



# **PLUi-H**

**Plan local d'urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'habitat**

**Projet d'aménagement et de  
développement durables (PADD)**

Document support au débat des orientations générales du PADD



#### **Communauté de communes Plaine Limagne**

Maison Nord Limagne  
158, Grande rue  
BP 23  
63260 Aigueperse



#### **Eco-Stratégie**

Ingénieurs conseils en aménagement durable du territoire

42 Boulevard Antonio VIVALDI  
42 000 SAINT-ETIENNE

04 77 92 71 47 / [contact@eco-strategie.fr](mailto:contact@eco-strategie.fr)

[www.eco-strategie.fr](http://www.eco-strategie.fr)



#### **Verdi Ingénierie Rhône-Alpes**

64, avenue Leclerc  
69007 LYON

04 37 66 42 31 / [rhonealpes@verdi-ingenierie.fr](mailto:rhonealpes@verdi-ingenierie.fr)

[www.verdi-ingenierie.fr](http://www.verdi-ingenierie.fr)



#### **Études-Actions**

19, rue Mazagran  
69007 LYON

04 72 72 07 41

[www.etudes-actions.coop](http://www.etudes-actions.coop)

# Sommaire

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule.....</b>                                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>Le rôle et le contenu attendu du PADD .....</b>                                                                         | <b>5</b>  |
| <b>Les orientations du PADD .....</b>                                                                                      | <b>7</b>  |
| <b>I. Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire.....</b>                                                       | <b>8</b>  |
| I.1. Poursuivre un développement démographique équilibré et répondre aux différents besoins d'habitat.....                 | 8         |
| I.2. Faire évoluer les équipements et services publics pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures..... | 11        |
| I.3. Développer les mobilités de demain.....                                                                               | 12        |
| <b>II. Valoriser un cadre de vie de qualité .....</b>                                                                      | <b>14</b> |
| II.1. Maintenir la lisibilité et la qualité des paysages.....                                                              | 14        |
| II.2. Préserver et améliorer le fonctionnement écologique du territoire.....                                               | 17        |
| II.3. Modérer la consommation d'espaces et d'énergie .....                                                                 | 19        |
| II.4. Porter un projet protégeant la ressource en eau, la population et les biens.....                                     | 21        |
| <b>III. Conforter l'économie et l'emploi local .....</b>                                                                   | <b>22</b> |
| III.1. Accompagner le développement des activités agricoles.....                                                           | 22        |
| III.2. Accueillir et assurer le développement des entreprises/ commerces .....                                             | 23        |
| III.3. Développer une activité touristique et de loisirs valorisant les atouts du territoire.....                          | 25        |

# Préambule

Par délibération en date du 27 juin 2017, la Communauté de communes Plaine Limagne a décidé d'élaborer un **plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant programme local d'habitat (PLH), document appelé PLUi-H**. Ce choix traduit une vision des fortes interdépendances entre habitat et urbanisme et plus particulièrement des gains d'une élaboration conjointe du PLH et du PLU à l'échelle intercommunale.

D'après la délibération du 27 juin 2017, **cette démarche a notamment pour objectifs de :**

- Assurer l'équilibre entre le développement/renouvellement urbain maîtrisé, la revitalisation des centres-bourgs et leurs services, commerce et activités économiques au service de la population et afin de garantir les conditions d'accueil des nouveaux arrivants ;
- Conforter le développement économique du territoire dans toutes ses composantes : filières agricoles, forestière, agro-alimentaire, industrielle, artisanale, commerciale, touristique et énergétique (renouvelable) à travers le développement des réseaux de communication numérique ;
- Conforter les centres-bourgs et leurs services, commerces, activités économiques au service de la population ;
- Développer l'usage des modalités de transports doux et alternatif tout en conservant la qualité urbaine, architecturale et paysagère (notamment entrées de bourg) ;
- Développer les modalités de déplacements à l'échelle métropolitaine (réseau ferroviaire...) ;
- Conserver les spécificités urbaines et rurales des bourgs ;
- Permettre à tous de se loger décemment, garantir la mixité sociale et le bien vivre ensemble ;
- Maintenir et moderniser les services publics sociaux, culturels et sportifs ;
- Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, les espaces naturels sensibles, la ressource en eau, le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire ;
- Préserver et améliorer la qualité des paysages dans toutes ses dimensions : espaces agricoles naturels et forestiers, qualité des entrées de villages et des bourgs-centres, intégration harmonieuse de l'architecture ;
- Relever le défi de la transition énergétique et contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ;
- Compenser sur la commune d'Aigueperse, à hauteur de sept hectares, l'utilisation des terres agricoles consommées lors de l'aménagement de la zone de Julliat Est.

# Le rôle et le contenu attendu du PADD

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a pour fonction de présenter le projet intercommunal pour les années à venir.** C'est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il est élaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, qui ont permis de faire ressortir les enjeux du territoire.

L'écriture du PADD est ainsi l'aboutissement d'un double processus :

- L'appropriation du diagnostic réalisé qui, en précisant la nature des grands enjeux du territoire, permet aux élus de fonder leur projet ;
- L'expression des objectifs des élus et l'identification des orientations du projet sur lequel l'intercommunalité souhaite s'engager.

Le code de l'urbanisme précise à son article L151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le PADD recherchera, dans le respect de l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

**Le PADD définit ainsi le projet de territoire et constitue ainsi le cœur de cohérence du PLUi-H. Ces orientations et objectifs seront ensuite déclinées, traduites règlementairement dans :**

- le règlement graphique (plans de zonage) ;
- le règlement écrit ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le programme d'orientations et d'actions en matière d'habitat (POA).

# Les orientations du PADD

Le projet intercommunal vise à conforter le dynamisme intrinsèque pour rester un territoire vivant, attractif, en tenant compte de l'armature territoriale. Les objectifs de développement s'appuient sur la valorisation des ressources locales et notamment le cadre de vie et la richesse des terres agricoles. Le projet intercommunal vise à satisfaire les besoins d'habitat au sens large d'une population diversifiée : besoins en logement/hébergement mais aussi en matière de vie sociale, de services, de loisirs, de culture, d'accès à l'emploi et de mobilité. Le projet a aussi l'ambition de répondre aux défis du développement durable et d'adaptation au changement climatique en favorisant un urbanisme de proximité, l'évolution des pratiques en matière de déplacements et une gestion/utilisation respectueuse des ressources naturelles.

**Ainsi le projet de territoire s'articule autour de 3 axes de développement :**

- **Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire ;**
- **Valoriser un cadre de vie de qualité ;**
- **Conforter l'économie et l'emploi local.**

## I Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire

Le territoire de Plaine Limagne essentiellement rural est organisé autour de trois polarités internes : Maringues, Aigueperse et Randan. Il est situé à l'interface d'aires d'influence extérieures : Riom/Clermont-Ferrand, Vichy, Gannat où beaucoup d'habitants vont travailler et dont ils sont parfois originaires. Les bourgs-centres de Maringues, Aigueperse et Randan constituent des polarités principales en matière d'emploi, d'équipements, de commerces et de services. Ces trois communes sont inscrites dans le programme « Petites villes de demain » qui vise à élaborer un projet global de revitalisation de ces bourgs et de le piloter sur les années à venir. Les autres communes qui disposent souvent d'équipements stratégiques (écoles) et de quelques commerces et services constituent des pôles relais.

