

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.1

commune de :

ST GEORGES de MONS

SCP D'ARCHITECTURE DESCOEUR F&C
DEA D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63 000 Clermont-Ferrand
TEl: 04-73-35-16-26
Fax: 04-73-34-26-65
E-Mail: SCP.DESCOEUR@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- Prescription

Délibération du conseil municipal
du : 27 mai 2004

- Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal
du : 24 novembre 2005

- Approbation

Délibération du conseil municipal
du : 29 juin 2006

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____

TABLE DES MATIERES

A - Définition du P.A.D.D. / Généralités.....page 3

B - Politique générale.....page 5

C - Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement...page 7

1) Préservation des paysages et de l'environnement

* Le paysage

* L'agriculture

2) Les projets d'urbanisation future

* L'habitat

* Les activités

D - Conclusionpage 11

z

AI**DEFINITION DU P.A.D.D.**

Selon l'article R 123-3- Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1, des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale de l'environnement.

Les orientations et les prescriptions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont opposables "(...) à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou enchauffements des sols, pour la création des lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan" (conformément à l'article R123-1 et dans les conditions prévues par l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut porter sur tous les domaines de l'urbanisme visés à l'article L123-1.

Dans ce cadre, il peut notamment préciser :

- ⤴ Les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux
- ⤴ Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles
- ⤴ Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer
- ⤴ Préciser la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts
- ⤴ Préciser les mesures envisagées pour assurer les diversités commerciales des quartiers
- ⤴ Prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville en prenant notamment en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages
- ⤴ Préciser les mesures envisagées pour la préservation des paysages et de l'environnement ainsi que les projets d'aménagement.

La loi du 2 juillet 2003, dite loi "Urbanisme et habitat" (loi n°2003-590, JO du 03-07-2003) réforme le code de l'urbanisme en modifiant des dispositions qui avaient été introduites par la loi du 13 décembre 2000, dite loi "SRU".

La loi Urbanisme et Habitat ne rend plus opposable le PADD aux autorisations d'urbanisme.

Désormais, seul le règlement du PLU et des documents graphiques sont opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Le PADD a pour fonction exclusive **de présenter le projet communal pour les années à venir.**

C'est un document simple,
accessible à tous les citoyens,

qui permet un débat clair au conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique, le PADD a une place capitale.

Il est la "clef de voûte" du PLU; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

B/**POLITIQUE GENERALE**

La commune de SAINT GEORGES DE MONS comptait en 1999, 2 260 habitants.

Cette population est en diminution de 8% depuis 1990.

Dans le cadre du contrat territorial du bassin des Combrailles, la commune compte sur une nouvelle augmentation du nombre des salariés sur les trois prochaines années.

Ce contrat rentre pleinement dans le cadre d'un aménagement et d'un développement durable et dans ce sens, il définit trois axes importants :

Axe 1 : Développement économique

Axe 2 : Environnement industriel - Emploi Formation Insertion

Axe 3 : Animation - Evaluation du Contrat Territorial

Ce Contrat Territorial du Bassin des Combrailles est établi entre : l'Etat, La Région Auvergne, Le Département du Puy de Dôme, le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Développement des Combrailles, La Commune de Saint Eloy Les Mines (Juillet 2004)

Actuellement il semble que les structures communales peuvent accueillir 2500 personnes.

L'ambition communale à moyen terme serait de retrouver une population de 2700 habitants.

La commune d'une superficie de 3415 ha se situe au cœur des Combrailles.

L'essentiel du territoire reste très agricole et boisé mais l'évolution majeure de la commune au XX ème siècle, est étroitement liée à l'essor économique de l'usine métallurgique Aubert et Duval.

Ces deux grandes caractéristiques constituent les activités économiques les plus importantes de la commune.

La volonté communale est d'envisager un développement raisonnable en fonction de l'évolution du contrat territorial. Ainsi pour préparer un futur proche, est primordial d'avoir une vision d'ensemble sur le devenir du territoire communal afin d'optimiser un aménagement et développement durable du territoire communal.

