

AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE
Reçu le 03/08/2026
Publié le 03/08/2026

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

2, Place Raymond Gauvin
63390 St Gervais d'Auvergne

N° DBS20260701

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-six, le 1^{er} juillet à 17h30, le Bureau Syndical dûment convoqué s'est réuni à Queuille, sous la présidence de Monsieur Boris SOUCHAL.

Date de convocation : 22/06/2026.

PRESENTS : Mme MICHEL - MM. SOUCHAL – CHARBONNEL – BONNET - CANUTO – DONNAT – DUVERGER – FRUCHART – GIDEL – GUILLOT – ROUGHEOL

Nombre de membres : en exercice : 14

Présents : 11

Votants : 11

Monsieur Marc GIDEL a été nommé secrétaire de séance.

Objet : Avis sur l'Elaboration du PLU de Bourg-Lastic

Le Président informe les membres du bureau que la commune de Bourg-Lastic a engagé, par arrêté municipal, l'élaboration de son PLU, en date du 21/11/2020. Arrêté le 9 mars 2026, le projet de PLU a été transmis pour avis au SMADC le 24 mars 2026. Cet avis était donc à rendre avant le **23 juin 2026**.

Les impératifs conséquents aux élections municipales de mars 2026 ont empêché le traitement de ce dossier dans le délai imparti. La commune a été informée par courrier que l'avis serait émis dès que possible.

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

Axe 1 : Une vitalité à retrouver...

- Assoir la position de la commune en tant que bourg-centre par une intensification du bourg
- Œuvrer à la stabilité démographique

Axe 2 : Au service du développement communal

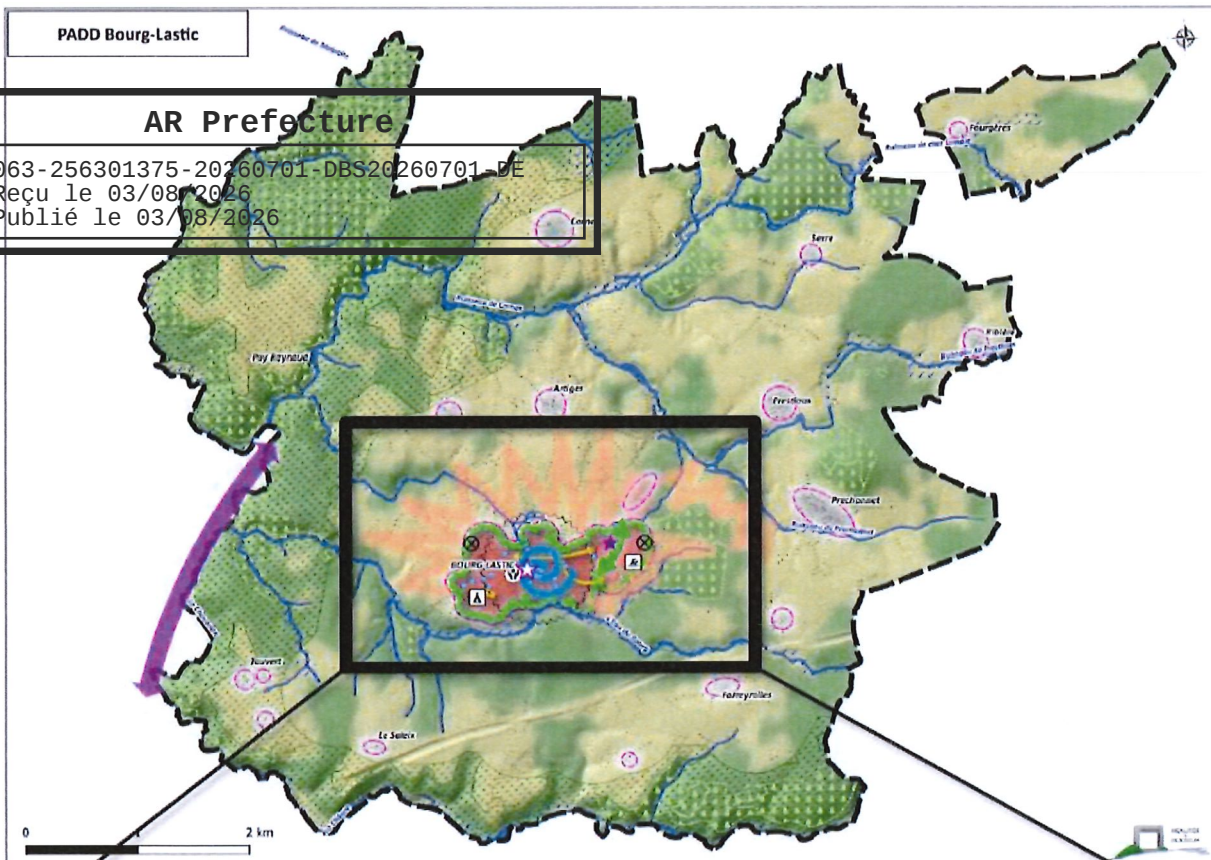
- Améliorer la fonctionnalité du bourg
- Accompagner la gestion durable du territoire