### I.1. Poursuivre un développement démographique équilibré et répondre aux différents besoins d'habitat

#### I.1.1 Améliorer et valoriser le parc de logements existant et notamment dans les centres-bourgs

*Les centres-bourgs, et plus particulièrement ceux des trois bourgs-centres de Maringues, Aigueperse et Randan jouent un rôle primordial d'accès aux services, équipements et commerces pour les habitants. Ils marquent l'identité du territoire et en constituent une vitrine, concentrant le patrimoine bâti et les éléments identitaires des communes. Or ils sont touchés par un phénomène de dévitalisation : vacance et désuétude des logements, paupérisation et vieillissement de la population, transformation des rez-de-chaussée commerciaux en logement, état des façades...*

La revitalisation des centres-bourgs constitue une priorité pour les élus de Plaine Limagne. Elle se traduit, dans le domaine du logement, par les objectifs suivants :

- Reconquérir l'habitat délaissé et valoriser l'environnement bâti, *a fortiori* dans les trois bourgs-centres en lien étroit avec le programme « Petites villes de demain » dont les réflexions sont lancées ;
- Améliorer l'habitat privé ancien occupé, tant pour le confort des occupants que pour prévenir son délaissement, en particulier concernant la performance énergétique, l'habitat indigne et l'adaptation des logements à la perte de mobilité ;
- Maintenir et améliorer si nécessaire le parc de logements communal : confort, performance énergétique des logements, modalités de gestion.

#### I.1.2 Diversifier l'offre nouvelle au profit de logements plus petits localisés à proximité des services

*Le parc de logements se caractérise essentiellement par des maisons de grande taille, occupées par leur propriétaire. Si cette caractéristique dominante correspond bien au modèle recherché par les jeunes familles qui arrivent dans le territoire, les besoins en logement de la population de Plaine Limagne s'avèrent plus divers :*



- *Des besoins en logement de plus petite taille (57 % des ménages sont composés d'une personne seule ou d'un couple sans enfant pour 82 % des logements comptant au moins quatre pièces) ;*
- *Des besoins en formes d'habitat alternatives au pavillon sur un vaste terrain. Celui-ci ne correspond notamment plus aux besoins des personnes vieillissantes. Or le territoire compte environ 1 500 personnes de plus de 75 ans logées hors des établissements pour personnes âgées. La majorité d'entre elles vit dans un logement construit avant 1948 et environ 200 souffrent d'une dépendance légère à forte ;*
- *Des besoins en logements locatifs, notamment à loyers modérés. Les jeunes, les personnes séparées, avec ou sans enfant, les personnes seules, n'aspirent pas nécessairement ou n'ont pas les ressources pour acquérir leur logement.*

Les élus actent donc un besoin de diversification du parc de logements et notamment de l'offre nouvelle en direction de logements plus petits, en locatif comme en accession, et notamment dans les secteurs proches des services à la population. Ils devront comprendre une offre adaptée et accessible pour les seniors anticipant une perte de mobilité ainsi que pour les personnes handicapées.

### I.1.3 Répondre aux besoins particuliers non satisfaits

Enfin, trois besoins plus particuliers nécessitent une attention du point de vue de la satisfaction de leur besoin en logement, hébergement ou accueil pérenne. Il s'agit :

- **Des besoins d'habitat et d'accueil des personnes issues de la communauté des gens du voyage en demande d'ancrage territorial.** Outre les sept familles installées durablement dans l'aire d'accueil de Randan, une soixantaine de ménages présentent des conditions d'habitat non satisfaisantes, que ce soit du point de vue du confort des familles (accès à l'eau, l'électricité, l'assainissement), des risques et nuisances des sites (inondabilité notamment) ou du respect du droit de l'urbanisme. Ces situations devront être prises en compte ;
- **Des besoins en logement meublé des jeunes en formation ou en contrats de travail courts et des actifs en mobilité,** l'offre de ce type étant très limitée dans le territoire (offre touristique uniquement, non disponible en saison). Une réponse pourra être expérimentée, sous réserve de l'évolution des besoins compte-tenu des projets de résidences habitat jeunes dans les territoires limitrophes : Riom Limagne et Volcans et Saint-Pourçain Sioule Limagne (à Gannat) ;
- **Des besoins en hébergement d'urgence pour les ménages victimes d'un sinistre ou d'une rupture familiale,** en l'absence de logements réservés à ces situations dans les parcs communaux. Une offre coordonnée à l'échelle communautaire pourra être testée.

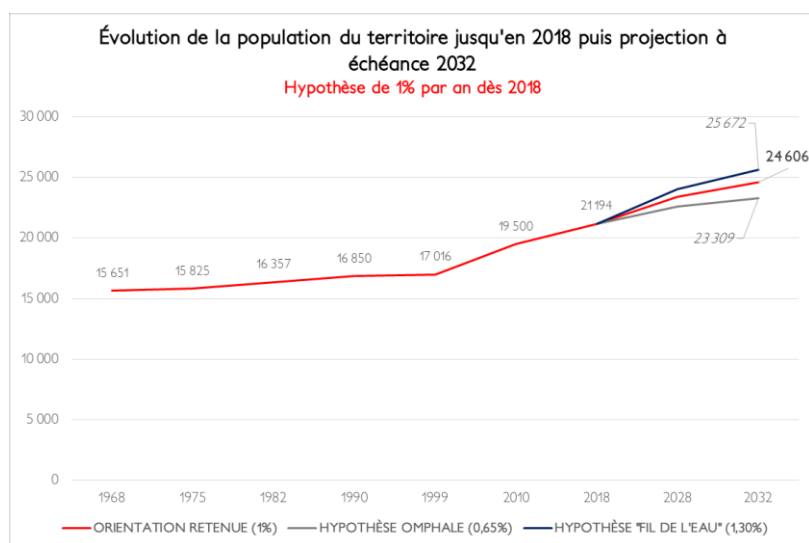
### I.1.4 Maintenir la dynamique démographique dans l'ensemble du territoire par une construction neuve complémentaire aux efforts de valorisation du patrimoine bâti

En lien avec la volonté de conforter les services, équipements et commerces et le développement économique du territoire, les élus se fixent pour **objectif de maintenir** le développement démographique du territoire.

Compte-tenu :

- *du constat d'une baisse de l'attractivité démographique liée au coût des transports et aux engorgements routiers sensible dans la construction neuve ;*

- mais d'une attractivité résidentielle qui reste alimentée par la position stratégique du territoire offrant un double accès aux bassins d'emplois des agglomérations de Clermont/Riom et Vichy ;
- d'une prévision de l'INSEE (scénario central Omphale) de 0,65 %/an à l'échelle du Puy-de-Dôme ;



Les élus de Plaine Limagne fixent une hypothèse de croissance démographique de **1 % par an**, soit **24 600 habitants** à l'horizon 2032.

Une production de **140 logements par an** pour atteindre cet objectif, prioritairement en renouvellement urbain et dans les enveloppes bâties.

À cet accroissement démographique correspond un besoin en nouveaux logements estimé à **140 constructions annuelles** (environ **1 400 logements** à horizon 2032). Cet objectif de production de logements tient compte des efforts de reconquête des logements vacants et bâtiments pouvant changer de destination, ainsi que des divisions potentielles de logements existants.

*Cette production de logements neufs doit permettre de satisfaire aux besoins locaux liés au phénomène de desserrement des ménages, aux parcours résidentiels, au renouvellement du parc. Elle doit aussi permettre d'accueillir de nouvelles familles et conforter le rôle d'accueil du territoire.*

Compte-tenu des capacités d'urbanisation résiduelles au sein des enveloppes urbaines dans la plupart des communes, en cohérence avec les objectifs d'économie du foncier naturel et agricole et avec l'objectif de rapprochement des services à la population, **les nouvelles constructions seront localisées prioritairement dans le tissu urbain et lorsque possible sur des secteurs de renouvellement urbain.**

Plus précisément, le territoire Plaine Limagne se fixe l'objectif de consacrer au moins 1 000 logements à produire dans la trame urbaine d'ici 2032, ce qui représente plus de 70 % de la production totale de logements fléchée à cet horizon. Dans cet objectif, plus de 10 % de ces logements seront consacrés au renouvellement urbain et à la remise sur le marché de logements actuellement vacants, participant directement à la redynamisation des bourgs du territoire intercommunal. Un meilleur taux d'occupation des logements, allant souvent de pair avec une valorisation du patrimoine immobilier et la rénovation énergétique du bâti, et une remise en valeur esthétique et paysagère de secteurs pré-identifiés sont autant de critères qui favorisent pleinement la **revitalisation des bourgs et le maintien**

**de la vie de village** (préservation de l'offre d'équipements et de services publics à la population, lien social et associatif...). Il s'agit d'un enjeu important pour la CCPL.

