

Habitat | Mobilité | Environnement | Agriculture | Patrimoine

TERRITOIRE  
DE LIMAGNE D'ENNEZAT

# PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables



**RLV**  
RiOM LIMAGNE  
& VOLCANS  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

# Préambule

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** constitue l'expression politique d'une vision stratégique du développement de la Ville à l'horizon 10 à 15 ans.

Le PADD est une pièce obligatoire du dossier de PLUi. Il doit définir des orientations générales de façon à permettre l'évolution à venir des projets de la ville. Il n'est pas directement opposable aux différentes autorisations d'occuper le sol.

Le règlement, le zonage graphique et les orientations d'aménagement et de programmation sont une traduction de ce projet. La cohérence entre ces documents doit être assurée.

Le PADD fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, au moins deux mois avant l'arrêt du PLUi.

## Rappel réglementaire :

### Article L 151-5 du code de l'urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- 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 de la commune.

Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD ne peuvent être fondamentalement remises en question sans que le PLU ne fasse l'objet d'une révision.

# Le socle du projet de territoire

Territoire localisé entre deux principaux pôles urbains d'Auvergne, à savoir Clermont-Ferrand et Riom, le positionnement de la communauté de communes de Limagne d'Ennezat lui confère une place centrale au sein du projet de territoire de la Métropole Clermont-Vichy-Auvergne.

Aujourd'hui considérée comme un territoire « rurbain » marquée à la fois par une identité rurale liée à l'activité agricole de la plaine de la Limagne, ainsi que par une dynamique résidentielle et périurbaine liée aux importants flux avec Clermont Ferrand, la communauté de communes est soumise à un environnement plus large que sa stricte limite intercommunale et bénéficie de multiples influences qui structurent l'urbanisation et l'organisation de son territoire.

Composée de 14 communes, Limagne d'Ennezat est caractérisée par un territoire hétérogène : un secteur nord marqué par une identité rurale et une activité agricole encore bien présente, un territoire sud, périurbain marqué par l'influence des villes portes et le pôle central d'Ennezat, siège de la communauté de communes.

Dans un contexte de fusion des intercommunalités, l'enjeu pour la communauté de communes de Limagne d'Ennezat est d'affirmer sa place au sein du grand territoire et d'affirmer un projet politique de développement du territoire à long terme.

Co-construit à partir des atouts et faiblesses, des opportunités et menaces identifiés au sein du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le projet de territoire de Limagne d'Ennezat porte l'ambition du territoire de poursuivre son engagement sur la voie d'un développement durable et de valoriser son image et son cadre de vie en s'appuyant sur les spécificités d'un territoire rural à proximité de pôles urbains.

**Le développement porté par le PADD s'articule ainsi autour de quatre orientations clés qui viennent définir la philosophie du projet de territoire :**

- 1) Réaffirmer la place d'Ennezat comme pôle de vie au sein de la Limagne ;
- 2) Valoriser la ruralité du territoire, vecteur de l'identité de la communauté de communes ainsi que de sa qualité de vie ;
- 3) Elaborer une stratégie de développement économique portée sur les caractéristiques du territoire et sur ses atouts ;
- 4) Définir un projet de territoire durable



# Orientation 1 : réaffirmer la place d'Ennezat comme pôle de vie au sein de la Limagne.

Ennezat constitue aujourd'hui la centralité de la communauté de communes, et fait le lien entre le secteur nord « rural » et le secteur sud « périurbain ». Territoire caractérisé par d'importants flux pendulaires et une importante concurrence des pôles voisins, l'enjeu pour la communauté de communes est de réaffirmer la place de son pôle de vie.

## A – Développer un cœur de village attractif :

- Repenser les espaces publics et créer une place de village agréable et animée afin de pousser à la fréquentation du centre bourg ;
- Favoriser l'accueil de commerces de proximité de qualité qui dynamiseront le cœur de village : marché couvert, valorisation de produits locaux, association de producteurs... ;
- Encourager la mise en œuvre d'une vie de quartier par la création d'espaces conviviaux afin de palier à la dynamique de résidentialisation de la communauté de communes ;

## B – Renforcer la place d'Ennezat comme pôle de services :

- Réaliser un collège à Ennezat afin d'accueillir les élèves de la communauté de communes sur le territoire et insuffler une nouvelle dynamique de territoire ;
- Mettre en place une maison de services à Ennezat afin de centraliser les différents services publics et d'assurer une fréquentation suffisante pour les maintenir sur la communauté de communes ;
- Mettre en œuvre des projets intercommunaux mutualisés, fédérateurs et centralisés sur Ennezat : une cuisine centrale, des services destinés à la petite enfance, aux personnes âgées...