Le Projet de PLU comporte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et une OAP Thématique TVB.

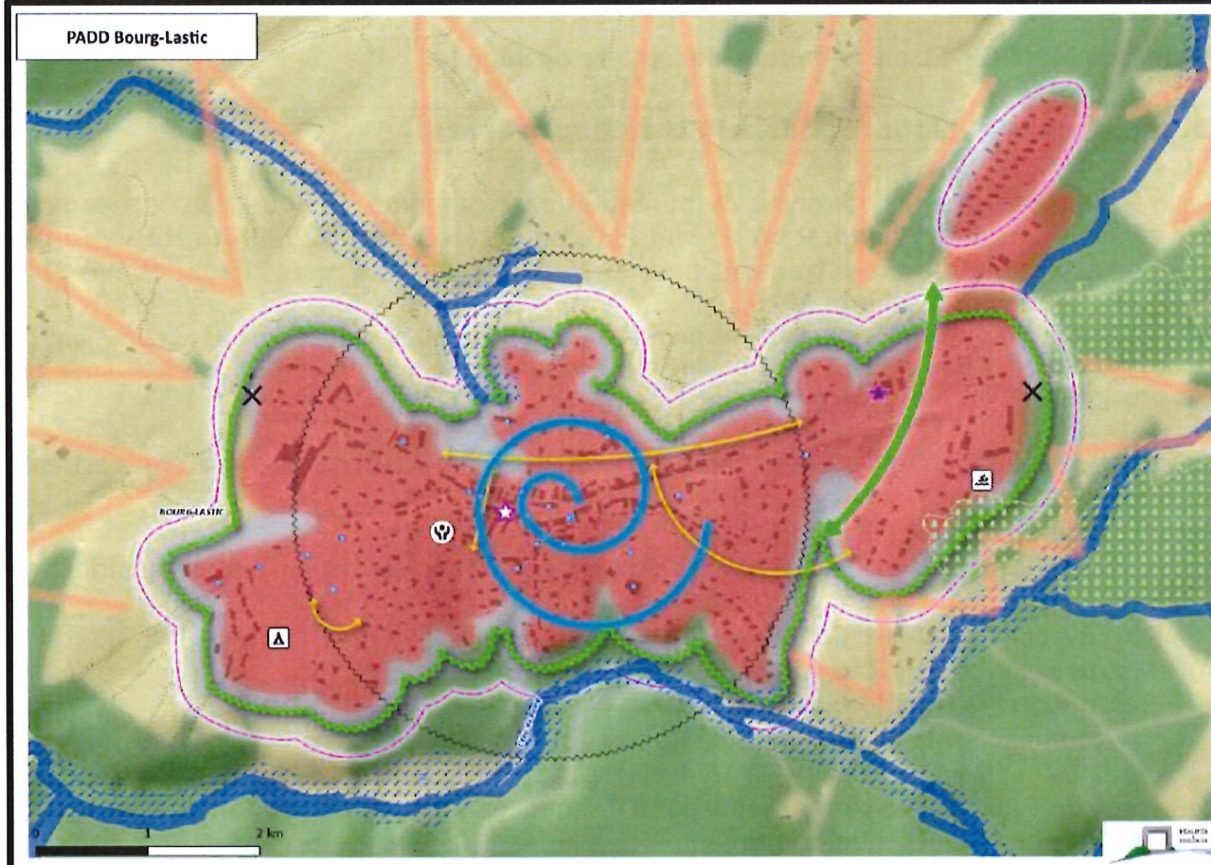
PADD Bourg-Lastic

AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE
Reçu le 03/08/2026
Publié le 03/08/2026



PADD Bourg-Lastic



AXE 1. UNE VITALITE A RETROUVER...

ASSEoir LA POSITION DE LA COMMUNE EN TANT QUE BOURG-CENTRE PAR UNE INTENSIFICATION DU BOURG

063-256201875-20260701-DBS20260701-DE

Reçu le 03/08/2026

Publié le 03/08/2026

CONSERVER UN EQUILIBRE ENTRE ACTIVITES COMMERCIALES DU CENTRE-BOURG ET ACTIVITES EN PERIPHERIE DU CENTRE



Secteur commercial en entrée Nord-Est



Activités du centre bourg à conforter/rééquilibrer



OFFRIr UN PANORAMA COMPLET D'EQUIPEMENTS DU QUOTIDIEN POUR ATTIRER LES JEUNES MENAGES
ET PERMETTRE A LA POPULATION DE BENEFICIER D'UN PARCOURS DE VIE COMPLET



Equipements publics



METTRE EN VALEUR LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES QUI DIVERSIFIENT LES ACTIVITES LOCALES
ET PERMETTENT LA RECONNAISSANCE DE LA COMMUNE



Camping municipal à ré-affecter/re-dynamiser



Le Chavanon dit "La Ramade", une rivière en appui à la reconnaissance du territoire



Plan d'eau du Prétour, dit « La piscine » à aménager



CREER DE L'OFFRE FONCIERE PAR EPAISSISSEMENT DU BOURG

ŒUVRER A LA STABILITE DEMOGRAPHIQUE



- DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE VERTUEUSE AU SERVICE D'UNE STABILISATION DEMOGRAPHIQUE

- OFFRIr UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET

En œuvrant à une diversification du parc de logements

En encourageant la réhabilitation et la valorisation du bâti existant



En favorisant l'accueil de nouveaux habitants respectant l'équilibre existant entre le bourg et les villages

