



# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H)

## Réunion publique de concertation

Juin 2024





## Ordre du jour

- **L'élaboration du PLUi-H: où en sommes-nous ?**
- **Le PADD: quel avenir pour Plaine Limagne ?**



# L'élaboration du PLUI-H: où en sommes-nous ?



# L'ÉLABORATION DU PLUI-H : OÙ EN SOMMES-NOUS ?

## Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat PLUI-H

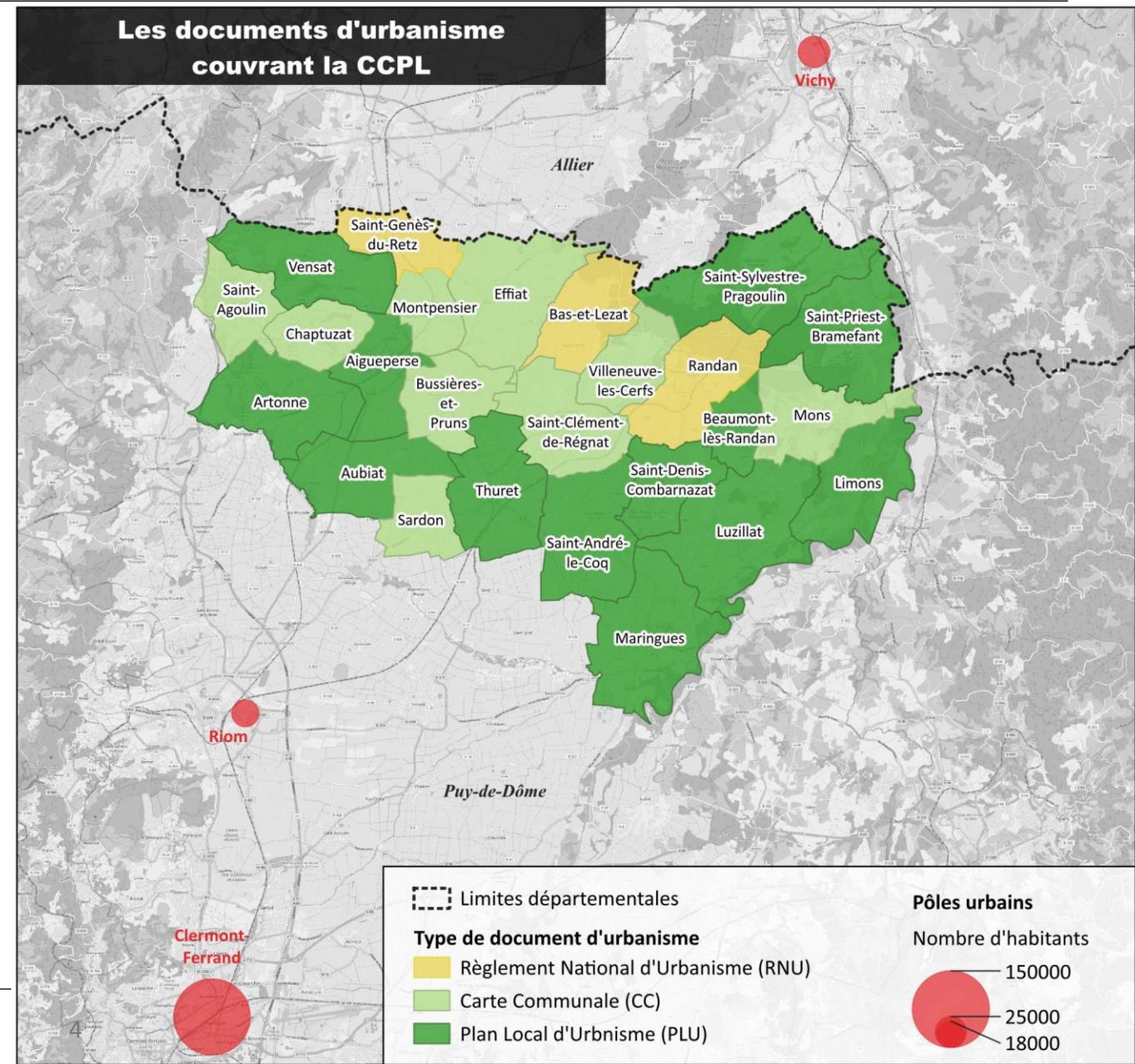
Plaine Limagne comprend 21 350 habitants en 2020, répartis sur 25 communes:

- 12 couvertes par un Plan Local d'Urbanisme communal
- 10 couvertes par une Carte Communale
- 3 sans document d'urbanisme (Règlement National de l'Urbanisme)

## Un document couvrant l'intégralité de la CCPL

Remplacer les documents d'urbanisme communaux par un PLU intercommunal pour mieux maîtriser le développement sur le territoire intercommunal

Construire un projet de territoire pour la décennie à venir et fixer pour cela les règles d'aménagement et d'utilisation du sol communes

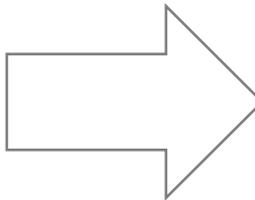




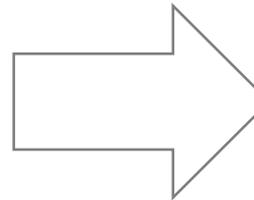
# L'ÉLABORATION DU PLUI-H : OÙ EN SOMMES-NOUS ?

## La méthode

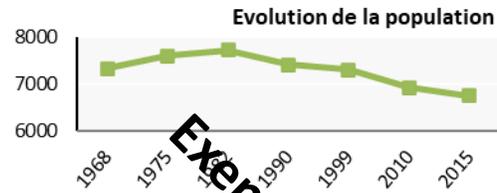
ETAT DES LIEUX



PROJET D'INTERET GENERAL



TRADUCTION REGLEMENTAIRE



Exemple

Opter pour un développement urbain en cohérence avec le contexte communal

**Mener des actions sur le parc existant**

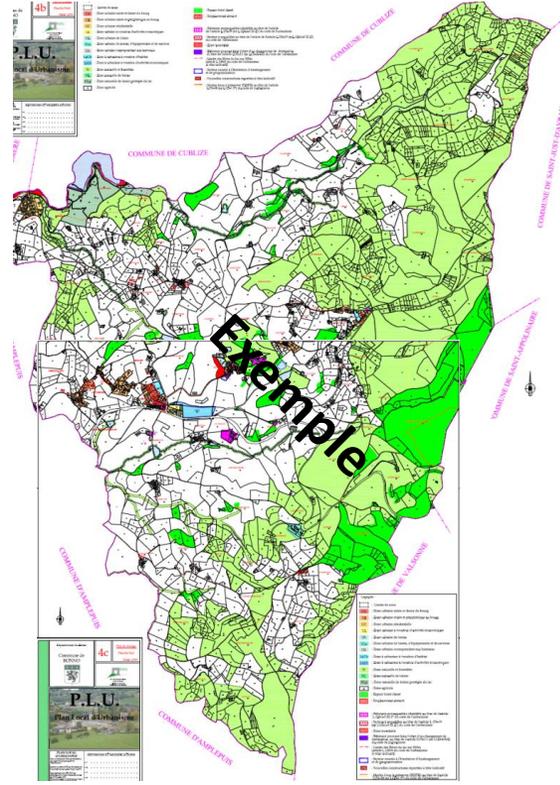
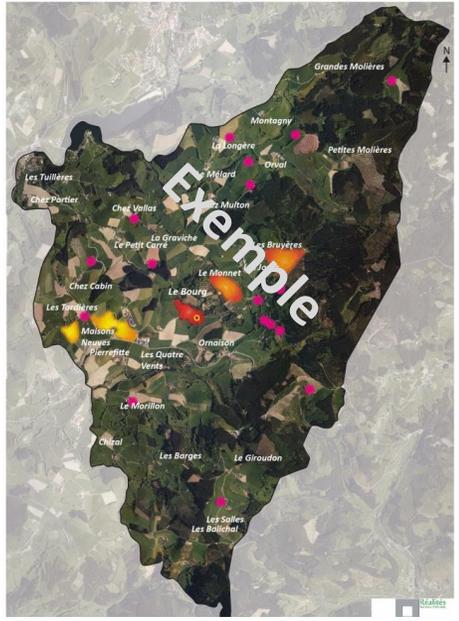
- Renforcement du Bourg en réinvestissement du bâti existant
- Création de logements dans les bâtiments de la salle des fêtes actuelle
- Changements de destination d'anciens bâtiments agricoles

**Localiser la croissance urbaine de façon logique**

- Renforcement du Bourg en réinvestissement du bâti existant
- Priorité à l'accueil de ménages sur les hameaux profitant au fonctionnement du Bourg : le Monnet et les Bruyères
- Accueil secondaire de la croissance sur les autres hameaux proches du Bourg : le Tandiers, Maisons Neuves, les Quatre Vents

Un secteur de développement futur à prévoir

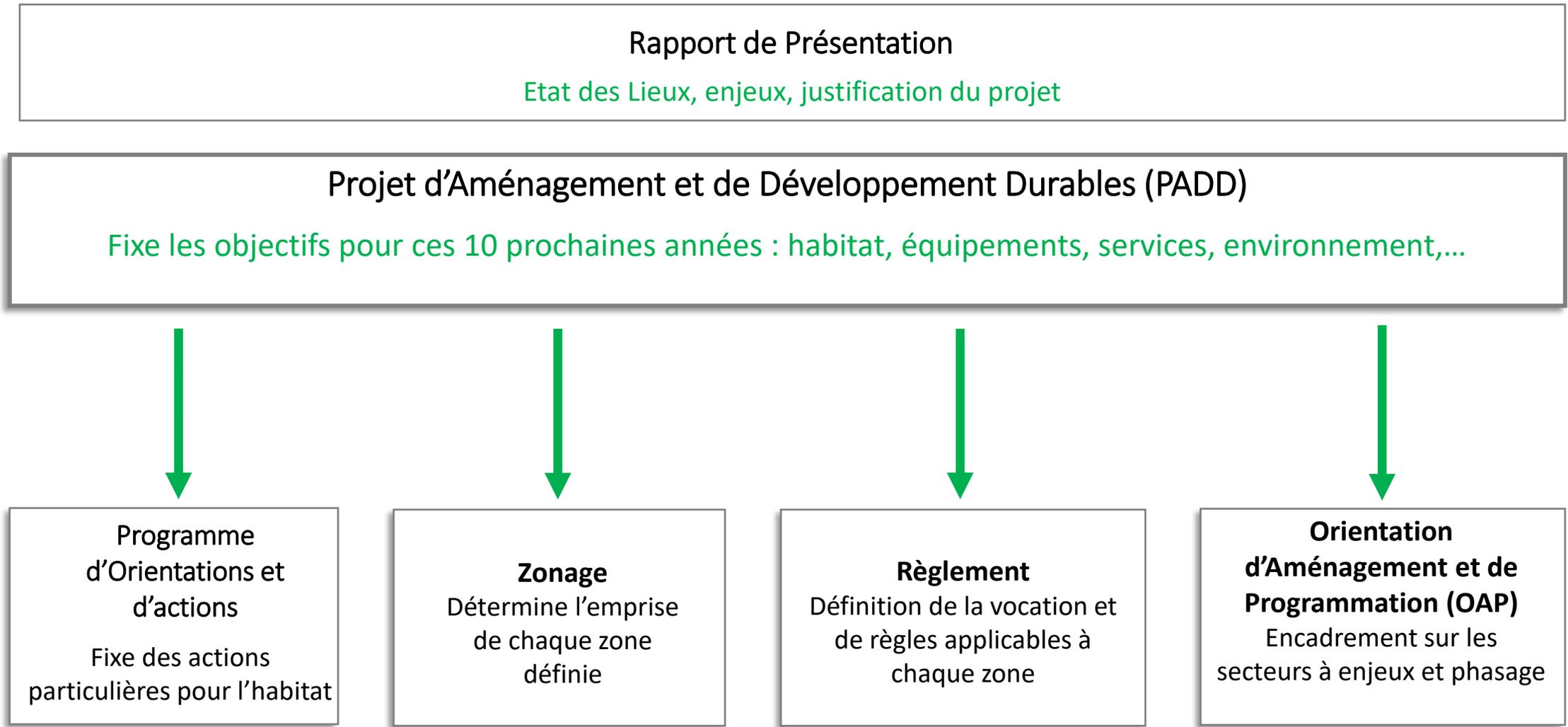
Seule l'adaptation de l'existant sera permise sur les autres secteurs



