

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « PAYS DE LAPALISSE »
(ALLIER)**

CONCLUSIONS MOTIVEES



Marie-Odile RIVENEZ
Commissaire enquêteur

Le 22 décembre 2025

Suite à l'enquête publique relative au projet de PLUi sur la communauté de communes du Pays de Lapalisse, regroupant 14 communes, qui s'est déroulée du 20 octobre 2025 au 21 novembre 2025.

✓ **Sur la forme**

Prenant en compte :

- La communication sur le projet

Puisque la publicité de l'enquête a été réalisée dans de bonnes conditions,

Que la concertation préalable avait déjà permis une bonne information du public par le biais de bulletins municipaux et communautaires, d'articles de presse, de réunions publiques, d'ateliers participatifs, d'affichages, et par le biais d'une page dédiée sur le site de la communauté de communes.

- La présentation du dossier

Avec des documents clairs et bien présentés, des sommaires bien développés pour retrouver une thématique,

- Le PADD affirme clairement et sobrement les orientations et leur déclinaison en objectifs,
- La justification du projet est très détaillée et précise, tant dans la description du déroulement des phasages, que dans les évaluations et les méthodologies retenues ; elle reste cependant assez ardue compte tenu des ajustements qui ont pu être faits ;
- Les OAP sont bien décrites et généralement bien justifiées, de même les STECAL,
- Les documents règlementaires sont précis, clairs.

Regrettant cependant que les documents graphiques soient parfois difficiles d'accès sous forme électronique,

Prenant en compte le fait que les erreurs signalées sur les délimitations de zonage et positionnement des cours d'eau (commune de Bert) vont être corrigées

✓ **Sur le fond**

Au vu des objectifs affichés par le projet sur les thématiques suivantes :

- Réduction de la consommation d'espace

Le projet de PLUi respecte les objectifs de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 : consommation d'espace de 44,26 ha sur 10 ans (jusqu'en 2035), pour un objectif de calculé de ne pas dépasser 47,55 ha (réduction de moitié de la consommation d'espace de la période 2011-2021).

Il est cependant regrettable que l'objectif fixé dans le PADD (de réduire la consommation d'espace de la période 2015-2024 par 2, soit 67,3 ha/2) ne puisse être totalement respecté : consommation de 44,26 ha pour un objectif de 33,7 ha. Il est noté toutefois que les surfaces des méthaniseurs sur la commune de Lapalisse pourraient être exclues des surfaces de consommation d'espace, parce que ces projets, bien avancés aujourd'hui, n'étaient pas connus lors de la rédaction du PADD et parce qu'ils répondent à un objectif d'intérêt général de décarbonation de l'énergie. Ainsi, la consommation d'espace serait évaluée à 37,14 ha, ce qui permet d'approcher de l'objectif fixé dans le PADD.

Aussi, compte-tenu de cet ajustement pour atteindre l'objectif fixé, certains choix d'accroissement de surfaces urbaines (extension de bourgs ou de hameaux sur des zones agricoles) mériteraient d'être reposés.

- Préservation du paysage

Les objectifs de maintien de la qualité du cadre de vie et des valeurs identitaires du territoire dégagés dans le PADD sont bien présents sur l'ensemble du projet. Le PLUi tel qu'il est construit s'appuie effectivement sur la préservation des éléments du patrimoine naturel (haies, alignements d'arbres, cours d'eau, ripisylve, massifs boisés). On peut la retrouver à travers une OAP transversale dite « Trame verte et bleue » qui s'applique sur tout le territoire, à travers les choix retenus pour caractériser les zones urbaines (réduction des espaces urbanisés et à urbaniser), à travers un règlement qui met en avant la protection du paysage et des arbres et la bonne intégration des constructions nouvelles.

Toutefois, le respect de ces orientations passe par le suivi de la mise en place de ces orientations et la limitation des exceptions qui devront rester encadrées.

- Développement d'une offre de logements attractive et diversifiée

Il a été souhaité prioriser la densification des centres bourgs, ce qui répond aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Ainsi plus de 170 nouveaux logements sont fléchés en densification (176 avec un lotissement communal). La réhabilitation n'est pas oubliée et des incitations sont prévues.

Au sein des OAP, il est prévu 112 logements neufs, et 55 sont prévus en extension hors OAP.

Or sur la période 2025-2035, le nombre de logements neufs nécessaire est estimé à 300 logements, dont 120 sur Lapalisse et 180 sur les autres communes.

Ainsi le nombre de logements neufs projeté apparaît excessif par rapport à l'estimation de la progression démographique de la population qui est déjà un objectif ambitieux, comme le souligne l'ensemble des PPA. Les échéanciers de l'ouverture des OAP seront précisés dans le projet, comme il a été souhaité lors de l'enquête. Il serait nécessaire dans un même temps de veiller aussi à fixer des étapes pour éventuellement réajuster les besoins en logement à la baisse en cours de PLUi.

