



## Dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°4 du PLUi du Pays de Lapalisse

### 2.2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Lapalisse approuvé le 18 Juin 2009

Révision simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 22 Juin 2011

Modification n°1 du PLUi approuvée le 22 Juin 2011

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée le 30 Novembre 2011

Révision simplifiée n°2 à 10 du PLUi approuvées les 3 Septembre 2013 et 29 Novembre 2013

Modification n°2 du PLUi approuvée le 3 Septembre 2013

Modification simplifiée n°2 du PLUi approuvée le 27 Avril 2015

Modification simplifiée n°3 du PLUi approuvée le 2 Juin 2016

Modification simplifiée n°4 du PLUi approuvée le 24 Juillet 2018

Mises en compatibilités n°1 et 2 du PLUi approuvées le 18 Décembre 2018 et le 24 Septembre 2020

Modification simplifiée n°4 du PLUi approuvé en Juillet 2018

Mise en compatibilité n°3 du PLUi approuvé le 15 Juillet 2021;

#### **Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays de Lapalisse pour l'extension de la zone d'activités du Prés de la Grande Route**

Prescription par délibération du Conseil Communautaire en date du 15 Juillet 2021, complétée par la délibération du 18 Janvier 2022 et par arrêté du 6 Aout 2021, complété par arrêté du **XX** Janvier 2022



## PREAMBULE

---

Les Orientations d'Aménagement précisent les dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain du territoire.

Les Orientations d'Aménagement sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

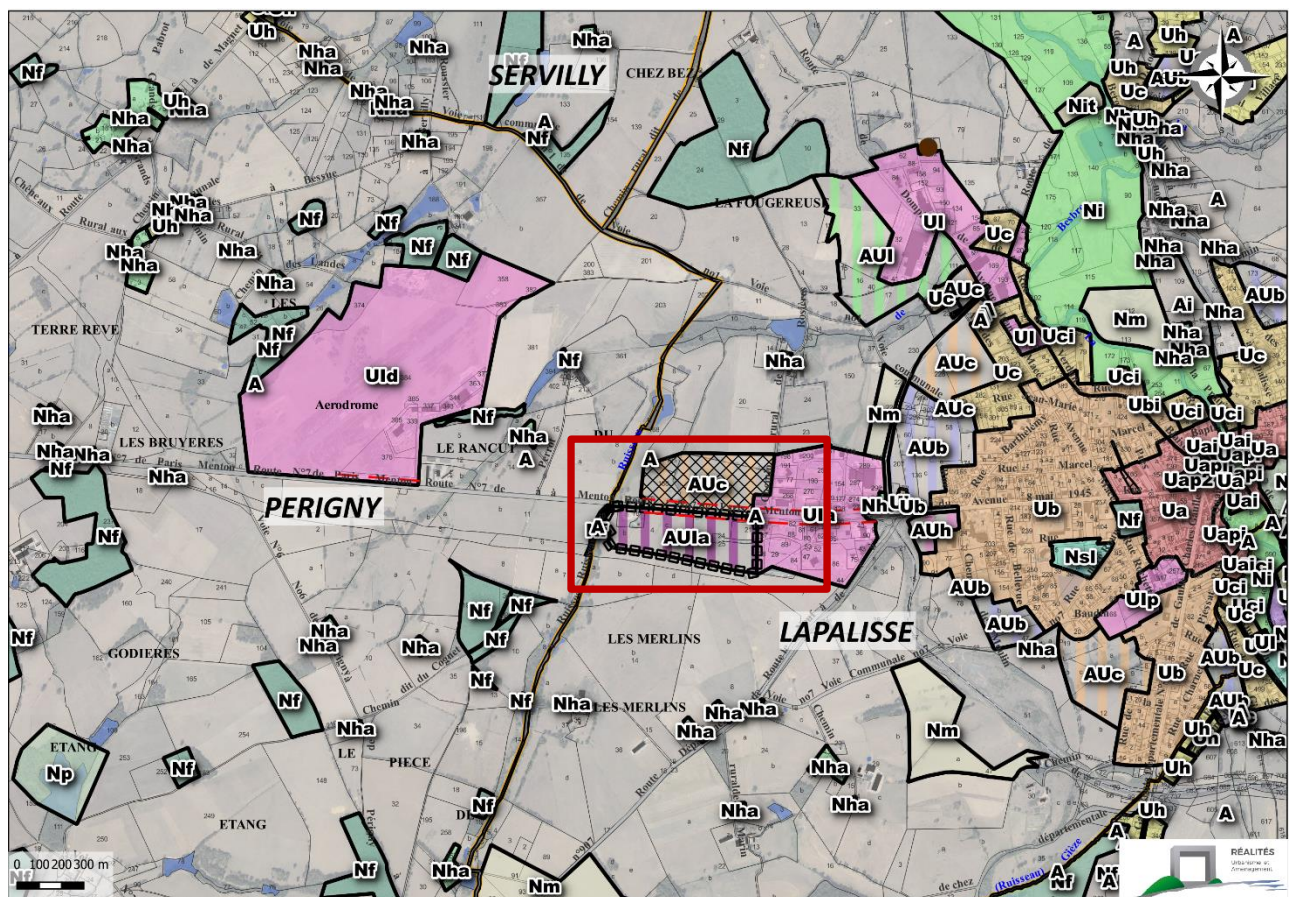
Ces orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'urbanisme, comme le zonage et le règlement, en termes de compatibilité et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit de l'aménagement défini dans le cadre de l'OA.