En favorisant la production de logements adaptés

En favorisant la production de logements locatifs

AXE 2. ...AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

AMELIORER LA FONCTIONNALITE DU BOURG



DESENCLAVER LES ARRIERES

En développant les itinéraires doux en direction des points d'intérêts de la commune
(équipements, services, pôles d'emploi...)



CONNECTER LE CENTRE DU BOURG A SON ENVIRONNEMENT : NOTION DE TRAME VERTE URBAINE

En valorisant les éléments existants de la trame verte et en aménageant de nouveaux espaces paysagers de proximité



Coupure verte

PROMOUVOIR L'IMAGE DE LA COMMUNE



DEVELOPPER UNE POLITIQUE CULTURELLE ET SOCIALE AMBITIEUSE



En favorisant les liens intergénérationnels et socio-culturels

IDENTIFIER ET PROTEGER LES ELEMENTS SUPPORTS A LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE



En contenant le développement de l'urbanisation



Stopper l'urbanisation



Coupure verte

En reconnaissant et valorisant la biodiversité



Cours d'eau



Zone à dominante humide



Forêt présumée ancienne



Réservoirs de biodiversité



Maillage bocager

En favorisant la pérennité de l'activité agricole



Espaces agricoles



Conforter les exploitations agricoles en dehors du bourg

PRESERVER LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL



En préservant les caractéristiques du bâti

En préservant l'identité villageoise du territoire



En valorisant les abords de l'église, site casadéen

ACCOMPAGNER LA GESTION DURABLE DU TERRITOIRE



POURSUIVRE LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LE RECOURS AUX ENERGIES RENOUVELABLES,
AU SERVICE D'UNE SOBRIETE ET D'UNE AUTONOMIE DU TERRITOIRE



