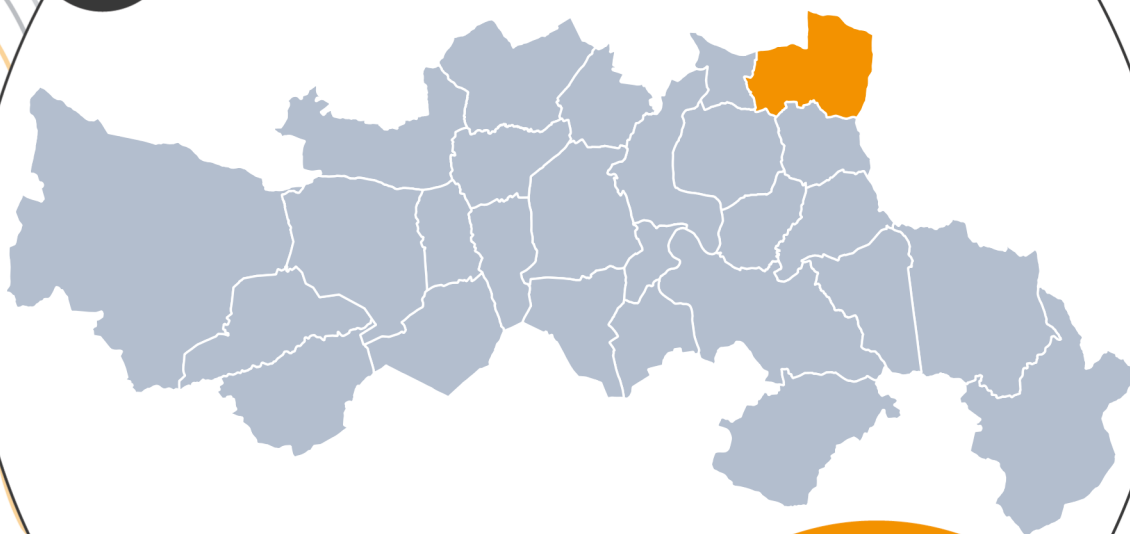


CAHIER COMMUNAL SAINT-GEORGES-SUR-ALLIER



Version approuvée du 29/01/2026

**4-3
APP**

SOMMAIRE

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	5
STECAL.....	13
CHANGEMENTS DE DESTINATIONS.....	19
PETIT PATRIMOINE LOCAL	25
ZONES URBAINES SENSIBLES.....	37
RISQUES ET CONTRAINTES	41

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

CARTOGRAPHIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



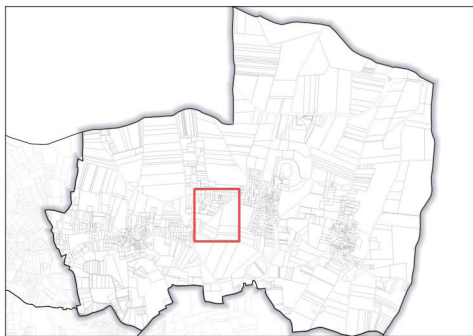
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	NOM	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	ER - Aménagement cyclable	Aménagements / Equipements	Commune	3326
2	ER - Création de bandes cyclables sur la RD 212	Aménagements / Equipements	CD-63	356
3	ER - Gestion des eaux pluviales	Aménagements / Equipements	Commune	783