Elles se présentent sous la forme d'orientations pour chaque secteur, accompagnées d'un schéma graphique traduisant les objectifs d'aménagement souhaités.

# LA ZONE AU1a : EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES « PRES DE LA GRANDE ROUTE », COMMUNE DE LAPALISSE

## 1. Localisation

- La zone AU1a soumise à orientation d'aménagement se situe à l'entrée de l'agglomération de Lapalisse, le long de la RN7 et à proximité immédiate de la future déviation de la RN7. Carrefour stratégique à l'échelle départementale, ce secteur accueille la zone d'activités « Pres de la Grande Route ». La présente orientation d'aménagement s'inscrit en continuité de la zone d'activités existante.
- Superficie : environ 14.7 ha



## 2. Objectifs

- Répondre aux besoins d'installation d'entreprises à proximité d'un axe de desserte structurant, la Communauté de Communes ne disposant plus de foncier économique permettant de répondre aux demandes d'installation
- Accueillir de l'emploi et conforter le statut de centralité économique de la commune de Lapalisse
- Aménager l'extension de la zone d'activités en tenant compte des enjeux paysagers en entrée de ville
- Prendre en compte les enjeux environnementaux repérés : proximité du ruisseau de l'Auvergnat/des Merlins et sa ripisylve

## 3. Orientation d'Aménagement

### Ouverture à l'urbanisation :

- L'OA est une zone à urbaniser immédiatement constructible, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant être réalisée en plusieurs tranches. Les parcelles n°18 et 19 sont immédiatement constructibles et ne sont pas concernées par l'opération d'aménagement d'ensemble.

### Composition fonctionnelle :

- Le secteur s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités actuelle, à destination mixte
- Les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités afin de favoriser l'insertion des bâtiments et de respecter la topographie du site (les mouvements de terrains sont néanmoins admis pour tenir compte des contraintes techniques ou réglementaires liées à la nature des bâtiments ou des activités)

### Accès et desserte :

- La desserte principale s'inscrira dans le prolongement de la voie de desserte de la zone d'activités existante. Les accès directs des lots sur la RN7 seront interdits. Seule la parcelle n°18 dispose d'un accès direct, pouvant être conservé.
- La voie de desserte interne sera accompagnée par un aménagement en mode actif permettant de rejoindre la partie Est de la zone. Les matériaux perméables seront recherchés pour cet aménagement.
- En fonction de la nature des activités, la mutualisation des parkings dédiés à la clientèle ou aux employés sera recherchée

Sauf en cas de contraintes techniques ou réglementaires liées à la nature de l'activité :

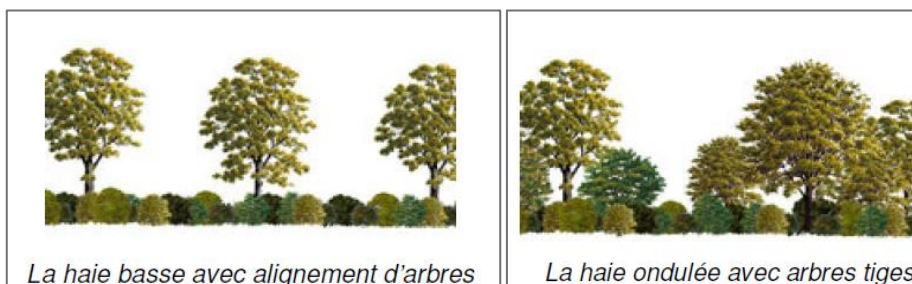
- Les aires de stockages/dépôts seront implantées à proximité de la voie de desserte interne. Ces aires seront perméables. Un aménagement paysager proche de l'alignement avec la voie de desserte interne permettra une meilleure insertion de ces aires.
- Les espaces de stationnement seront perméables.
- Les aires de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup> (correspondant à environ une dizaine de places) seront organisées sous forme de sous-ensembles agrémentés d'alignements d'arbres et autres dispositifs d'animation des espaces extérieurs

### Intégration paysagère :

L'opération doit participer à un aménagement qualitatif d'entrée de ville et prendre en compte « l'effet vitrine » de la zone depuis la future déviation de la RN7.