### Vers un équilibre territorial du développement

**Les services à la population se structurent autour des trois pôles principaux que forment Maringues, Aigueperse et Randan. Afin de conforter l'équilibre territorial autour de ces trois bourgs-centres, les élus souhaitent un développement démographique relativement équilibré entre les sous-secteurs qui composent le territoire et entre les communes**, en tenant compte des différentes contraintes des communes (équipements, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers).

L'accroissement démographique de son bassin d'habitat ne peut suffire au confortement d'un pôle de services. Plusieurs axes de travail indispensables à un confortement réel des centres-bourgs, en complément du développement démographique, sont identifiés :

- Les liens entre les secteurs d'habitat et les centres des bourgs principaux en termes de déplacements,
- Les capacités de stationnement au sein de ces bourgs,
- Leur accessibilité par les modes doux,
- L'accueil au sein des bourgs de populations fréquentant les services et commerces,
- La qualité des espaces publics,
- La qualité de l'offre commerciale et des équipements et services...

## **I.2. Faire évoluer les équipements et services publics pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures**

*Les services à la population représentent un élément déterminant pour le maintien de l'attractivité du territoire de Plaine Limagne, à la fois pour les habitants actuels et pour les ménages qui envisageraient de s'installer. Ainsi, les domaines de l'enseignement, notamment primaire, de la petite enfance, des sports, des loisirs et de la culture font l'objet d'une attention particulière de la part des communes et de l'intercommunalité, en matière d'investissement et de fonctionnement.*

Dans la perspective d'une population intercommunale de près de 25 000 habitants à l'horizon 2032, l'adéquation entre le niveau d'équipements et la démographie constitue un enjeu majeur pour le territoire.

**Ainsi, les équipements et services publics pour lesquels les collectivités de Plaine Limagne sont compétentes seront à adapter à ces besoins actuels et futurs, avec notamment les objectifs suivants :**

- **En matière d'enseignement et de petite enfance :**
  - Anticiper les besoins d'évolution des équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance en lien avec les objectifs démographiques ;
  - Répondre aux problématiques particulières de sécurisation des accès, d'accessibilité mode doux et de stationnement aux abords de ces établissements ;
  - Poursuivre et intégrer les projets en cours des communes ;

- Prendre en compte les besoins d'évolution des établissements de collège en concertation avec le département, en lien avec les dynamiques démographiques et la réorganisation départementales des effectifs (*ex. collège d'Aigueperse*).
- **En matière culturelle, de sports et de loisirs :**
  - Permettre les projets d'évolution des équipements sportifs, culturels et de loisirs à l'échelle locale, tout en favorisant la réflexion supra-communale et la mutualisation ;
  - Etudier la pertinence d'un équipement aquatique intercommunal ;
  - Poursuivre la politique culturelle intercommunale, notamment en matière d'accès à la lecture et au multimédia : réseau de lecture publique, projet de médiathèque à Randan...

**La conservation d'un maillage suffisant de services publics administratifs de proximité constitue un enjeu important pour un territoire rural comme celui de Plaine Limagne. La collectivité, volontaire pour maintenir ces services auprès de la population, souhaite poursuivre cette démarche,** à travers par exemple le développement de l'espace France services à Luzillat et son annexe à Aigueperse, et une organisation plus déconcentrée via les mairies.

*Ce besoin de proximité est particulièrement prégnant dans un contexte de vieillissement de la population, les populations plus âgées étant moins mobiles pour accéder à ces services. L'offre locale de soin tend globalement à se raréfier.*

**Le confortement, voire le renforcement de l'offre de santé de proximité (établissements, praticiens) est à favoriser, pour répondre au besoin des habitants et permettre le maintien sur le territoire des populations les plus âgées.** Pour apporter une réponse adaptée à chaque étape de la vie, une offre d'hébergement intermédiaire, accompagné de services dédiés, apparaît comme pertinente à développer. Cette démarche est à considérer en lien avec la politique intercommunale de l'habitat (volet PLH du PLUi) et l'armature territoriale.

L'accessibilité de l'ensemble de ces équipements et services est à améliorer, notamment depuis les quartiers résidentiels, par des liaisons modes doux.

Enfin, le **renforcement des communications numériques** constitue également un facteur déterminant pour l'attractivité résidentielle et le développement économique du territoire, du fait de l'évolution des pratiques. Le territoire de Plaine Limagne a la volonté de répondre à ces attentes, à travers sa politique d'inclusion numérique, l'activité du FabLab et le chantier de déploiement de la fibre optique.

### I.3. Développer les mobilités de demain

*Les besoins en déplacement sont importants sur le territoire de Plaine Limagne, à dominante rurale, pour se rendre sur les lieux de travail mais aussi pour satisfaire aux autres besoins du quotidien (scolaire, courses, loisirs, santé...). Les déplacements s'effectuent à différentes échelles vers les bassins d'emplois et polarités extérieures de Clermont-Ferrand - Riom, Vichy, Gannat et sur l'ensemble du territoire notamment en direction des polarités principales. Ces déplacements sont favorisés par un maillage routier important et par la présence de deux gares TER à Aigueperse et Aubiat sur la ligne Clermont/Gannat. Le territoire est concerné par le réseau de cars « Trans'Dôme » mais celui-ci ne répond pas aux attentes des actifs en raison de la diversité des flux et de la dispersion de l'habitat. Les*

*habitants de Plaine Limagne restent, de façon générale, fortement dépendants de la voiture, dans un contexte d'augmentation du prix du carburant. Les risques de précarité énergétique liés au transport augmentent et influent sur l'attractivité résidentielle du territoire. La présence d'une offre de transport adaptée est également un enjeu pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées.*

*Aussi, une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les mobilités sera réalisée pour valoriser les actions de l'intercommunalité sur ces sujets.*

### I.3.1 Prévoir un urbanisme des courtes distances

*Les choix d'urbanisation ont des impacts majeurs sur les déplacements. La proximité avec les services/équipements/commerces, permettant de satisfaire aux besoins quotidiens, limite les déplacements routiers. La proximité travail/habitat est aussi à encourager pour limiter les déplacements pendulaires.*

**Les élus souhaitent favoriser un urbanisme de proximité**, qui limitera l'accroissement des besoins de mobilité, en se fixant les objectifs suivants :

- **Encourager une compacité urbaine, favoriser le renouvellement urbain et la production de logements dans les centralités**, au plus près des équipements/services/commerces ;
- **Favoriser la mixité de fonctions** (habitat, équipements, activités) au sein du tissu urbain, lorsque cela est possible ;
- **Faciliter les nouvelles manières de travailler impliquant moins de transport** (télétravail, espace de coworking...), via l'amélioration des communications numériques et la création de lieux dédiés (ex. *Fablab et projet de tiers-lieu dans un bâtiment communal à Maringues*).

