



**AGGLO
PAYS
D'ISSOIRE**

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le

ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

SLO

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Approbation

29 juin 2021

Prescription

- Délibération du Conseil Municipal du : 26 / 03 / 2015

Arrêt du projet

- Délibération du Conseil d'Agglomération du : 18 / 02 / 2020

Approbation

- Délibération du Conseil d'Agglomération du : 29 / 06 / 2021

Révisions et modifications

- 1 :

- 2 :

- 3 :

- 4 :

PLAN LOCAL D'URBANISME - AUZAT - LA COMBELLE

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le

SLO

ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

1. INTRODUCTION

1.1. PREAMBULE

7

2. ORIENTATIONS

2.1. RENFORCER LE RÔLE D'AUZAT - LA COMBELLE EN TANT QUE PÔLE LOCAL DE L'AGGLOMÉRATION DU PAYS D'ISSOIRE

10

- 2.1.1. FAVORISER LES RÉNOVATIONS ET L'URBANISATION DES ESPACES DISPONIBLES DANS L'ENVELOPPE URBANISÉE
- 2.1.2. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ENCADRÉ DE L'URBANISATION EN LIMITE DES ESPACES URBANISÉS
- 2.1.3. RENFORCER LE RÔLE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE
- 2.1.4. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE LOISIRS
- 2.1.5. ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSEAUX D'ÉNERGIE ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

2.2. AMÉLIORER LE CADRE DE VIE LOCAL

14

- 2.2.1. REQUALIFIER ET RÉNOVER LES ESPACES PUBLICS
- 2.2.2. AMÉLIORER LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS
- 2.2.3. AMÉLIORER LES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT
- 2.2.4. PRÉSERVER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE - IDENTITÉ LOCALE

2.3. PRÉSERVER LE PAYSAGE ET LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX

18

- 2.3.1. PRÉSERVER LE PAYSAGE COMMUNAL
- 2.3.2. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES

2.4. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

21

- 2.4.1. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS
- 2.4.2. LIMITER LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

3. CARTE GÉNÉRALE DU PADD

4. OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

4.1. RAPPEL DE LA LOI

26

4.2. FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CŒUR DE BOURG À AUZAT ET À LA COMBELLE ET DANS LES VILLAGES

26

4.3. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS

26

4.4. LIMITER LE NOMBRE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

27

4.5. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT ENCADRÉ DES ZONES À URBANISER

27

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

INTRODUCTION

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

1.1. PREAMBULE

Rappel de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er juin 2017.

«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 ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Structure du PADD

Le PADD est structuré en 2 parties :

1. les Orientations Générales d'Urbanisme et d'Aménagement, qui comprennent :

▪ 4 orientations thématiques qui se déclinent chacune en fiches détaillées d'Orientations Générales :

- renforcer le rôle d'AUZAT - LA COMBELLE en tant que pôle local de l'Agglo Pays d'Issoire ;
- améliorer le cadre de vie local ;
- préserver le paysage et les éléments patrimoniaux identitaires ;
- protéger les espaces naturels sensibles.

2. les Objectifs de Modération de la Consommation de l'Espace et de Lutte contre l'Etalement Urbain :

- favoriser le renouvellement urbain à AUZAT et préserver le caractère urbain minier à LA COMBELLE en incitant à la rénovation des anciens bâtiments et/ou à la construction de nouvelles habitations dans les espaces libres ;
- maîtriser le développement des constructions en gérant l'organisation des espaces à urbaniser par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) appropriées ;
- limiter le nombre de terrains constructibles en maîtrisant le développement des villages périphériques : AUBIAT, LE THE-
RON, TANSAC, LE SAUT DU LOUP.

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

ORIENTATIONS

2.1. Renforcer le rôle d'AUZAT - LA COMBELLE en tant que pôle local de l'Agglomération du Pays d'Issoire

L'objectif principal du PADD est de positionner AUZAT - LA COMBELLE en tant que pôle local de l'agglomération, dans le cadre de la politique du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) mais également dans le cadre de la politique communale d'aménagement propre à conforter la commune dans sa configuration spécifique à deux bourgs séparés par l'Allier.

Il s'agit pour la commune d'Auzat-la-Combelle de se fixer un objectif démographique à 10 ans correspondant à une progression moyenne de 1,3 % par an.

