

AR Prefecture

063-256301375-20250122-DBS20250103-DE
Reçu le 27/01/2025
Publié le 27/01/2025

**Syndicat Mixte pour l'Aménagement
et le Développement des Combrailles**

2, Place Raymond Gauvin
63390 St Gervais d'Auvergne

N° DBS20250103

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-cinq, le 22 janvier à 18h00, le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni à Saint-Gervais-d'Auvergne, sous la présidence de Monsieur Boris SOUCHAL.

Date de convocation : 13/01/2025.

PRESENTS : MM. SOUCHAL – VENEULT – CAZEAU - GIDEL – BONNET – GUILLOT - SABY - PERRIN - Mmes LELONG – GIRAUD - BONY.

Nombre de membres : en exercice : 14

Présents : 11

Votants : 11

Objet : Avis sur la Révision du PLU de Saint-Georges-de-Mons

Le Président informe les membres du bureau que la commune de Saint-Georges-de-Mons a engagé en septembre 2022 la révision de son PLU, approuvé à l'origine en 2006. Arrêté le 20 septembre 2024, ce nouveau PLU a été transmis pour avis au SMADC le 26 novembre 2024. Cet avis est donc à rendre avant le 26 février 2025.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a été retenu s'articule autour de 2 axes.

Axe 1 : Une dynamique communale à poursuivre...

1. Un territoire répondant au parcours résidentiel de ses habitants

- Envisager une évolution de population cohérente avec le statut de polarité locale et les dynamiques démographiques observées récemment
- Œuvrer à une préservation du foncier agro-naturel et à une gestion économe de l'espace
- Offrir un parcours résidentiel complet

2. Un développement économique raisonné

- Valoriser le potentiel commercial existant
- Conforter les zones d'activités existantes
- Encourager les activités de valorisation du territoire et de son identité

AR Prefecture

063-256301375-20250122-DBS20250103-DE
Reçu le 27/01/2025
Publié le 27/01/2025

Axe 2 : ... Pour assoir la vitalité du territoire

1. Une identité à conforter

- Identifier et protéger les éléments supports à la richesse environnementale du territoire
- Conserver l'identité de la commune