Cette vision se présente sous la forme de plusieurs orientations :

1°) Restauration de certains bâtiments en centre ancien :

2°) Construction de maisons neuves, groupes d'habitations avec prise en compte de la mixité sociale.

3°) Réflexion sur les activités publiques d'intérêt collectif: administratif, culturel, sportif, touristique et de loisir. Réflexion sur les structures publiques existantes avec leur devenir.

4°) Confortation des activités économiques existantes et perspective d'évolution avec prise en compte du Contrat Territorial.

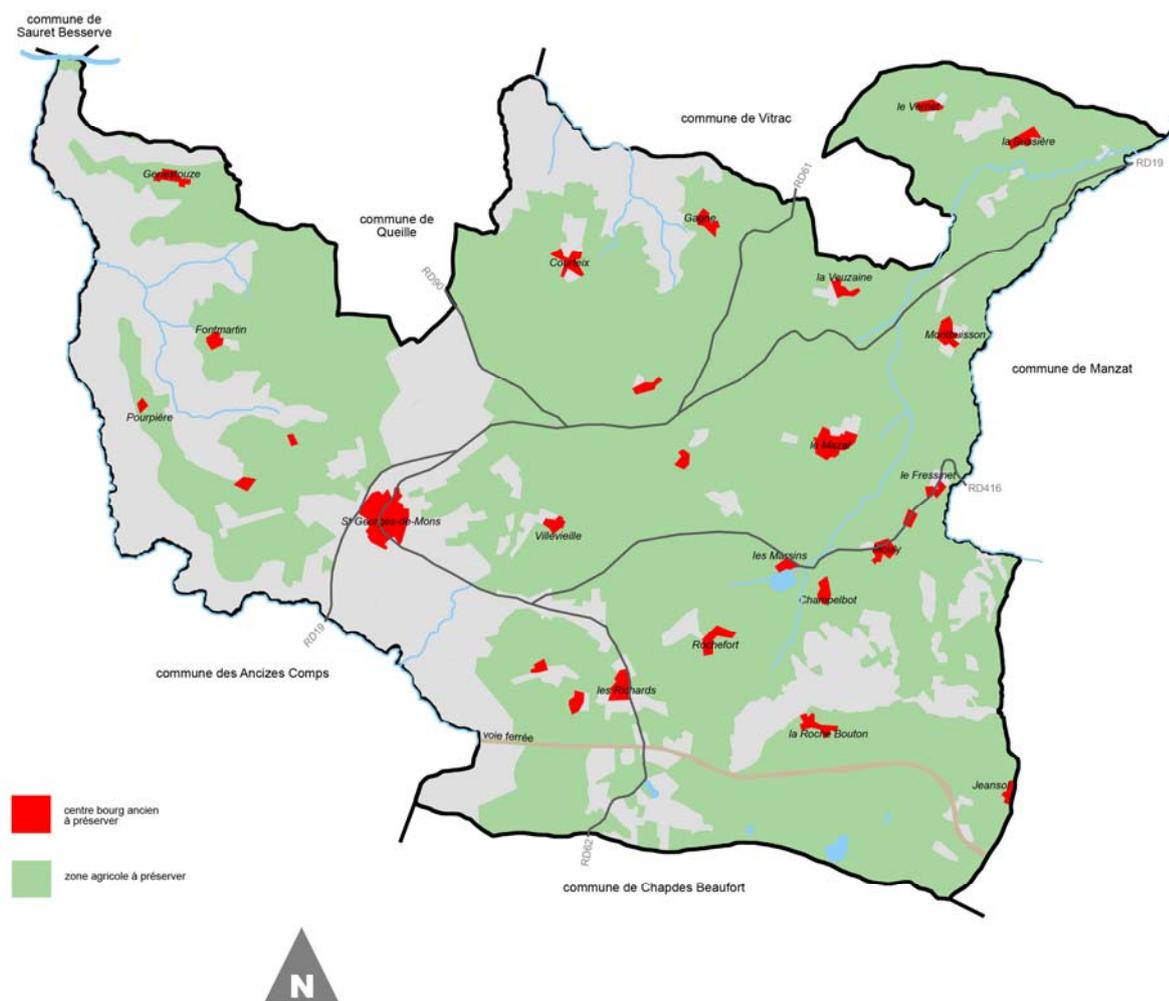
5°) Préservation de l'agriculture

6°) Préservation des paysages

Dans le cadre de ces réflexions, il est nécessaire de prendre en compte : la Charte du Pays des Combrailles, le Programme d'Aménagement de Bourg, le Contrat Local de Développement de la Communauté de Communes des Côtes de Combrailles et le Contrat Territorial du bassin des Combrailles.

