

AR Prefecture

063-256301375-20260218-DBS20260201-DE
Reçu le 11/03/2026
Publié le 11/03/2026

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

2, Place Raymond Gauvin
63390 St Gervais d'Auvergne

N° DBS20260201

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-six, le 18 Février 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 : 11/02/2026.

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

Nombre de membres : en exercice : 14
Présents : 10
Votants : 11 (1 Pouvoir)

Monsieur Marc GIDEL a été nommé secrétaire de séance.

**Objet : SCoT DES COMBRAILLES : Avis sur l'Elaboration du PLU de
DURMIGNAT**

Le Président informe les membres du bureau que la commune de Durmignat a engagé, par arrêté municipal, l'élaboration de son PLU, en date du 6 avril 2024. Arrêté le 18 septembre 2024, le projet de PLU a été transmis pour avis au SMADC le 5 janvier 2026. Cet avis est donc à rendre avant le 4 avril 2026.

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

Axe 1 : Conforter l'attractivité de la commune...

- Mener une politique de maintien et d'accueil de la population
- Considérer la forme urbaine pour prévoir le développement de la commune
- Réfléchir à une politique cohérente en matière de logements

Axe 2 : En prévoyant un développement équilibré du territoire pour le préserver

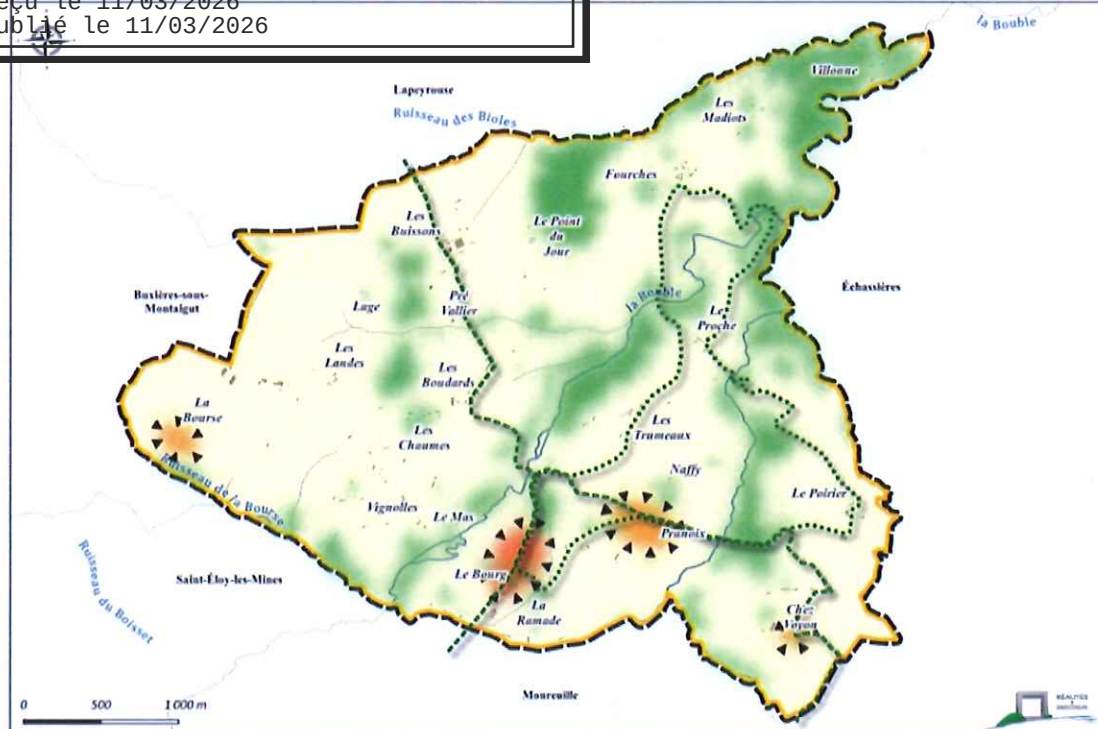
- Permettre le développement des services et des activités économiques
- Préparer l'avenir et relever les défis de demain

Le Projet de PLU comporte 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et une OAP Thématique.

Il est important de noter que le PLU de Durmignat est réalisé, en partie, car le projet EMILI à Echassières (03) va provoquer un certain dynamisme pour le nord du territoire des Combrailles.