Les possibilités de développement de l'urbanisation se concentreront principalement dans le bourg d'AUZAT et dans le bourg de LA COMBELLE et sa périphérie :

- par la création d'une centralité autour du carrefour central de LA COMBELLE favorisant la proximité des habitations par rapport aux services existants ou en cours de développement ;
- par le développement de cheminements doux dans cette même optique de proximité ;
- en favorisant la mixité des différents types de logements.

Pour atteindre cet objectif et répondre aux besoins de logements des habitants, actuels et futurs, il s'agira ainsi de proposer une offre diversifiée de logements, en cohérence avec les objectifs du SCOT :

- un nombre de logements à créer de l'ordre de 20 à 21 logements par an, dont un dans le cadre d'une réhabilitation de logement vacant ;
- au moins 45 % de la production de logements neufs sous une forme différente du logement individuel (logements groupés, intermédiaires et/ou collectifs) ;
- la création de 15 % de logements sociaux parmi les nouveaux logements (logements sociaux publics, logements privés conventionnés,...) ;
- une densité moyenne à l'échelle de la commune de l'ordre de 19 logements/ha (hors VRD et rétention foncière).

Afin de répondre à ce besoin en logements, il est nécessaire de prévoir une enveloppe foncière à l'échéance du PLU d'environ 12 ha, hors foncier nécessaire à la réalisation des voiries et réseaux et hors phénomène de rétention foncière.

2.1.1. FAVORISER LES RÉNOVATIONS ET L'URBANISATION DES ESPACES DISPONIBLES DANS L'ENVELOPPE URBANISÉE

2.1.1.1. AUZAT

- Favoriser les rénovations des ruines dans le quartier du bas : démolir certaines ruines pour recréer des espaces publics ouverts tout prenant en compte la partie en zone inondable de l'Allier.
- Favoriser les rénovations des anciennes maisons de bourg plus ou moins abandonnées.
- Démolir les constructions vétustes là où nécessaire pour une ré-utilisation de l'espace sous forme de nouveaux logements ou de parking, selon les capacités financières communales.
- Permettre l'accession à la propriété à des ménages modestes en encourageant les rénovations de petits logements en centre-bourg.

2.1.1.2. LA COMBELLE

- Favoriser la mixité des typologies d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée de LA COMBELLE dans le cadre des objectifs du SCOT de l'Agglomération Pays d'Issoire.
- Favoriser le développement de maisons de bourg rappelant la forme urbaine caractéristique des anciens quartiers miniers avec

des maisons groupées organisées de différentes manières (maisons groupées 4/4, 2/2)

- Permettre l'accession à la propriété à des ménages modestes en favorisant les rénovations, notamment dans la valorisation des maisons minières groupées.

2.1.1.3. TANSAC

- Favoriser le comblement des «dents creuses» ou espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée actuelle afin de renforcer le caractère de village dense de TANSAC et de renforcer et renouveler sa population ; une extension du bourg n'étant pas envisageable.
- Permettre le développement limité de l'urbanisation dans le périmètre actuel du Lotissement de la Rue du Bac, sans créer d'extension de l'urbanisation par rapport au projet d'origine.



AUZAT - bâti à rénover ou à démolir



LA COMBELLE - favoriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée

2.1.2. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ENCADRÉ DE L'URBANISATION EN LIMITE DES ESPACES URBANISÉS

2.1.2.1. AUZAT

- Préserver le caractère urbain de village d'AUZAT sur ALLIER en favorisant l'urbanisation des espaces disponibles dans l'enveloppe actuelle du Bourg, tout en permettant quelques extensions limitées en périphérie immédiate. Le développement de l'urbanisation sera limité notamment en raison du relief contraignant, du caractère inondable du bas d'AUZAT, de la réglementation liée au risque minier définie dans le PPRM. Les secteurs identifiés sont les suivants :
 - *le secteur du cimetière ;*
 - *la rue de Peilleras ;*
 - *la rue du Coudert.*



AUZAT - rue de Peilleras



AUZAT - secteur du cimetière

2.1.2.2. LA COMBELLE

- Favoriser le développement organisé de l'urbanisation dans trois secteurs principaux situés en extension de l'enveloppe urbanisée de LA COMBELLE, situés à proximité du centre et des commerces et services existants ou en cours de développement afin de rendre le développement de l'urbanisation cohérent. Les Zones à Urbaniser à aménager sont les suivantes :
 - Les Costilles ;
 - Les Jardins du Château ;
 - Les Dunes, situées rue de Vaure.
- Mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans ces trois secteurs afin d'encadrer le développement de l'urbanisation.