Un travail réalisé par les élus, accompagnés de bureaux d'études

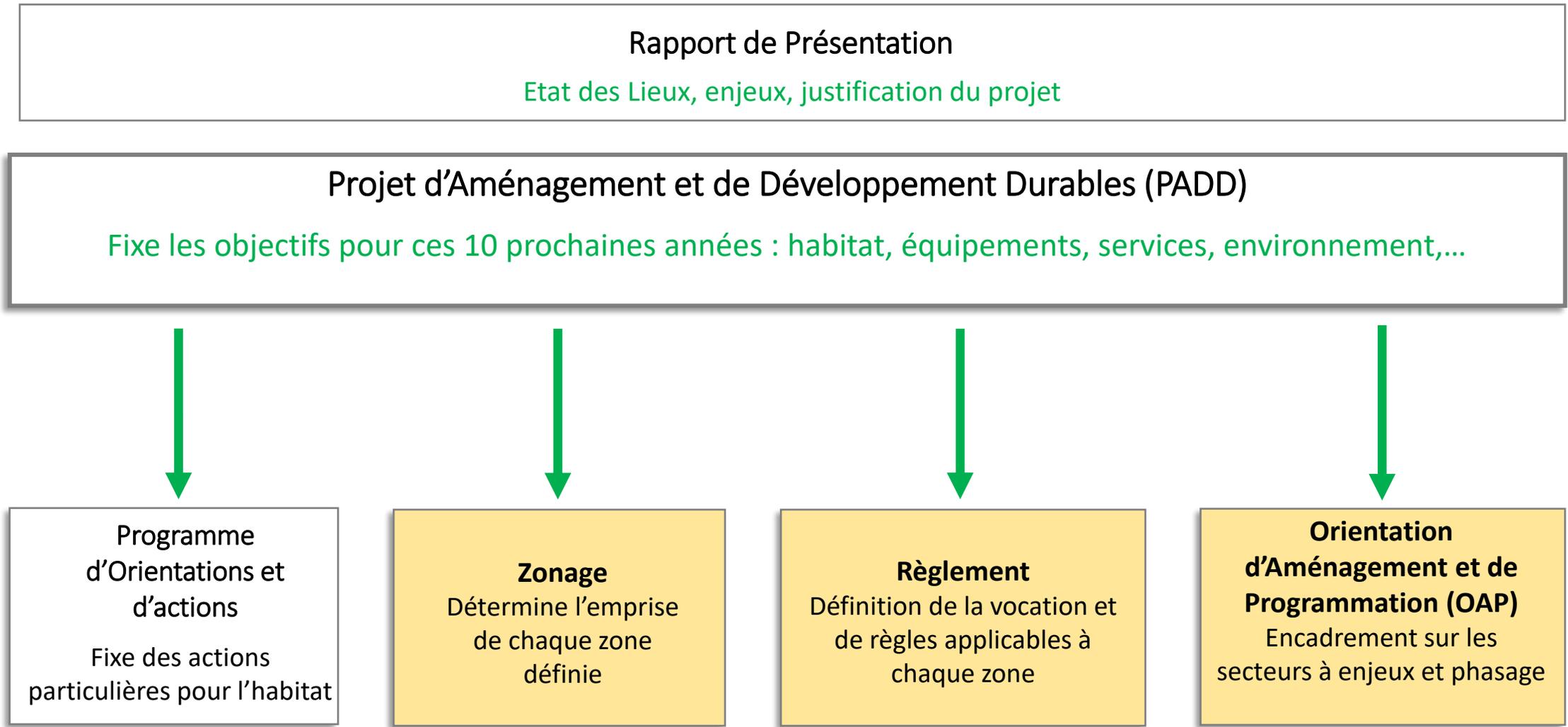


## Les principales pièces d'un PLUi-H



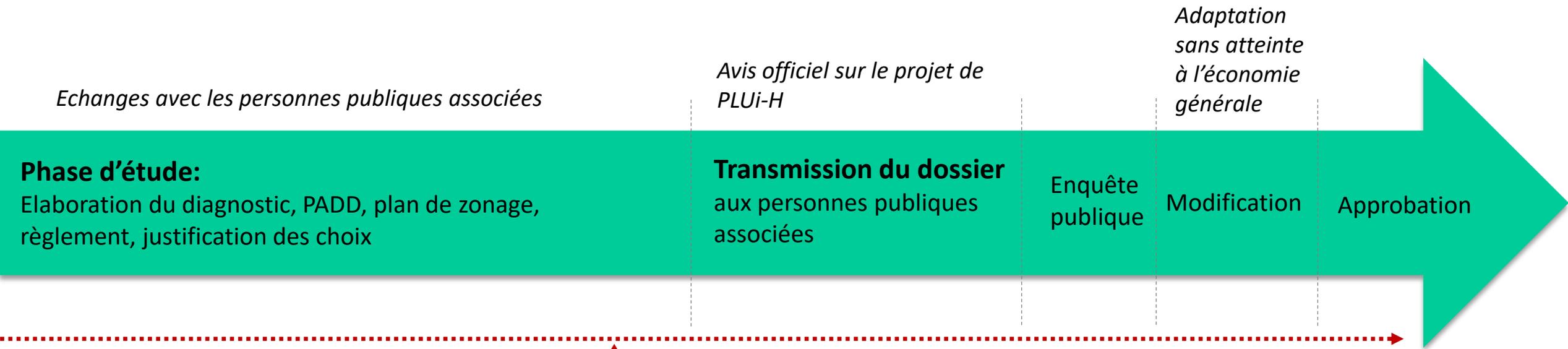


## Les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme





# L'ÉLABORATION DU PLUI-H : OÙ EN SOMMES-NOUS ?



**Nous en sommes ici**

- 2017** Lancement de la démarche à l'échelle de Plaine Limagne
- 2018 – 2019** Diagnostic / Etat des lieux
- 2019 – 2022** Projet d'Aménagement et de Développement Durables / Programme d'Orientations et d'Actions
- 2022-2024** Traduction réglementaire, en cours



# L'ÉLABORATION DU PLUI-H : OÙ EN SOMMES-NOUS ?

*Echanges avec les personnes publiques associées*

*Avis officiel sur le projet de PLUi-H*

*Adaptation sans atteinte à l'économie générale*

## Phase d'étude:

Elaboration du diagnostic, PADD, plan de zonage, règlement, justification des choix

**Transmission du dossier**  
aux personnes publiques associées

Enquête publique

Modification

Approbation

### CONCERTATION

**Contribution portant sur l'intérêt général**

*Comment contribuer à l'aménagement de mon territoire?*

- Consultation au siège de la CCPL et sur son site internet
- Consultation de l'exposition itinérante
- Participation aux réunions publiques de concertation
- Registre au siège de la CCPL

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Contribution portant les demandes d'intérêt privées**

*Envisagée 2ème semestre 2025*

Durée : 1 mois





## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

- Périmètre portant sur une ou plusieurs parcelles, venant préciser les attentes en matière d'aménagement, d'habitat (typologie et densité), d'intégration paysagère, d'environnement...
- Elles n'obligent pas le propriétaire à construire s'il ne le veut pas et ne nécessitent pas l'intervention de la collectivité
- Peuvent être délimitées sur toutes les zones du PLUi, en priorité sur les zones à urbaniser et certaines zones urbaines, qui disposent de secteurs importants non construits ou aménagés
- Sur les zones à urbaniser: elles intègrent un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme

Exemple d'OAP

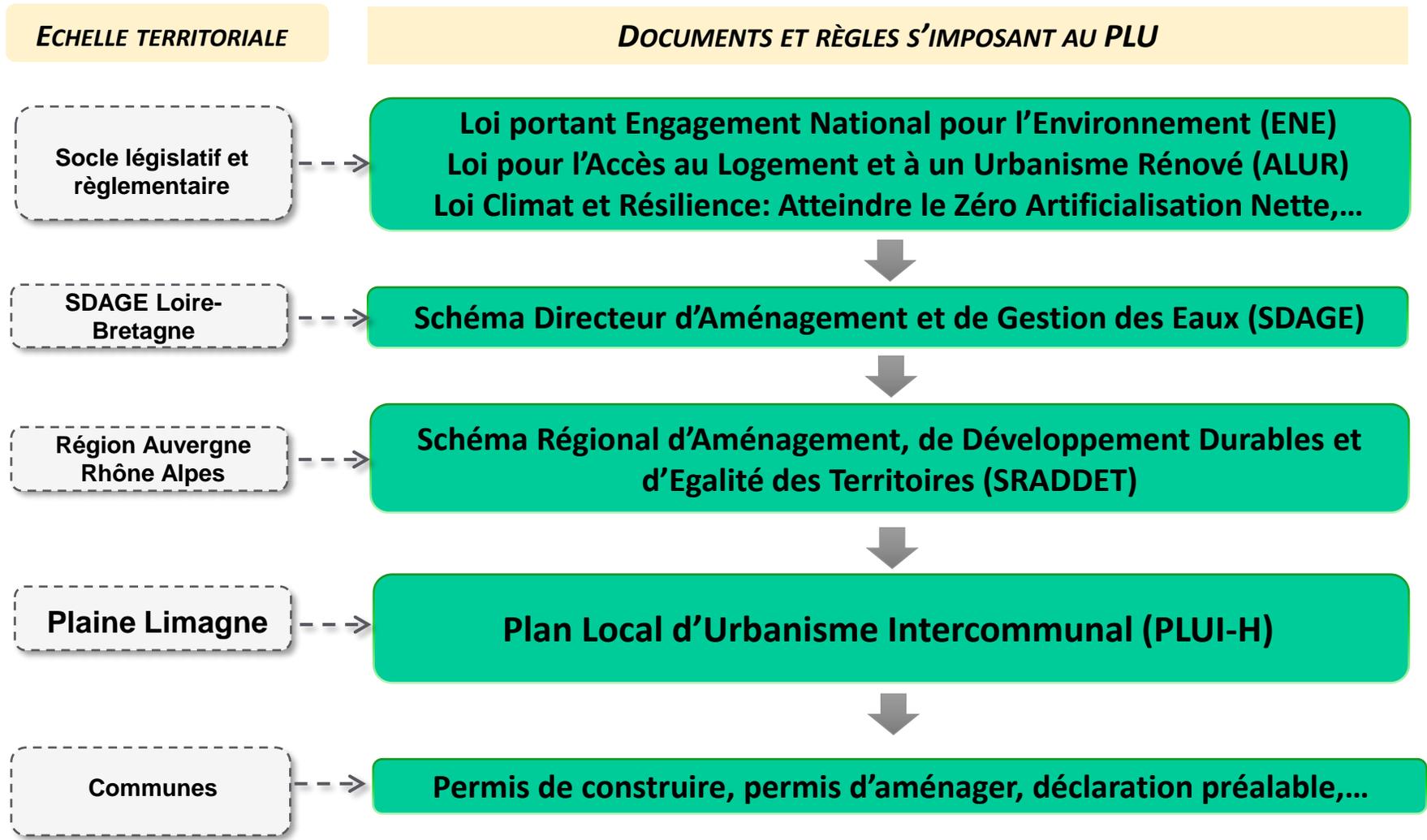


- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP  |  | Retrait de 5 m minimum pour les constructions principales et les piscines |
|  | Préserver la trame arborée  |  | Bâti (à titre indicatif)  |
|  | Rechercher un effet rue par une implantation proche de la voie                          |  | Bouclage viaire   |
|  | Habitat individuel groupé et habitat individuel   |   |   |
|  | Opération d'aménagement d'ensemble avec habitat individuel groupé et habitat individuel |   |   |