LISTE DES PARCELLES CONCERNÉES

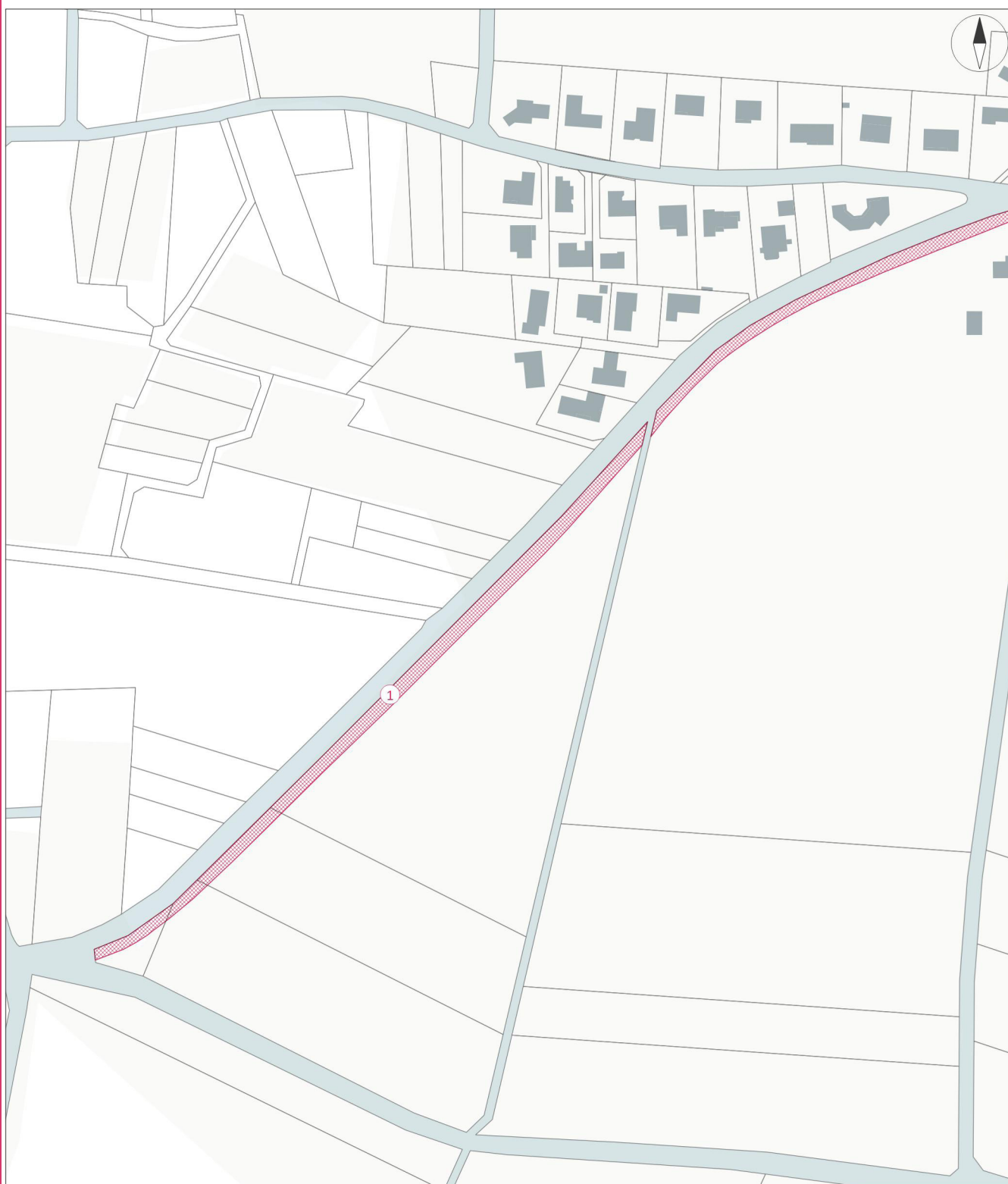
N°	Section	Liste des parcelles
1	ZN	30, 31, 32, 33, 37
2	ZK	87, 88
3	AA	92, 93

EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 1



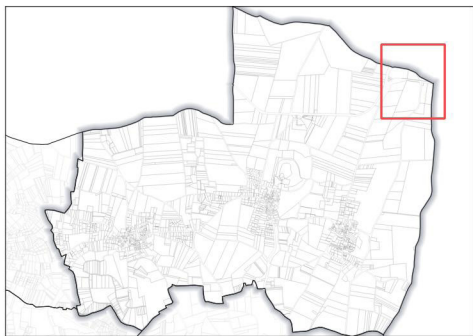
 Aménagements / Equipements

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



0 100 m

EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 2



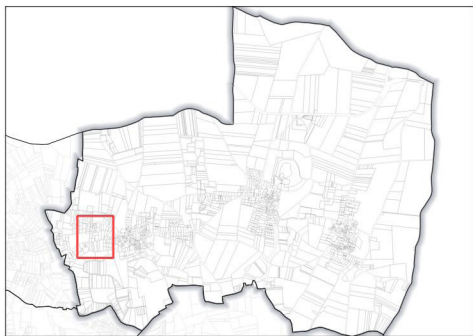
 Aménagements / Equipements

Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



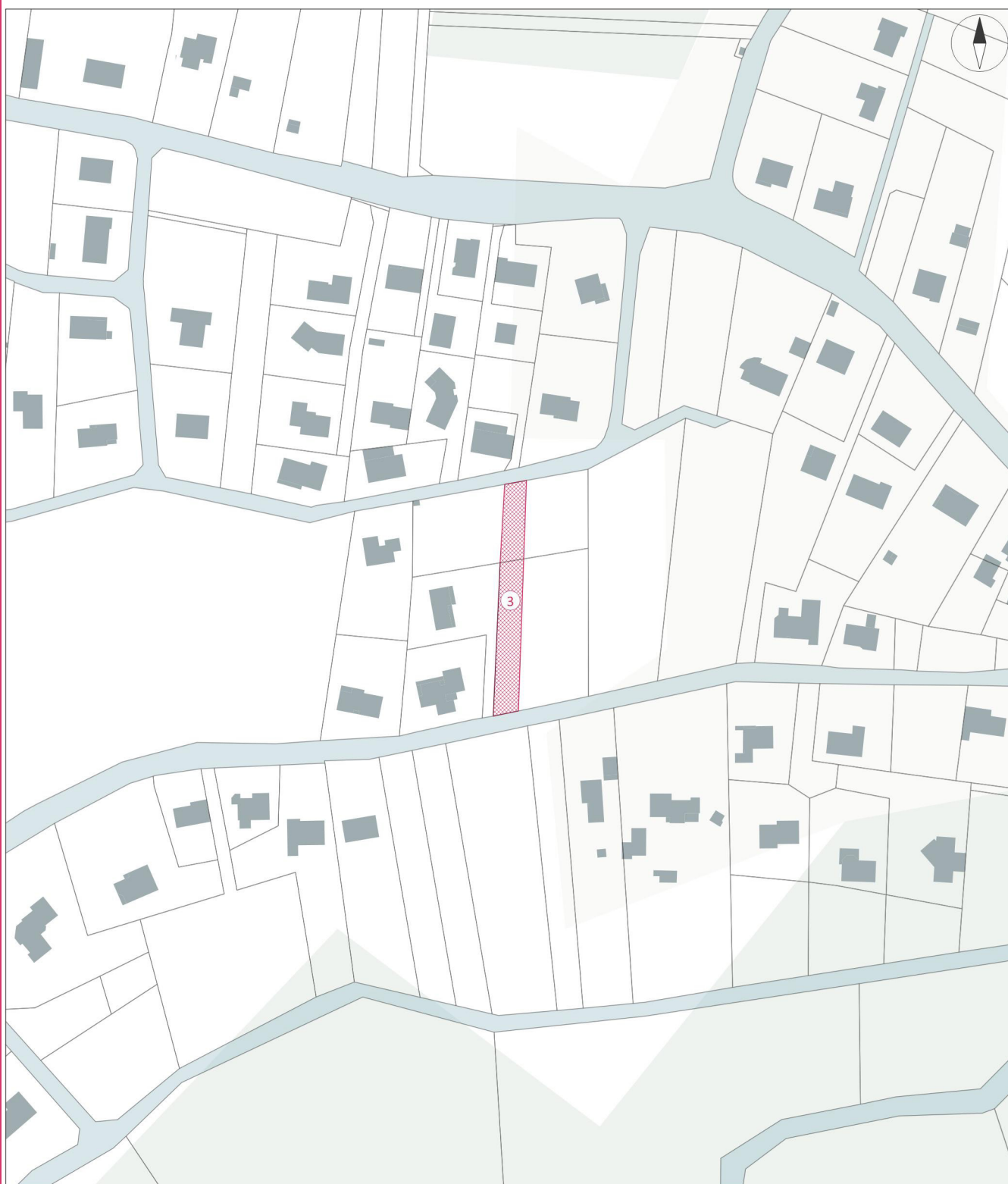
0 20 m


EMPLACEMENT(S) RÉSERVÉ(S) : 3



 Aménagements / Equipements

