

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- COMMUNE DE COMBRONDE -

Date : Octobre 2015

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Mairie

6 rue de l'Hôtel de Ville
63460 Combronde
Tel : 04 73 97 10 25
Fax : 04 73 97 12 17
Email : combronde.urba@orange.fr

SARL CAMPUS Développement

49, rue Montlosier
63000 Clermont-Ferrand
Tel : 04 73 42 25 80
Fax : 04 73 91 46 28
Email: urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.CM. du 29/02/2012

Arrêté par D.C.M. du 21/05/2014

Approuvé par D.C.M. du 28/10/2015

Révision, modification, mise en compatibilité

- ➡ *Objectif 1 : Redonner de l'indépendance à Combronde vis-à-vis de la métropole Clermontoise.*
- ➡ *Objectif 2 : Faire de Combronde un bourg durable en inventant de nouvelles façons d'urbaniser le territoire.*
- ➡ *Objectif 3 : Doter la commune d'un niveau d'équipement satisfaisant et rayonnant à l'échelle du bassin de vie.*
- ➡ *Objectif 4 : Assurer la préservation et la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, des continuités écologiques et du patrimoine communal.*

Objectif 1 :

Redonner de l'indépendance à Combronde vis-à-vis de la métropole clermontoise

Au cours de la précédente décennie, la commune de Combronde s'est trouvée de plus en plus polarisée par l'agglomération de Clermont-Ferrand/ Riom jusqu'à être incluse dans le bassin de vie¹ de Riom, alors qu'elle était auparavant considérée comme le bourg centre de son propre bassin de vie.

La commune de Combronde souhaite donc impulser une nouvelle dynamique sur son territoire afin de recréer les conditions favorables pour une autonomie plus importante vis-à-vis de Riom et de la métropole Clermontoise.

1.A Développer l'offre en logements en adéquation avec les objectifs démographiques de la commune et du SCoT du Pays des Combrailles

Le renforcement de l'attractivité de Combronde nécessite de favoriser le développement démographique de la commune, développement qui permettra de renforcer les services et les activités du territoire communal, source de son attractivité.

La croissance démographique de la commune de Combronde s'appuie largement sur le développement résidentiel, essentiellement sous la forme de logements neufs, le parc de logements vacants tout comme celui des résidences secondaires ne représentant qu'une faible part du parc total de logements sur la commune.

Ainsi, en tenant compte des objectifs fixés par le SCoT du Pays des Combrailles, de l'influence du développement du Parc de l'Aize sur la démographie communale, et en fixant l'échéance du PLU à 15 ans, les besoins en logements nécessaires pour que la commune de Combronde atteigne son objectif de développement démographique s'élèvent à 332 résidences neuves supplémentaires d'ici 15 ans.

1.B Mobiliser les superficies foncières en cohérence avec les besoins estimés en logements neufs, les objectifs généraux de modération de la consommation foncière et les orientations du SCoT du Pays des Combrailles

Afin de permettre la construction de 332 résidences neuves en 15 ans, la commune de Combronde doit prévoir le foncier nécessaire pour la réalisation de ces nouveaux logements.

Conformément aux dispositions du SCoT du Pays des Combrailles, ces nouveaux logements doivent se répartir pour moitié entre des logements individuels purs et des logements individuels groupés et collectifs, avec respectivement des superficies foncières de 830 m² et de 290 m² par logement.

¹ Le bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et aux services les plus courants.

La superficie constructible à prévoir pour atteindre l'objectif communal en terme de construction de logements neufs est donc de 18,6 hectares auxquels s'ajoutent la rétention foncière (+30%) et les superficies nécessaires à la réalisation des espaces publics accompagnant ces logements (+20%) soit une superficie totale de l'ordre de 28 hectares.