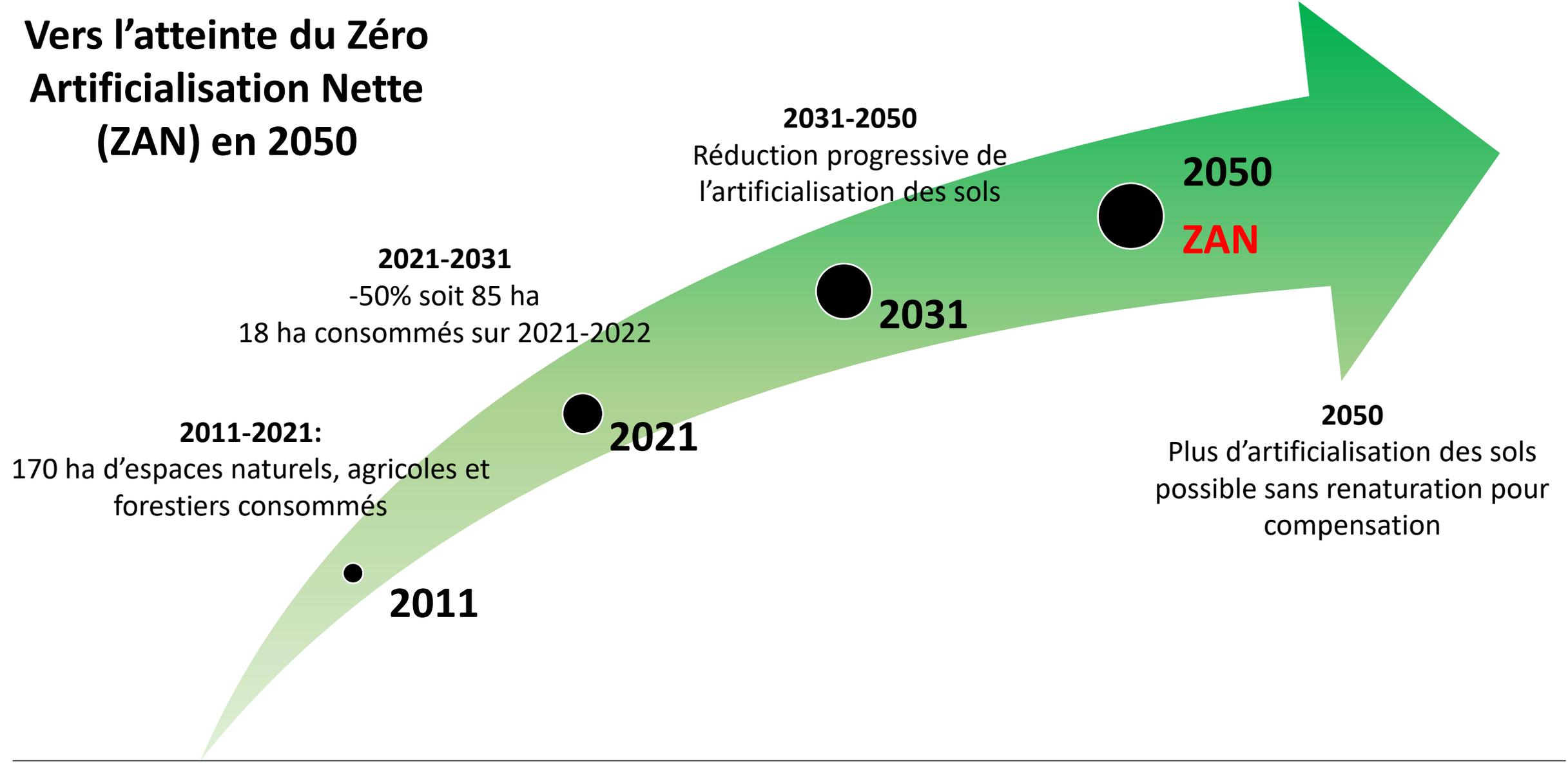
## Rappel du contexte réglementaire

Les Personnes Publiques Associées veillent notamment au respect de ce cadre





# Vers l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050





# **QUESTIONS/REMARQUES?**

## **A vous la parole!**





# Quel avenir pour Plaine Limagne?

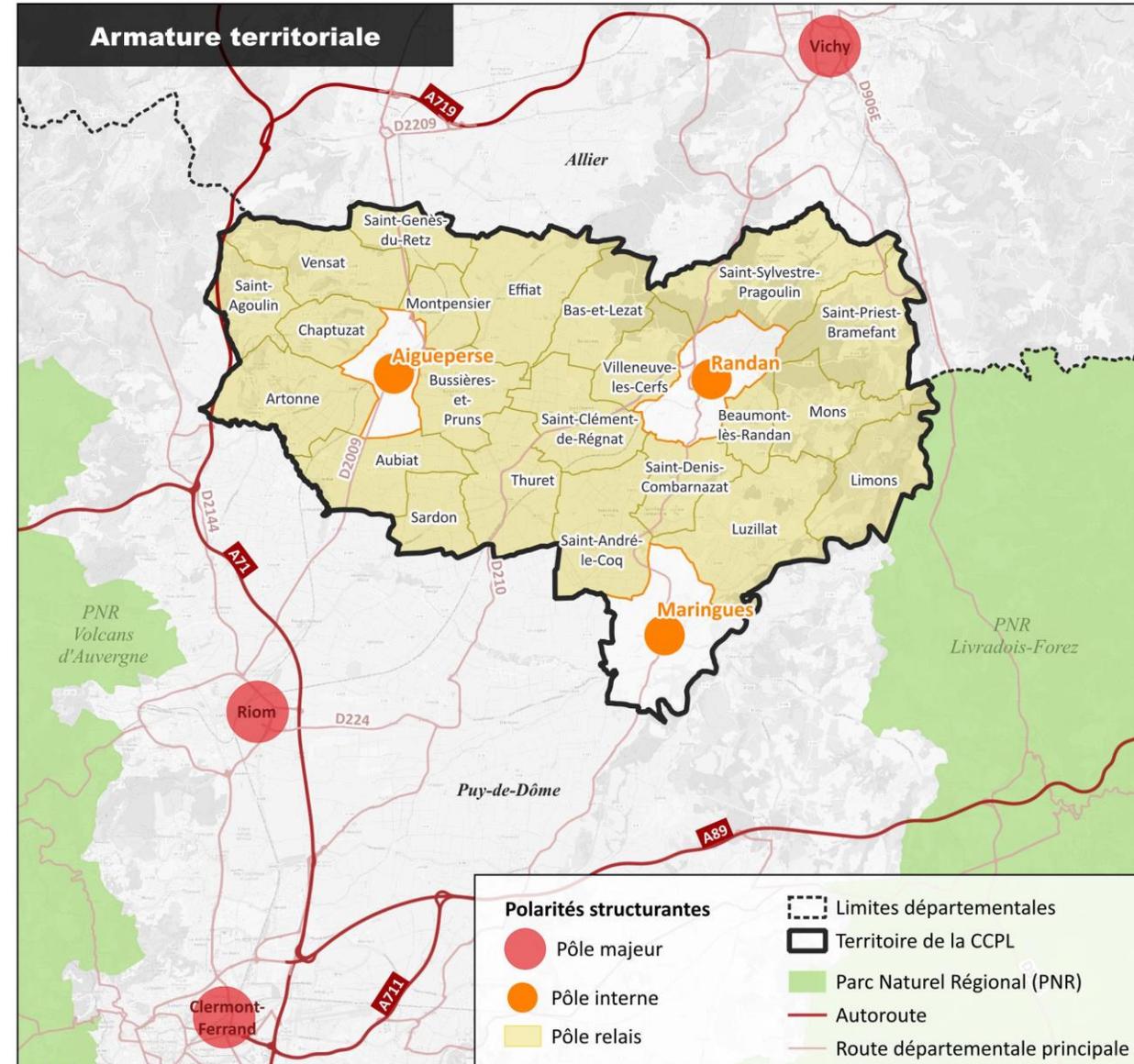
## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



# QUEL AVENIR POUR PLAINE LIMAGNE ?

## Axe 1: Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire

- 3 polarités internes sur le territoire: Aigueperse, Maringues, Randan
- D'autres communes disposant d'équipements et de commerces de proximité





## Axe 1: Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire

**Poursuivre un développement démographique équilibré et répondre aux différents besoins d'habitat**

### Revitaliser les centre-bourgs :

- Reconquérir l'habitat délaissé et valoriser l'environnement bâti
- Dans la poursuite du programme Petite Ville de Demain sur les 3 polarités internes

### *Quelques éléments de contexte*

- ✓ *Une activité de réhabilitation significative*
- ✓ *Un territoire attractif pour l'accession à la propriété*





## Axe 1: Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire

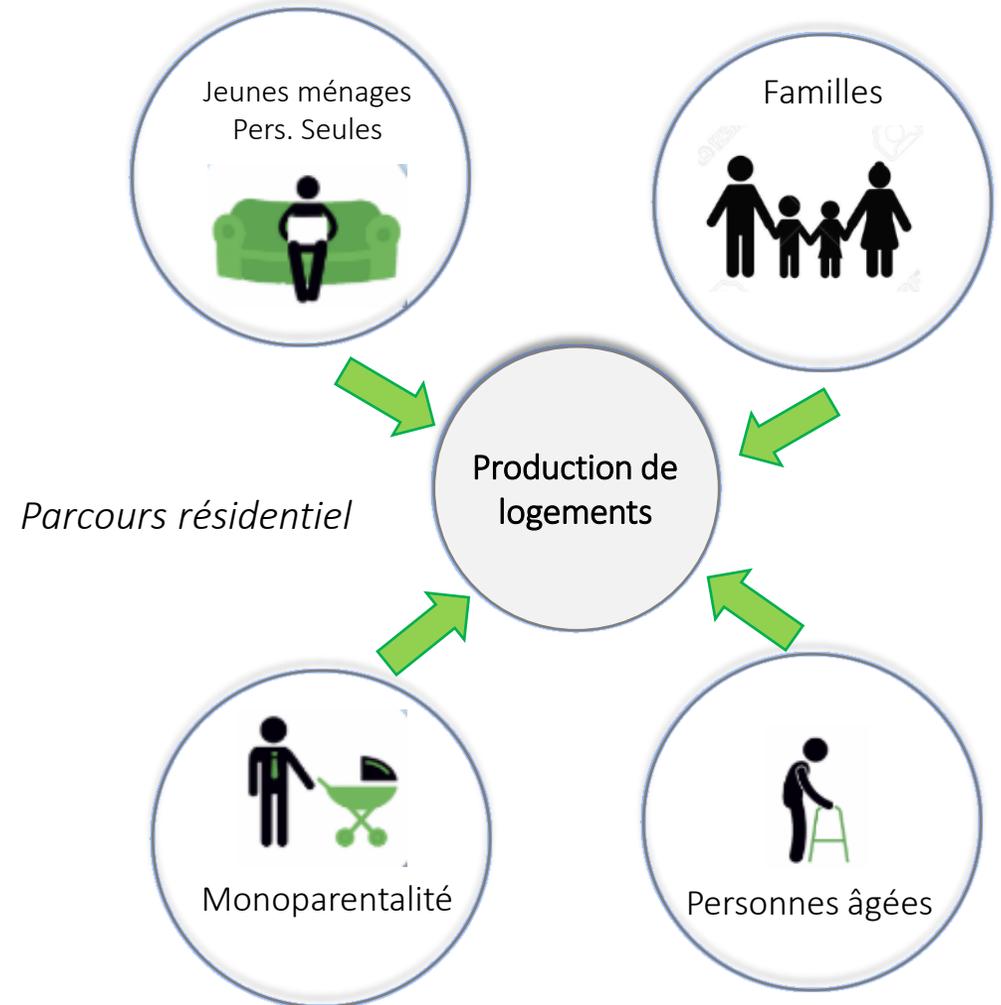
**Poursuivre un développement démographique équilibré et répondre aux différents besoins d'habitat**