AR Prefecture

063-256301375-20260218-DBS20260201-DE PADD
 Reçu le 11/03/2026
 Publié le 11/03/2026



1 - CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

Mener une politique de maintien et d'accueil de la population

- en recherchant une augmentation démographique régulière et cohérente



Considérer la forme urbaine pour prévoir le développement de la commune

- en priorisant le développement du bourg, principal lieu de vie de la commune



- en permettant le développement des villages principaux



- en prenant en compte les autres secteurs d'habitat plus isolés, en permettant leur évolution



Réfléchir à une politique cohérente en matière de logements

- en diversifiant les types de logements

- en identifiant des changements de destination



2 - ... EN PREVOYANT UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE POUR LE PRESERVER



Permettre le développement des services et activités économiques

- en soutenant les projets agricoles et d'une manière, en préservant les espaces agricoles qui façonnent le territoire



- en soutenant les activités économiques existantes

- en oeuvrant à l'accueil de services pour la population



Préparer l'avenir et relever les défis de demain

- en assurant une réduction de la consommation foncière



- en conservant l'identité paysagère et villageoise du territoire



- en s'appuyant sur la future voie verte Ayat-sur-Sioule/Lapeyrouse



ainsi que sur le futur chemin de randonnée porté par le SMAD des Combrailles

AR Prefecture

063-256301375-20260218-DBS20260201-DE

Reçu le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

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

1) Le dimensionnement et la localisation des surfaces constructibles :

La commune prévoit une augmentation de sa population de 15 habitants d'ici 10 ans (2034) soit 0.7%/an, basé sur la dynamique 1999-2010, cette prévision est également dû au projet EMILI. La commune atteindrait 230 habitants. Ce qui est en cohérence avec taux d'évolution prévu dans le cadre du SCOT qui s'élève à 1,2%/an.

Le nombre de logements neufs nécessaire, en prenant en compte le desserrement des ménages, est de 10 selon le PADD, ce qui correspond au résultats obtenu grâce aux méthodes de calculs du SCoT.

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

La densité de logement visée est de 10 logements/ha, ce qui est en deçà des demandes du SCoT, 12,5l/ha car il manque le détail des logements groupés.

Selon la loi climat et résilience Durmignat a consommé 1,8ha sur la période précédente. Le projet annonce une consommation à 1,17 ha d'ENAF. Ce qui est au-dessus des 0,9ha théorique mais la démarche de sobriété est enclenchée et la dynamique démographique attendu appuis cela.

Proposition : Avis Favorable. Remarque vis-à-vis de la densité de logements/ha souhaitée qui pourrait être plus élevée, d'autant que le SCoT en cours de révision sera plus ambitieux sur ce point.

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 Durmignat, tout comme les limites d'urbanisation sur les différents villages de la commune.

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

Le PLU prévoit 3 OAP sectorielles, *détaillé dans le document 3.a OAP sectorielles*, et 1 OAP thématiques, *détaillé dans les documents 3.b1 et 3.b2 OAP thématique « trames verte et bleue »*

I. OAP Sectorielles

1. OAP « Chez Voyon »

Situé au Nord-Est du hameau « Chez Voyon », le site s'étend sur une **superficie de 2856 m²**. Il s'agit de **densifier l'enveloppe urbaine existante du hameau et d'optimiser l'aménagement d'une parcelle de surface importante**

Le site est classé en zone **AUg** : « zone à urbaniser à court et moyen terme, à vocation d'habitat ».

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'offre de logement devra répondre à une densité de **10 logements/ha minimum soit 3 logements**.



Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

AR Prefecture

063-256301375-20260218-DBS20260201-DE

Reçu le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

O.A.P. sectorielle La Bourse - AUg

2. OAP « La Bourse »



Schéma indicatif illustrant les principes définis ci-dessus

Situé au Nord-Est du Village de « La Bourse », le site s'étend sur une **superficie de 3930 m²**. Il s'agit, comme pour la première OAP, de **densifier l'enveloppe urbaine existante du hameau et d'optimiser l'aménagement d'une parcelle de surface importante**. Le site est classé en **zone Aug** : « zone à urbaniser à court et moyen terme, à vocation d'habitat ». L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'offre de logement devra répondre à une densité de **10 logements/ha minimum soit 4 logements**.
- Afin de limiter l'impact sur la voirie, du fait de sa largeur, il est demandé que la largeur de chaque accès soit calibrée afin de ne pas endommager les accotements.
- Pour la même raison, les accès aux lots pourront être regrouper 2 par 2

Remarques :

Les 2 OAP pourraient être plus ambitieuses sur la densité de logement.