1.C Engager la montée en puissance du Parc de l'Aize, futur moteur de l'économie et de l'emploi aux portes des Combrailles

La première phase d'aménagement du Parc de l'Aize, qui concernait une superficie de 60 hectares, arrive à son terme. La commercialisation de cette première phase est également en passe d'aboutir. Le développement de ce pôle d'emploi majeur s'appuie sur :

- La présence de grands groupes internationaux (Dascher, IKO) comme d'entreprises plus locales (BCA) ;
- La présence d'une croix autoroutière formée par le passage de l'autoroute A71 en direction de Paris et de l'A75, ainsi que de l'autoroute transeuropéenne A89 dont le dernier maillon en direction de Lyon vient d'être achevé ;
- La rareté de l'offre actuelle pour des unités foncière de grande superficie, y compris sur la métropole clermontoise.

C'est pourquoi, afin de disposer de nouvelles superficies destinées aux activités industrielles, la commune de Combronde, en accord avec le Syndicat Mixte du Parc de l'Aize, souhaite engager la deuxième phase d'extension du parc de l'Aize, portant sa superficie totale à environ 135 hectares, conformément aux dispositions du SCoT du Pays des Combrailles.

Cette extension sera destinée à accueillir de grandes unités de production industrielle ainsi que quelques unités tertiaires afin de redonner à Combronde, ainsi qu'à l'Est des Combrailles, une certaine indépendance économique vis-à-vis des pôles d'emplois de la métropole clermontoise.

Ce développement économique conditionnera en partie son attractivité résidentielle et jouera un rôle structurant pour la commune et à l'échelle de tout son ancien bassin de vie.

1.D Finaliser l'extension et le réaménagement de la zone d'activité de la Varenne

En complément des activités industrielles localisées sur le Parc de l'Aize et dans une logique intercommunal, la commune de Combronde souhaite accompagner la démarche entreprise par la Communauté de communes des Côtes de Combrailles destinée à renforcer le tissu artisanal de son territoire.

La zone d'activités de la Varenne s'inscrit dans cet objectif de mise à disposition d'une offre foncière pour des lots destinés à des entreprises artisanales. La commune veillera donc au développement final de la zone d'activités de la Varenne.

Objectif 2 :

Faire de Combronde un bourg durable en imaginant de nouvelles façons d'urbaniser le territoire

2.A Stimuler la production de nouvelles formes d'habitat

Si la commune de Combronde souhaite soutenir son développement démographique en favorisant la production de logements neufs sur son territoire, elle souhaite cependant réorienter cette production vers une plus grande diversité de forme et de densité, en contrepoint des pratiques actuelles essentiellement portées sur la production de logements individuels purs fortement consommateurs d'espace.

En cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT du Pays des Combrailles, la commune de Combronde se fixe comme objectif d'atteindre une production de logements neufs répartis pour moitié entre les logements individuels purs et les logements individuels groupés ou collectifs.

2.B Préserver la mixité sociale et générationnelle

L'objectif de la commune est à la fois de favoriser l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, avec une part importante de jeunes ménages avec enfants mais également de favoriser le maintien sur la commune de ménages plus petits (famille monoparentale, célibataires) ; il est également prévu de favoriser l'accès au logement des ménages modestes et d'assurer le maintien à domicile des personnes âgées, en créant, le cas échéant, des logements adaptés.

Afin de préserver la mixité sociale et générationnelle de son territoire, la commune de Combronde favorisera :

- La création de logements de une à trois pièces pour les ménages de petite taille ;
- La création de logements adaptés aux personnes âgées afin de favoriser leur maintien à domicile ;
- La création de logements sociaux dans une proportion conforme aux orientations du SCoT du Pays des Combrailles afin de favoriser l'accueil des ménages modestes.

2.C Concevoir un développement urbain plus intensif qu'extensif

En parallèle des objectifs affichés par la commune concernant la mobilisation des superficies foncières nécessaires pour atteindre son objectif démographique et concernant la diversification de la typologie des logements produits à l'avenir, la commune souhaite également orienter son développement urbain résidentiel selon une priorité progressive :

- En priorité dans le tissu urbain constitué,
- Puis dans les espaces interstitiels laissés libres,
- Enfin, en extension du bourg.