Le PLU doit permettre la continuité de la politique de développement souhaitée, mais d'une manière réfléchie et cohérente, sans perdre l'identité du territoire communal.

❖ L'agriculture.



La commune de Saint Georges de Mons se situe dans la région agricole des Combrailles. Cette région était autrefois un pays viticole, voué au seigle, à la prairie, à la lande et quelques parcelles de forêts. Les terres étant peu fertiles, le secteur est passé rapidement à l'élevage bovin.

La surface agricole utilisée est de 1831 ha sur une superficie communale totale de 3415 ha. Ainsi malgré le relief, 53% de la surface totale de la commune est consacrée à l'agriculture et le reste aux surfaces boisées.

Le bocage est un paysage anthropique. Il est le résultat de l'intervention de l'homme sur la milieu naturel pour améliorer l'exploitation et la productivité du terroir. Dans ce dispositif, la haie joue un rôle primordiale en assurant équilibre et stabilité des terres.

Le développement bâti pour cette activité reste localisé.

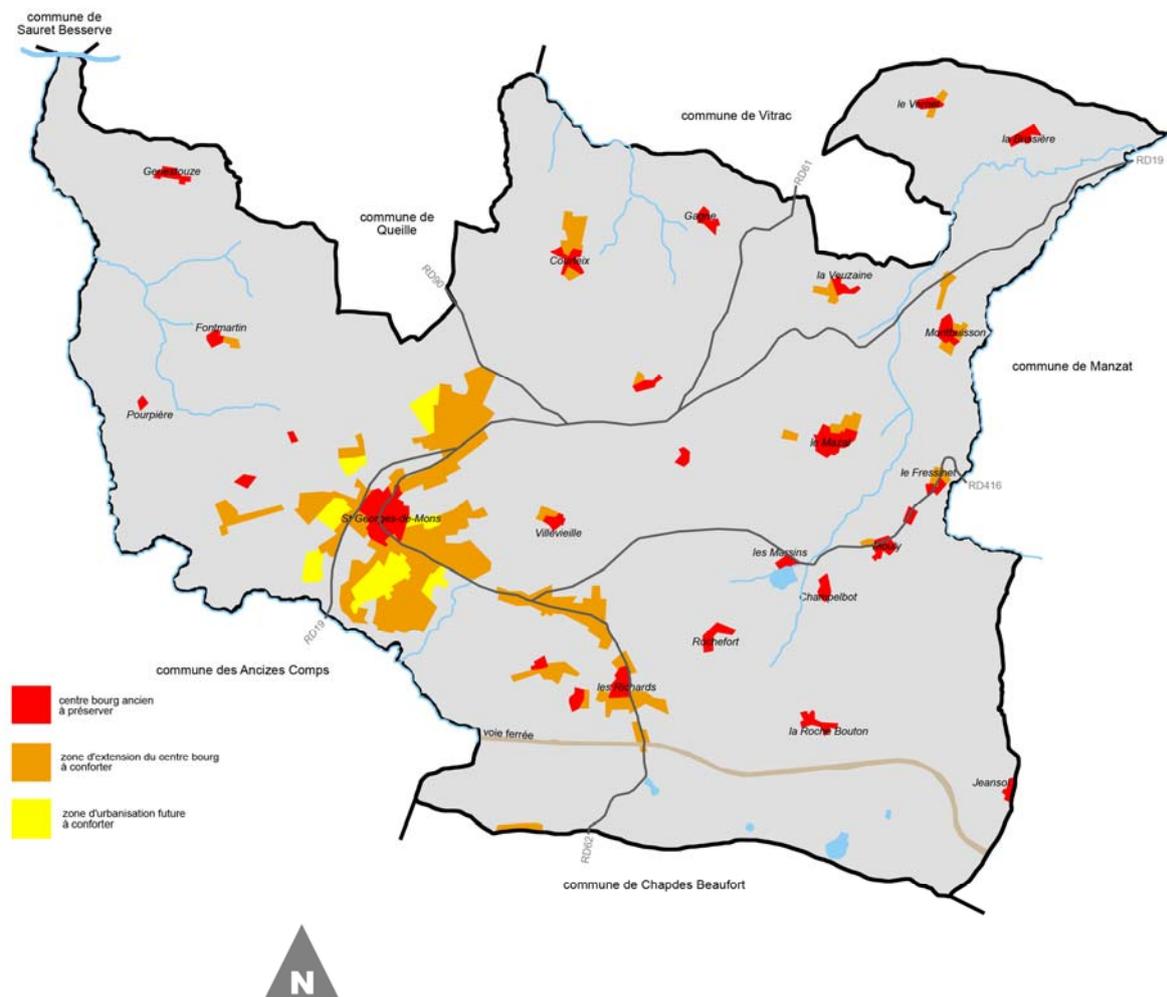
Le projet de développement prend en compte l'enquête agricole, réalisée par la chambre d'agriculture et qui permet de localiser les projets de certains agriculteurs sur les années à venir.