Optimiser les équipements existants

AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE
Reçu le 03/08/2026
Publié le 03/08/2026

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 entre 20 et 30 habitants d'ici 10 ans (2035) soit +0.2%/an, basé sur la projection INSEE. La commune atteindrait 895 habitants contre 873 en 2022. Les dernières données INSEE (2025) confirme une dynamique récente positive et indique une population à 887 habitants.

Les objectifs du SCOT étaient la stabilité démographique, la dynamique récente justifie la position optimiste.

Le nombre de logements neufs nécessaires, en prenant en compte le desserrement des ménages, est de 19 selon le PADD (nécessitant 1,7ha), ce qui correspond aux résultats obtenus grâce aux méthodes de calculs du SCOT.

L'objectif de remise sur le marché des logements vacants à 30% correspond aux demandes du SCOT, 20 selon le PADD. Néanmoins dans le cas de Bourg-Lastic le SCOT mentionne un objectif de 25 logements vacants à remettre sur le marché.

La densité de logement visée est de 15 logements/ha, ce qui est en phase avec les objectifs du SCOT.

Selon les méthodes de calcul de la loi climat et résilience, Bourg-Lastic a consommé un peu plus de 5,1ha sur la période 2011-2020. Ce qui fixe un objectif de 2,55ha entre 2021 et 2030, entre 2021 et 2023, 0,2ha, nous pouvons donc arrondir à 2,3ha. Si on considère une division par 2 pour la période suivante on obtient 0,12ha/an, 0,6ha jusqu'à 2035.

La commune doit donc viser une consommation foncière de 3ha environ d'ici 2035.

Le projet annonce une consommation à 4,11 ha d'ENAF. (Une donnée mise à jour à 2,88ha selon une méthode de calcul manquant de précision et ne permettant pas d'évaluer clairement cette mise à jour).

Par ailleurs le potentiel foncier du projet pour le volet habitat est de 2,44ha (dont 0,5ha d'ENAF), après pondération. Une donnée supérieure de 0,7ha aux besoins calculés lors du choix du scénario démographique et de logement.

On note un décalage significatif entre les objectifs et le projet.

Proposition : Réserves, il semble y avoir un décalage entre le premier scénario établi au début de la démarche de PLU et les conséquences liées aux dernières données démographiques. Les objectifs étant quasiment atteints, comment justifier le besoin de 19 logements neufs et 20 remis sur le marché pour accueillir une dizaine d'habitants. Les conséquences en termes de consommation foncière sont significatives et sont un des facteurs du décalage entre les objectifs ZAN et le projet de PLU. Une mise à jour du scénario permettrait à la commune de confirmer la cohérence de son projet.

AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE

Reçu le 03/08/2026

Publié le 03/08/2026

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 projet de PLU.

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

Le PLU prévoit 4 OAP sectorielles (3 à vocation résidentielle et 1 à vocation économique).

I. OAP Sectorielles

1. OAP « Rue du Gymnase »

Situé au Sud du centre bourg, le site s'étend sur 3 parcelles, dont une communale, et une **superficie de 8267m². Il s'agit de densifier l'enveloppe urbaine existante pour conforter le rôle du bourg centre de la commune.**