2.1.2.3. LA MATELLE

- Réorganiser les zones à Urbaniser actuelles en les adaptant à l'enveloppe urbaine existante par une limitation du développement de l'urbanisation dans ce secteur.



LA COMBELLE - Les Costilles - zone à urbaniser



LA COMBELLE - Les jardins du château - zone à urbaniser

2.1.3. RENFORCER LE RÔLE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

2.1.3.1. Créer un pôle commercial structurant à LA COMBELLE

- Regrouper les commerces au sein d'un espace commun afin de recréer un cœur de bourg sur LA COMBELLE et renforcer son rôle de centralité autour de son carrefour principal :
 - encourager et mettre en valeur le projet de reconversion piloté par l'intercommunalité, comprenant :*
 - un projet commercial (superette, restaurant, boucherie, coiffure, cabinet infirmières) ;
 - des logements intergénérationnels.
 - assurer une continuité urbaine en travaillant sur l'interaction et l'imbrication des lieux suivants :*
 - le carrefour de LA COMBELLE ;
 - le pôle commercial ;
 - la place du marché ;
 - le parc de Basse Combelle.

2.1.3.2. Conforter le développement de la ZA de BAYARD dans son enveloppe actuelle

- Permettre la poursuite du développement de la Zone d'Activité de BAYARD, à cheval sur LA COMBELLE et BRASSAC LES MINES, sans agrandir le périmètre constructible.
- Favoriser le développement des activités économiques locales tout en permettant l'accueil de nouvelles entreprises dans le cadre de la politique intercommunale de l'Agglomération Pays d'Issoire.

2.1.3.3. Favoriser le développement de l'activité agricole

- Définir des secteurs spécifiques par la prise en compte des accès, de l'exposition ~~parcellaire~~, du relief et de son paysage, de la sensibilité environnementale (zone humide ...) ainsi que de la proximité avec les secteurs urbanisés, pour assurer une cohabitation réussie.
- Mettre en place une zone Agricole permettant les constructions liées à l'activité agricole sur l'ensemble de l'espace agricole, à l'exception des secteurs suivants, particulièrement sensibles du point de vue du paysage :
 - *la plaine entre LA COMBELLE et BAYARD ;*
 - *le plateau au dessus d'AUZAT ;*
 - *le plateau d'AUBIAT.*
- Conserver le classement en zone urbaine des exploitations agricoles existantes au cœur des villages en permettant aux exploitations agricoles de poursuivre leur activité mais en limitant leur développement aux seules extensions et rénovations de bâtiments existants identifiés :
 - *le secteur en entrée Ouest du bourg d'AUZAT.*



Plaine agricole entre LA COMBELLE et Bayard



Plateau d'AUBIAT

2.1.4. FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE LOISIRS

- Permettre le développement du Petit Boulogne tout en préservant le caractère naturel du lieu :
 - *par la création d'un parcours de santé ;*
 - *en pérennisant le parcours de motocross.*

2.1.5. ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSEAUX D'ÉNERGIE ET DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

2.1.5.1. RÉSEAUX D'ÉNERGIE

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire communal.

2.1.5.2. COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

- Permettre le développement de la fibre optique, l'objectif étant 2020.
- Permettre la mise en place d'un pylône Orange au Château d'Eau afin de limiter les zones blanches.

2.2. Améliorer le cadre de vie local

2.2.1. REQUALIFIER ET RÉNOVER LES ESPACES PUBLICS

2.2.1.1. AUZAT-SUR-ALLIER

- Pérenniser l'aménagement de la place de la Mairie en valorisant davantage cet espace utilisé essentiellement comme parking et sécuriser sa liaison avec l'espace de jeux en face de la route départementale.