La volonté communale est de préserver les terres agricoles qui constituent l'essentielle des activités de la commune.

La majeure partie du territoire est donc destinée à recevoir un zonage de type agricole.

2 - Les projets d'urbanisation future

❖ L'habitat.



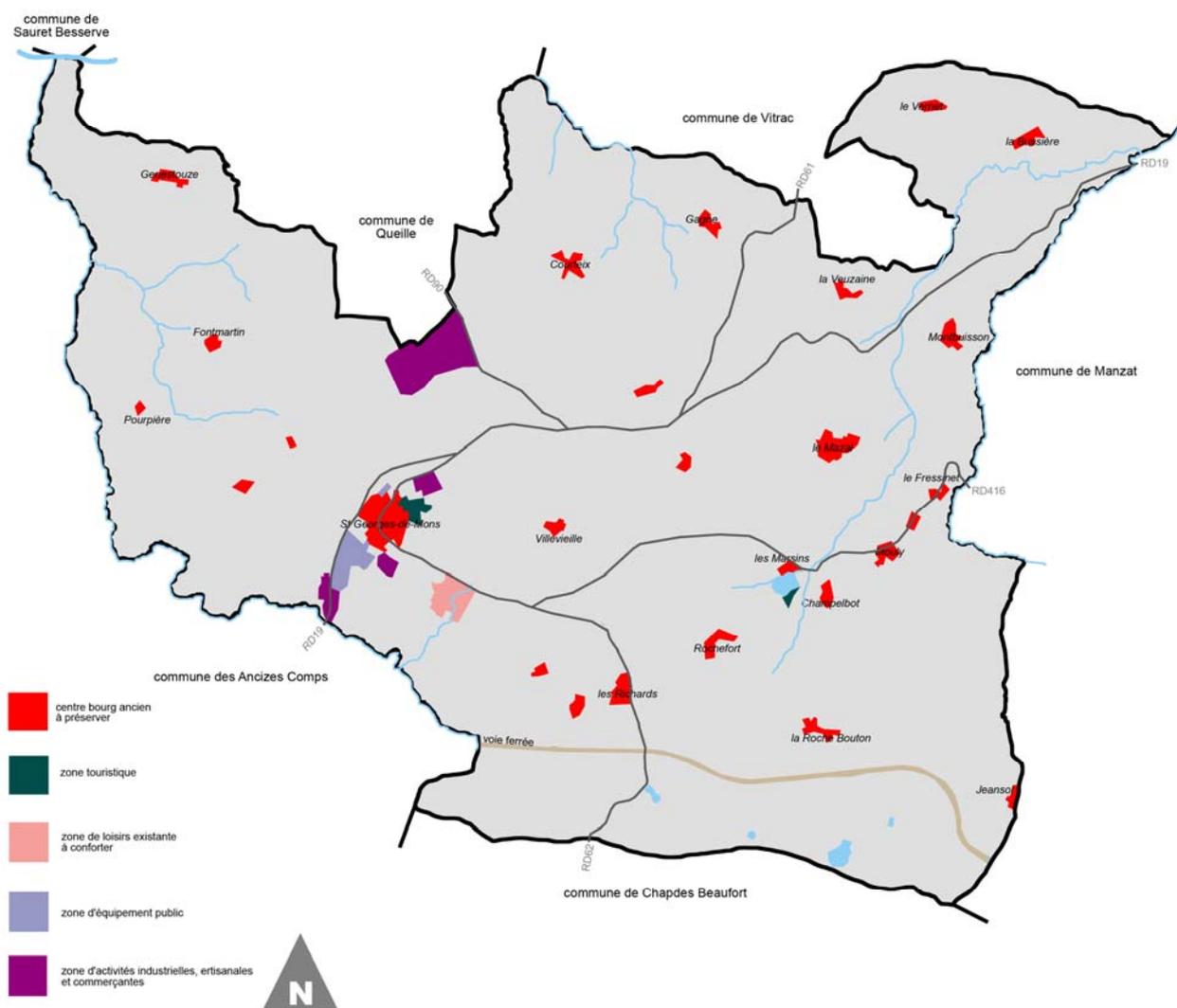
L'habitat se décompose globalement en quatre secteurs d'intervention :