De plus, en complément de cette priorisation dans l'urbanisation des terrains libres mais constructibles, la commune organisera par secteurs la densité du bâti en cherchant, en particulier :

- À assurer une densité minimale du tissu urbain dans les secteurs situés à proximité des commerces et des services,
- À préserver d'une densité excessive ceux exposés dans le paysage communal du fait du relief et ceux situés à proximité immédiate d'espaces naturels où l'urbanisation doit rester discrète afin de ne pas affecter le paysage communal.

2.D Anticiper le développement à long terme de la commune

En parallèle de la diversification des typologies d'habitat, et de la priorisation des secteurs à urbaniser, la commune de Combronde souhaite que soient produits, lors de l'urbanisation des secteurs constructibles, de réels efforts de composition urbaine dans tous les projets d'aménagement de la commune.

Ces efforts de compositions urbaines devront favoriser la cohérence de l'urbanisation au sein de chaque opération, entre des opérations contigües, mais aussi en prévoyant d'éventuelles futures extensions du tissu urbain dont l'aménagement n'a pour l'instant fait l'objet d'aucune planification dans le document d'urbanisme actuel.

La cohérence de l'urbanisation s'entend à la fois en terme de diversité des formes d'habitat, de mixité sociale et générationnelle, de composition des divers réseaux de déplacement et de mixité des fonctions urbaines. Les orientations d'aménagement et de programmation devront en assurer le respect.

Objectif 3 :

Doter la commune d'un niveau d'équipements satisfaisant et rayonnant à l'échelle du bassin de vie

3.A Faciliter la requalification des équipements existants et la création de nouveaux équipements

Le maintien des équipements de proximité existants nécessite parfois leur adaptation ou leur requalification, tandis que de nouveaux équipements peuvent s'avérer nécessaires afin de répondre à l'évolution des besoins, des pratiques et des modes de vie de la population.

Comme pour la médiathèque intercommunale, aménagée dans l'ancienne halle du bourg, la commune de Combronde souhaite faciliter l'agrandissement, la restructuration, le changement de destination ou la création d'équipements publics dans le bourg et sur la commune en général, dans un souci de mixité des fonctions urbaines.

3.B Conforter l'attractivité commerciale du centre bourg

L'économie résidentielle, c'est-à-dire les secteurs économiques destinés à satisfaire les besoins des populations locales, conserve un certain dynamisme mais est de plus en plus concurrencée par les zones commerciales de Riom. Le commerce combrondais bénéficiera cependant du développement démographique et des activités économiques artisanales et industrielles.

Concernant le développement de l'équipement commercial, la volonté de la commune consiste donc à :

- Renforcer le pôle existant formé par le supermarché / l'avenue Etienne Clementel / la Grand'Rue / la rue de l'hôtel de ville ;
- Favoriser l'installation d'une moyenne surface alimentaire sur la zone de La Varenne.

3.C Achever le contournement routier de Combronde tout en agissant en faveur de l'intermodalité

Avec la création de l'échangeur de Combronde sur l'A71, la nécessité d'un contournement complet de Combronde par la déviation de la RD 2144 (ancienne RN 144) n'apparaît plus opportune.

En effet, l'A71 et l'échangeur de Combronde permettent de dévier les flux en provenance et à destination du bassin de Saint-Eloy-les-Mines qui transitaient auparavant par l'ancienne RN 144 traversant le bourg de Combronde.

De plus, les aménagements réalisés sur le réseau routier départemental favorisent le rabattement des flux de transit vers l'échangeur de l'A71 concernant :

- Les flux en provenance de Montcel (création de la RD 122b),
- Les flux en provenance de Charbonnières-les-Vieilles (déviation de la RD 19).

Ces différents aménagements de voirie permettent aujourd'hui de dévier les flux de transit en provenance du Nord, du Sud et de l'Ouest.