### I.3.2 Favoriser les alternatives à l'usage individuel de l'automobile

Dans un contexte global de changement climatique, d'augmentation de la précarité énergétique et dans un souci de préserver le cadre de vie au quotidien des habitants et l'attractivité du territoire, **les élus souhaitent contribuer à améliorer les déplacements et faciliter pour la population l'utilisation de modes de déplacements combinant les soucis d'économie et de réduction des impacts environnementaux** (consommation d'énergie, trafic, qualité de l'air, nuisances sonores). Pour encourager cette évolution des pratiques, le projet vise à :

- **Encourager l'utilisation des liaisons TER**, et pour cela :
  - o Améliorer l'accès aux gares d'Aigueperse et d'Aubiat par le développement des capacités de stationnement voitures et cycles à proximité et par le développement de liaisons modes doux sécurisées depuis les quartiers résidentiels ;
  - o Promouvoir auprès de la région la réouverture d'une halte sur la ligne Clermont – Vichy, à Randan ou Thuret.
  - o Porter à l'échelle du pôle métropolitain, la nécessité d'améliorer l'articulation entre le réseau TER et le réseau T2C de Clermont-Ferrand, pour réduire la discontinuité en matière de transport.
- **Soutenir le maintien ou l'adaptation du réseau de transport en commun routier (Trans'Dôme)** sur le territoire ;

- **Promouvoir le transport intercommunal à la demande** permettant notamment de satisfaire les besoins de déplacements des personnes âgées ;
- **Encourager la pratique du covoiturage par l'aménagement d'aires de covoiturages adaptées**, en termes de localisation et de capacité. Prévoir notamment une nouvelle aire de covoiturage au niveau de la zone de Julliat à Aigueperse (*sur parcelle libre ou sur le parking de « Carrefour »*) ;
- **Encourager les mobilités douces/actives (piétons, vélos)** : le développement du maillage des modes doux doit être réfléchi à différentes échelles pour répondre à la fois aux besoins du quotidien (déplacement vers les services/équipements/commerces/gares) mais aussi favoriser les pratiques de loisirs, touristiques... Pour cela le projet prévoit de :
  - **Constituer progressivement un maillage de liaisons douces sécurisées et agréables à l'échelle communale et intercommunale**, en direction des centralités et équipements publics, à vocation pratique et récréative, en favorisant la concrétisation de projets identifiés par les communes ;
  - **Intégrer la question des modes doux dans la localisation des secteurs de développement et les démarches de réaménagement de bourg** ;
  - **Conforter les itinéraires de randonnée pédestre et cyclable et promouvoir la réalisation des projets structurants sur le territoire** : projets de voies vertes le long de l'Allier et de la Morge...
- **Prévoir des capacités de stationnement adaptées, au sein des projets et à l'échelle des bourgs, en veillant toutefois à ce qu'elles ne génèrent pas de déplacements en voiture individuelle aux dépens des modes doux.** Des approches différenciées seront donc à adopter, selon les contextes. Ainsi, pour l'accès aux équipements scolaires de proximité (écoles maternelles et primaires) par exemple, les modes doux sont à favoriser, contrairement aux véhicules motorisés. Dans le cœur des bourgs-centres, la redynamisation résidentielle et commerciale du tissu bâti ancien peut nécessiter la création de poches de stationnement. Il en est de même de secteurs d'attractivité touristique, tel que le bourg d'Artonne, où la fréquentation touristique et l'accès des véhicules est à organiser.

Ainsi le projet vise à dimensionner et localiser de manière judicieuse les capacités de stationnement, en ayant le souci de maintenir des espaces publics et un environnement qualitatif.

## II. Valoriser un cadre de vie de qualité

### II.1. Maintenir la lisibilité et la qualité des paysages

#### II.1.1 Préserver les silhouettes paysagères et les points de vue majeurs

*Le territoire de Plaine Limagne offre des paysages variés, façonnés par une activité agricole importante, son relief et la richesse des milieux naturels : coteaux et grande plaine de la Limagne, forêts et bocages du val d'Allier vichyssois, val d'Allier. Sa qualité paysagère est liée aux larges vues (depuis les points hauts, les axes routiers) et à un paysage agricole très ouvert avec des petits reliefs animés par ses villages, son patrimoine bâti, ses éléments naturels. Le relief du territoire peu marqué, l'importance des vues lui confère une sensibilité paysagère forte. Les projets de construction, selon leur*

*localisation, forme architecturale, hauteur, aspect, peuvent être très impactants. L'urbanisation linéaire le long des axes peut conduire à perdre la lisibilité des différentes entités bâties historiques : bourgs, hameaux...*

En matière de « grand paysage », le projet prévoit de :

- **Valoriser les silhouettes urbaines et paysagères, les vues depuis les axes vitrines, les belvédères surmontant la plaine**, autant d'éléments nécessaires pour maintenir des paysages lisibles et l'identité rurale du territoire. Une vigilance particulière sera apportée aux lignes de reliefs, lignes de crêtes, points de repères paysagers constitués par des éléments bâtis (église, châteaux) ou naturels.

Parmi eux, peuvent être cités notamment :

- Les silhouettes villageoises des villages d'Artonne, Aigueperse, Maringues... ;
- Les paysages identitaires de coteaux : de Randan, de Limagne, bordant le Val d'Allier ;
- Les buttes de Montgacon, Montpensier, le Grand Puy... ;
- Les vues depuis certains axes routiers qui constituent des vitrines paysagères : *par exemple D2009 aux abords d'Aigueperse, D1093 entre Randan et Maringues, D443, D51, D12 aux abords de Sardon, Bussières-et-Pruns, Thuret ; D12 et D207 au nord de Saint-Agoulin, D442 vers Artonne, D93 à Vensat et vers Saint-Sylvestre-Pragoulin et enfin l'A71...*

Pour maintenir la qualité paysagère du territoire, participant au cadre de vie de qualité des habitants le projet veillera à :

- **Maintenir des coupures vertes « non bâties » entre les différentes entités urbanisées et limiter l'urbanisation linéaire** afin de maintenir un paysage de qualité, non banalisé, et la lisibilité des bourgs, villages et hameaux.
- **Préserver les entrées de ville et franges urbaines** : privilégier l'urbanisation des dents creuses dans l'enveloppe urbaine plutôt que des extensions sur les espaces agricoles et naturels et/ou en entrée de ville/village. Si celles-ci ne peuvent être évitées, **encadrer leur urbanisation par des orientations d'aménagement et de programmation** favorisant leur intégration paysagère et une transition harmonieuse avec les espaces agricoles et naturels... La qualité des entrées de bourgs et villages renforce l'image qualitative du territoire auprès des visiteurs et contribue ainsi à son attractivité résidentielle et touristique.
- **Encadrer les constructions en zone agro-naturelle pour préserver les vues** : vigilance sur la constructibilité agricole aux abords des villages, des voies structurantes, soucis de qualité des constructions agricoles et industrielles...

## II.12 Valoriser le patrimoine historique, les bourgs de caractère

*Le territoire regorge de monuments historiques classés ou inscrits, générant des périmètres de protection et contribuant à la qualité des paysages. Ils sont souvent situés dans les bourgs historiques mais aussi dispersés dans la campagne. Parmi eux :*

- *Le bourg d'Artonne, labellisé petite cité de caractère et faisant l'objet d'un site patrimonial remarquable ;*
- *42 monuments classés ou inscrits et notamment de nombreux châteaux accompagnés de leur parc : domaine de Randan, nombreux châteaux et domaines, tanneries à Maringues églises, maisons de caractères...*

Le projet prévoit de :

- **Contribuer à la valorisation du patrimoine historique réglementé par des choix d'urbanisation adaptés aux abords des édifices :** maintien des vues, harmonie des constructions avec le site et le bâtiment patrimoniaux, protection des parcs, éléments végétaux remarquables... Dans les bourgs anciens de manière générale, la réhabilitation sera encadrée pour préserver les caractéristiques du bâti historique ;

**Concilier projet urbain et lisibilité/qualité des silhouettes remarquables des bourgs de caractère.**

### II.1.3 Valoriser les éléments bâtis et naturels qui animent le paysage

*Les grands paysages sont qualifiés par de nombreux éléments bâtis et naturels qui animent les paysages agricoles très ouverts, l'environnement des villages et hameaux et témoignent de l'histoire du territoire :*

- *Les monuments historiques cités ci-avant ;*
- *Du patrimoine bâti non réglementé : autres châteaux, domaines, corps de fermes, granges, pigeonniers... ;*
- *Du petit patrimoine : croix, lavoirs, tonnes de vignes ;*
- *Des murs en pierres, en pisé... ;*
- *Des alignements d'arbres le long des axes de circulation : notamment le long de la D2009, D91 ;*
- *Les parcs/espaces verts associés aux châteaux, aux corps de ferme ;*
- *Des ensembles de jardins, notamment sur des secteurs de coteaux ;*
- *Des arbres isolés, haies, alignements ponctuant les paysages agricoles très ouverts.*

Pour valoriser la richesse paysagère et patrimoniale du territoire, le projet prévoit :

- **d'identifier les éléments bâtis et naturels de qualité patrimoniale ou d'intérêt paysager ;**
- **de favoriser la préservation de leurs caractéristiques principales.**

### II.1.4 Intégrer de façon harmonieuse les nouvelles constructions et aménagements : habitat, industrie, agriculture...