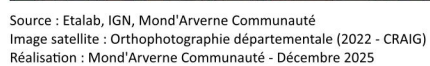
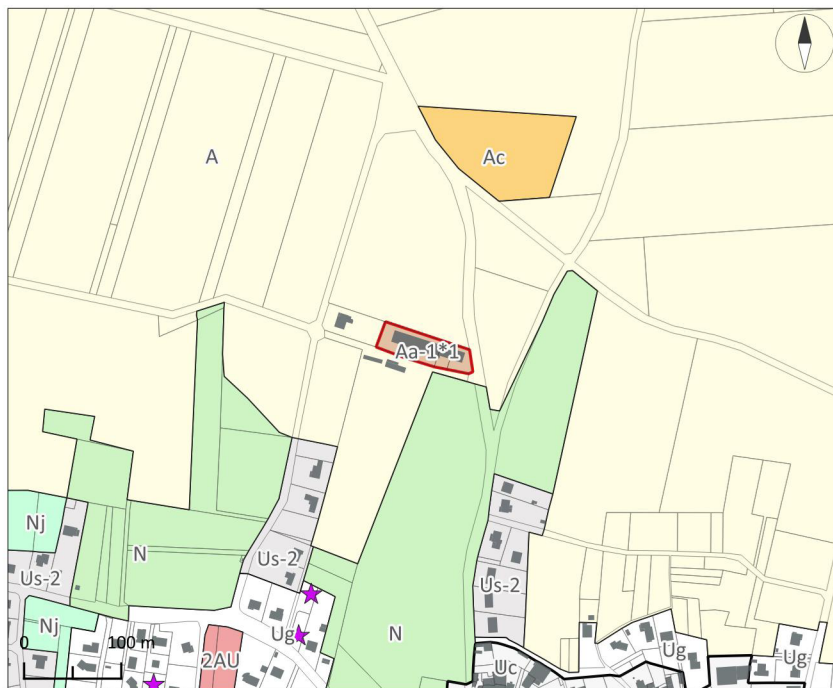
Source : Etalab, Mond'Arverne Communauté, OSM
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



0 20 m

STECAL

STECAL



Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-14-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

ACTIVITES ISOLEES : chemin des Rousilles

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimité au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