2.2.1.2. LA COMBELLE

- Place des Trieuses : requalifier cet espace, et plus particulièrement l'espace en face de la Chambre chaude actuellement en terrain vague. Préserver néanmoins l'ouverture de cet espace et sa vue sur les montagnes.
- Place des Grises : améliorer l'espace public, en enfouissant les réseaux et par un aménagement de qualité répondant aux besoins des habitants limitrophes.
- Le château d'eau (plateau de la mine) : préserver l'espace ouvert qui offre un point de vue exceptionnel sur le paysage environnant tout en mettant l'espace davantage en valeur.
- Place de la chapelle : conserver et valoriser l'espace vert, par l'introduction par exemple de fauches raisonnées permettant le développement de floraisons diverses et de ce fait participant à l'embellissement estival de la place, tout en réduisant sa gestion.
- La place du marché (entrée sud) : valoriser et conserver cet espace ouvert permettant d'organiser facilement diverses manifestations publiques.
- Le parc « de basse Combelle » : aménager le parc pour répondre aux besoins des habitants tout en assurant une continuité visuelle et piétonne avec la place du Marché et les rues annexes. Rénover et mettre l'escalier du parc aux normes Personnes à Mobilité Réduite (PMR) pour assurer une liaison pérenne.

2.2.1.3. TANSAC

- La place des Cordonniers est à améliorer par une requalification et valorisation de l'espace tout en préservant le caractère identitaire de la place et du village de TANSAC.

2.2.1.4. LE THÉRON

- Marquer la place située en face de la route départementale par un aménagement adapté aux bords de l'Allier et aux possibilités d'inondations. Cet aménagement aura plusieurs fonctions :
 - *il indiquera aux véhicules la présence du village du Théron, afin de ralentir le trafic et sécuriser les abords du village ;*
 - *il pourra être utilisé comme un parking complémentaire au village, par un aménagement dédié ;*
 - *il valorisera le village et l'Allier située en contre-bas.*

2.2.1.5. AUBIAT

- L'aménagement d'une placette est à prévoir en cœur de village suite aux travaux d'assainissement et à l'aménagement des ruelles. L'emplacement de cette placette étant en partie sur une parcelle privée, une solution d'acquisition telle qu'un Emplacement Réserve (ER) est à envisager.

2.2.2. AMÉLIORER LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS

2.2.2.1. Rapprocher AUZAT et LA COMBELLE par l'aménagement de deux équipements phares

- **Imaginer une liaison en voirie entre AUZAT et LA COMBELLE** rapprochant à terme les deux entités bâties de la commune. Même si cet objectif paraît lointain, les élus souhaitent l'inscrire dans le PADD du PLU afin de définir un réel objectif de rapprochement et de fusion des deux parties urbanisées du territoire communal.

En effet, la liaison voirie actuelle ne permet pas ce rapprochement et malgré les contraintes naturelles, techniques et financières pourquoi ne pas imaginer une telle liaison par :

- la création d'une passerelle reliant AUZAT à la COMBELLE afin de rapprocher les 2 bourgs physiquement et symboliquement, ce qui favorisera les circulations douces entre les deux bourgs.
 - *Cette passerelle pourra par ailleurs faire partie de la voie verte du département, actuellement en cours de réflexion.*

- **Permettre la réalisation de la «voie verte - véloroute du Val d'Allier»** en améliorant la qualité des chemins et voies dédiés à cet itinéraire et en assurant la continuité de l'itinéraire.

2.2.2.2. Améliorer la qualité de certaines rues

AUZAT-SUR-ALLIER

- La rue de Peilleras nécessite d'être rénovée avec notamment l'enfouissement des réseaux, tout en préservant son caractère de rue de bourg.

LA COMBELLE

- L'avenue des Mineurs nécessite d'être requalifiée avec la création au moins d'un trottoir d'un côté, la rue étant en zone 30. Le point de vue remarquable sur la Chambre chaude devra être préservé lors de l'aménagement.
- En continuité avec la place des Grises, la rue des Grises nécessite une requalification et une valorisation avec notamment l'enfouissement des réseaux.
- La requalification de l'avenue du Cézallier avec :
 - *une sécurisation de la rue qui comprend de nombreux murs de soutènement des habitations situées en contrebas ;*
 - *l'enfouissement des réseaux ;*
 - *la reprise du talus, là où nécessaire ;*
 - *la valorisation des anciennes entrées de mines.*



LA COMBELLE - espace public place de La Chapelle



LE THÉRON - place le long de la départementale servant de parking en face du bourg

TANSAC

- Valoriser la rue du Bac et le chemin du Bac, en améliorant le revêtement et masquant sa bâche plastique verte sur la rue du Bac.
- Privilégier des aménagements doux au caractère champêtre en bordure de voie tel qu'un alignement d'arbre ... qui par ailleurs guidera également l'automobiliste.