La préservation de l'identité rurale du territoire, le maintien des paysages lisibles sont fortement dépendants de la qualité des nouvelles constructions et aménagements. Ceux-ci doivent contribuer à valoriser les paysages bâtis et naturels. Pour cela, les projets doivent **s'appuyer sur les atouts du territoire, s'en inspirer, les valoriser et les respecter.**

Pour cela, le projet prévoit de :

- **Poursuivre une exigence de qualité pour les nouvelles constructions** de façon à assurer une intégration harmonieuse dans leur environnement bâti et paysager : volumétrie, implantation, prise en compte de la topographie, couleur des façades, menuiseries... ;
- **S'appuyer sur la trame végétale existante pour intégrer les nouvelles constructions et aménagements :** maintien et plantation d'éléments arborés, d'espaces verts, traitement des clôtures végétales avec des essences locales et diversifiées ;
- **Encadrer l'aspect extérieur des constructions à vocation industrielle ou agricole** de grand volume, en étant particulièrement vigilant sur les secteurs à enjeux : entrée de ville, franges urbaines, protection des vues...



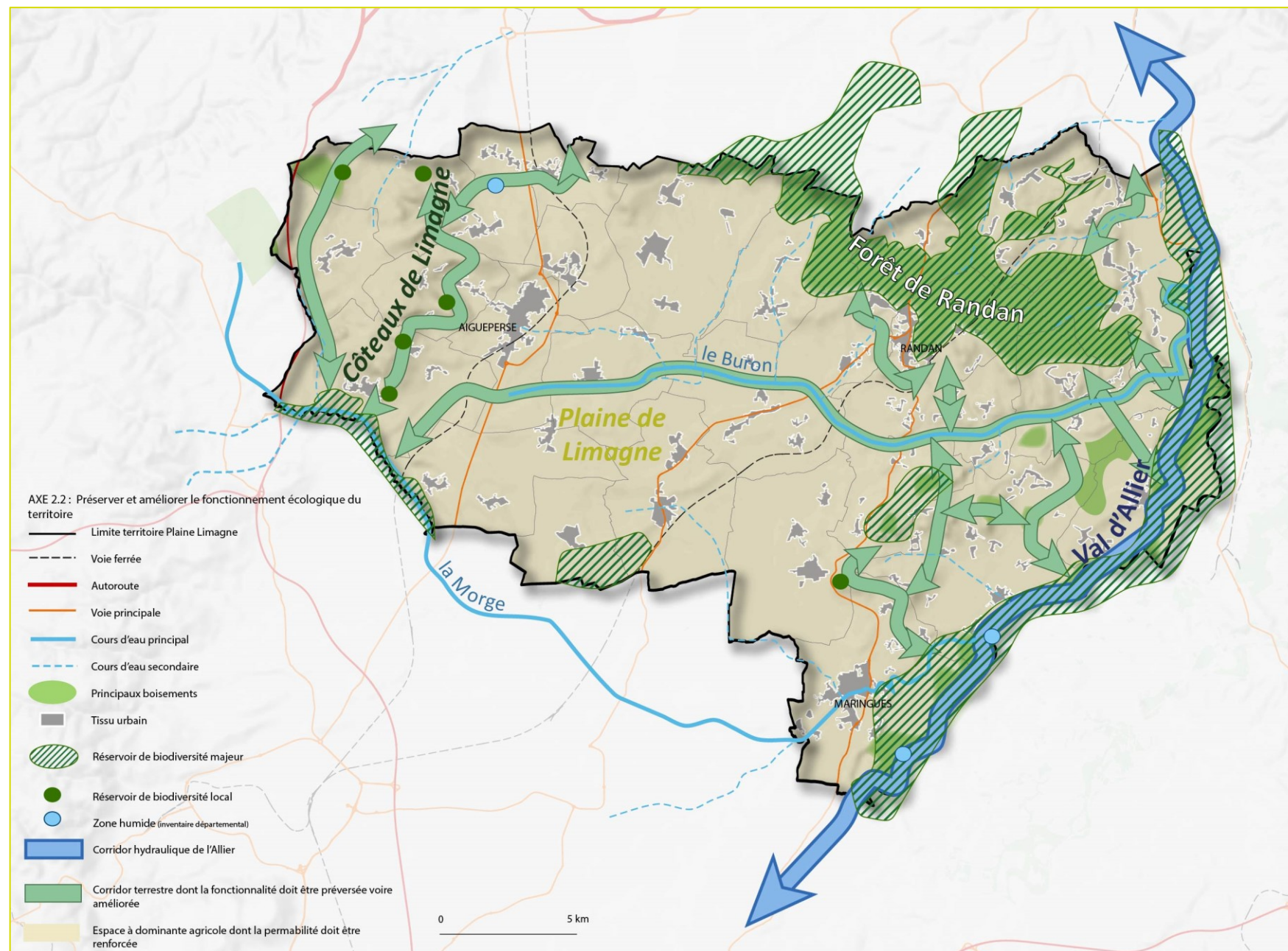
## II.2. Préserver et améliorer le fonctionnement écologique du territoire

*Le territoire dispose d'espaces naturels accueillant une faune/flore et des habitats naturels remarquables. Ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité. Ces milieux correspondent essentiellement aux ZNIEFF de type 1 et site Natura 2000. Ils sont reliés entre eux par des corridors écologiques : espaces privilégiés où les espèces peuvent circuler entre ces réservoirs. L'ensemble des réservoirs et corridors écologiques constitue la trame verte et bleue. Celle-ci est définie à l'échelle régionale par l'intermédiaire du SRADDET (Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires) d'Auvergne-Rhône-Alpes adopté en décembre 2019.*

*La trame verte et bleue est particulièrement dense sur la partie Est du territoire s'appuyant sur les bords d'Allier et le bois de Randan. A l'ouest, les coteaux de Limagne jouent aussi un rôle structurant (coteaux thermophiles, structure bocagère développée). En partie centrale, occupée par la plaine de la Limagne, la trame est plus réduite, essentiellement constitué par les ruisseaux du Buron et de Bussièrès, ainsi qu'un réseau de fossés et quelques bosquets, alignements arbustifs/arborés et arbres isolés. La préservation de la trame verte et bleue est un enjeu majeur du projet de PLU qui participe aussi à la qualité du cadre de vie du territoire.*

Le projet intercommunal vise à assurer et améliorer le fonctionnement de la trame verte et bleue intercommunale, au moyen de la réalisation d'une OAP thématique et par les objectifs suivants :

- **Intégrer les éléments de connaissance régionale de la trame verte et bleue (SRADDET)**
- **Protéger durablement les réservoirs de biodiversité**, notamment :
  - La rivière Allier, ses zones humides et milieux boisés associés ;
  - La forêt de Randan ;
  - Les réservoirs locaux situés sur les collines des coteaux de Limagne à l'ouest du territoire : prairies, pelouses et boisements de feuillus, milieux thermophiles ;
  - Le Grand Puy et le mont Chassaing ;
  - Les zones humides ayant fait l'objet d'un inventaire ;
- **Assurer voire améliorer le fonctionnement des corridors écologiques :**
  - Maintenir la structure bocagère du territoire, la densifier, voire la reconstituer au besoin dans les secteurs de corridors diffus : protection des bosquets, haies, arbres isolés ;
  - Être particulièrement vigilant sur la protection des éléments végétaux peu présents dans la plaine agricole de la Limagne : densification des haies arbustives à prévoir en partie centrale ;
  - Protéger le corridor écologique constitué par le ruisseau de Bussièrès et le Buron, axe Ouest-Est structurant dans la fonctionnalité écologique du territoire ;
  - Protéger les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, préserver le réseau de fossés, de rases en maintenant des espaces tampons non bâtis, voire enherbés.