# Orientation 1 : réaffirmer la place d'Ennezat comme pôle de vie au sein de la Limagne.

## C – Faciliter les mobilités vers et dans Ennezat :

- Renforcer les liaisons douces entre les communes et en direction d'Ennezat et créer des voies cyclables séparées de la chaussée ;
- Faciliter les déplacements vers le pôle de vie, notamment par la mise en place du transport à la demande ;
- Simplifier les mobilités dans le centre-bourg : déplacements sécurisés, chemins piétons agréables et stationnement facilité ;
- Repositionner la gare d'Ennezat, aujourd'hui inutilisée, afin de créer un pôle d'intermodalité et une desserte ouverte sur le grand territoire (Riom et Clermont-Ferrand) ;
- Améliorer les liaisons en transports collectifs avec Riom, en tant que pôle majeur de la future communauté de communes.

## D – Assurer la vitalité démographique sur Ennezat pour renforcer sa place au sein de la future agglomération :

- Concentrer le développement démographique sur la commune d'Ennezat en permettant l'accueil de 671 habitants supplémentaires à horizon 2030 (par rapport à 2017), pour un total de 3 200 habitants à Ennezat ;
- Prévoir un besoin foncier de 16 hectares à horizon 2030 afin de réaliser les 314 logements nécessaires pour répondre aux besoins de la population, avec un rythme de construction de 26 logements par an sur la période 2017-2029 dans le respect des objectifs de densité du SCoT ;
- Développer une diversité des formes urbaines en respectant la proportion de 50% d'habitat individuel pur, 25% d'habitat groupé, 15% d'habitat intermédiaire, 5% d'habitat collectif et 5% de résidence ;
- Assurer une part de logements locatifs sociaux supérieure à 15% de la production de logements, soit environ 50 logements ;





# Orientation 2 : valoriser la ruralité du territoire, vecteur de l'identité de la communauté de communes ainsi que de sa qualité de vie.

Le territoire de la Limagne, plaine agricole riche et fertile, est caractérisé par une identité rurale marquée et une activité agricole encore aujourd'hui bien présente. Par ailleurs, la communauté de communes fait l'objet d'une dynamique de résidentialisation de plus en plus importante et une attractivité qui pourrait nuire à la qualité de vie du territoire et à ses ressources.

## A -Conserver l'identité villageoise des centres bourgs

- Limiter l'extension des centres bourgs et créer une zone « tampon » entre le village et les espaces agricoles ;
- Aménager des jardins partagés dans les nouveaux quartiers résidentiels afin de créer une vie de quartier dans l'esprit de l'identité du territoire ;
- Encourager l'agriculture de proximité et le développement du maraîchage à proximité du centre bourg et valoriser les productions par le développement de circuits courts ;
- Sauvegarder le patrimoine, marqueur de l'histoire du territoire : la collégiale d'Ennezat, les églises, le patrimoine vernaculaire, le patrimoine agricole, les pigeonniers, le château de Clerlande, les maisons atypiques... ;
- Maintenir et développer des espaces publics de qualité, notamment les places des villages, face à un phénomène de résidentialisation croissant ;
- Retrouver des formes urbaines caractéristiques d'un habitat de centre village.



# Orientation 2 : valoriser la ruralité du territoire, vecteur de l'identité de la communauté de communes ainsi que de sa qualité de vie.

## B - Préserver les paysages caractéristiques de la plaine de la Limagne

- Diversifier les typologies d'habitat aujourd'hui majoritairement individuelles et rechercher une meilleure qualité architecturale des constructions ainsi que leur bonne insertion dans le paysage. Le projet de territoire vise à assurer la répartition suivante :
- Sur le secteur sud : 50% d'habitat individuel, 25% d'habitat groupé, 15% d'habitat intermédiaire, 5% d'habitat collectif et 5% d'habitat en résidence ;
- Sur le secteur nord : 60% d'habitat pavillonnaire, 20% d'habitat groupé, 10% d'habitat intermédiaire, 5% d'habitat collectif et 5% d'habitat en résidence ;
- Favoriser la production de logements sociaux adaptés au contexte rural ;
- Lutter contre la diminution des terres agricoles et ainsi préserver l'identité rurale du territoire;
- Valoriser les vues et panoramas remarquables, leviers d'attractivité du territoire, dans le cadre des itinéraires et activités de découverte ;