### Diversifier l'offre nouvelle

- Produire des logements plus petits, en locatif comme en accession,
- Cibler des formes alternatives : habitat groupé, petit collectif,...
- Anticiper la perte de mobilité et les besoins pour les personnes en situation de handicap
- Produire une 20aine de nouveaux logements locatifs sociaux, à répartir sur les 3 polarités internes

### Quelques éléments de contexte

- ✓ 45% du parc de logements construit avant 1946
- ✓ 1 000 logements vacants soit 11% du parc de logements
- ✓ Un départ des personnes plus âgées en dehors du territoire





## Axe 1: Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire

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

#### Répondre aux besoins particuliers non satisfaits

- Prendre en compte les besoins d'habitat et d'accueil des personnes issues des communautés de gens du voyage
- En complémentarité avec l'offre présente sur les territoires limitrophes, répondre aux besoins des jeunes en formations ou en contrats de travail court
- Répondre aux besoins en hébergement d'urgence pour les ménages victimes d'un sinistre ou d'une rupture familiale

#### *Quelques éléments de contexte*

- ✓ *Une 60aine de ménages issus des communautés de gens du voyage présentant des conditions non satisfaisantes*
- ✓ *Un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage à prendre en compte*

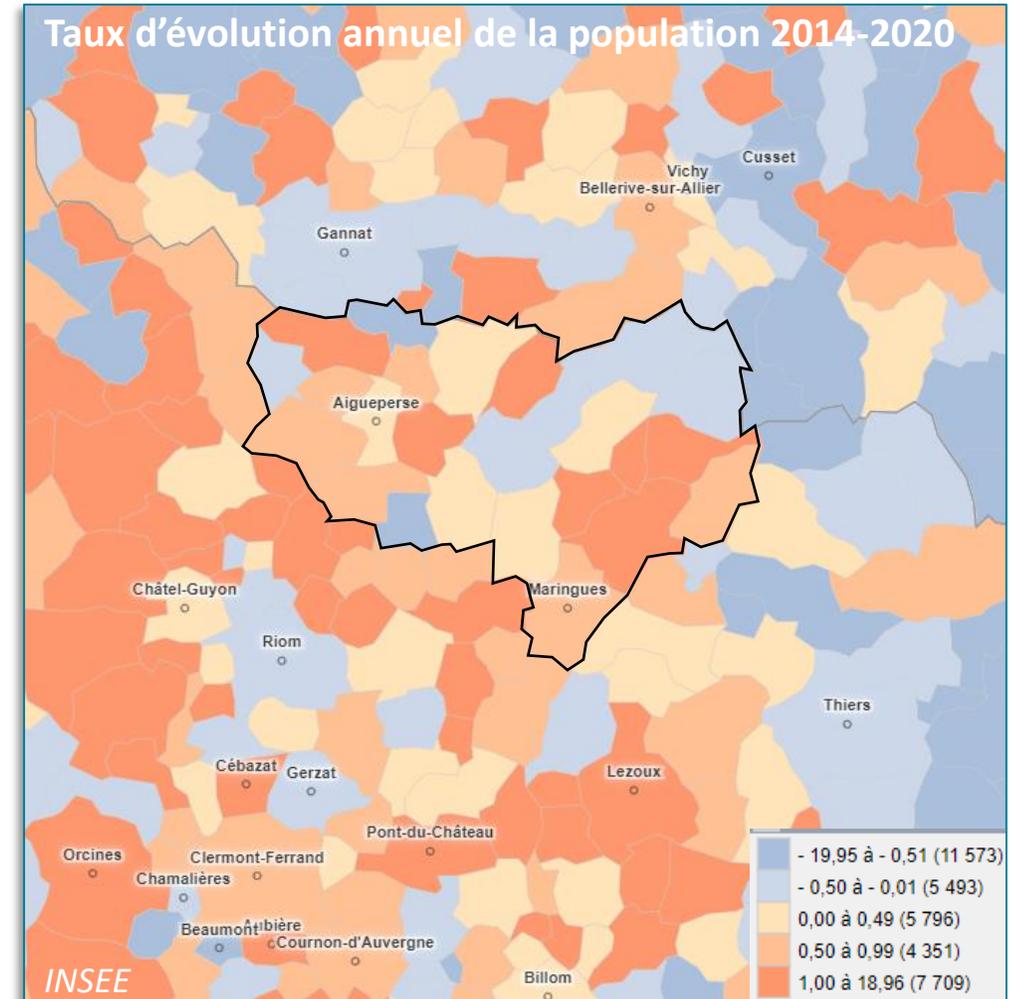


## Axe 1: Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire

**Poursuivre un développement démographique équilibré et répondre aux différents besoins d'habitat**

### Maintenir la dynamique démographique

- S'orienter vers une ambition démographique permettant d'atteindre 24 600 habitants en 2032, soit + 3 250 habitants
- Produire + 140 logements par an prioritairement en renouvellement urbain et dans les enveloppes bâties
  - Au moins 100 logements au total par renouvellement urbain et remise sur le marché de logements vacants
  - Environ 900 logements au total par construction neuve sur des tènements mobilisés à l'intérieur de la trame urbaine

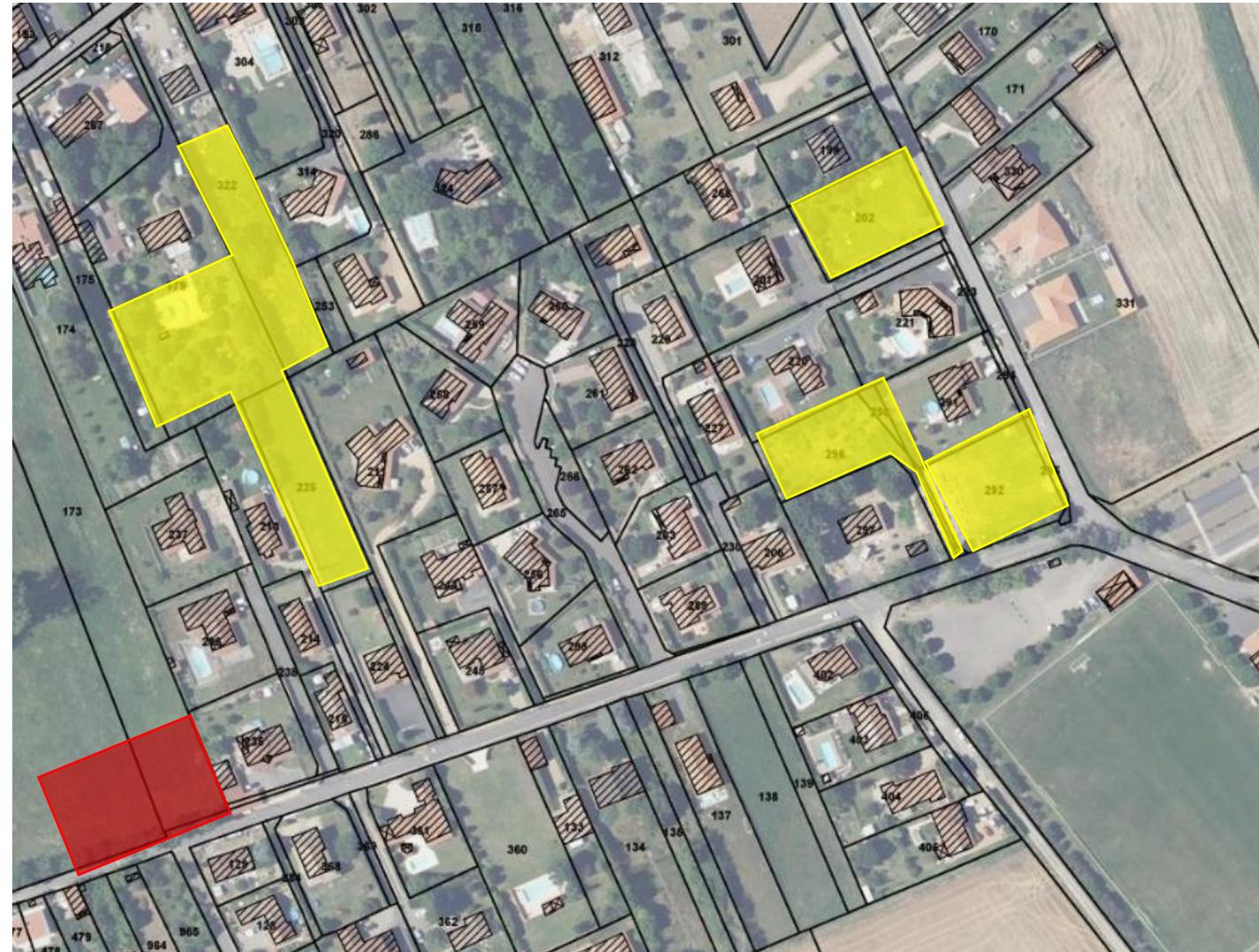




## La notion de densification à l'intérieur de la trame bâtie

Potentiel mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine: **dents creuses**

Potentiel à l'extérieur de l'enveloppe urbaine: **extension**





## Axe 1: Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire

### Faire évoluer les équipements et services publics pour répondre aux besoins

#### En matière d'enseignement et de petite enfance

- Anticiper les besoins d'évolution
- Répondre aux problématiques particulières de sécurisation des accès, d'accessibilité modes doux et stationnement aux abords des établissements
- Poursuivre et intégrer les projets en cours des communes

#### En matière culturelle, de sports et de loisirs

- Permettre les projets d'évolution, tout en favorisant la réflexion supra-communale et la mutualisation ;
- Poursuivre la politique culturelle intercommunale, notamment en matière d'accès à la lecture et au multimédia