2. Une gestion durable du territoire à assurer

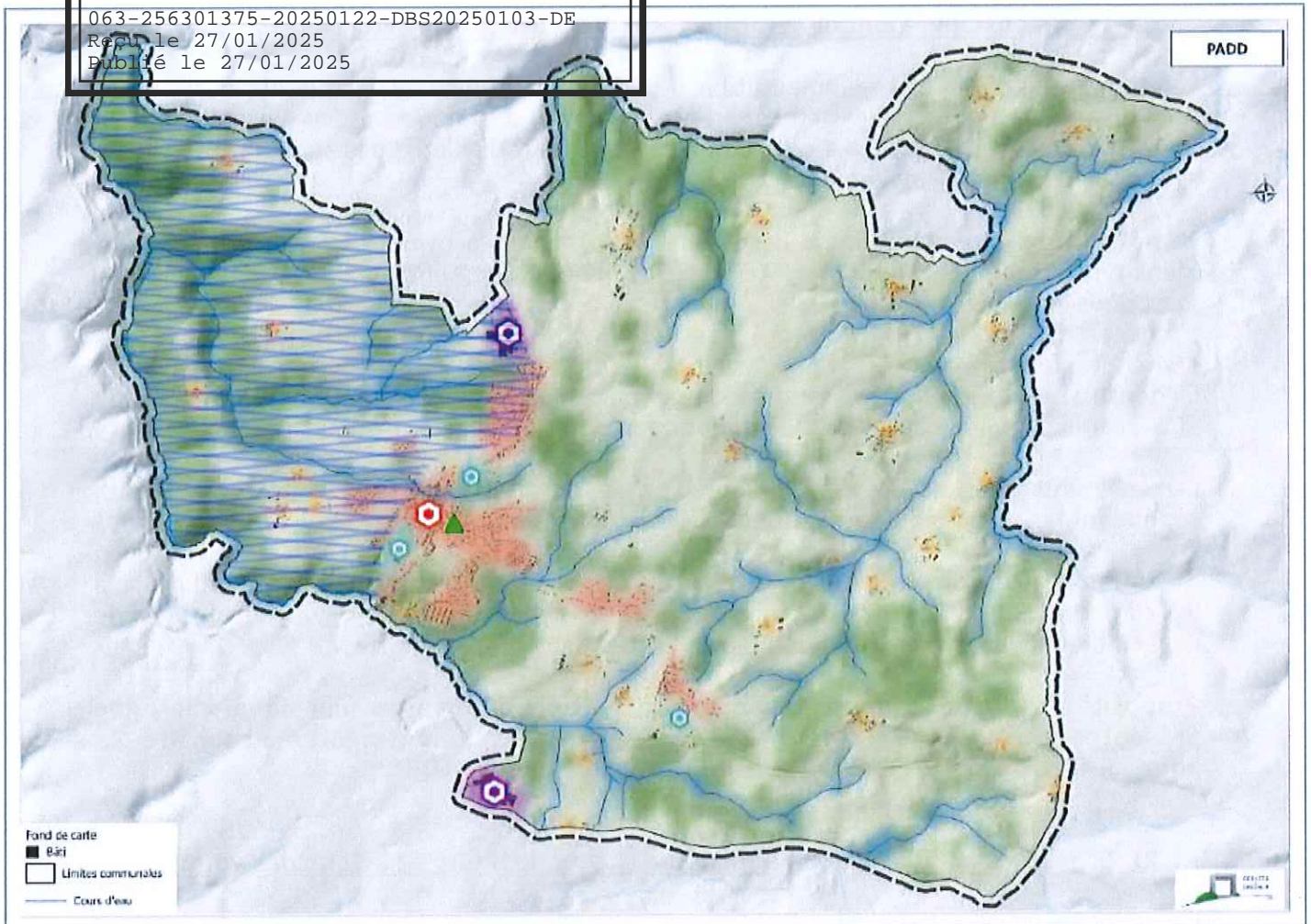
- Poursuivre les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables, au service, au services d'une sobriété et d'une autonomie du territoire
- Favoriser les mobilités douces

3. Un confort et un cadre de vie à améliorer

- Diversifier l'offre d'équipements et de services de proximité
- Aménager de nouveaux espaces paysagers au sein des espaces urbanisés

AR Prefecture

063-256301375-20250122-DBS20250103-DE
 Reçu le 27/01/2025
 Publié le 27/01/2025



AXE 1 – UNE DYNAMIQUE COMMUNALE A POURSUIVRE...

1- UN TERRITOIRE REpondant AU PARCOURS RÉSIDENTIEL DE SES HABITANTS
 - Ouvrir à une préservation du foncier agro-naturel et à une gestion économe de l'espace
 o En pérennisant les espaces naturels et agricoles qui font la richesse du territoire

- espaces agricoles
- espaces boisés et naturels
- Natura 2000
- trames bleues (cours d'eau, plan d'eau, zones humides)

o En favorisant l'accueil des nouveaux habitants sur les enveloppes urbaines existantes

- le Bourg et les Richards
- villages/hameaux

2- UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE RAISONNE

- Valoriser le potentiel commercial existant
 - En préservant et développant le tissu commercial du bourg
 - Conforter les zones d'activités existantes
 - o En valorisant une filière industrielle stratégique : confortement du pôle Eco-Titanium
 - o En permettant une évolution de l'urbanisation sur le secteur de la zone d'activités de Saint-Georges-de-Mons

- Encourager les activités de valorisation du territoire et de son identité
- o En favorisant la pérennité de l'activité agricole

o En permettant le développement de projets d'hébergement touristique intégrés à leur environnement