*La notion de trame verte et bleue ne se limite pas aux espaces agricoles et naturels. Le développement d'une trame verte et bleue urbaine permet de renforcer la fonctionnalité écologique du territoire en favorisant les perméabilités du tissu bâti pour la faune et la flore. Le maintien, le développement d'espaces de nature en ville participe de plus à la valorisation du cadre de vie, en qualifiant les espaces publics et l'environnement paysager quotidien. Enfin, cela permet de lutter contre les îlots de chaleur et de favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales (infiltration dans le sol facilitée), agissant ainsi sur les risques d'inondation et de ruissellement.*

Afin d'intégrer la notion de trame verte et bleue en secteur urbanisé, le projet prévoit de :

- **Préserver et valoriser les éléments de nature au sein des bourgs et des villages :**
  - **Parcs et jardins remarquables** (notamment ceux accompagnant les châteaux), vergers, secteurs de pentes (butte de Montpensier, ...) et espaces jardinés quotidiens (secteurs de potagers, jardins partagés...) ;
  - **Alignements d'arbres le long des voies** (entrées de bourg, boulevards à Maringues et Aigueperse notamment...) ;
  - **Coulée verte et bleue des cours d'eau** (ex. : bords de la Morge, et de l'Andoux à Maringues, ruisseaux des Prés sauvages à Thuret, de l'Abbaye à Bas-et-Lezat, de la Toulaine à Saint-Genès-du-Retz...) ;
  - **Espaces communs enherbés dans les traversées de village, de hameaux...**
- **Intégrer la notion de trame verte et bleue dans les projets d'urbanisation nouvelle et les aménagements :**
  - **Principes de maillage vert** (éléments végétaux existants à préserver et éléments à créer) **dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation**, pouvant être support pour les maillages modes doux, les espaces publics/communs ;
  - **Maintien d'une part d'espaces de pleine terre, d'éléments arborés, de végétalisation** dans les secteurs d'habitat et zones à vocation économique ;
- **Favoriser des plantations d'essences locales et diversifiées.**

## II.3. Modérer la consommation d'espaces et d'énergie

### II.3.1 Encourager un urbanisme plus économe en espace

*La modération de la consommation d'espaces répond à plusieurs enjeux forts pour le PLUi-H parmi lesquels : la préservation du foncier agricole, indispensable à l'agriculture, activité économique majeure et à conforter sur le territoire de Plaine Limagne ; la préservation des paysages et donc du cadre de vie, des milieux non urbanisés et de la biodiversité ; la compacité des bourgs et villages, qui permet de limiter les besoins en déplacement.*

Par conséquent, afin d'encourager un urbanisme plus économe en espace, le projet vise à :

- **Favoriser le réinvestissement du tissu urbanisé existant, une urbanisation limitant l'étalement urbain :**
  - Valoriser les potentiels et les équipements publics existants (voirie, réseaux) : dents creuses, réhabilitation, logements vacants ;
  - Encourager le renouvellement urbain, notamment dans les bourgs-centres en lien étroit avec le programme « Petites villes de demain » dont les réflexions sont lancées (pouvant nécessiter des restructurations d'îlots bâtis), ainsi que dans les centralités des autres communes ;
  - Maîtriser les extensions en continuité des bourgs, lorsqu'elles s'avèrent nécessaires ;

- **À l'échelle de chaque commune, poursuivre un développement plus rassemblé, renforçant les bourgs et pôles principaux, cœurs de vie locale ;**
- **Favoriser la réalisation d'opérations d'ensemble plus denses**, comportant des formes diversifiées de logements (logements collectifs, intermédiaires, groupés, individuels...), qui par ailleurs répondent à des besoins multiples des ménages ;
- **A l'échelle de Plaine Limagne, réduire la consommation foncière moyenne par logement construit sur foncier neuf (agricole ou naturel) d'au moins 25 %**, en passant sous le seuil de 1 000 m<sup>2</sup>. Dans le détail, une approche différenciée sera considérée entre bourgs-centres et autres communes ;
- En cohérence, dans les secteurs de projets, d'opération d'ensemble, tendre vers les densités globales moyennes suivantes, tout en veillant au contexte, à l'insertion des opérations nouvelles dans le tissu bâti environnant, à la qualité paysagère et aux contraintes topographiques, qui pourront justifier une modulation.

Les densités exprimées sont des densités nettes (hors voiries et espaces verts et/ou publics) :

**20 logements/ha pour les bourgs-centres**  
**15 logements/ha pour les autres communes**

- **Organiser un aménagement de qualité des zones à urbaniser et des potentialités foncières stratégiques** en extension ou d'une surface supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> en dent creuse **par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation ;**
- **Passer de 17 ha de foncier agricole ou naturel urbanisé par an en moyenne, toute vocation confondue, à 8,5 ha par an.** Les ouvertures à l'urbanisation prévues sur du foncier agricole ou naturel devront être justifiées au regard de capacités d'urbanisation insuffisantes au sein des zones déjà urbanisées. Pour tenir compte de la rétention foncière constatée sur le territoire, un coefficient pourra être considéré dans le cadre du dimensionnement du potentiel foncier du PLUi-H ;
- **Au regard du diagnostic réalisé, des objectifs actualisés de développement démographique et de l'habitat du territoire, et des besoins fonciers réels qui en découlent, redimensionner les potentialités constructibles globales en les réduisant d'un facteur 2 par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur** (cela se traduisant par des évolutions différenciées selon les territoires et l'ancienneté des documents d'urbanisme).

### II.3.2 Encourager la performance énergétique et la production d'énergies renouvelables

La thématique énergétique s'inscrit pleinement dans la notion de développement durable. La modération des consommations énergétiques est positive d'un point de vue environnemental, économique et social. Par ailleurs, le déploiement des énergies renouvelables permet de répondre aux enjeux climatiques globaux, mais aussi de développer une production locale, source de revenus et valorisant des ressources du territoire.

Dans ces deux optiques, et en lien d'une part avec la stratégie et le programme d'actions du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Plaine Limagne adoptés en conseil communautaire le 24 septembre 2019, et d'autre part avec le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes, il s'agit de :

- **Promouvoir les modes de déplacements plus économes dans les mobilités du quotidien ;**
- **Rechercher des liens étroits entre les logiques d'aménagement et de déplacement ;**
- **Encourager des formes bâties plus compactes** pour limiter les déperditions énergétiques, voire favoriser des installations énergétiques communes ;



- **Améliorer la performance énergétique du bâti (bâti existant et constructions nouvelles) à vocation résidentielle, économique ou d'équipements** : rénovation thermique et énergétique, performance des systèmes de chauffage, bio-climatisme, dispositifs d'énergies renouvelables... ;
- **Envisager l'implantation de réseaux de chaleur** ;
- **Développer des productions d'énergie valorisant les ressources locales** : bois, méthanisation, solaire, petit éolien... ; veiller à ce que les projets solaires au sol n'impactent pas les espaces agricoles ; favoriser les installations solaires en toiture, notamment sur les équipements publics ;
- **Etudier la possibilité de développement de l'énergie éolienne sous forme de parc**, en étant très vigilant sur la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux, ainsi que sur l'adhésion locale.