### Importance de conserver un maillage suffisant de services publics administratifs de proximité

### Renforcer l'offre de santé de proximité

---



## Axe 1: Affirmer un territoire d'accueil, vivant et solidaire

**Poursuivre un développement démographique équilibré et répondre aux différents besoins d'habitat**

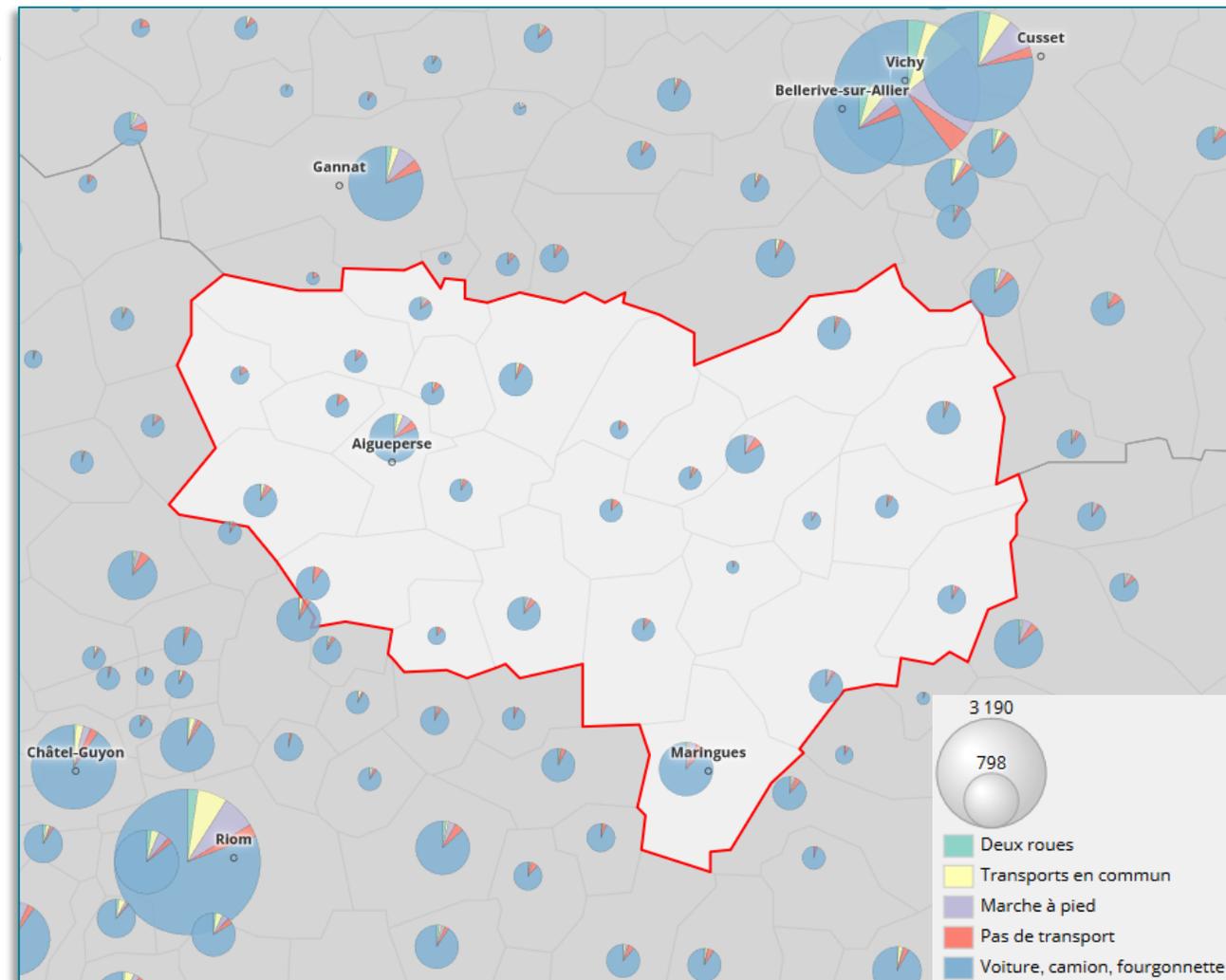
### Développer les mobilités de demain

**Prévoir un urbanisme des courtes distances**

- Encourager la compacité urbaine et la mixité de fonctions
- Faciliter les nouvelles manières de travailler

**Favoriser les alternatives à l'usage individuel de la voiture**

- Encourager l'utilisation des liaisons TER
- Développer le covoiturage
- Encourager les mobilités douces
- Prévoir des capacités de stationnement adaptées





**QUESTIONS/REMARQUES?**

**A vous la parole!**



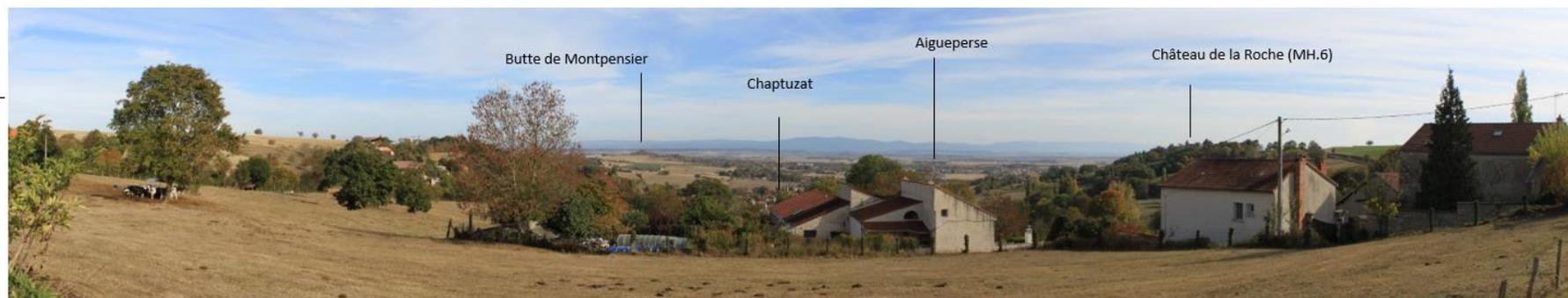


## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

### Maintenir la lisibilité et la qualité des paysages

### Valoriser les silhouettes urbaines et paysagères

- Préserver les silhouettes
- Maintenir des coupures vertes « non bâties » et limiter l'urbanisation linéaire
- Préserver les entrées de ville et franges urbaines : encadrer par une OAP
- Encadrer les constructions en zone agronaturelle pour préserver les vues



Photographie 32 - 1541 PDV C Vue sur la montagne bourbonnaise depuis le hameau de Chaptuzat-Haut (Source : ES, le 26 octobre 2018)



Photographie 50 - PDV A 1456 Vue panoramique depuis la butte de Montpensier (table d'orientation) (Source : ES, le 25 octobre 2018)



Photographie 71 - PDV C 1422 Forêts et bocages du val d'Allier depuis la plaine de Limagne (Source : ES, le 24 octobre 2018)



Photographie 86 - PDV A 1373 Vue sur l'Allier et ses bras depuis le hameau de Vialle (Source : ES, le 24 octobre 2018)



## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

**Maintenir la lisibilité et la qualité des paysages**

**Valoriser le patrimoine historique, les bourgs de caractère**

**Contribuer à la valorisation du patrimoine historique par des choix d'urbanisation adaptés**



Artonne



## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

**Maintenir la lisibilité et la qualité des paysages**

**Valoriser les éléments bâtis et naturels qui animent le paysage**

**Identifier les éléments bâtis et naturels et favoriser leur préservation**



*Lavoir couvert à Bussières-et-Pruns*



*Croix à Artonne*



*Pigeonnier à Luzillat*



*Domaine royal de Randan*



*Château de Béranger, Chaptuzat*



*Château de Maulmont, Saint-Priest-Bramefant*



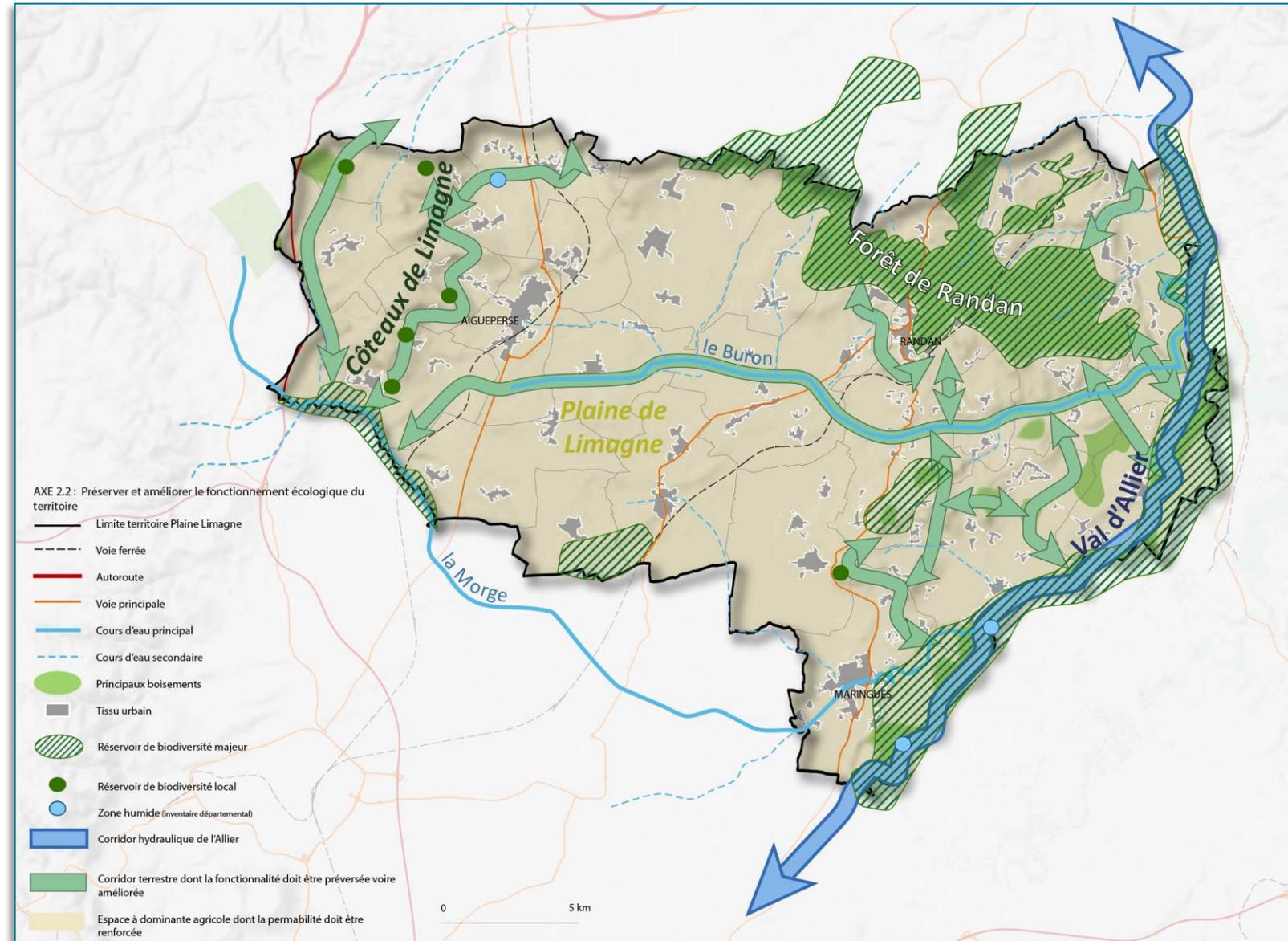
# QUEL AVENIR POUR PLAINE LIMAGNE ?

## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

Préserver et améliorer le fonctionnement écologique du territoire

### Des réservoirs de biodiversité

- Rivière de l'Allier et ses milieux associés
- Forêt de Randan
- Collines des coteaux de Limagne
- Le Grand Puy et le Mont Chassaing
- Les zones humides





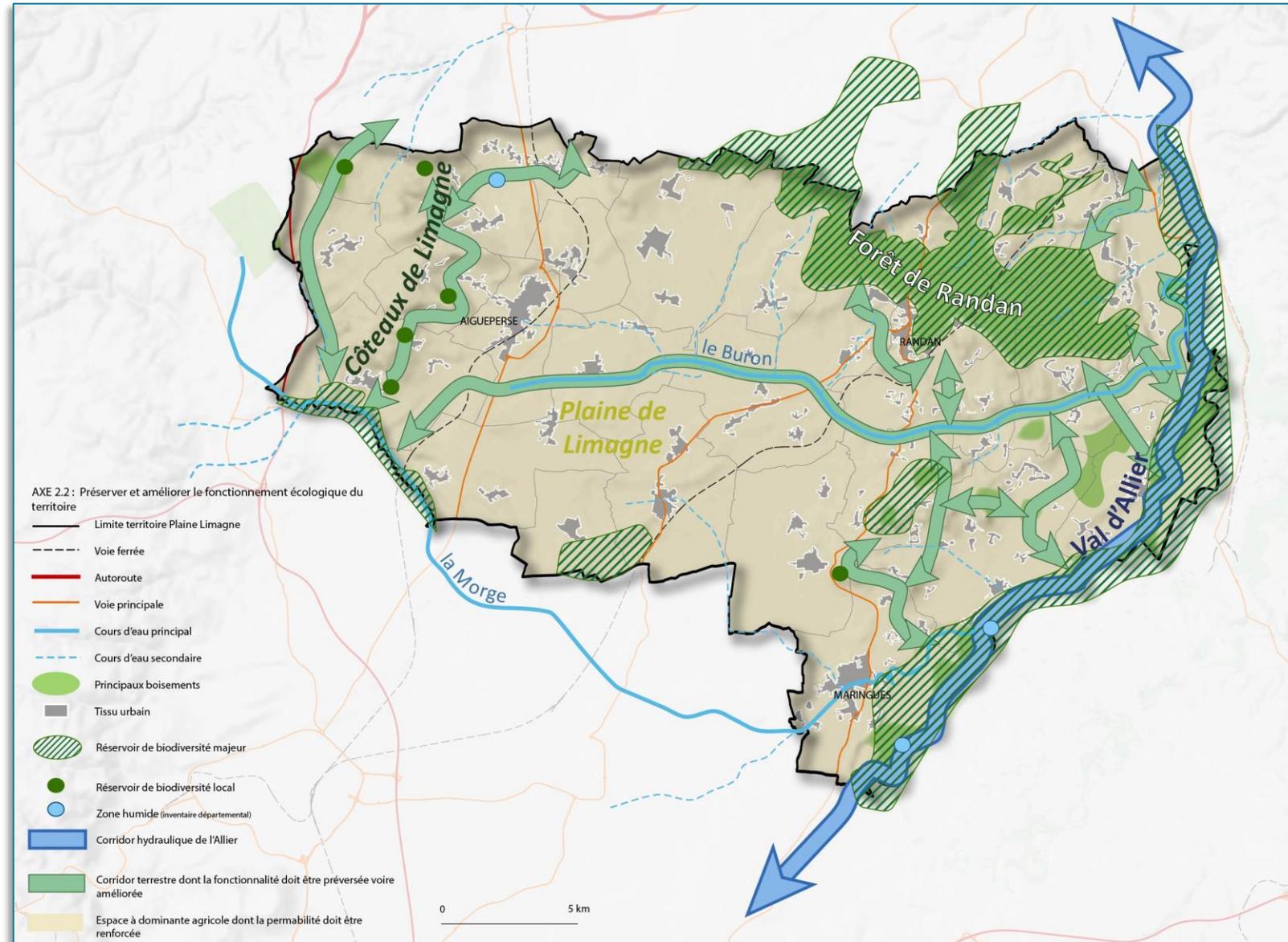
# QUEL AVENIR POUR PLAINE LIMAGNE ?

## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

Préserver et améliorer le fonctionnement écologique du territoire

Assurer/Améliorer le fonctionnement des corridors écologiques

- Maintenir la structure bocagère
- Protéger les éléments végétaux dans la plaine agricole de la Limagne
- Protéger les zones humides, cours d'eau, fossés,...





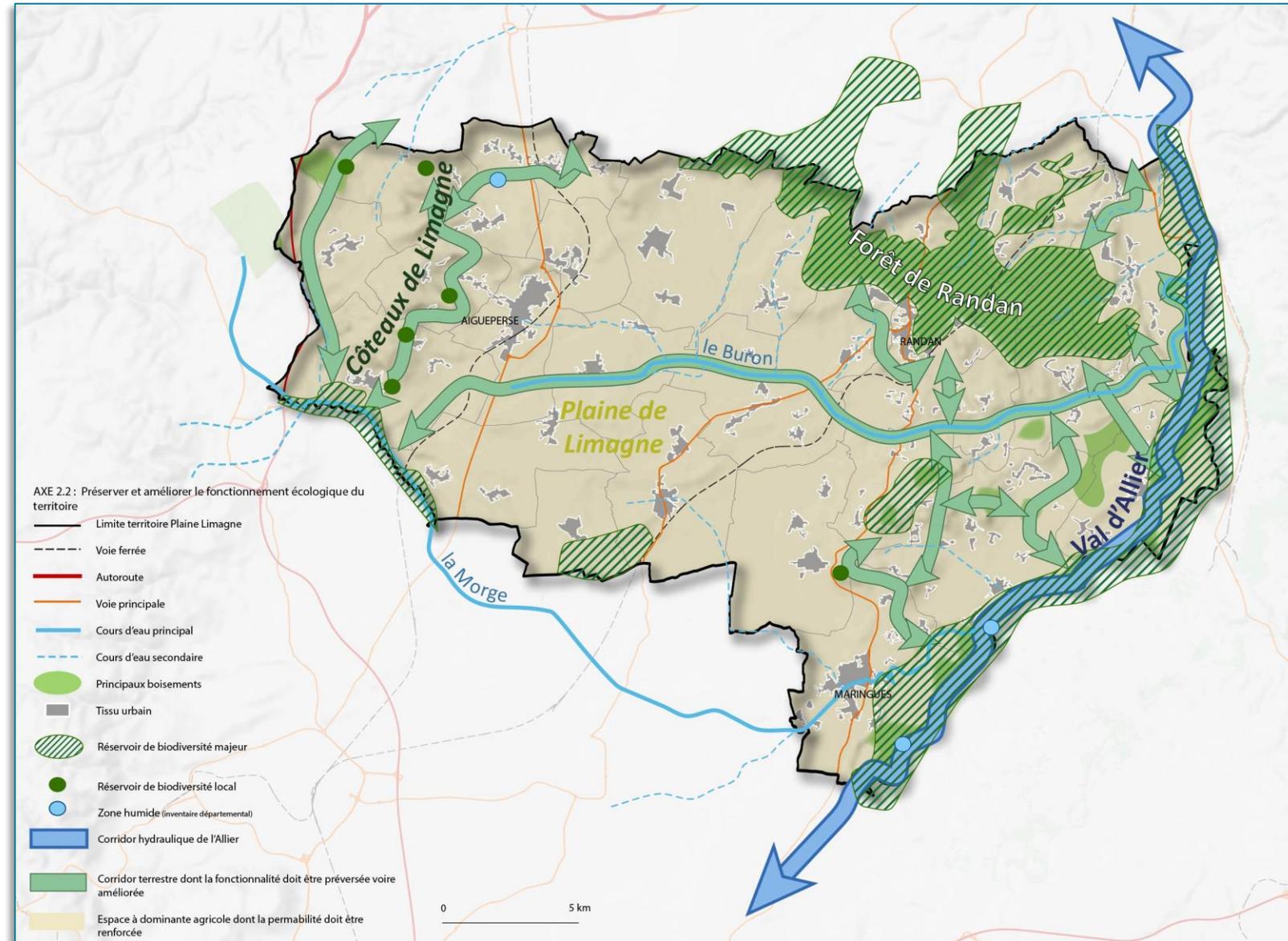
# QUEL AVENIR POUR PLAINE LIMAGNE ?

## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

Préserver et améliorer le fonctionnement écologique du territoire

Préserver et valoriser les éléments de nature au sein des bourgs et des villages

- Parcs et jardins remarquables
- Alignement d'arbres
- Espaces communs de villages/hameaux
- Intégrer la Trame Verte et Bleue dans les projets d'aménagement

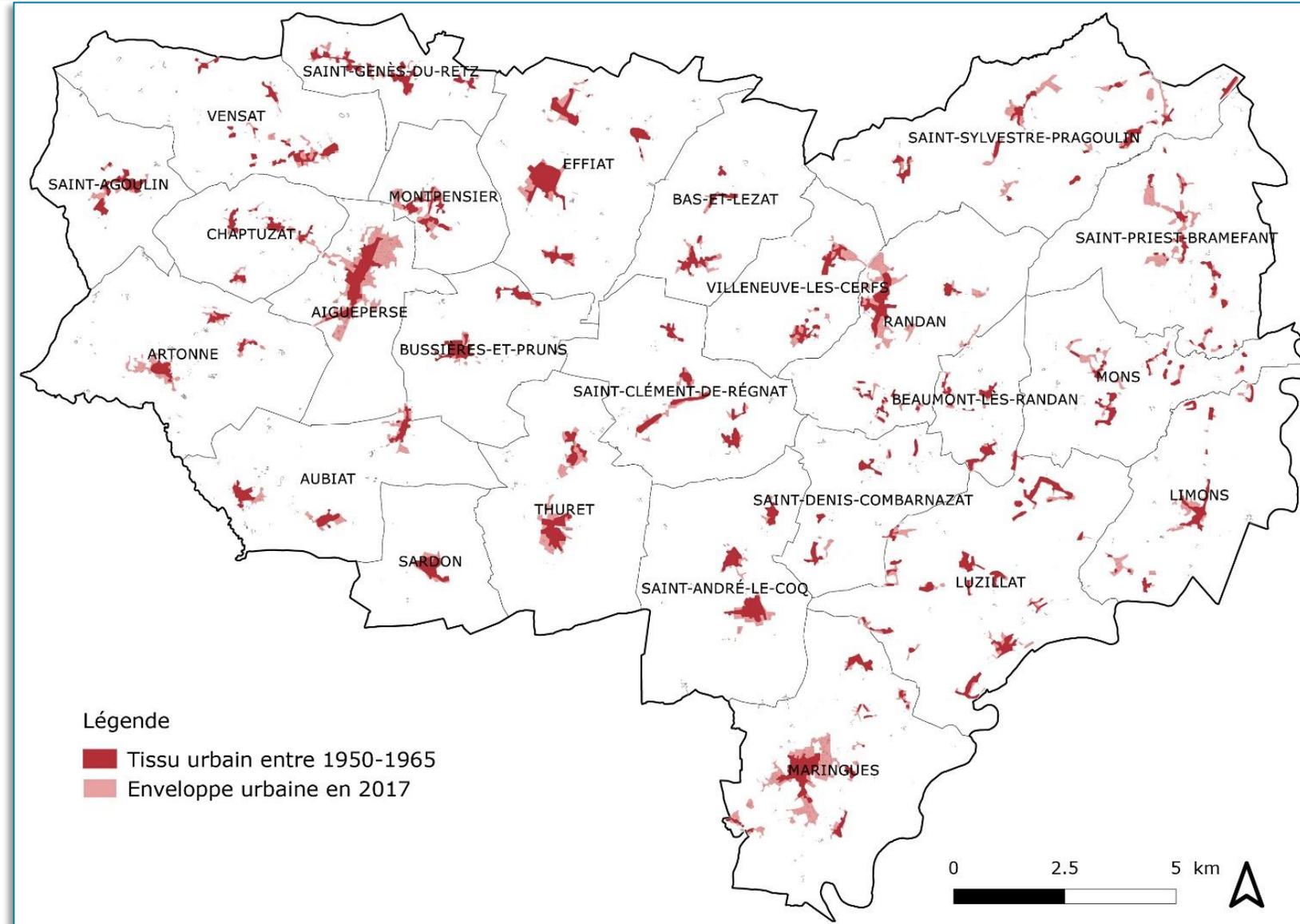




# QUEL AVENIR POUR PLAINE LIMAGNE ?

## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

Modérer la consommation d'espaces et d'énergie





## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

**Modérer la consommation d'espaces et d'énergie**

**Encourager un urbanisme plus économe**

**Poursuivre un développement plus rassemblé, renforçant les bourgs et pôles principaux**

**S'orienter vers une densité de moins de 1000 m<sup>2</sup> par logement** (à moduler en fonction de la localisation, topographie,...)