TANSAC - rue du Bac et chemin du bac - bassin de rétention visible depuis la voirie



TANSAC - bassin de rétention visible depuis la voirie et depuis les maisons implantées

2.2.2.3. Conforter et mettre en valeur les cheminements doux

Le réseau actuel de chemins piétons permet de nombreuses liaisons entre les différents quartiers de la commune, mais il peut être davantage signalé et mis en valeur. En effet, les futurs aménagements de quartiers à développer devront intégrer cet objectif de confortation des liaisons douces inter-quartiers.

En complément de la voie verte départementale en cours de réflexion, les itinéraires de randonnées ou de promenades seront également identifiés, mis en valeur et signalés.

2.2.2.4. Améliorer la sécurité de la traversée d'AUZAT

- Améliorer la sécurité de la traversée du bourg par la RD en traitant les connexions notamment entre la place de la Mairie, l'école et l'espace de jeux en partenariat avec le Conseil Départemental (cf. également chapitre 2.2.1.1).

2.2.2.5. Aménager certains carrefours

- Améliorer la sécurité du carrefour de LA MATELLE.
 - *Étudier le financement en partenariat avec le Conseil Départemental.*



AUZAT - améliorer la traversée du bourg par la RD



AUZAT - améliorer la traversée du bourg par la RD

2.2.3. AMÉLIORER LES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

- Rénover le réseau d'assainissement unitaire à LA COMBELLE et à La ROCHE au fur et à mesure des aménagements urbains planifiés.
- Anticiper les capacités de la Station d'Épuration située sur Brassac-les-Mines, lors des développements prévus sur la commune ainsi que sur les communes limitrophes.

2.2.4. PRÉSERVER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE - IDENTITÉ LOCALE

2.2.4.1. Caractère local et caractère minier des constructions à préserver

Les dispositions réglementaires du PLU devront permettre de conserver une certaine qualité architecturale propre aux différents secteurs de la commune et notamment :

- sur AUZAT-SUR-ALLIER :
 - *les maisons de bourg de caractère à préserver ;*
 - *la création de nouvelles constructions sur les espaces libres.*
- sur LA COMBELLE
 - *les maisons minières : préserver leurs formes urbaines caractéristiques (maisons groupées 4/4, 2/1, 4/1) ;*
- sur LE SAUT DU LOUP, AUBIAT, TANSAC et LE THÉRON
 - *les maisons de village de caractère à préserver.*



AUZAT - maison de bourg ancienne de caractère



AUZAT - maison de bourg ancienne de caractère



AUBIAT - caractère architectural du bourg ancien à préserver



Le Theron - maison de bourg ancienne à préserver et à valoriser

2.3. Préserver le paysage et les éléments patrimoniaux

2.3.1. PRÉSERVER LE PAYSAGE COMMUNAL

2.3.1.1. Points de vue

L'étendue de la commune et son relief varié mais ouvert permet de nombreux points de vue sur le paysage depuis la commune et les communes limitrophes. Ces points de vue exceptionnels nécessitent d'être préservés d'autant qu'ils font parfois partie d'un chemin de promenade ou sont à proximité d'un itinéraire de randonnées.

De plus, la voie verte étant en cours de réflexion il est tout à fait plausible que ces points de vue fassent partie de son itinéraire. Les points de vues du territoire identifiés, sont énumérés ci-dessous. Il sont reportés sur la carte du PADD ci-après.

1. depuis AUZAT sur LA COMBELLE ;
2. depuis LES COSTILLES sur AUZAT ;
3. depuis la plaine de l'Allier sur AUZAT ;
4. depuis LA COMBELLE sur AUZAT ;
5. depuis BAYARD sur LA COMBELLE ;
6. entre AUBIAT et LA MONGIE ;
7. entre BEAULIEU et LA COMBELLE.

2.3.1.2. Identité des villages à préserver :

La commune possède quelques villages dont le caractère a été préservé de tout développement excessif, ce qui a permis de conserver l'âme de ces villages.