## II.4. Porter un projet protégeant la ressource en eau, la population et les biens

### II.4.1 Protéger la ressource et tenir compte du cycle de l'eau

- **Protéger la ressource en eau potable, en intégrant les périmètres de protection aux abords des captages d'eau potable**, et en les prenant en compte dans la définition de l'évolution de l'urbanisation ;
- **Préserver les abords des cours d'eau** et du réseau de rases/fossés, notamment les bandes boisées, arbustives et enherbées jouant le rôle d'espaces tampon ;
- **Agir sur le maintien des écosystèmes** : éviter l'installation d'activités polluantes à proximité des milieux aquatiques, limiter les prélèvements sur la ressource...
- S'assurer de l'adéquation du développement projeté avec les **capacités de la ressource eau potable et des réseaux d'alimentation ; et des capacités des équipements et réseaux d'assainissement**, prévoir l'évolution voire le remplacement des équipements (stations d'épuration) nécessaires ;
- **Favoriser une gestion des eaux pluviales dans les projets** : rétention et/ou infiltration sur place, limitation de l'imperméabilisation des sols, dispositifs de récupération et réutilisation des eaux pluviales...

### II.4.2 Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques et aux nuisances

*Le territoire est soumis à des risques naturels susceptibles de s'aggraver avec le changement climatique : inondation par crues aux abords des cours d'eau (Allier, Morge, Buron...), ruissellement et coulées de boue, retrait/gonflement des argiles, feux de forêt.*

*Le territoire est aussi soumis à des risques technologiques : transport de matière dangereuses (par canalisations de gaz, voie ferrée ou autoroute), risques de rupture de barrage, risques industriels (notamment site SEVESO). Enfin le territoire est concerné par des nuisances sonores aux abords d'infrastructures (lignes de chemin de fer, A71, RD 2009, déviation de Vichy) et nuisances diverses (lignes électriques hautes tension...)*

Afin d'augmenter la résilience du territoire et de limiter l'exposition des populations face aux risques et au changement climatique, le projet prévoit de :

- **Intégrer les servitudes d'utilité publique liées aux risques, et notamment les plans de prévention des risques, mais aussi les éléments de connaissance existants** (cartes d'aléa, études hydraulique, cartographie du champ d'expansion des crues...) qui contribueront à guider la définition des projets de développement ;
- **Localiser de façon adéquate les zones constructibles au regard des aléas naturels** (inondation, risque argile, mouvements de terrain...) et au plus proche des centralités des bourgs et villages ;

- **Limitier les risques d'inondation et de ruissellement en amont :**
  - par une meilleure gestion des eaux pluviales dans les projets ;
  - par la préservation des secteurs humides, talwegs, abords des cours d'eau, espaces verts, et maillage bocager qui jouent le rôle d'espace tampon, d'infiltration des eaux, de réduction du ruissellement ; sur les secteurs vulnérables, notamment au niveau ou à proximité de pentes, prévoir la reconstitution d'un maillage de haies ;
- **Eviter le rapprochement, la densification de l'habitat aux abords des sites à risques ou générant des nuisances :** SEVESO, ICPE, canalisations de gaz, voie ferrée, infrastructures routières bruyantes...

### III. Conforter l'économie et l'emploi local

#### III.1. Accompagner le développement des activités agricoles

*Avec près de 75 % de terres agricoles, l'agriculture est une activité économique majeure du territoire de Plaine Limagne, représentant près de 300 exploitations et environ 10 % des emplois du territoire. La qualité agronomique des terres et une topographie favorable rend cet espace particulièrement propice aux grandes cultures. L'agriculture a contribué au développement sur le territoire de plusieurs entreprises majeures dans le secteur agro-alimentaire et de la recherche et formation agronomique.*

Afin de pérenniser, voire renforcer l'activité agricole, comme activité économique majeure, façonnant l'identité rurale et la qualité paysagère du territoire de Plaine Limagne, le projet intercommunal identifie trois axes.

##### III.1.1 Préserver durablement le foncier agricole

De manière générale, le projet vise à **réduire l'utilisation de foncier agricole pour le développement urbain** (habitat, économie, équipement...) **et le limiter en priorisant la mobilisation du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine existante** (renouvellement urbain, dents creuses, réinvestissement de friches économiques) et des opérations d'habitat plus denses.

**La mise en pratique de ces actions contribuera à améliorer la viabilité des activités agricoles (et sylvicoles)**, en lien avec la préservation de la qualité des sols et de la biodiversité constitutive de ces espaces.

En matière de préservation du foncier agricole, le projet sera particulièrement vigilant à :

- **Protéger les secteurs à forte valeur économique/agronomique et qui ont fait l'objet d'investissement :** terres noires, zones irriguées... ;
- **Protéger les secteurs plus fragiles** (secteurs d'élevage en particulier) où une valeur moindre du foncier agricole limite la résistance à la pression d'urbanisation ;
- **Eviter le morcellement du foncier agricole** qui diminue la viabilité des exploitations agricoles (fragmentation des îlots agricoles).

##### III.1.2 Favoriser le développement, la transmissions des exploitations agricoles et permettre des installations nouvelles

Le projet intercommunal vise à favoriser la transmission et le développement des exploitations existantes par les objectifs suivants :

- **Conforter la fonctionnalité des exploitations en tenant compte, dans les choix d'urbanisation, des exploitations existantes et de leurs projets** : réserver aux exploitations la possibilité de s'agrandir, de construire de nouveaux bâtiments, y compris pour les exploitations sans succession identifiée afin de ne pas compromettre les possibilités de transmission ;
- **Permettre aux exploitations enserrées dans le tissu urbain des hameaux, bourgs, d'évoluer de manière encadrée**, notamment pour permettre leur mise aux normes ;
- **Permettre les installations nouvelles, tenir compte des projets des agriculteurs et anticiper les besoins** : pour cela, veiller à définir de manière adaptée des zones agricoles constructibles pour les bâtiments agricoles, conciliant enjeux de pérennisation/développement de l'activité agricole et enjeux de préservation des terres et des paysages.

### III.1.3 Valoriser les productions et accompagner l'évolution des pratiques agricoles

Enfin, pour favoriser la pérennité et le développement de l'agriculture du territoire, le projet intègre les démarches de valorisation actuelles et futures et souhaite favoriser l'évolution des pratiques dans le contexte de lutte et d'adaptation aux changements climatiques et préservation de la biodiversité :

- **Accompagner le développement des activités de stockage et de transformation locales des productions agricoles, de la recherche et de formation agronomique** (ex. centre de formation à Aubiat) : prévoir et anticiper les besoins de développement ;
- **Renforcer l'ancrage local et le développement des activités complémentaires** : maraîchage, circuits courts (vente directe, AMAP...), accueil à la ferme, hébergement touristique, énergies renouvelables. Ces activités contribuent à renforcer le lien entre habitants et agriculteurs, et favorise l'acceptation mutuelle ;
- **Développer les impacts positifs des pratiques agricoles sur l'environnement** : maintien des sols, gestion des ruissellements, préservation/reconquête de la biodiversité ;
- **Rendre possible tout initiative visant la production et l'autoconsommation d'énergies renouvelables** : à l'horizon 2030, il est prévu que la contribution des exploitations agricoles soit multipliée par deux, grâce au développement de la méthanisation, du photovoltaïque ou de l'éolien. Cette filière grandissante et en développement au sein du monde agricole représente une opportunité économique qu'il faut pouvoir organiser et accompagner.