AXE 2 – ...POUR ASSOIR LA VITALITE DU TERRITOIRE

1- UNE IDENTITE A CONFORTER

- Identifier et protéger les éléments supports à la richesse environnementale du territoire
 o Reconnaître et valoriser la biodiversité

- Natura 2000
- espaces boisés et naturels
- trames bleues (cours d'eau, plan d'eau, zones humides)

- Conserver l'identité de la commune

- o Reconnaître et valoriser l'histoire architecturale industrielle de Saint-Georges-de-Mons
- o Préserver l'identité villageoise

2- UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE À ASSURER

- Favoriser les mobilités douces
 - o En développant les itinéraires doux, en particulier sur le bourg, et en direction des points d'intérêts de la commune (équipements, services, pôles d'emploi...)
 - o Valoriser les liaisons douces déconnectées du réseau viaire dans une optique de rapprochement des hameaux au bourg

3- UN CONFORT ET UN CADRE DE VIE À AMÉLIORER

- Diversifier l'offre d'équipements et de services de proximité
- Aménager de nouveaux espaces paysagers de proximité au sein des espaces urbanisés :
 - o Valoriser les éléments existants de la trame verte et aménager de nouveaux espaces paysagers de proximité
 - o Valoriser la place de l'arbre au sein des espaces urbanisés

Analyse de la compatibilité du projet de PLU en rapport avec le SCOT

AR Préfecture

063-056801275-20250123_DBS20250103-DE

Reçu le 27/01/2025

Publié le 27/01/2025

1) Le dimensionnement et la localisation des surfaces constructibles :

La commune prévoit une augmentation de sa population de 173 habitants d'ici 10 ans (2034) soit 0.9%/an ce qui est en cohérence avec taux d'évolution prévu dans le cadre du SCOT qui s'élève à 1,2%/an. La population actuelle n'est d'ailleurs pas au niveau de ce que souhaitait le SCOT originellement.

Le nombre de logements neufs nécessaire, en prenant en compte le desserrement des ménages, est de 109 selon le PADD, ce qui est légèrement surestimé comparé aux méthodes de calculs du SCOT - 95

L'objectif de remise sur le marché des logements vacants 20 à 30% correspond aux demandes du SCOT.

La densité de logement visée est de 15 logements/ha, ce qui est en deçà des demandes du SCOT, car il manque le détail des logements groupés.

Les éléments présentés dans le diagnostic ne correspondent aux chiffres du PADD, cependant les calculs et valeurs sont dans l'esprit de ce que demande le du SCOT.

Attention à la consommation d'ENAF théorique annoncé, 14ha, qui ne correspond pas à la loi climat et résilience, 10 ha, mais sont surestimé comparé aux valeurs réelles de l'ensemble du PLU, qui elle additionnée correspondent à ces exigences, 10,9ha.

Proposition : Avis Favorable, avec une attention à apporter sur la manière de présenter les éléments. Réserve vis-à-vis de la densité de logements/ha souhaité qui pourrait être plus élevé, telle que celle appliquée dans les OAP.

2) Le respect des limites d'urbanisation autour du bourg et le long des voies

L'enveloppe urbaine fixée dans le SCOT est respectée par le PLU de Bromont-Lamothe, tout comme les limites d'urbanisation sur les différents villages de la commune.

L'ajout d'une catégorie AUg aurait permis une meilleure lisibilité des lieux potentiels d'extension de la commune, notamment la zone Ug7 au Nord-Ouest et la zone Ug au Nord-Ouest du bourg sur les parcelles 186-7-8,191-3, et également de mettre l'accent sur les efforts fait par la commune pour se développer dans son mitage. Toutefois certaines zones Ug pourrait être AUg dans la mesure où elles sont en limite de tissu urbain est n'ont. On constate que la révision a permis d'améliorer la situation sur de nombreux village. Le village des Richard s'est cependant étendu vers le Sud le long des voiries ce que le SCOT ne souhaitait pas, le nouveau zonage permet de maîtriser cela et c'est à souligner.