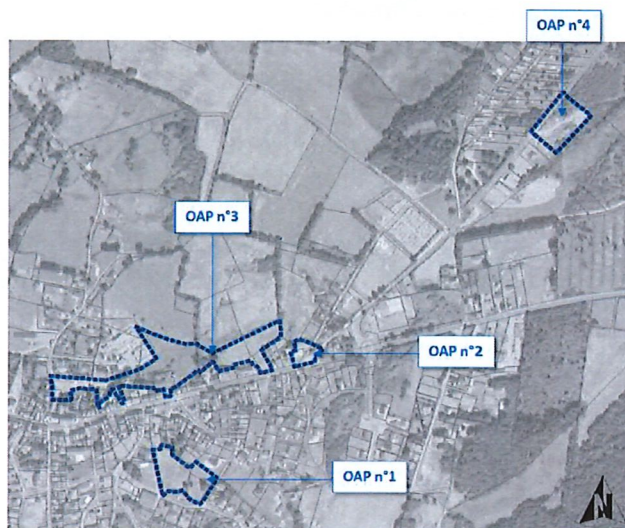
Le site est classé **en zone Ug** : « zone urbaine à vocation principale d'habitat ».

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, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches.
- Pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, le tènement possède des objectifs des densité différent **12 logements/ha , 3 logements minimums sur la partie Est et 20 Logements/ha sur la partie Ouest.**

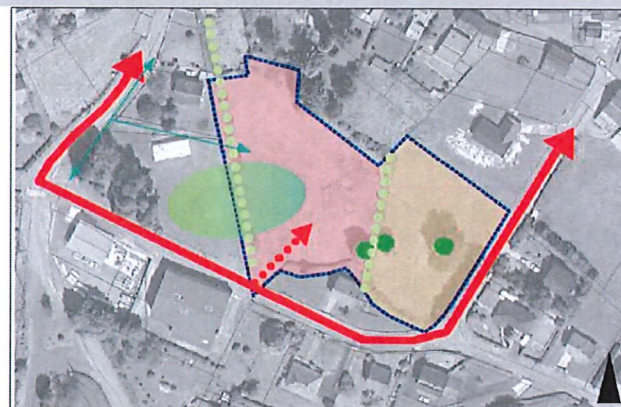
Remarques :

La programmation favorisant la densification urbaine et la diversité des typologies de logement est pertinente, cependant les objectifs du SCoT en matière de densité pour l'habitat intermédiaire sont de 25 Logements/ha minimum.



Localisation des secteurs à OAP

O.A.P. SECTORIELLE N°1 – RUE DU GYMNASE



----- Périmètre de l'OAP

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Périmètre réservé à l'habitat individuel

Périmètre réservé à l'habitat intermédiaire ou collectif

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte principale à requalifier

Principe d'accès à créer

Principe de liaisons douces

Principe d'espace public ouvert à tous

Garantir la qualité environnementale

Arbres à préserver

Haie à préserver

AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE
Reçu le 03/08/2026
Publié le 03/08/2026

2. OAP « Ancien Garage »

Situé en entrée Est du Bourg, le site s'étend sur une **superficie de 2200 m²**. Il s'agit d'un ancien garage et l'objectif serait une opération de renouvellement urbain à vocation mixte. Le site est classé en zone **Ug** : « zone urbaine à vocation principale d'habitat ».

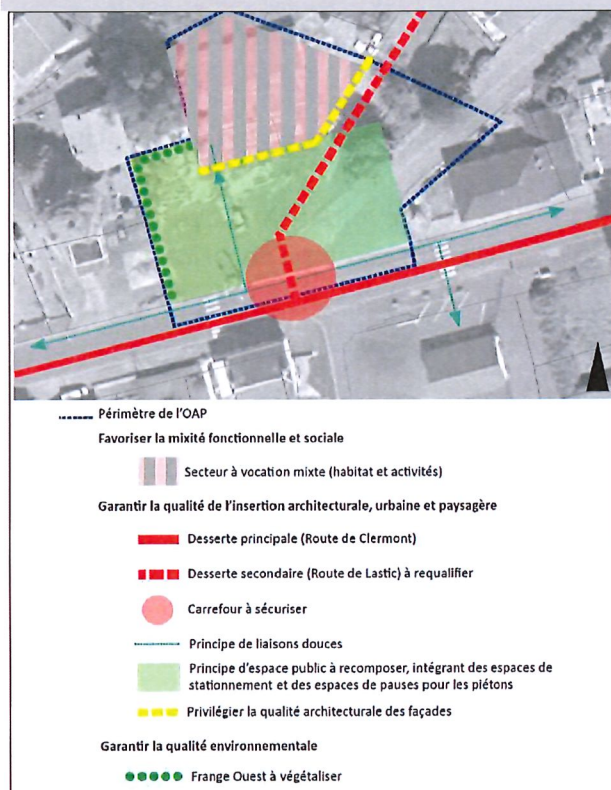
L'aménagement de cette zone doit notamment respecter les principes suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches.
- L'offre de logement devra répondre à une densité optimale de **20 Logements/ha soit 4 à 5 logements**.
- Préserver la fluidité et la sécurité de la circulation
- Assurer un maillage en liaison douce vers le bourg