Dans les zones péri-urbaines actuelles, cette identité villageoise s'est quelque peu perdue avec le développement de l'urbanisation et l'homogénéisation des constructions et des lotissements. Les villages qu'il est nécessaire de préserver par une architecture encadrée et une urbanisation limitée à l'enveloppe actuelle sont :

- TANSAC ;
- LE THERON ;
- LE SAUT DU LOUP ;
- AUBIAT.



Saut du Loup - banalisation des aménagements extérieurs et vieillissement des maisons



TANSAC - banalisation des logements en extension de bourg

2.3.1.3. Préserver l'espace agricole

Afin de préserver l'ouverture et la qualité du paysage de la commune et des points de vue pré-cités, il est nécessaire de mettre en place des zones Agricoles Protégées dans lesquelles les constructions agricoles sont interdites et d'éviter par ailleurs en parallèle une proximité trop importante entre les bâtiments agricoles et les habitations.

Les espaces à préserver de toutes constructions agricoles sont les suivants :

- le plateau d'AUBIAT,
- le secteur Sud ;
- le secteur de TANSAC.

2.3.2. PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX IDENTITAIRES

2.3.2.1. Constructions identitaires

La commune a sur son territoire des constructions avec une typologie architecturale qu'il est important de préserver car elles participent à l'identité et au charme du territoire :

- l'église d'AUZAT, qui est déjà protégée aux Monuments Historique ;
- l'ancien couvent d'AUZAT ;
- la chapelle de LA COMBELLE ;
- l'infirmerie à LA COMBELLE ;
- l'école de LA COMBELLE ;
- la chambre chaude à LA COMBELLE ;
- les maisons minières de LA COMBELLE ;
- l'ancien transformateur EDF à TANSAC ;
- le château d'eau de LA COMBELLE ;
- le monument aux morts d'AUZAT.



LA COMBELLE - l'infirmerie



TANSAC - ancien transformateur EDF



LA COMBELLE - maisons minières anciennes



AUZAT - les ruines du château situées le long de la départementale

2.3.2.2. Patrimoine minier

Le passé minier de la commune se traduit par un large nombre de petit patrimoine parsemé sur tout le territoire de LA COMBELLE. Ce patrimoine est à préserver et à mettre en valeur. Il peut par ailleurs faire partie sur le long terme d'un circuit touristique qui pourra être indiqué notamment par une signalisation le long de la voie verte en cours de réflexion.

Les éléments patrimoniaux miniers identifiés qui sont à protéger sont les suivants :

- le chevalement de la Chambre Chaude ;
- le transfo EDF situé sur l'avenue des Mineurs ;
- les 3 poudrières de la Chambre Chaude ;
- l'école papillon située avenue du Cézallier ;
- les entrées minières situées avenue du Cézallier.

2.3.2.3. Puits

Un ancien puits en pierre a été identifié sur le village d'AUBIAT. Ce puits a récemment été restauré. Il est nécessaire de protéger cette mise en valeur d'autant que c'est le seul puits identifié sur la commune.

2.3.2.4. Fontaine

La fontaine en pierre de Volvic située sur la place de l'église d'AUZAT et toujours en fonction est à protéger, elle met la place en valeur. Elle se situe par ailleurs dans le périmètre de protection l'église.

2.3.2.5. Croix

Quelques croix ont été identifiées, petits patrimoines situés le long des chemins qui animent le paysage :

- à AUZAT, rue de Peilleras ;
- à LA COMBELLE, rue de la Roche ;
- la Croix d'AUZAT, le long du chemin forestier du bois Rond.

2.3.2.6. Arbre

Bien que sur une parcelle privée, un platane au port remarquable a été identifié, d'autant qu'aucune intervention de l'homme n'est visible sur ce spécimen.



LA COMBELLE - platane remarquable au port préservé situé sur une parcelle privée



AUZAT - fontaine en pierre de volvic située sur la place centrale du bourg devant l'église

2.4. PROTÉGER LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

2.4.1. PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS

2.4.1.1. Protéger les ripisylves

Les espaces naturels sensibles se situent essentiellement le long de l'eau. Ce sont aussi des lieux où habitants et visiteurs se promènent à pied ou à vélo régulièrement :

- la vallée de l'Allier, où il est question pour rappel de reconstruire une passerelle et peut-être dans le cadre de la voie verte en cours de réflexion ;
- la vallée de l'Alagnon ;
- la confluence des cours d'eau précités au niveau du Saut du Loup.