3. OAP « Pranoix »

Situé au centre du hameau de « Pranoix », le site s'étend sur une **superficie de 2991 m²**. Cette OAP traite des activités artisanales et a deux objectifs :

- Répondre à l'objectif inscrit au PADD de maintenir une commune dynamique avec des activités artisanales, commerciales et de services dans le tissu bâti, en ce qu'ils permettent d'éviter à Durmignat de devenir une commune-dortoir.
- Optimiser et qualifier l'aménagement d'un secteur idéalement situé par rapport au futur projet EMILI (Commune d'Echassières) pour répondre à certains besoins en bâtiments (entrepôts, stockage...), sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité directe de l'habitat.

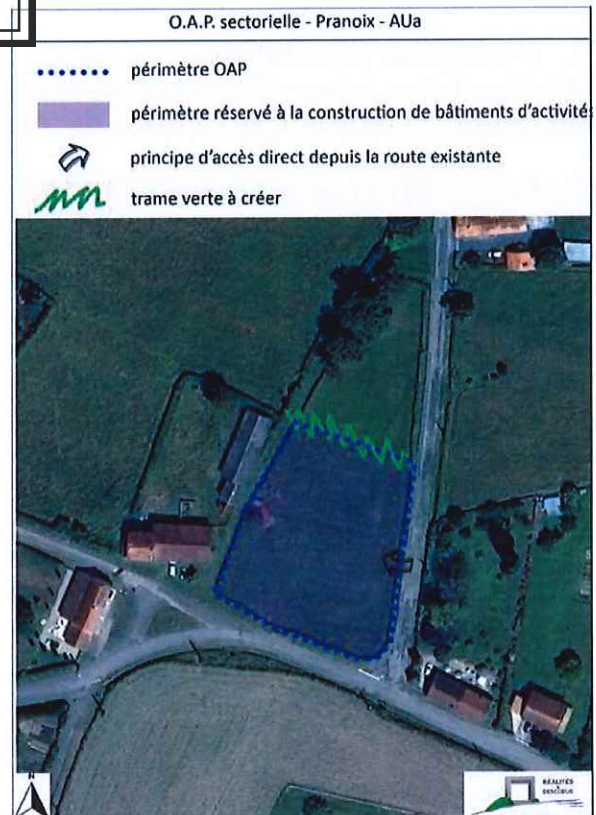
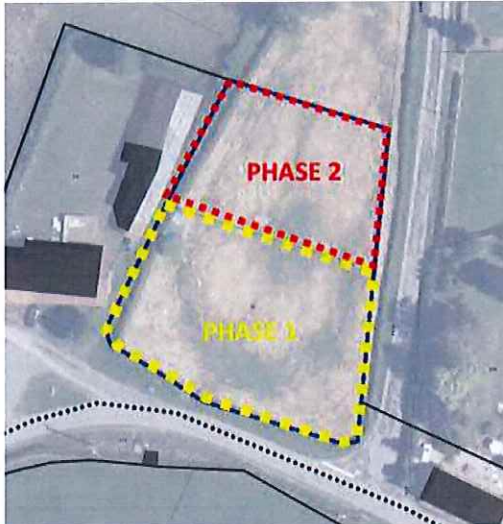
Le site est classé en **zone Aua** : « zone urbaine réservée aux activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts ».

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- Urbanisation immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation. L'aménagement de cette zone se fera en 2 phases, du Sud vers le Nord. L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 étant conditionnée à un remplissage de la phase 1 à hauteur de 75%.

AR Prefecture

063-256301375-20260218-DBS20260201-DE
Reçu le 11/03/2026
Publié le 11/03/2026



L'OAP comprend également diverses règles sur l'insertion des futures activités dans le paysage au sens large, sur la desserte de l'opération et espace de stationnement et sur l'impact sur le cadre de vie, l'environnement et le paysage.

OAP « Trame verte et bleu »

L'OAP trame verte et bleue a pour objectif de préserver la biodiversité à l'échelle de la commune en favorisant les connectivités écologiques entre les milieux et en conciliant activités humaines et biodiversité.

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 identifiées par le document graphique.