## C – Limiter la consommation des ressources du territoire

- Maîtriser l'extension des villages, assurer une densification en continuité des centres bourgs et construire dans les dents creuses ;
- Requalifier l'habitat ancien et remettre sur le marché une partie des logements vacants, avec un objectif sur le secteur nord de diminuer la part de vacance à 7% à horizon 2029 ;
- Limiter le mitage tout en permettant l'installation pérenne de jeunes agriculteurs ;
- Répartir la construction à l'échelle de la communauté de communes et en fonction des caractéristiques et des besoins des communes :
- Sur le secteur sud : permettre l'accueil de 504 habitants supplémentaires pour un total de 8 890 habitants en 2030. Il faudrait construire 386 logements pour subvenir aux besoins de la population soit l'équivalent d'un besoin foncier de 27ha (2,3 ha par an)
- Sur le secteur nord : permettre l'accueil de 545 habitants supplémentaires pour un total de 5 718 habitants en 2030. Il faudrait construire 253 logements pour subvenir aux besoins de la population, soit l'équivalent d'un besoin foncier de 18ha (1,5ha par an);

Les nouvelles constructions seront réalisées dans le respect des objectifs de densité du SCoT ;



# Orientation 3 : Elaborer une stratégie de développement économique portée sur les caractéristiques du territoire et ses atouts

La communauté de communes est marquée par deux gros acteurs économiques : le groupe Limagrain, aujourd'hui quatrième semencier mondial et le Biopôle de Saint-Beauzire, technopole entièrement dédiée aux activités de bio-industrie. Ces acteurs, moteurs pour la communauté de communes, assurent un développement économique à l'échelle régionale. Au-delà de ces deux acteurs, le territoire comprend également un réseau de petites entreprises locales dont l'enjeu est d'assurer leur pérennité.

## A - Conforter l'économie agricole en tant que moteur économique de la communauté de communes

- Favoriser le développement de Limagrain en permettant la construction ou l'extension d'infrastructures agricoles au regard de leurs besoins ;
- Prendre en compte les besoins et favoriser le développement des entreprises de la filière agricole ;
- Faciliter l'installation des jeunes agriculteurs pour assurer la reprise des exploitations;
- Maintenir l'exploitation des terres de grande culture, notamment les terres qui bénéficient d'une irrigation.

## B – Poursuivre le développement du biopôle Clermont-Limagne

- Soutenir l'aménagement du biopôle sur les 45 hectares de foncier réservés ;
- Faciliter les interactions entre le biopôle et l'agglomération de Clermont Ferrand ainsi qu'avec le territoire de la communauté de communes, notamment avec Saint-Beauzire : amélioration de la signalétique, mise en place d'aménagements modes doux vers le bourg...
- Etudier l'opportunité d'agrandir l'aire de covoiturage à proximité du biopôle afin d'encourager de nouvelles mobilités ;





# Orientation 3 : Elaborer une stratégie de développement économique portée sur les caractéristiques du territoire et ses atouts

## C – Diversifier l'économie du territoire par le renforcement des zones artisanales existantes

- Conforter les zones d'activités artisanales existantes au regard des orientations du SCoT ;
- Créer de petites zones d'activités artisanales réparties sur le territoire afin de pérenniser et d'inciter au développement de nouvelles activités ;
- Limiter le développement des zones d'activités à environ 25 à 30 hectares d'espaces agricoles et naturelles en réponse aux orientations du SCoT (hors espaces consommés);
- Permettre l'installation d'artisans au sein du tissu urbain à dominante résidentielle s'il ne causent pas de nuisances au voisinage ;
- Réserver les zones d'activité à l'implantation d'activités artisanale et interdire toute construction de logements.



# Orientation 4 : Définir un projet de territoire durable

Caractérisée par une forte attractivité et une importante pression foncière, des déplacements quasi uniquement automobiles et une agriculture intensive, la communauté de communes de Limagne d'Ennezat est face à un enjeu conséquent de préservation de ses ressources.