Remarques :

La programmation, en renouvellement urbain, comprenant la recomposition de l'espace publique est intéressante, cependant la vocation mixte et les prescriptions graphiques ne permettent pas de s'assurer de la densité de logements.

O.A.P. SECTORIELLE N°2 – ANCIEN GARAGE



3. OAP « Secteur Nord »

Situé tout le long de la frange Nord du bourg, le site s'étend sur une **superficie de 2,46ha**. Il s'agit, d'une opération en extension urbaine dédié à de l'habitat, un pôle culturel et le développement d'activité récréative et sportive.

Le site est divisé en trois zones classées en zone **Aug** : « zone à urbaniser à court et moyen terme, à vocation d'habitat », en zone **Ue** : « zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général », et en zone **N** secteur **Nr** : « secteur naturel identifiant un secteur dédié aux activités récréatives de plein air (parc urbain) ».

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

- La zone Aug sera dédié à la construction d'habitation individuel 12Logements/ha, c'est-à-dire 8 minimum.
- La zone Nr sera dédié aux activités récréatives et sportives de plein air
- Le bâtiment de la Grange Gendraud en zone Ue, deviendra un pôle culturel (Une étude pré-opérationnel pour sa rénovation globale a été réalisée), l'ensemble de ce nouveau pôle devra être pris en compte par l'aménageur de l'OAP
- L'ensemble du périmètre devra être maillé par des liaisons douces
- L'ensemble du périmètre devra répondre à des critères garantissant la qualité environnementale des aménagements (perméabilité, végétalisation, ...)

AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE

Publié le 03/08/2026

Remarques

Au vu de l'intention d'étoffer le bourg du caractère agricole de la parcelle AUG (déclaration PAC), et du potentiel foncier du projet de PLU, il serait pertinent d'avoir des exigences plus élevées en termes de densité de logement, en envisageant du logement intermédiaire et au moins 20 logements/ha.

O.A.P. SECTORIELLE N°3 – SECTEUR NORD



----- Périimètre de l'OAP

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

-  Périimètre réservé à l'habitat individuel
-  Périimètre réservé à l'implantation d'un pôle culturel
-  Périimètre à vocation d'activités récréatives et sportives

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Principe de liaisons douces
-  Principe de stationnement « par poche » paysager
-  Desserte principale (Route de Clermont)
-  Principe de maillage viaire en connexion avec la Rte de Clermont

Garantir la qualité environnementale

-  Structure paysagère existante à préserver
-  Principe de perméabilités visuelles à mettre en place

AR Prefecture

4. OAP « Zone à vocation économique »

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE

Reçu le 03/08/2026

Situé au Nord-Est de

le long de la RD987, le site s'étend sur une superficie de 6206 m². Constitué d'une seule parcelle, dont la maîtrise est communale, l'objectif est de prolonger la zone d'activité existante en proposant une offre de foncier économique tout en garantissant la qualité de l'insertion du nouvel aménagement.

Le site est classé en zone Aua : « zone urbaine réservée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux ».