Proposition : Avis Favorable

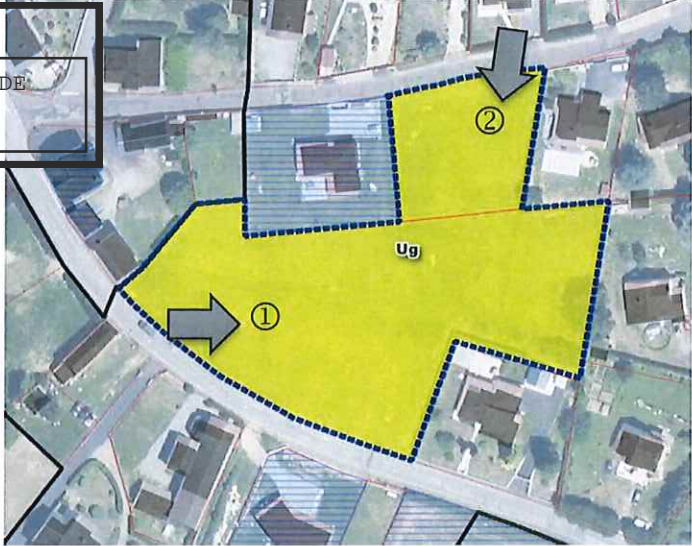
3) La réalisation d'orientations d'aménagement et programmation (OAP)

Le PLU prévoit 4 OAP sectorielles, *détaillé dans le document 3.a OAP sectorielles*, et 2 OAP thématiques, *détaillé dans les documents 3.b OAP thématique « patrimoine bâti e formes urbaines » et 3.c OAP thématiques « trames verte et bleue »*

I. OAP Sectorielles

1. OAP « Avenue des Volcans »

AR Prefecture
 Situé à l'est du bourg en périphérie
 du centre ancien, le site s'étend sur
 une superficie de 7486 m². Il s'agit
 d'aménager un secteur en dent



creuse en proximité du centre
 bourg et de compléter l'offre de
 logement. Le site est classé en
 zone Ug : « zone urbaine à vocation
 principale d'habitat, constitués de
 faubourgs, secteurs pavillonnaires et
 hameaux ».

En optimisant le foncier et en
 recherchant une bonne intégration
 paysagère du projet,
 l'aménagement de cette zone doit
 respecter les principes suivants :

- L'aménagement devra inclure une **mixité dans les possibilités d'accès au logement**
- L'offre de logement devra répondre à une densité de **20 logements/ha soit 15 logements**

