiturage. L'orientation d'aménagement prévoit également la recherche de la mutualisation des espaces de stationnement pour la clientèle.

Il semble très difficile d'aller plus loin, compte tenu de la nécessaire traversée de la RN7 pour rejoindre le bourg. La collectivité a déjà étudié la possibilité de créer des pistes cyclables permettant de relier la zone avec le bourg, mais n'a pas eu les autorisations, compte-tenu de la dangerosité que représente la RN7.

Concernant les ambitions environnementales voire architecturales évoquées par le CAUE, il est rappelé que le règlement est avant tout un outil réglementaire relativement « rigide », qui s'imposera dans un esprit de conformité au porteur de projet. Il est donc nécessaire de trouver un équilibre entre l'encadrement d'un site présentant de grands enjeux paysagers et une certaine souplesse permettant aux entreprises de s'installer. **Dans le cadre du permis d'aménager, des orientations plus fortes pourraient être étudiées, en concertation éventuellement, avec le CAUE. Ce point sera à discuter par la suite, lors de la mise en œuvre du projet. Il n'est pas envisagé de reprise du dossier.**

Madame Nadine SALARIS (ENEDIS), ne soulève pas de problème particulier dans le cadre du projet présenté. La desserte de la zone sera assurée par une boucle HTA. Il faudra conserver une certaine surface à l'angle de la maison isolée, pour la réalisation d'un poste de distribution. Il faudra maintenant connaître la puissance nécessaire.

Elle rappelle également que les arbres envisagés le long des voies ne doivent pas avoir des racines trop profondes, étant donné le passage de réseaux à proximité.

La collectivité prend note de ces remarques, qui ne nécessitent pas de modification du dossier.

Monsieur BILLET (DDT), rappelle que le dossier loi sur l'eau devra faire l'objet d'un Porter à Connaissance, puisque l'emprise des bassins de rétention est revue. Concernant l'activité commerciale, il rappelle que Lapalisse fait partie du dispositif Petite Ville de Demain et va donc réaliser prochainement une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) à partir de laquelle la collectivité sera amenée à définir un périmètre et une stratégie commerciale adaptée.

Concernant l'aspect paysager, il demande des précisions sur la publicité et la gestion des enseignes publicitaires.

Il est rappelé que le règlement d'un PLU ne peut pas intégrer de dispositions relatives aux enseignes commerciales, cela relève d'un Règlement Local de Publicité (RLP). Lapalisse n'est pas couverte par un RLP.

Les avis transmis par les personnes publiques associées excusées :

La Chambre d'Agriculture a émis un avis en date du 6 Mai 2022, n'émettant pas d'objection à la mise en compatibilité prévue du PLUi et rappelle la nécessité de compenser la perte foncière subie par l'exploitation agricole.

La DREAL a adressé un courriel à la collectivité en date du 16 Mai 2022 par lequel elle évoque, dans la perspective de l'aménagement de la 2 fois 2 voies de la RN7 l'intérêt de ne pas urbaniser sur une bande d'une trentaine de mètres sur les parties Sud (limites séparatives avec la parcelle n°7) des parcelles n°ZM0025, 0028,0029 et 0086. Elle précise en effet que les évolutions des normes environnementales conduisent bien souvent la DREAL à devoir procéder à des acquisitions supplémentaires pour réaliser les bassins d'assainissement de la route. Un courrier de confirmation sera adressé dans les prochains jours.

Cette demande peut remettre en cause les conditions d'implantations définies dans le cadre de l'orientation d'aménagement. En fonction des précisions apportées dans le cadre du courrier de confirmation, l'orientation d'aménagement pourra être reprise : cette dernière évoque aujourd'hui un retrait de 10 m à 30 m sur tout le linéaire Sud de l'orientation d'aménagement, par rapport à la RN7, ce qui ne paraît pas compatible avec la demande de la DREAL.

Le SDE03 n'a pas d'observation à formuler et émet un avis favorable.

**Annexe : Avis reçus des Personnes Publiques Associées non présentes à la réunion
d'examen conjoint**



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ALLIER

**Service Juridique,
Territoires**

Monsieur le Président
de la Communauté de communes
Pays de Lapalisse
Boulevard de l'Hôtel de Ville
BP 63
03120 LAPALISSE

Objet

Extension de la zone d'activité
« Prés de la Grande Route »
Lapalisse
Mise en compatibilité du PLUI

Références
PB/SJT/CD/AP

Dossier suivi par
Cécile DEGRANGE

Moulins, le 6 mai 2022

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 15 avril, vous m'invitez à prendre part à une réunion d'examen conjoint le 17 mai 2022, dans le cadre de la procédure prévue par le Code de l'urbanisme, pour mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) du Pays de Lapalisse avec le projet d'extension de la zone d'activités économiques « Prés de la Grande Route » à Lapalisse.

Mes services ne pourront pas participer à cette réunion. Je vous prie de bien vouloir accepter et transmettre les excuses de la Chambre d'agriculture.

Après avoir pris connaissance des pièces du dossier, je constate que le projet consiste à étendre la zone d'activités économiques « Prés de la Grande Route » à Lapalisse, par ouverture à l'urbanisation de la deuxième phase d'aménagement d'une surface d'environ 7 hectares.

Les terrains concernés sont aujourd'hui classés en zones AUc (zone d'urbanisation future, non constructible immédiatement), A (agricole) et Nha (naturelle habitée) ; le règlement de ces zones ne permet pas l'accueil d'entreprises économiques.