**Passer de 17 ha urbanisés par an en moyenne à 8,5 ha par an**

**Encourager la performance énergétique et la production d'énergies renouvelables**



12 logements à l'hectare, soit 850 m<sup>2</sup>



85 logements à l'hectare



62 logements à l'hectare



15 logements à l'hectare avec présence de logements groupés  
Soit 660 m<sup>2</sup> par logement



## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

### Protéger la ressource en eau, la population et les biens

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

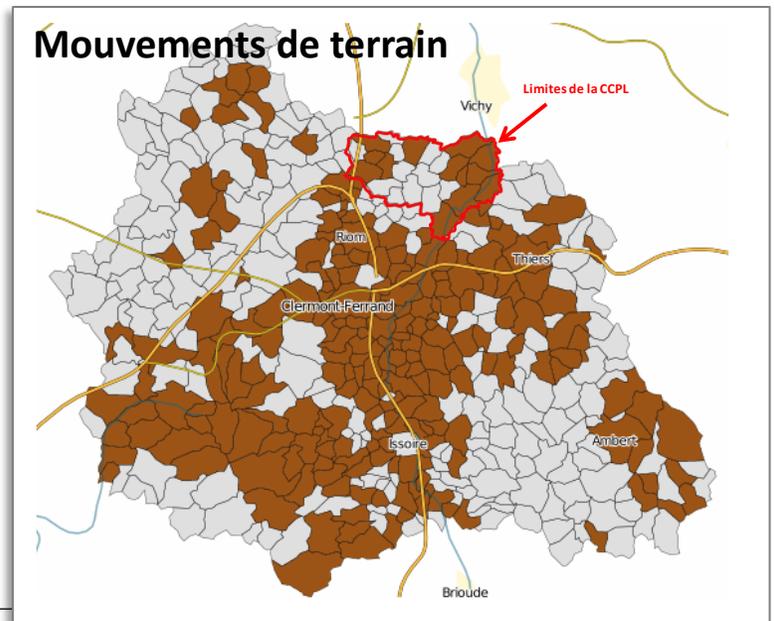
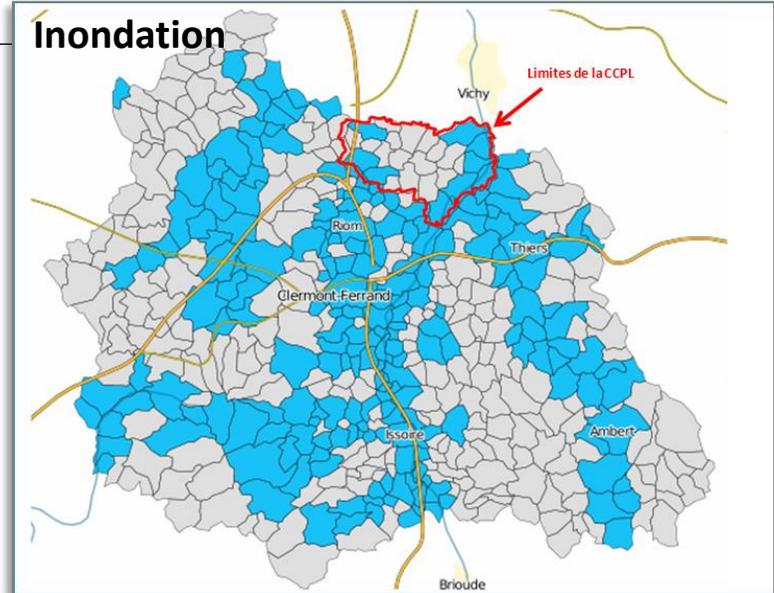
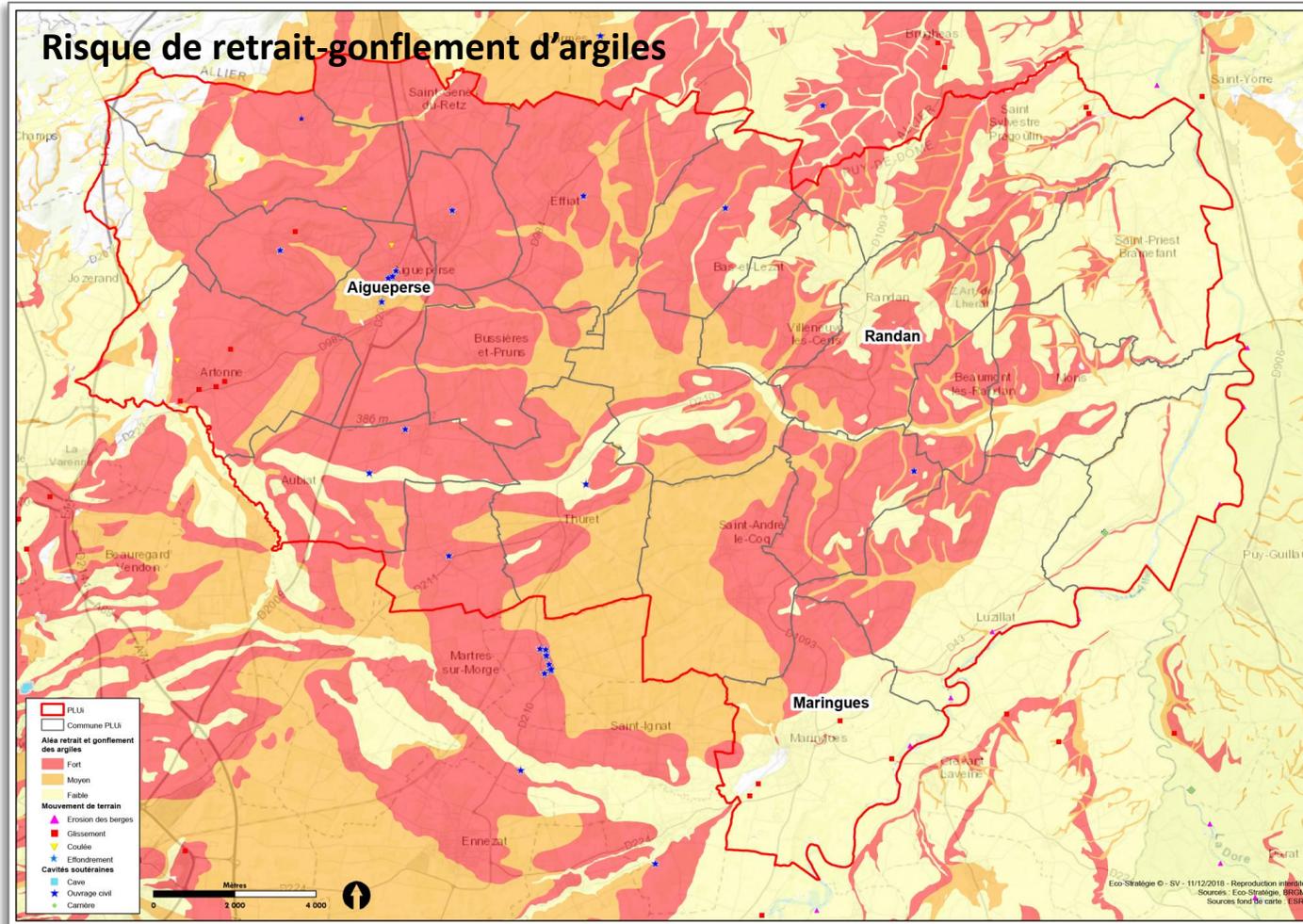
- Préserver les abords des cours d'eau et agir sur le maintien des éco-systèmes
- Assurer l'adéquation entre accueil de nouveaux habitants et capacité d'alimentation en eau potable/ gestion de l'assainissement
- Favoriser une gestion des eaux pluviales dans les projets



## Axe 2: Valoriser un cadre de vie de qualité

Protéger la ressource en eau, la population et les biens

Limitier l'exposition aux risques





# **QUESTIONS/REMARQUES?**

## **A vous la parole!**





## Axe 3: Conforter l'économie et l'emploi local

**Accompagner le développement des activités agricoles**

**Préserver durablement le foncier agricole**

- Protéger les secteurs à forte valeur agronomique/économique
- Eviter le morcellement du foncier agricole