- 1 - Des zones de centre ancien** possédant certaines dents creuses qui pourront venir compléter un urbanisme dense.
- 2 - Des zones viabilisées à finir d'urbaniser.**
- 3 - Des zones qui devront présenter un plan d'aménagement global** afin de permettre d'avoir une meilleure maîtrise du foncier et des servitudes. Actuellement le POS possède de nombreuses zones d'aménagement. La volonté est de conduire une réflexion sur leur devenir.
- 4 - Des petites zones construites sur le territoire** Volonté de les prendre en compte pour régulariser un état de fait tant sur le plan humain que sur le plan du paysage.

En ce qui concerne les logements locatifs la commune envisage de développer leur nombre pour passer de 150 à 200 environ.

Dans son projet, la commune souhaite, pour accueillir de nouvelles populations (Prise en compte de la mixité sociale) et répondre aux besoins identifiés en matière de logements, ouvrir à l'urbanisation des secteurs du territoire communal situés en continuité avec le tissu urbain existant afin de maintenir la structure groupée du pôle villageois.

❖ Les activités



Les activités concernent plusieurs secteurs d'intervention :

1 - Tourisme - loisirs - sport : Le tourisme reste une activité très secondaire. Un potentiel intéressant doit être exploité par rapport à la nouvelle clientèle induite par le centre "Vulcania". Par ailleurs Il y a une volonté d'améliorer et de conforter ce qui existe : camping, activité pêche, randonnées.....

Le terrain de sport avec ses abords sera lui aussi conforté avec la volonté de créer une liaison piétonne plus proche du bourg ancien.

2 - Activités commerciales artisanales et de services : Réflexion sur le secteur du super marché sans créer de concurrence avec les commerce du centre bourg.

3 - Activités industrielles : Sur le site de la zone artisanale actuelle et afin d'anticiper les répercussions du Contrat Territorial du Bassin des Combrailles la commune souhaite libérer du foncier. Cette réflexion en limite communale touche aussi la commune de QUEUILLE.

4 - Activités en centre bourg : Prendre en compte les activités commerciales, artisanales et de services existant en centre bourg en les intégrant dans un zonage adapté.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable conduit à l'établissement du zonage.

Les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme ont été établies en cohérence et en complémentarité.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les résultats du diagnostic et de l'analyse de l'environnement.

Il respecte les objectifs des articles L110 et L121-1 et s'inscrit dans les orientations des documents antérieurs. Il est de plus, complété par l'article 12 de la loi UH du 2 juillet 2003.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale de l'environnement. Ce document reste adaptable aux besoins de la commune.