Une mise en compatibilité du PLUI est donc nécessaire. Elle prévoit :

- La création d'une zone AUia sur l'ensemble du périmètre d'extension, avec un règlement adapté ;
- La mise en place d'une orientation d'aménagement sur ce périmètre ;
- La suppression d'un emplacement réservé qui n'a plus lieu d'être.

Considérant les différents éléments suivants mis en avant dans le dossier :

- La Communauté de communes a été retenue à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par le Conseil départemental, pour le développement économique de son territoire ;
- Des porteurs de projets souhaitent s'installer sur le territoire alors que le potentiel foncier immédiatement mobilisable est aujourd'hui limité ;

.../...

Siège Social

60, cours Jean Jaurès
BP 1727
03017 Moulins Cedex
Tél. 04 70 48 42 42
Fax 04 70 46 30 69

Email : cda.03@allier.chambagri.fr

Antennes

Lapalisse
Montluçon
Saint-Pourçain-sur-Sioule
Villefranche-d'Allier

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
Loi du 31/01/1924
Sinet 120 306 532 00011
APE 9411Z

www.allier.chambre-agriculture.fr
Chambre d'agriculture de l'Allier
Chambagri03

.../...

- La stratégie communautaire vise à renforcer les zones d'activités existantes pour éviter une dispersion sur le territoire ;
- L'extension progressive de la zone d'activités « Prés de la Grande Route » a été envisagée dès 2010 ;
- Cette zone d'activités occupe une position stratégique à l'échelle du territoire communautaire, en bordure de RN7 à l'entrée de la ville de Lapalisse ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour donner une cohérence d'ensemble au projet ;
- L'extension porte sur une parcelle agricole cernée par la RN7 actuelle, la future déviation RN7, un cours d'eau et la partie déjà aménagée de la zone d'activités ;

la Chambre d'agriculture prend acte de ce projet et n'émet pas d'objection à la mise en compatibilité prévue du PLUI.

J'attire votre attention sur le fait que l'extension de cette zone d'activités porte sur une parcelle agricole aujourd'hui valorisée en prairie permanente par une exploitation en système d'élevage bovin ayant son siège sur la commune de Périgny. Il convient donc de prendre en compte et de compenser la perte foncière subie par cette exploitation. Pour cela il existe dans l'Allier un protocole départemental conclu entre l'Etat et la profession agricole, qui définit à titre indicatif les indemnités dues aux exploitants agricoles impactés par des projets d'intérêt général ou des aménagements de grands ouvrages.

Enfin, plus globalement, je me permets de souligner que la révision générale du PLUI engagée sur votre territoire depuis l'automne 2021 doit permettre d'envisager le développement économique à l'échelle de la Communauté de communes dans son ensemble et de dimensionner les zones d'activités pour répondre au plus juste à la stratégie et aux besoins de la collectivité.

Restant à votre disposition pour toute précision, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le président,



P. BONNIN

PLUi de La palisse

GRANET François (Chef de pôle adjoint) - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/MAP/OO
<francois.granet@developpement-durable.gouv.fr>

Lun 16/05/2022 17:22

À : Marion PROFIT <marion.profit@cc-paysdelapalisse.fr>

Cc : SEPTAUBRE Eric (Chef de pôle) - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/MAP/OO
<Eric.Septembre@developpement-durable.gouv.fr>; WEPIERRE Nicolas - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/MAP/OO <Nicolas.Wepierre@developpement-durable.gouv.fr>; MATHE Fabien - DREAL Auvergne-Rhône-Alpes/MAP/AFF/Clermont-Ferrand <fabien.mathe@developpement-durable.gouv.fr>

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir excuser la DREAL à la réunion du 17 mai relative aux personnes publiques associées. Après examen nous souhaiterions porter à votre connaissance les éléments suivants:

Dans la perspective de l'aménagement à 2 fois 2 voies de la RN7 l'État a procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles sur la commune de Lapalisse notamment les parcelles ZM 0002 et 0007. Afin de ménager la réalisation du projet la DREAL attire l'attention de la collectivité sur l'intérêt de ne pas construire au nord de la parcelle ZM0007 sur une bande d'une trentaine de mètre (secteur de l'aire des Vérités). Cela concerne notamment les parcelles ZM 0025, 0028, 0029 et 0086. En effet l'évolution des normes environnementales conduisent bien souvent la DREAL a devoir procéder à des acquisitions supplémentaires pour réaliser les bassins d'assainissement de la route.

La DREAL vous adressera dans les prochains jours un courrier de confirmation

Je me tiens à votre disposition pour toute informations complémentaires,

Bien cordialement,

--

François GRANET

Chef de pôle adjoint

MAP/OO

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes

7 Rue Léo Lagrange 63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

Bureau : Bât B Bureau 260

Tel : +33 4 73 43 15 80 - Mobile : +33 6 07 81 54 31

www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes



EUROPE2022.FR



Réunion relative à la mise en compatibilité n°4 du PLUi

Yves MOREL <Yves.MOREL@sde03.fr>

Jeu 28/04/2022 09:52

À : Marion PROFIT <marion.profit@cc-paysdelapalisse.fr>

Monsieur le Président,

Nous vous remercions pour votre invitation à la réunion relative à la mise en compatibilité n°4 du PLUi du Pays de Lapalisse le mardi 17 mai 2022.

Le SDE03 ne pourra malheureusement pas être présent.

Après examen du dossier, nous n'avons pas d'observations à formuler et émettons un avis favorable.

Cordialement.

Yves Morel

Directeur du pôle Réseaux

☎ 04 70 46 87 42 - 06 87 80 15 78

🌐 www.sde03.fr

✉ 11, Les Sapins - CS 70026 - 03401 YZEURE Cedex