## A. Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

- Assurer la préservation du patrimoine naturel remarquable du territoire, réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue, notamment le long du lit de la Morge et des marais salés ;
- Renforcer et protéger les linéaires arbustifs et arborés des berges des cours d'eau, principaux éléments de corridors de la trame verte et bleue du territoire ;
- Protéger les zones humides ainsi que l'ensemble du réseau hydrologique dont les cours d'eau définis en corridors écologiques, afin de garantir le bon fonctionnement des hydrosystèmes ;
- Encourager les pratiques agricoles adaptées au maintien de la présence d'une avifaune remarquable au niveau des plaines céréalières en préservant des espaces refuges (réseau bocager, bosquets, arbres isolés), et qui permettent également la structuration paysagère plaine agricole ;
- Limiter l'urbanisation le long des axes de communication en maintenant des « coupures vertes » ;

## B. Préserver les ressources en assurant leur gestion durable au sein du territoire

- Préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier, et maîtriser l'impact des cultures intensives sur la qualité des eaux : mise en place de bandes enherbées, adaptation de pratiques agricoles dans le cadre de la directive Nitrates ;
- Assurer une cohérence entre le développement urbain projeté et les capacités d'approvisionnement du territoire en eau potable et les capacités des systèmes d'assainissement, conformes aux normes de rejet ;



# Orientation 4 : Définir un projet de territoire durable

- Adapter les réseaux d'assainissement et réseaux pluviaux au développement du territoire
- Encourager le développement des énergies renouvelables dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers (solaire, géothermie, éolien ...);
- Suivre la réhabilitation des carrières après exploitation par la remise en espaces naturels ;

## C. Prendre en compte les contraintes liées aux risques et aux nuisances dans les choix d'aménagement






- Adapter les choix d'urbanisation et les modes de construction aux risques qui affectent le territoire, en intégrant les prescriptions des périmètres de prévention des risques et les connaissances locales :
  - Maintenir l'inconstructibilité des zones inondables afin de conserver les capacités de stockage et d'écoulement des crues ;
  - Maîtriser l'artificialisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales (gestion intégrée des eaux pluviales) afin de réduire le risque d'inondation associé ;
  - Intégrer les connaissances liées aux zones exposées au retrait – gonflement des argiles lors de la construction / réhabilitation du bâti ;
- Prendre en compte les nuisances sonores générées par les voies routières majeures dans l'aménagement par des marges de recul et des traitements acoustiques adaptés.










# Carte PADD Communauté de Communes Limagne D'Ennezat





## Orientation 1 : Réaffirmer la place d'Ennezat comme pôle de vie au sein de la Limagne

-  Réaffirmer la place d'Ennezat comme pôle de vie au sein de la limagne
-  Développer un coeur de village attractif et renforcer la place d'Ennezat comme pôle de services
-  Favoriser les mobilités vers et dans Ennezat = déplacement vers le pôle de vie, mobilités dans le centre bourg et liaisons douces
-  Repositionner la voie ferrée qui passe par Ennezat afin de créer d'intermodalité
-  Renforcer les liaisons douces entre les communes et en direction d'Ennezat et créer des voies cyclables séparées de la chaussée.






## Orientation 2 : Valoriser la ruralité du territoire, vecteur de l'identité de la communauté de communes ainsi que de sa qualité de vie

-  Sauvegarder les monuments historiques, marqueurs de l'histoire du territoire
-  Limiter l'extension des centres bourgs et créer une zone «tampon» entre le village et les espaces agricoles
-  Maîtriser l'extension des villages, assurer une densification en continuité des centres bourgs et construire dans les dents creuses
-  Lutter contre la diminution des terres agricoles et ainsi préserver l'identité rurale du territoire
-  Créer ou développer des zones agricoles à vocation préférentielle maraîchère

## Orientation 3 : Elaborer une stratégie de développement économique portée sur les caractéristiques du territoire et sur ses atouts

-  Favoriser le développement de limagrain en permettant la construction ou l'extension d'infrastructures agricoles au regard de leurs besoins
-  Soutenir l'extension du biopôle sur les 45 hectares de foncier réservés
-  Faciliter les interactions entre le biopôle et l'agglomération de Clermont-Ferrand, ainsi qu'avec le territoire de la communauté de communes, notamment Saint-SBeauzire
-  Diversifier l'économie du territoire par le renforcement des zones artisanales existantes

## Orientation 4 : Définir un projet de territoire durable

-  Assurer la préservation du patrimoine naturel remarquable, réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue
-  Cours d'eau corridor écologique Protéger ou restaurer si besoin les zones humides ainsi que le réseau hydrologique
-  Zone humides
-  Nuisances majeures
-  Nuisances importantes
- Prendre en compte les nuisances sonores des voies routières majeures dans l'aménagement