La commune de Combronde souhaite finaliser les opérations de contournement et de rabattement sur l'échangeur de l'A71 pour les flux en provenance de l'Est de la commune, depuis les communes de Saint-Myon, d'Artonne, voire d'Aigueperse. Ceux-ci transitent actuellement par le bourg via la RD 223 et la RD 2144 et la création d'une voie de contournement d'intérêt communautaire reliant la zone d'activités de la Varenne au Parc de l'Aize permettra de dévier ce flux de transit tout en renforçant la desserte de la zone d'activités de la Varenne.

Parallèlement, la commune de Combronde souhaite aménager un itinéraire cohérent de liaison cycle reliant les principaux pôles de la commune, c'est-à-dire : le parc de l'Aize, la zone d'activités de la Varenne, le complexe sportif et associatif, et le bourg.

Enfin, les deux lignes de bus départementaux qui desservent actuellement Combronde sont organisées avec des horaires de passage destinés à desservir le matin, les pôles d'emplois de Riom et de Clermont-Ferrand avec un retour vers Combronde le soir. Compte-tenu des prévisions d'emplois sur le Parc de l'Aize et, dans une moindre mesure sur la zone d'activités de la Varenne, la commune agira auprès du Conseil général du Puy-de-Dôme pour :

- Créer un arrêt des bus départementaux sur le Parc de l'Aize, au niveau de l'aire de covoiturage ;
- Aménager les horaires des dessertes afin de créer une desserte, le matin en direction de Combronde et un retour le soir, depuis Riom et notamment son pôle d'échange intermodal.

3.D Poursuivre le déploiement du Très Haut Débit sur le territoire

L'aménagement numérique du territoire est le processus par lequel la collectivité améliore et optimise, pour les particuliers et les entreprises de son territoire, les conditions d'accès aux infrastructures des réseaux de communication numérique. Actuellement, la commune de Combronde est éligible pour l'accès haut débit (ADSL) pour les particuliers et au très haut débit pour les entreprises (FTTO²).

En lien avec les différents opérateurs et le conseil régional d'Auvergne, la commune s'assurera que le déploiement de la fibre très haut débit pour les entreprises (FTTO) se poursuive sur le Parc de l'Aize ainsi que sur la zone d'activités de la Varenne.

La commune veillera également à ce que la fibre optique puisse être déployée vers la majorité des foyers combrondais (FTTH³), prioritairement dans le bourg, et notamment sur les zones d'extension urbaines.

² De l'anglais *Fiber To The Office*, qui signifie littéralement en français *fibre optique jusqu'au bureau*.

³ De l'anglais *Fiber To The Home*, ce qui signifie littéralement en français *fibre optique jusqu'au domicile*.

Objectif 4 :

Assurer la préservation et la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, des continuités écologiques et du patrimoine communal

4.A Conforter la diversité des milieux naturels, agricoles et forestiers

La commune de Combronde se compose d'une mosaïque de milieux clairement identifiés sur le territoire (zones de grande culture, zones de prairies, forêt de production, vallées des cours d'eau, zones naturelles remarquables, etc.) mais aussi d'espaces de nature plus confidentiels (zones de jardins familiaux, parc privés, jardins publics, etc.) globalement bien identifiés qu'il convient de protéger.

Selon l'usage actuel ou futur prévu pour ces espaces, et dans le respect des équilibres entre le développement social et économique et la préservation de l'environnement, ces espaces feront l'objet de mesures adaptées pour la préservation des éléments caractéristiques qui les composent et qui leur procurent leur caractère. Ces mesures seront en outre destinées à assurer la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

4.B Assurer un meilleur traitement des lisières urbaines et des entrées de ville

À l'interface entre les milieux naturels, agricoles ou forestiers, l'espace urbain de Combronde souffre parfois d'un manque de traitement qualitatif dans ces secteurs sensibles du point de vue paysager. Pour l'avenir, il s'agit pour la commune de prêter plus d'attention à ce traitement concernant :