2.4.1.2. Décliner la Trame verte et bleue dans le PLU

- Identifier les secteurs sensibles à préserver et à valoriser en traduisant le SRCE à l'échelle du PLU communal.

2.4.1.3. Protéger la végétation

Espaces forestiers et bosquets

La commune possède plusieurs espaces forestiers qu'il faut conserver et gérer de manière éco-responsable. Ils complètent avec les vallées vertes, son territoire naturel varié :

- au Nord-Est et Sud-Est de la commune, avec au Nord-Est le Bois Rond ;
- le Bois du «Parc de LA COMBELLE».

Haies champêtres et arbres remarquables

Aucune haie remarquable ou ayant une longueur et une variété d'espèce suffisante n'a été identifiée.

Par contre un platane remarquable a été identifié sur LA COMBELLE. Il a également été identifié en tant que petit patrimoine (cf. 2.3.2.6).

2.4.2. LIMITER LES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

2.4.2.1. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

- Respecter les espaces de mobilité de l'Allier et de l'Alagnon.

2.4.2.2. Plan de Prévention des Risques miniers (PPRM)

- Respecter les zones à risque minier et leurs différents classements imposant des contraintes aux constructions.

2.4.2.3. Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI)

- Respecter les zones à risque d'inondation et leurs classements spécifiques.

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

CARTE GÉNÉRALE DU PADD

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU

4. OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

4.1. Rappel de la loi

Rappel de l'article L 151-5 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'arrêt du Projet de PLU

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 ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

4.2. Favoriser le renouvellement urbain en cœur de bourg à AUZAT et à LA COMBELLE et dans les villages

Il est nécessaire d'accompagner le renouvellement urbain à AUZAT et préserver le caractère urbain minier à LA COMBELLE en incitant à la rénovation des anciens bâtiments et/ou à la construction de nouvelles habitations dans les espaces libres. En effet, le PLU permet de rénover, de changer de destination d'anciens bâtiments en habitation par exemple.

Cette politique s'inscrit par ailleurs dans le cadre de la politique intercommunale du SCOT de l'Agglomération Pays d'Issoire qui cherche à développer la mixité des typologies de logements et une certaine densification des espaces urbanisés.

L'objectif de remise sur le marché d'un logement vacant par an, soit une dizaine de logements sur une période de 10 ans fait partie intégrante du PADD et favorisera le renouvellement urbain et la limitation de la consommation de l'espace.

4.3. Maîtriser le développement des constructions

Le PADD comporte un certain nombre de dispositions permettant de limiter la consommation de l'espace agricole et naturel afin de maîtriser le développement des constructions et son impact sur la consommation globale de l'espace. Les dispositions suivantes sont prises afin de parvenir à un résultat satisfaisant de maîtrise du foncier :

- priorité de l'urbanisation du bourg d'AUZAT et de celui de LA COMBELLE par rapport au reste des villages de la commune - disponibilités foncières en zones urbaines :
- secteur AUZAT sur ALLIER 5,43 ha
- secteur LA COMBELLE 7,66 ha

4.4. Limiter le nombre de terrains constructibles

Les différents villages font l'objet d'une limitation du développement de l'urbanisation par un classement en zones constructibles respectant les enveloppes actuellement urbanisées de chaque espace. La présence de coupures vertes d'urbanisation entre ces différents espaces permet également de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Ne sont donc constructibles que les «dents creuses» situées à l'intérieur des villages existants.

- Limitation de la surface constructible des villages périphériques - disponibilités foncières en zones Urbaines :
- **secteur SAUT du LOUP** **0,51 ha**
- **secteur TANSAC** **4,34 ha**
- **secteur LE THÉRON** **0,28 ha**
- **secteur AUBIAT** **0,82 ha**

Ces espaces représentent des superficies disponibles modérées :

- un total de **19,05 hectares** pour l'ensemble des secteurs constructibles en zones Urbaines Ua et Ub ;
- un nombre théorique de **230 constructions** nouvelles potentielles avec une densité moyenne de 18 logements par hectare ;
- **ces superficies et le nombre de constructions théoriques paraissent importants mais il faut pondérer l'analyse car les terrains situés en zones urbaines Ua et Ub dans les enveloppes actuellement urbanisées ne sont pas réellement disponibles à la vente ou à la construction. Ces terrains sont déjà des terrains de type urbain et ne génèrent pas ou très peu de consommation de l'espace agricole ou naturel.**