## III.2. Accueillir et assurer le développement des entreprises/ commerces

### III.2.1 Poursuivre la stratégie intercommunale de développement et d'accueil économique, valorisant les différents potentiels fonciers

La volonté intercommunale est de **renforcer sa politique de développement économique**, s'appuyant notamment sur le développement endogène (croissance d'établissements/entreprises présents sur le territoire, création de la part d'entrepreneurs locaux), mais aussi sur l'accueil de nouvelles entreprises.

Pour cela **la communauté de communes souhaite proposer une offre foncière diversifiée, en termes de taille et de mode d'occupation (location ou propriété), répondant à ces différents besoins**. Le territoire dispose de différents potentiels fonciers pour l'accueil/le développement d'activité économiques : locaux à reprendre, friches industrielles, lots libres en zones d'activité...

Par conséquent, dans la quadruple exigence de limiter la consommation foncière, valoriser ces différents potentiels, favoriser la proximité habitat/emploi et dynamiser les bourgs, la stratégie intercommunale vise à :

- **Consolider l'économie productive**, notamment en facilitant l'installation / la diversification des services contribuant à l'assise des entreprises sur le territoire et à leur développement (hôtellerie, restauration, salles pour l'accueil de groupes, mais aussi services aux salariés...), **tout en veillant à ne pas laisser s'installer des prestations susceptibles d'essouffler les activités commerciales et de services présentes dans les bourgs** ;
- **Privilégier la mixité des fonctions au sein des bourgs et villages**, tout en étant vigilant à la compatibilité entre l'activité et le tissu résidentiel ; **lorsque cela est possible, privilégier l'implantation économique en cœur de bourg** et notamment dans les bourgs de Maringues, Aigueperse et Randan ;
- **Poursuivre et renforcer l'action de réinvestissement des friches industrielles** : cet objectif accompagné du point suivant concourt à rejoindre le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes dans son objectif de prioriser la densification et l'optimisation des zones d'activités existantes, avant toute création ou extension de zones d'activités économiques ;
- **Poursuivre la valorisation foncière des zones d'activités** (Champ Moutier, Lhéat, Julliat et Julliat Est) : valorisation/commercialisation des lots libres avec si besoin une recomposition cadastrale, densification, évolution des activités en place... ;
- **Préserver le potentiel foncier pour le développement d'une nouvelle zone d'activités intercommunale**, urbanisable uniquement si le foncier des zones existantes est entièrement mobilisé, en évitant d'impacter les meilleures terres agricoles et en intégrant des exigences environnementales et paysagères fortes ;
- **De manière globale, veiller à favoriser l'intégration paysagère et la qualité environnementale des sites d'activités économiques**.

*Le tissu d'entreprise et d'industrie est relativement dispersé sur le territoire. Certaines activités économiques sont implantées en dehors des zones d'activités, mais sur des sites dédiés. Ces activités sont en général non compatibles avec le tissu résidentiel. Des activités particulières sont par ailleurs situées en zone agro-naturelle (carrières).*

Par conséquent, il apparaît indispensable de prendre également en compte les autres sites d'activités présents sur le territoire, et leur permettre d'évoluer ou de muter de manière adaptée au contexte :

- **Considérer les éventuels besoins fonciers pour le développement / la pérennisation des entreprises implantées en dehors des zones d'activités intercommunales et en tenir compte dans les choix de développement urbain** ;
- **Tenir compte de l'existence et des projets de développement des carrières** situées en zone agro-naturelle, qui exploitent les ressources du sous-sol (*carrières professionnelles à Maringues et Vensat, carrière communale à Artonne*).

### III.2.2 Conforter la place du petit commerce pour la vitalité des bourgs

*Le maintien et le développement des commerces en centre-bourg et en particulier dans les trois polarités de Maringues, Aigueperse et Randan, est primordial pour conforter des centre-bourgs dynamiques et l'attractivité de Plaine Limagne, et favoriser un urbanisme de proximité.*

*Au sein des trois bourgs-centres, le maintien voire le développement d'un tissu commercial suffisamment riche et diversifié participe au confortement de leur rôle de polarités locales et donc à l'attractivité de l'ensemble de*



*Plaine Limagne. Cet objectif est complémentaire avec les actions d'amélioration / réinvestissement de l'habitat, la proximité des équipements / services et notamment dans les domaines scolaires et de santé.*

*Au sein des autres communes, le maintien des commerces existants (voir du dernier) dans les bourgs participe au dynamisme villageois, en lien avec la présence des écoles, et des services de proximité.*

**Par conséquent, pour conserver voire développer le tissu de commerces et activités de services de proximité, les élus souhaitent :**

- **Conforter le rôle de polarité commerciale des cœurs des trois bourgs-centres** : protection du linéaire commercial (dans une définition large, intégrant restauration et services) ; dynamisation du tissu commercial, soutien à la transmission / renouvellement des locaux commerciaux ; encadrement fort des possibilités d'implantation commerciale en périphérie, notamment en zone d'activité ; favoriser l'implantation en cœur de bourgs de toutes autres activités (bureaux, artisanats), dont la présence proche rejaillira sur la fréquentation des commerces et services ;
- **Maintenir les commerces/services présents dans le centre des petits bourgs, participant au dynamisme villageois** ; la protection du/des rez-de-chaussée pourra également y être mise en place ;
- **En lien avec la redynamisation des centres-bourgs, une démarche volontariste d'action foncière est envisagée** : achat d'îlots anciens et réalisation de projets mixtes habitat et commerces/services.

### III.3. Développer une activité touristique et de loisirs valorisant les atouts du territoire

*Le territoire de Plaine Limagne présente un potentiel touristique, lié au patrimoine historique et au tourisme vert. Il bénéficie par ailleurs du rayonnement de pôles touristiques majeurs (volcans d'Auvergne, Vichy...), desquels il est facilement accessible.*

A travers le PLUi-H, la volonté exprimée est de s'appuyer sur les atouts de Plaine Limagne afin de développer une activité économique, qu'est le tourisme, ancrée localement, et pour cela :

- **Favoriser l'entretien, la restauration et la valorisation du patrimoine bâti** :
  - **Des sites touristiques ouverts à la visite** et notamment le domaine royal de Randan, certains châteaux et leurs parcs, les bourgs de caractère (Artonne, Maringues, Aigueperse), certains édifices religieux, les tanneries à Maringues...
  - **Poursuivre la dynamique de valorisation de ces sites** : circuits de découverte, circuits multimédias ;
  - **Conforter l'offre de musée** : tanneries à Maringues, musée de la chasse au domaine royal de Randan ;
- **Favoriser l'accessibilité aux sites et la mise en valeur de leurs abords** :
  - **Valoriser les perceptions qualitatives du territoire** ;
  - **Préserver les points de vue remarquables et silhouettes qualitatives des bourgs** ;
  - **Protéger et développer au sein des bourgs et hameaux les espaces verts / éléments naturels et le patrimoine bâti contribuant à leur qualité paysagère** : parcs, ensembles de jardins, communs enherbés dans les hameaux... ;
- **Développer le tourisme nature et la randonnée** :
  - **Développer et valoriser les boucles de randonnée pédestres ou cyclistes** ;
  - **Promouvoir le projet de voie verte le long de l'Allier sur le territoire de la CCPL, ainsi qu'un axe secondaire le long de la Morge** ;

- **Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et de restauration :**
  - **Définir une stratégie intercommunale de développement**, analyser les besoins ;
  - **Mobiliser en priorité le potentiel dans le bâti existant** : changement de destination, locaux vacants, sites vieillissants (*tels que le village vacances au hameau de Champlong, à Saint-Sylvestre-Pragoulin*) ;
  - **Considérer le potentiel associé à l'activité agricole** : gîte à la ferme, vente de produits fermiers, etc.