- Les limites de coteaux : le bourg de Combronde s'est historiquement développé dans la plaine, l'urbanisation récente tend cependant à coloniser les coteaux agricoles ou boisés de la commune ; une limite doit être définie afin de maintenir cette urbanisation en dessous d'une certaine altitude afin de préserver la qualité paysagère de ces sites sensibles ;
- Les coupures vertes : cet engagement concerne tout particulièrement l'espace agricole situé entre le nord du bourg de Combronde et le sud du Parc de l'Aize. Ces deux franges urbaines devront être maintenues à distance l'une de l'autre ainsi qu'à distance du ruisseau de l'Aize, support de la trame verte et bleue de la commune ;
- Les hameaux de la commune : ils ont été largement ouverts à l'urbanisation depuis le précédent PLU. Or cette urbanisation s'est faite la plupart du temps selon un mode qui n'a pas tenu compte des caractéristiques paysagères, architecturales et urbaines de ces hameaux. Les possibilités d'urbanisation des hameaux seront donc revues à la baisse tout en assurant une meilleure insertion des futures constructions ;
- Le Parc de l'Aize et son extension : compte-tenu de la superficie des terrains concernés et de la volumétrie des constructions amenées à prendre place au sein de ce parc, la commune veillera, non pas à tenter de le « cacher » par un traitement paysager hors d'échelle, mais au contraire à composer une identité qui lui sera propre, permettant de mettre en scène le parc dans le paysage communal.

4.C Valoriser les éléments du patrimoine bâti et naturel de la commune

Le développement ancien du bourg et le caractère agricole de la commune ont doté Combronde d'un patrimoine bâti, naturel et vernaculaire de qualité. L'identité de la commune est également façonnée par les caractéristiques architecturales de ses constructions les plus anciennes.

Ce patrimoine, selon son intérêt et son adéquation avec le reste du projet communal, fera l'objet de procédures de protection adaptées afin d'assurer sa préservation et sa mise en valeur.

4.D Prendre en compte les risques naturels et technologiques

La commune de Combronde est soumise à divers risques naturels, plus ou moins bien identifiés, et à des risques technologiques, notamment au niveau du parc de l'Aize.

L'objectif de la commune est d'assurer un développement garantissant un maximum de sécurité pour ses habitants, leurs logements et les activités. Selon les risques et le niveau de connaissance, la commune prendra des mesures d'interdiction, d'évitement ou d'information pour réduire ou supprimer leurs effets.

Objectif 1 : Redonner de l'indépendance à Combronde vis-à-vis de la métropole Clermontoise

-  Développer l'offre en logements
-  Mobiliser les superficies foncières
-  Engager la montée en puissance du Parc de l'Aïze
-  Finaliser l'extension et le réaménagement de la ZA de La Varenne

Objectif 2 : Faire de Combronde un bourg durable en imaginant de nouvelles façons d'urbaniser le territoire

-  Stimuler la production de nouvelles formes d'habitat, préserver la mixité sociale et générationnelle, concevoir un développement urbain plus intensif qu'extensif
-  Anticiper le développement à long terme de la commune

Objectif 3 : Doter la commune d'un niveau d'équipement satisfaisant et rayonnant à l'échelle du bassin de vie

-  Faciliter la requalification des équipements existants et la création de nouveaux équipements
-  Conforter l'attractivité commerciale du centre bourg
-  Acheter le contournement routier

 Favoriser l'intermodalité

 Poursuivre le déploiement du très haut débit sur le territoire

Objectif 4 : Assurer la préservation et la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, des continuités écologiques et du patrimoine communal

-  Protéger les espaces agricoles
-  Protéger les espaces naturels
-  Protéger les espaces naturels remarquables
-  Limiter l'extension du bourg sur les coteaux, conserver une coupure d'urbanisation entre le Parc de l'Aïze et le bourg
-  Limiter l'extension des hameaux

 Valoriser les éléments du patrimoine naturel et bâti

 Prendre en compte les risques naturels et technologiques