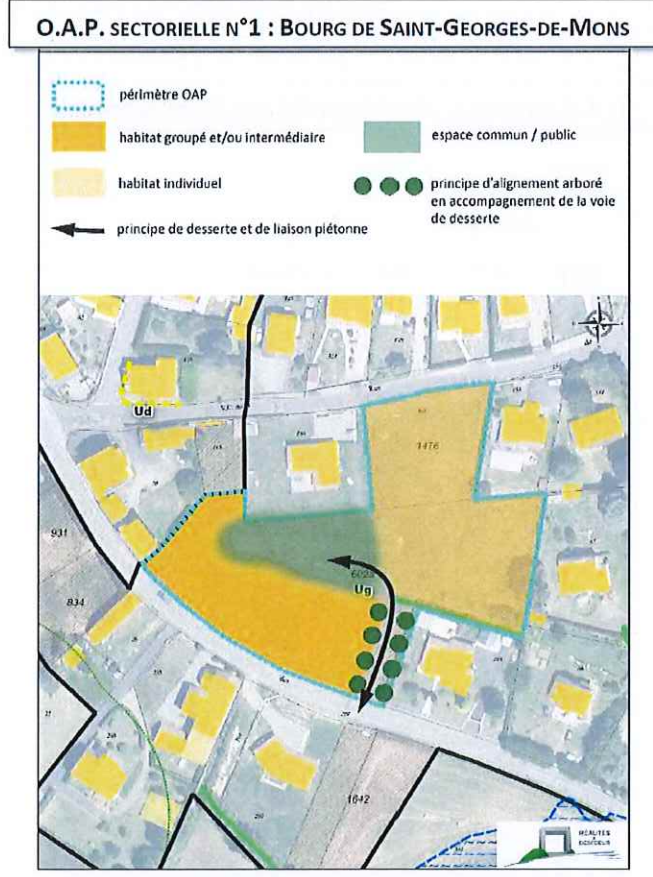


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

La qualité architecturale et urbaine requise par l'OAP la rend précise et améliore les chances d'une bonne intégration de celle-ci dans le tissu urbain actuel, et améliorera les possibilités de parcours résidentiel.

Proposition : Avis Favorable

AR Prefecture
2. OAP « Rue de la Feuillade »

063-256301375-20250122-DBS20250103-DE

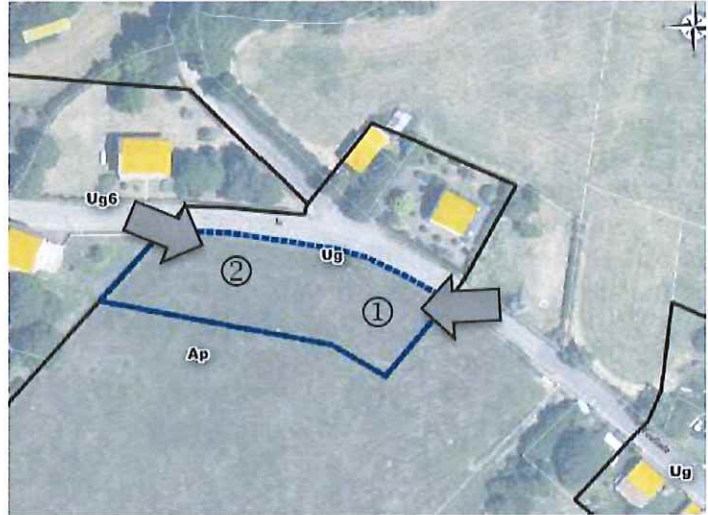
Recu le 27/01/2025

Publié le 27/01/2025

Situé à l'Ouest du bourg, le site s'étend sur une **superficie de 2047 m²**. Il s'agit **d'aménager un secteur en accroche entre espaces urbain et agricole**. Le site est classé **en zone Ug** : « zone urbaine à vocation principale d'habitat, constitués de faubourgs, secteurs pavillonnaires et hameaux ».

En optimisant le foncier et en recherchant une bonne intégration paysagère du projet, l'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- L'aménagement devra prendre en compte **les enjeux liés au dérèglement climatique**
- La production de logements bioclimatiques sera recherchée
- L'offre de logement devra répondre à une densité de **20 logements/ha soit 3-4 logements**



O.A.P. SECTORIELLE N°2 : BOURG DE SAINT-GEORGES-DE-MONS




-  périmètre OAP
-  habitat individuel
-  principe d'accès direct depuis la rue de la Feuillade



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

L'OAP est claire et exigeante, ce qui permettra une opération de qualité.
Proposition : Avis Favorable

AR Prefecture
3. OAP « Z.A du Suquet »
 063-256301375-20250122-DBS20250103-DE
 Recu le 27/01/2025
 Situé au Nord de la commune le long de la RD90, le site s'étend sur une superficie de 5,7ha. Il s'agit de renouveler la zone d'activité, afin d'optimiser l'accueil de nouvelles activités

Le site est classé en zone Ui : « zone urbaine réservé aux activités de toute nature notamment secondaire et tertiaire ».