- La voie de desserte interne sera accompagnée d'un aménagement paysager prenant la forme, a minima, d'un alignement d'arbre de part et d'autre de la voie, prolongeant ainsi l'aménagement paysager existant
- Les limites séparatives seront accompagnées d'une haie reprenant les caractéristiques d'une haie bocagère

*Exemple d'aménagement paysager recherché :*



# PLUI Lapalisse – Orientation d'Aménagement

## Partie Nord :

- Les bâtiments particulièrement visibles depuis la RN7 devront présenter une certaine homogénéité, sans pour autant présenter un front bâti trop marqué. Pour cela, les premiers bâtiments principaux (hors annexe) d'implanteront en retrait de l'axe de la RN7 : la façade la plus proche de l'alignement sera implantée
  - o Dans un fuseau compris entre 35 m et 45 m pour la partie Est de la zone
  - o Dans un fuseau compris entre 45 m et 55 m pour la partie Ouest de la zone

### Principe d'implantation recherché :

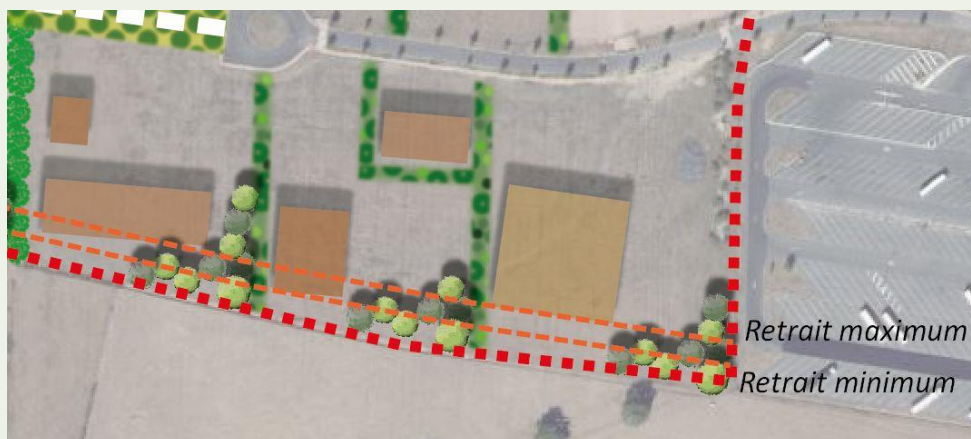


- Des aménagements paysagers, composés de bosquets d'au moins 3 essences locales, dont au moins une essence arbustive, seront réalisés en priorité sur la partie Sud-Ouest de chaque tènement, dans le but de veiller à un accompagnement paysager qualitatif, visible depuis la RN7

## Partie Sud :

- Les premiers bâtiments principaux (hors annexes) s'implanteront sur la moitié Sud des tènements, c'est-à-dire à l'arrière de la parcelle (par rapport à la voie de desserte interne). Pour cela, ils s'implanteront en retrait de la limite séparative Sud de la zone AUia, dans un fuseau compris entre :
  - o 10 m et 20 m sur la partie Ouest de la zone
  - o 20 m et 30 m sur la partie Est de la zone

### Principe d'implantation recherché :



- Des aménagements paysagers, composés de bosquets d'au moins 3 essences arborées ou arbustives, locales, seront réalisés en priorité sur la partie Sud-Est de chaque tènement, dans le but de veiller à un accompagnement paysager qualitatif, visible depuis la future déviation de la RN7

## **Aspect extérieur des constructions :**

- Afin de mettre en place une stratégie de façade homogène à l'ensemble, les horizontales seront recherchés (ex : bardage, vitrage ou brise-soleil filant sur toute la longueur,...)

## **Environnement et gestion des eaux pluviales :**

- Le ruisseau de l'Auvergnat/ des Merlins et sa ripisylve doivent être préservés. Pour conserver une bande tampon suffisante, l'ensemble de la partie située à l'Ouest de la parcelle n°3 sera maintenue en espace vert. Cet espace vert sera dédié :
  - o A la réalisation d'aménagements liés à la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention), tout en :
    - Préservant les boisements existants
    - Créant un bassin tampon des eaux de ruissellement avant le rejet au ruisseau, dont le débit rejeté à l'émissaire sera limité au débit naturel de crue du site avant aménagement. Le volume tampon permettra l'écêtage au moins jusqu'à la pluie décennale. L'aménagement du bassin permettra de lui conférer une valeur écologique.
  - o A la création d'une zone humide autour du bassin : l'objectif est de créer une zone de prairie légèrement abaissée, maintenue humide par des eaux issues du ruissellement.
- Le fossé le long de la RN7 sera maintenu et élargi, dans le prolongement de la noue existante le long de la tranche précédente. L'objectif est de créer une noue végétalisée, avec une végétalisation hygrophile (roseaux, joncs,...) et un fossé central ensoleillé. Cela permettra la création d'une zone humide.
- L'extension de la zone d'activités est actuellement séparée de la zone aménagée par une haie bocagère structurante, écologiquement intéressante (nidification de passeraux). L'objectif est de préserver cette haie.
- La récupération des eaux de pluie, notamment pour l'entretien des espaces verts, sera encouragée

*Les orientations présentées ci-dessus ont notamment pour but de jouer vis-à-vis de la biodiversité et de l'hydrosystème un rôle au moins équivalent à celui de la zone humide règlementaire impactée.*

## **Energies renouvelables :**

- Les toitures terrasses végétalisées seront encouragées
- La production d'énergies renouvelables sera recherchée

## Schéma général de l'Orientation d'Aménagement



Implantation des bâtiments à titre indicatif, non opposable