4.5. Permettre le développement encadré des zones à Urbaniser

Deux zones à urbaniser opérationnelles sont mises en place afin de répondre à l'objectif d'accueil des nouvelles constructions :

- **secteur LES COSTILLES** **2,43 ha**
- **secteur LES DUNES** **3,45 ha**
- **secteur LES JARDINS DU CHATEAU** **1,37 ha**

Le secteur des COSTILLES est actuellement composé d'environ 1,43 ha de zone agricole et de 1,00 ha de zone forestière. C'est ce secteur qui génère la plus grande consommation d'espace agricole et naturel forestier dans le PLU.

Le secteur des DUNES est composé d'environ 3,45 ha de zone en friche considérée comme espace urbain étant donné sa situation en «dent creuse» entre les espaces urbanisés sur trois côtés.

Celui des JARDINS DU CHATEAU consomme quant à lui environ 0,40 ha de terres agricoles sous forme de verger actuellement mais qui sont situés en dent creuse à l'intérieur de l'espace actuellement urbanisé.

En ajoutant les autres espaces dans lesquels des terres agricoles ou naturelles sont consommées, on peut donc considérer que le PLU d'AUZAT LA COMBELLE consomme réellement :

- **1,83 ha de zone agricole**
- **1,00 ha de zone forestière**

Envoyé en préfecture le 05/07/2021

Reçu en préfecture le 05/07/2021

Affiché le



ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_11-AU



AUZAT - LA COMBELLE
12 place du Coudert
63570 AUZAT - LA COMBELLE

Informations générales

- Périmètre communal
- Bâti
- Cimetière
- Voirie, chemin
- Courbe de niveau
- Cours d'eau
- Espaces naturels
- Espaces agricoles

Préserver
éléments

Envoyé en préfecture le 05/07/2021
Reçu en préfecture le 05/07/2021
Affiché le
ID : 063-200070407-20210629-PLU_AUZAT_10-AU

1. depuis AUZAT sur LA COMBELLE
2. depuis LES COSTILLES sur AUZAT
3. depuis la plaine de l'Allier sur AUZAT
4. depuis LA COMBELLE sur AUZAT
5. depuis BAYARD sur LA COMBELLE
6. entre AUBIAT et LA MONGIE
7. entre BEAULIEU et LA COMBELLE

Préserver le paysage et les
éléments patrimoniaux

- Préserver les espaces agricoles
- Constructions identitaires
- constructions à caractère local à préserver
- Chevalement
- patrimoine minier à préserver
- Puits
- patrimoine local à préserver
- Fontaine
- patrimoine local à préserver
- Croix
- petit patrimoine à préserver
- Arbre
- arbre remarquable à préserver
- Préserver la qualité architecturale - identité locale
- caractère local et caractère minier
des constructions à préserver

Protéger et Préserver les espaces
naturels sensibles

- Préserver les espaces naturels
- Trame verte et bleue
- secteurs sensibles à préserver et à valoriser
- SAGE
- respecter les espaces de mobilité
- PPRM
- respecter les zones à risque minier
- PPRNI
- respecter les zones à risque
d'inondation

Renforcer le rôle d'AUZAT - LA COMBELLE
en tant que pôle local de l'agglomération

- Favoriser l'urbanisation des espaces disponibles et les rénovations des logements anciens dans l'enveloppe urbanisée actuelle
- Permettre le développement encadré de l'urbanisation en extension limitée des espaces urbanisés
- Renforcer le rôle économique de la commune
- créer un pôle commercial structurant à la COMBELLE
- conforter le développement de la ZA de BAYARD dans son enveloppe actuelle
- favoriser le développement de l'activité agricole

Améliorer le cadre de vie local

- Requalifier les espaces publics
- rénover les places et espaces publics
- rénover certaines rues
- créer une passerelle piétonne reliant AUZAT à la COMBELLE
- conforter et mettre en valeur les cheminements doux
- favoriser le développement des activités de loisirs au "Petit Boulogne"
- améliorer la sécurité de la traversée
- aménager certains carrefours
- améliorer les réseaux d'assainissement