L'aménagement futur de la zone devra respecter les principes d'insertion dans son environnement urbain et paysager, d'accessibilité et de performance énergétique. (Détail p13 du document 3.a)

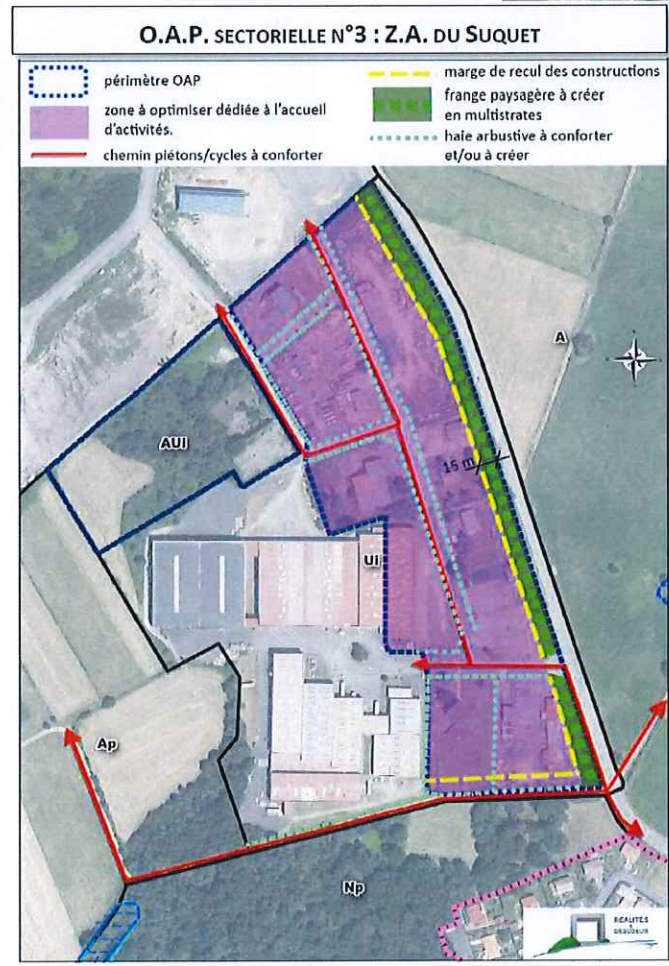


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

L'OAP correspond aux ambitions du PADD en termes de développement mais également en termes de consommation foncière puisqu'elle retravaille qualitativement un secteur déjà urbanisé.

Proposition : Avis Favorable

AR Prefecture

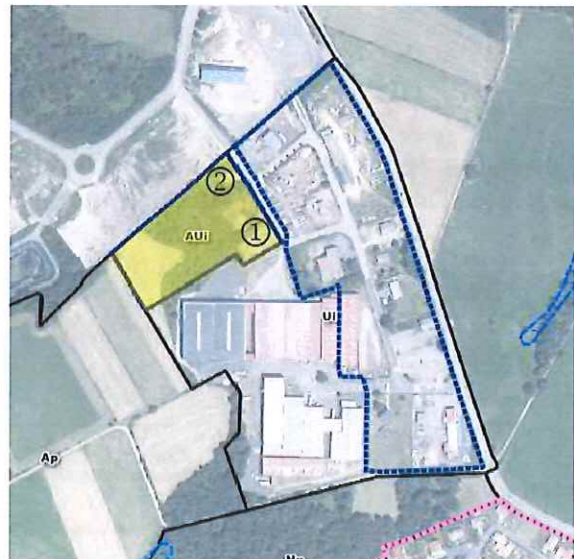
4. OAP « extension ZA du Suquet »

063-256301375-20250122-DBS20250103-DE

Reçu le 27/01/2025

En 11/01/2025

En supplément de l'OAP précédente, la commune souhaite pouvoir **agrandir sa zone d'activité**. Cette parcelle s'étend sur une **superficie de 1,8ha**. Le site est classé en zone **AUj** : « zone à urbaniser à court et moyen terme à vocations principale d'activités ».