O.A.P. SECTORIELLE N°4 – ZONE AUA



----- Périmètre de l'OAP

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

Secteur réservé aux activités économiques artisanales

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Desserte principale (RD 987 - Route de Lastic)

Principe de maillage viaire en connexion avec la Rte de Lastic

Principe de liaisons douces

Garantir la qualité environnementale

Principe de frange végétale

Remarque :

En prenant en compte la zone Ua, au sud de la parcelle, au sein de l'OAP, la commune aurait pu garantir une meilleure cohérence des aménagements et la qualité de l'intégration globale de la zone d'activité.

AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE
Reçu le 03/08/2026
Publié le 03/08/2026

II. 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 identifiés par le document graphique.

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

LES ENJEUX POUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

ORIENTATION N°1 : *PROTEGER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE*

ORIENTATION N°2 : *MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES*

ORIENTATION N°3 : *PRIVILEGIER LES ESSENCES LOCALES*

ORIENTATION N°4 : *PRESERVER LA TRAME BOISEE*

ORIENTATION N°5 : *PRESERVER LA TRAME BOCAGERE*

ORIENTATION N°6 : *AMPLIFIER LA QUALITE ECOLOGIQUE DES HAIES*

ORIENTATION N°7 : *PRESERVER LA TRAME DES MILIEUX OUVERTS*

ORIENTATION N°8 : *PRESERVER LA TRAME DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES*

LES ENJEUX DE RENFORCEMENT DE LA NATURE EN VILLE

ORIENTATION N°9 : *LIMITER L'IMPERMEABILITE DES SOLS*

ORIENTATION N°10 : *MAINTENIR LA PRESENCE DE LA NATURE AU SEIN DU TISSU URBAIN DU BOURG ET DES VILLAGES*

LES ENJEUX PAYSAGERS DES CONSTRUCTIONS ET DES AMENAGEMENTS

ORIENTATION N°11 : *PRENDRE EN COMPTE LE CARACTERE VALLONNE DU TERRITOIRE POUR L'IMPLANTATION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS*

ORIENTATION N°12 : *AMELIORER L'INSERTION PAYSAGERE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS AGRICOLES DANS LE PAYSAGE*

LES ENJEUX DES ESPACES DE LISIERES URBAINES ET DES ENTREES DE BOURG ET VILLAGES

ORIENTATION N°13 : *AMELIORER LE PAYSAGE DES LISIERES URBAINES*

ORIENTATION N°14 : *RENFORCER LA QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES ENTREES DE BOURG*

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

AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE
Reçu le 03/08/2026
Publié le 03/08/2026

Remarques générales :

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

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

DECIDE : d'émettre un avis favorable avec la réserve suivante : le projet communal décrit dans le PADD donne des orientations ambitieuses et en phase avec les dynamiques actuelles et les besoins futurs de la commune. Le travail avec les OAP, y compris thématique, permet de transcrire une partie de ses orientations. Cependant certains manques de précisions et de cohérence entre les données démographiques et le reste du scénario ne permettent pas de s'assurer pleinement de la compatibilité avec le SCoT et les lois en vigueur. Une mise à jour du Scénario démographie-logement-foncier permettrait à la commune de présenter un projet clair et cohérent.

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.

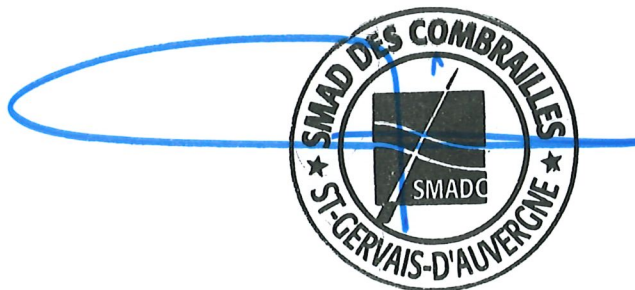
Pour copie conforme
Certifiée exécutoire

Le Secrétaire de séance,

Marc GIDEL

Le Président,

Boris SOUCHAL



AR Prefecture

063-256301375-20260701-DBS20260701-DE
Reçu le 03/08/2026
Publié le 03/08/2026