**Favoriser le développement et la transmission des exploitations agricoles**

**Valoriser les productions et accompagner l'évolution des pratiques agricoles**



Luzillat

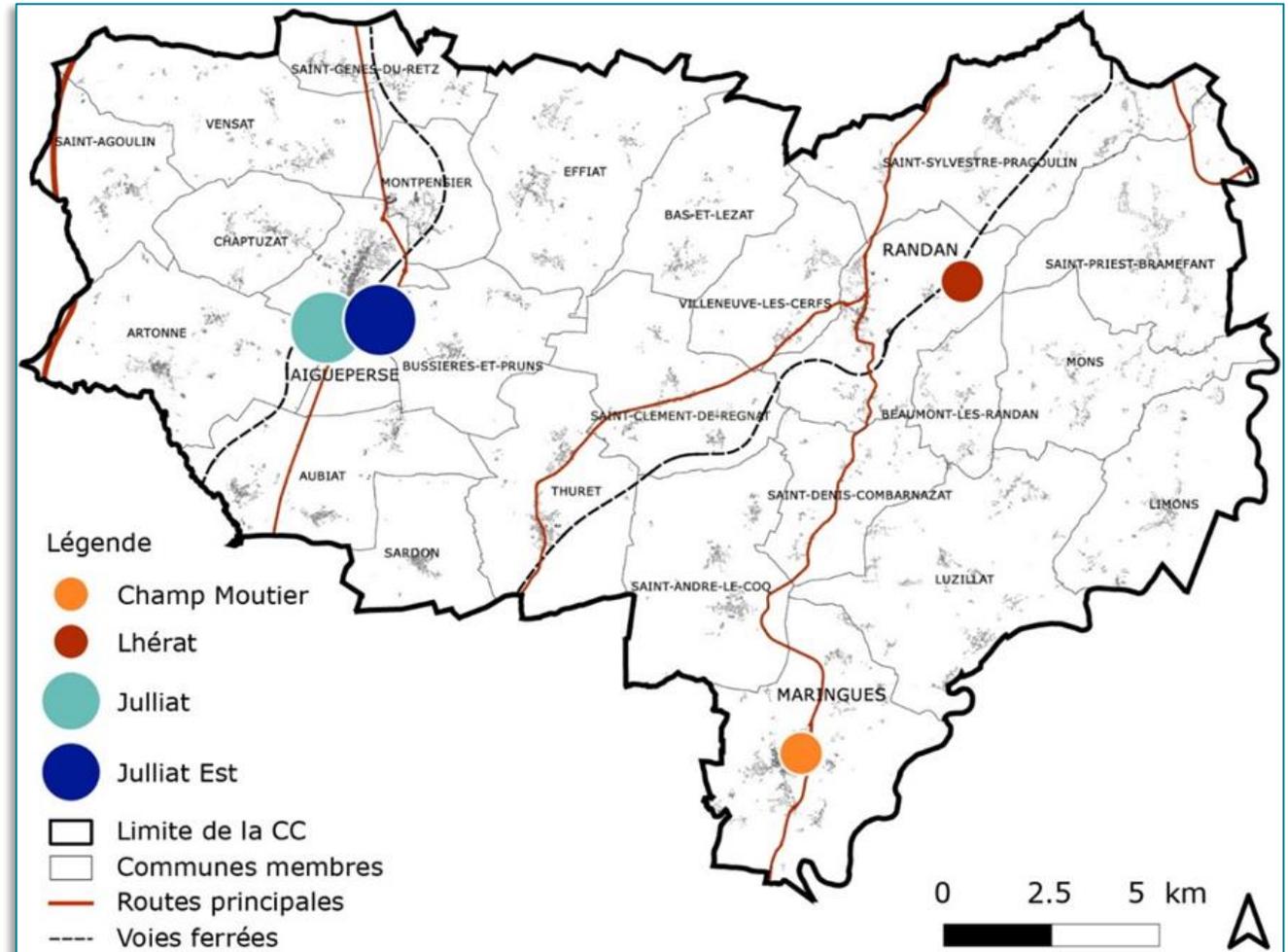


## Axe 3: Conforter l'économie et l'emploi local

**Accueillir et assurer le développement des entreprises/commerces**

**Poursuivre la stratégie intercommunale d'accueil économique**

- Consolider l'économie productive sans laisser s'installer des activités susceptibles d'essouffler les services et commerces de proximité du centre -bourg
- Poursuivre et renforcer l'action de réinvestissement des friches industrielles
- Poursuivre la valorisation foncière des zones d'activités
- Préserver un potentiel foncier pour le développement d'une nouvelle zone d'activités intercommunale
- Tenir compte de projets de développement de carrières





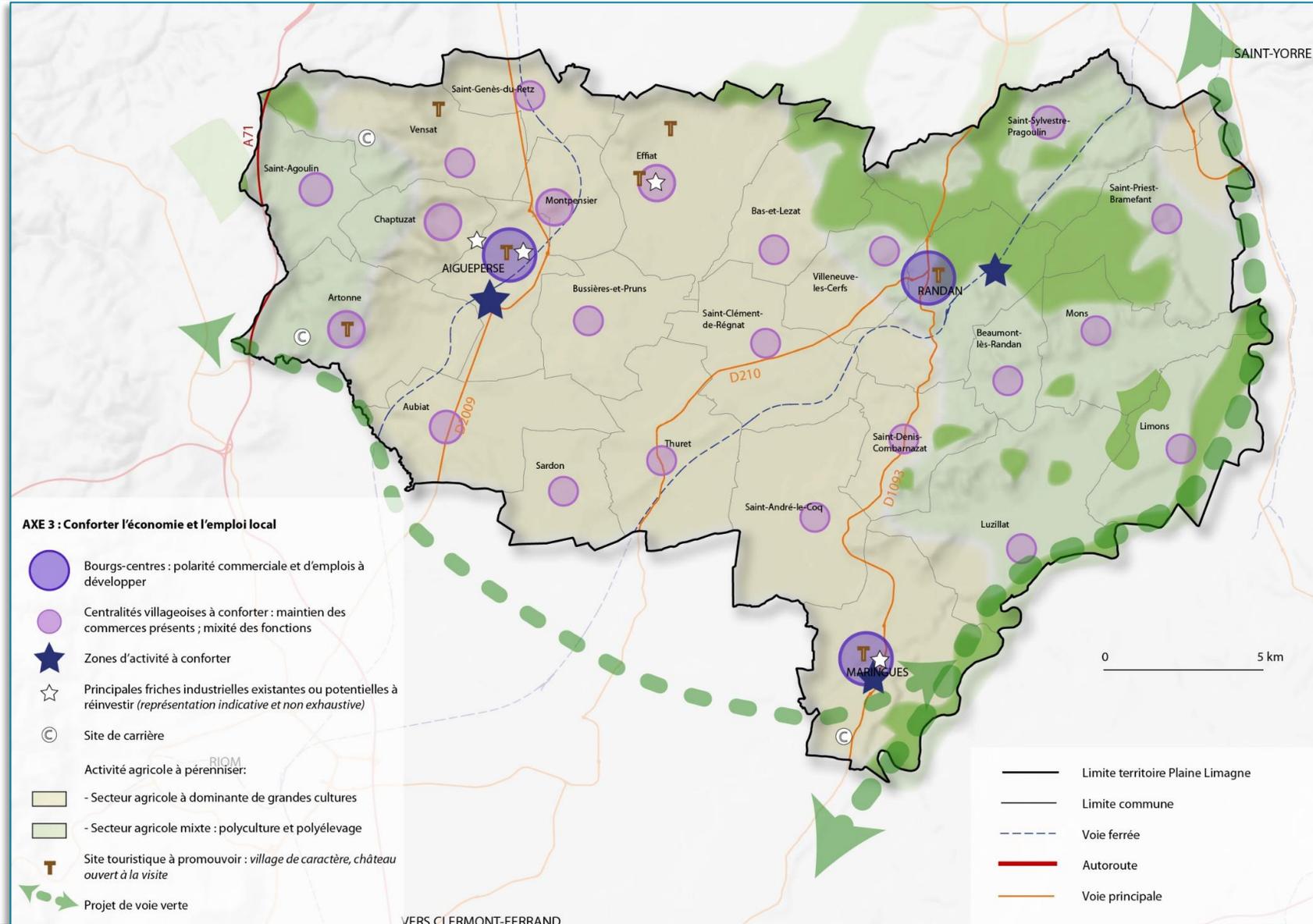
# QUEL AVENIR POUR PLAINE LIMAGNE ?

## Axe 3: Conforter l'économie et l'emploi local

Accueillir et assurer le développement des entreprises/commerces

Conforter la place du petit commerce pour la vitalité des bourgs

- Encadrer/limiter les possibilité de transformation de locaux en habitations dans les secteurs commerciaux des 3 pôles





# QUEL AVENIR POUR PLAINE LIMAGNE ?

## Axe 3: Conforter l'économie et l'emploi local

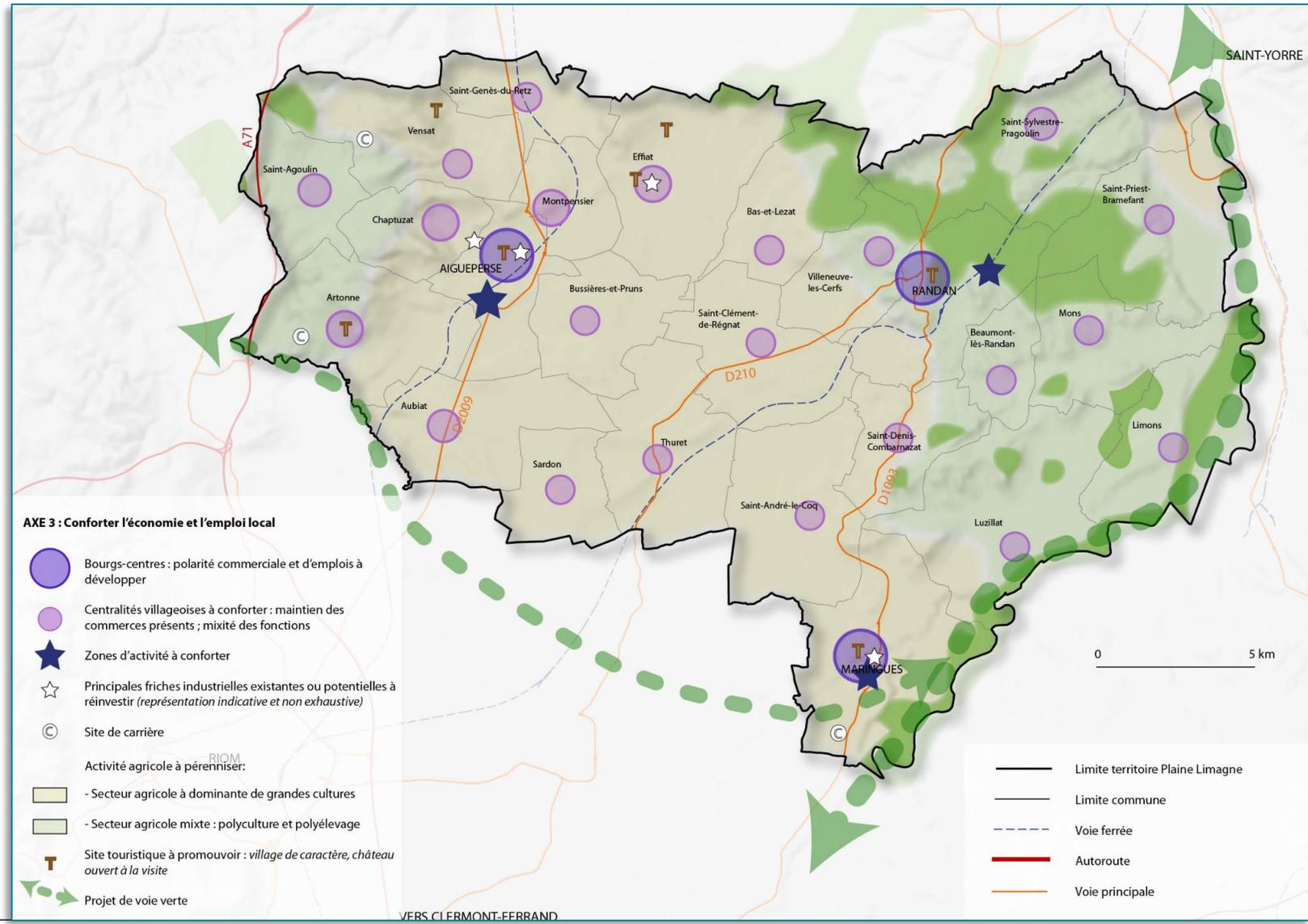
Développer une activité touristique et de loisirs valorisant les atouts du territoire

Favoriser la valorisation des sites touristiques ouverts au public

Faciliter l'accessibilité aux sites et la mise en valeur de leurs abords

Développer le tourisme nature et la randonnée

Favoriser le développement de l'offre d'hébergement et de restauration





**QUESTIONS/REMARQUES?**

**A vous la parole!**





# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H)

## Merci de votre attention! Bonne soirée



Crédits photos: Eco-Stratégie, Cédric Trilho, Henri Derus, Anthony Ith, Mélanie Labattu, David Forbert, Office de Tourisme Terra Volcana, Service communication Plaine Limagne