-EXTENSION DE LA Z.A.-

- périmètre OAP
- marge de recul des constructions
- zone dédiée à l'accueil d'activités
- principe d'accès
- haie arbustive à créer
- haie multistrates à renforcer



Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

Au vu de la situation avec la ZA de Queuille, et la qualité des règles encadrant l'orientation, l'OAP semble s'intégrer en minimisant l'impact environnemental, cependant la commune devra porter une attention à la réalisation de l'OAP sectorielle n°3 avant la réalisation de celle-ci.

Proposition : Avis Favorable

OAP Thématiques

AR Prefecture

063-256301375-20250122-DBS20250103-DE

Reçu le 07/01/2025

Publié le 07/01/2025

1. OAP « Patrimoine bâti et Formes urbaines »

La commune de Saint-Georges-de-Mons dispose d'un patrimoine bâti issu de son histoire industrielle.

Cette OAP a pour but de promouvoir la mise en valeur des parties du territoire qui présentent un intérêt culturel, architectural, urbain, historique, par la prise en compte de son patrimoine bâti et des formes urbaines héritées.

Les détails de la mise en œuvre de cette OAP thématique sont présents dans le document 3.b

La réalisation d'un telle OAP, et la prise en compte d'un patrimoine architectural et urbain du XXème siècle, sont à souligner

Proposition : Avis Favorable

2. OAP « Trame verte et bleu »

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité à l'échelle de la commune et de concourir à son amélioration, en préservant et en remettant en état les réservoirs et continuités écologiques du territoire.

Elle est composée d'un document écrit et d'un document graphique. Le document écrit fixe des orientations qui s'appliquent aux composantes du territoire identifiés par le document graphique.

Le document écrit est divisé en 4 sections (détaillées dans le document 3.c) :

A. Les réservoirs de biodiversité et les zones humides

Orientation 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité et leur lisière

Orientation 2 : Préserver les îlots de sénescences dans les massifs boisés

Orientation 3 : Permettre la mise en valeur et la découverte des sites sans porter atteinte à leur biodiversité

B. Les grands ensembles naturels

Orientation 1 : Préserver et conforter la trame verte et bleue

Orientation 2 : Renforcer la trame bocagère et sa mise en réseau

Orientation 3 : Amplifier la qualité écologique des haies

Orientation 4 : Préserver et renforcer la qualité des ripisylves

Orientation 5 : Encourager l'intégration des constructions agricoles dans le paysage

C. Les espaces perméables

Orientation 1 : Encourager les actions de reconquêtes des connexions écologiques

Orientation 2 : Renforcer la présence de la végétation à caractère champêtre

D. Encourager la présence de la nature dans le bourg et les villages

Orientation 1 : Favoriser la présence de la nature dans le bourg et les villages

Orientation 2 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols

Orientation 3 : Privilégier les clôtures végétales et perméables

Orientation 4 : Gérer les lisières bâties

Orientation 5 : Favoriser la mise en place d'un principe de trame noire

L'OAP permet la prise en compte des recommandations du SCoT.

Proposition : Avis Favorable

AR Prefecture

063-256301375-20250122-DBS20250103-DE
Reçu le 27/01/2025
Publié le 27/01/2025

Où cet exposé, après en avoir délibéré, le bureau syndical, à l'unanimité,

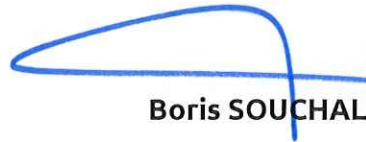
DECIDE : au vu du projets de la commune et de ses déclinaisons réglementaires et programatiques, d'émettre un avis favorable

AUTORISE : le Président à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Fait et délibéré les jours mois an que dessus, au registre sont les signatures.

Pour copie conforme
Certifiée exécutoire

Le Président, *


Boris SOUCHAL



AR Prefecture

063-256301375-20250122-DBS20250103-DE
Reçu le 27/01/2025
Publié le 27/01/2025