Le document écrit est divisé en 4 sections (détaillées dans le document 3.b1) :

A. Les milieux naturels sources de biodiversité

Orientation 1 : Préserver les milieux naturels, sources 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 les trames vertes et bleues

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

Reçu le 11/03/2026

Publié le 11/03/2026

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

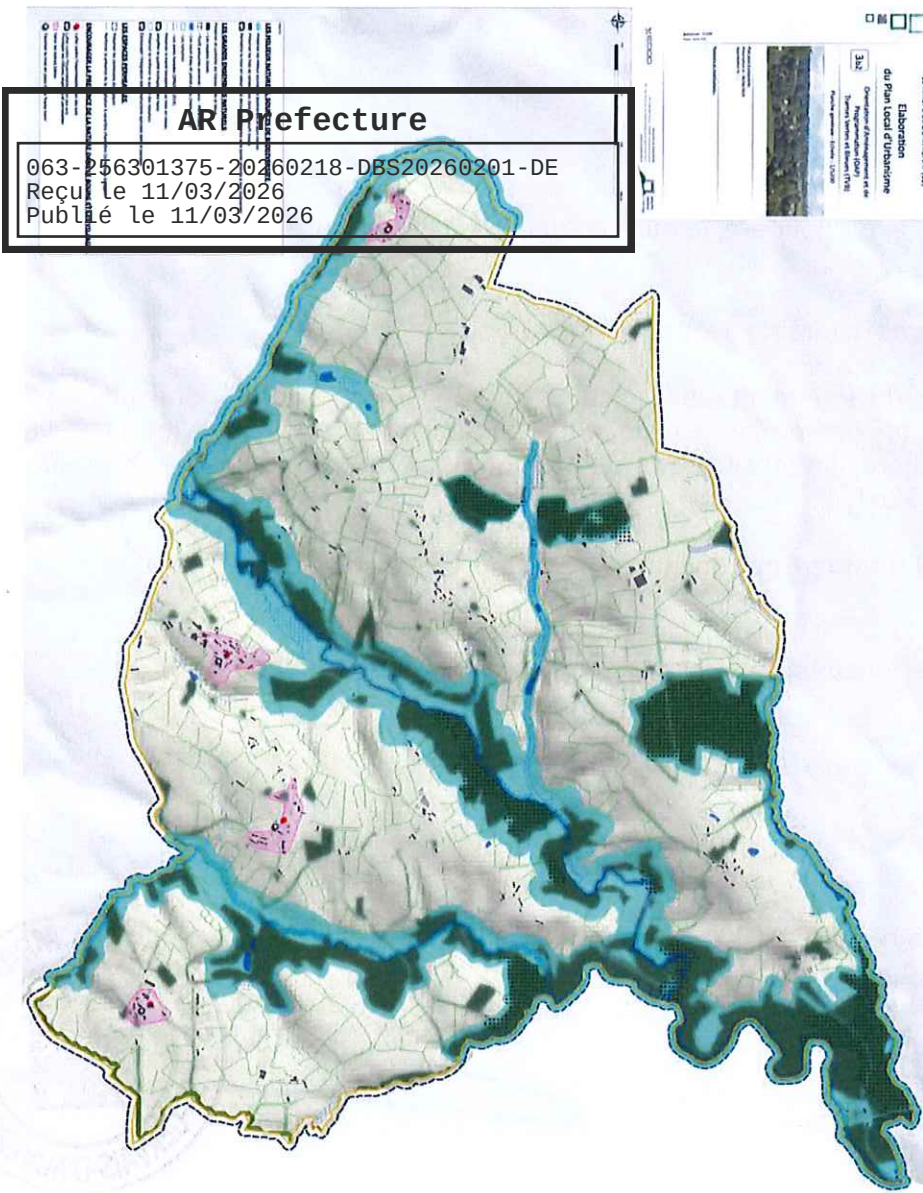
Orientation 3 : Privilégier les clôtures végétales et perméables

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. Il faut saluer le choix de la commune d'avoir réalisé cette OAP ambitieuse.

La cartographie de l'OAP TVB est située sur la page suivante.



Remarques générales :

Le projet de zonage du PLU en haute qualité est en annexe de ce document.

L'ensemble des secteurs recensés comme zone humides par le SMADC ne sont pas classés en zone constructible.

Il est important de souligner que la démarche s'est bien déroulée et que les remarques des PPA ont été entendues au cours de la procédure.

AR Prefecture

063-256301375-20260218-DBS20260201-DE

Reçu et exposé après en avoir délibéré, le bureau syndical, à l'unanimité,
Publié le 11/03/2026

DECIDE : d'émettre un avis favorable avec remarque

Remarque : La densité de logement du projet et de ses OAP, ne correspond pas aux demandes du SCoT et encore moins à celle du SCoT à venir. En ajustant les OAP la commune pourrait améliorer la densification de ses hameaux tout en rendant son projet plus compatible avec le SCoT.

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 Secrétaire de séance,

Marc GIDEL



Le Président,

Boris SOUCHAL