De même, il conviendra lors de la validation du projet de vérifier si certaines zones de réduction de l'espace urbain de quelques hameaux pour récupérer de l'espace agricole ne seraient pas plus pertinentes pour la construction de logements, parce que déjà divisées, bornées, équipées des réseaux, que des extensions pour des OAP sur des terrains agricoles, sans pour autant pénaliser les petits bourgs qui ont besoin de maintenir une attractivité et vitalité conformément aux objectifs de l'axe 1 du PADD.

- Gestion durable du socle naturel

En termes de biodiversité et de ressource en eau, le projet est conforme aux documents cadres existants et répond donc bien aux objectifs fixés dans le PADD sur ces thématiques. Ainsi, en l'absence de SCOT sur le territoire, les objectifs de préservation de la ressource fixés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le Schéma

directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Loire-Bretagne 2022-2027, et le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Allier Aval sont bien analysés et la cohérence est confirmée. On peut toutefois signaler que la prise en compte des zones humides s'avère assez hétérogène sur le territoire selon les études disponibles. Un inventaire en cours actuellement permettra d'harmoniser les données. Il conviendra d'intégrer ces données dans le PLUi dès leur réception.

Côté patrimoine, l'identification du bâti remarquable est soignée et apparaît comme une priorité dans le projet. Des accompagnements sont proposés pour sa préservation et sa mise en valeur. L'enquête publique a été l'occasion d'avoir des compléments d'information sur le patrimoine ancien, bâti du territoire. Il conviendrait d'enrichir l'inventaire existant avec certains de ces éléments. Par ailleurs, le projet cible un certain nombre de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, ce qui va dans le sens de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la revitalisation des petites communes. Une harmonisation des données sur ce sujet sur le territoire mériterait cependant d'être effectuée (hétérogénéité entre communes).

Enfin sur l'aspect climat, le projet veut promouvoir un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques, développer le photovoltaïque en toiture, accompagner la réhabilitation notamment thermique des bâtiments et permettre l'adaptation des villes au changement climatique, en lien avec le plan climat air énergie territoriale (PCAET).

✓ **Sur la base des réponses à l'avis des PPA**

Deux services émettent un avis défavorable au projet : le SCOT Roannais principalement en raison d'une consommation foncière, et une densité de population à l'ha retenues jugées excessives ; le CRPF en raison de l'interdiction de coupes rases dans le règlement. Cinq services émettent un avis favorable, proposent parfois quelques ajouts ou précisions à effectuer dans le règlement. Les autres services émettent des réserves ou demande des compléments d'information ou des ajouts au règlement.

Les remarques des PPA ont été prises en compte dans les réponses du porteur de projet : les ajouts proposés sont le plus souvent validés. Quelquefois, une justification a été développée par le porteur de projet en réponse aux requêtes déposées, en l'absence de validation des ajouts ou modifications proposés.

✓ **Sur la base des avis des communes**

Les 14 communes ont émis un avis favorable au projet de PLUi. L'une d'entre elle a assorti son avis de 2 réserves qui ont été prises en compte par le porteur de projet.

✓ **Sur la base des réponses aux différentes observations du public**

Les règles édictées lors l'élaboration du PLUi ont permis d'apporter des réponses claires aux observations du public, toujours en priorisant la réduction de la consommation d'espaces.

Toutefois, pour des requêtes portant sur le maintien de la constructibilité d'une parcelle, lorsque sur celle-ci, le droit à construire a été précédemment validé par les élus et l'Etat, où les divisions de parcelles et/ou bornage parcelles et/ou de mise en place de tabourets pour l'assainissement sont engagés, il serait souhaitable de réexaminer ces requêtes.

j'émet un avis favorable au projet de PLUi sur le territoire du Pays de Lapalisse, avec les recommandations suivantes :

- *Ne pas multiplier les dérogations ou exceptions aux prescriptions du règlement ;*
- *Vérifier la pertinence des extensions envisagées en OAP par rapport aux requêtes du public, et leur priorité ;*
- *Puisque l'évaluation du nombre de logements apparaît surestimée, fixer des étapes sur les échéanciers de l'ouverture des OAP, pour ajuster si nécessaire les besoins en logement à la baisse ;*
- *Réaliser le suivi régulier de l'efficacité des mesures de protection mises en place par le PLUi, en particulier pour la préservation du patrimoine, du paysage, des milieux naturels et de la biodiversité ;*
- *Intégrer le nouvel inventaire des zones humides dans le PLUi, dès sa réception afin d'harmoniser les prescriptions sur l'ensemble du territoire ;*
- *Harmoniser les données relatives aux bâtiments susceptibles de changer de destination pour atténuer l'effet commune.*
- *Enfin, le porteur de projet devra, comme il l'a prévu dans ses réponses aux avis de la MRAE et des PPA, et dans le tableau de réponse au public issu du PV de synthèse, réaliser les modifications sur lesquels il s'est engagé.*

Le Donjon, le 22 décembre 2025

Le commissaire enquêteur



Marie-Odile RIVENEZ