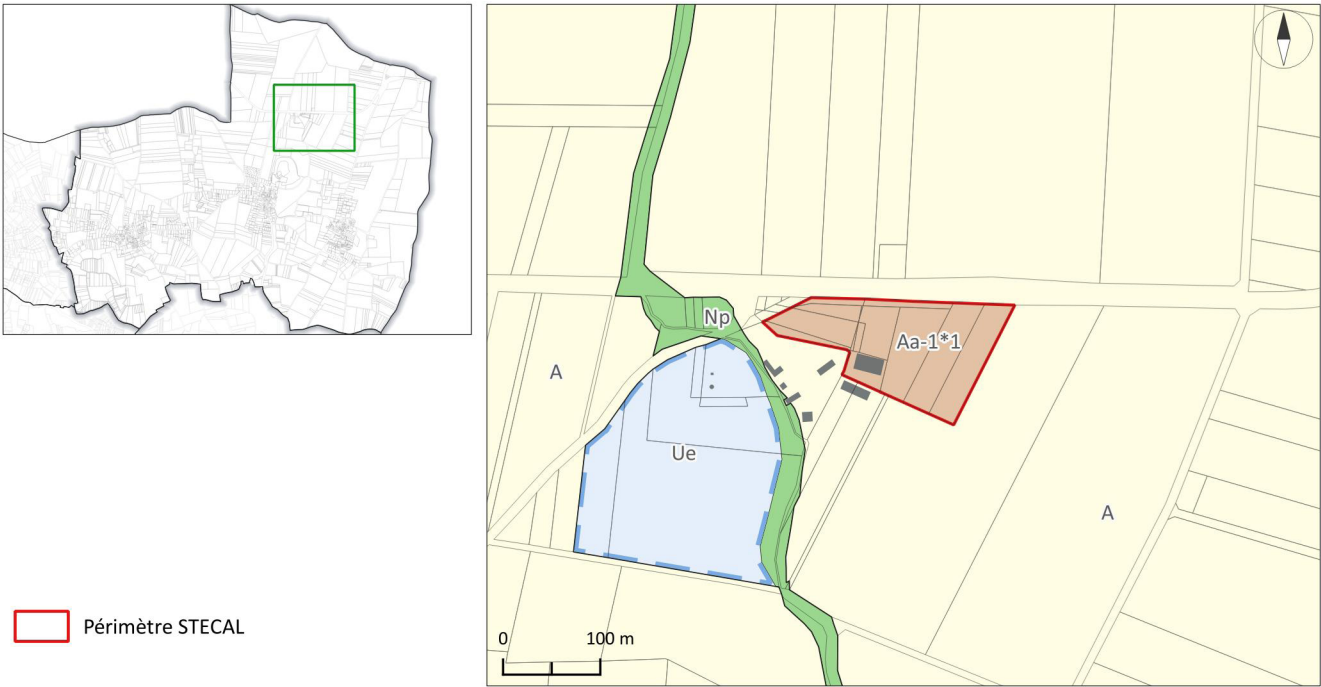
Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Zone et indice	Localisation	Objet/ description	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
Aa-1*1	Chemin des Rousilles (Saint-Georges)	Activités artisanales, extensions autorisées	20% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi	Hauteur la plus haute des existants

LA TUTELLE



Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

Accusé de réception en préfecture
063-200069177-20260129-DE-26-001-14-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

ACTIVITES ISOLEES : La Tutelle

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés et délimité au sein des zones A et N pour lesquels la construction peut être autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde d'espaces naturels.

Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone A ou de la zone N suivant l'emplacement du STECAL et l'indice * s'y référant, sauf éléments précisés dans le tableau ci-après.

L'emprise au sol supplémentaire possible est définie par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

La hauteur maximum autorisée est définie à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou de l'acrotère de la construction.

Zone et indice	Localisation	Objet/ description	Emprise au sol des constructions	Hauteur max
Aa-1*1	La Tutelle (Saint-Georges)	Activités artisanales (travaux publics), extensions autorisées	20% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi	Hauteur la plus haute des existants

CHANGEMENTS DE DESTINATIONS

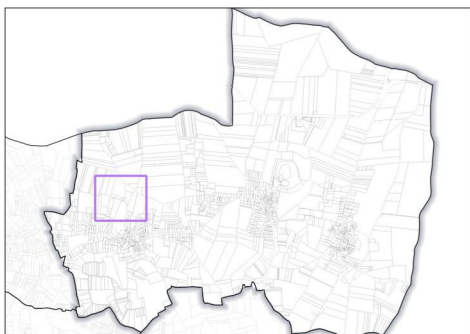
BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Ponctuellement, quelques édifices qui pourront faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme dès lors que la(les) nouvelle(s) destination(s) envisagée(s) est(sont) compatible(s) avec le caractère de la zone A ou de la zone N.

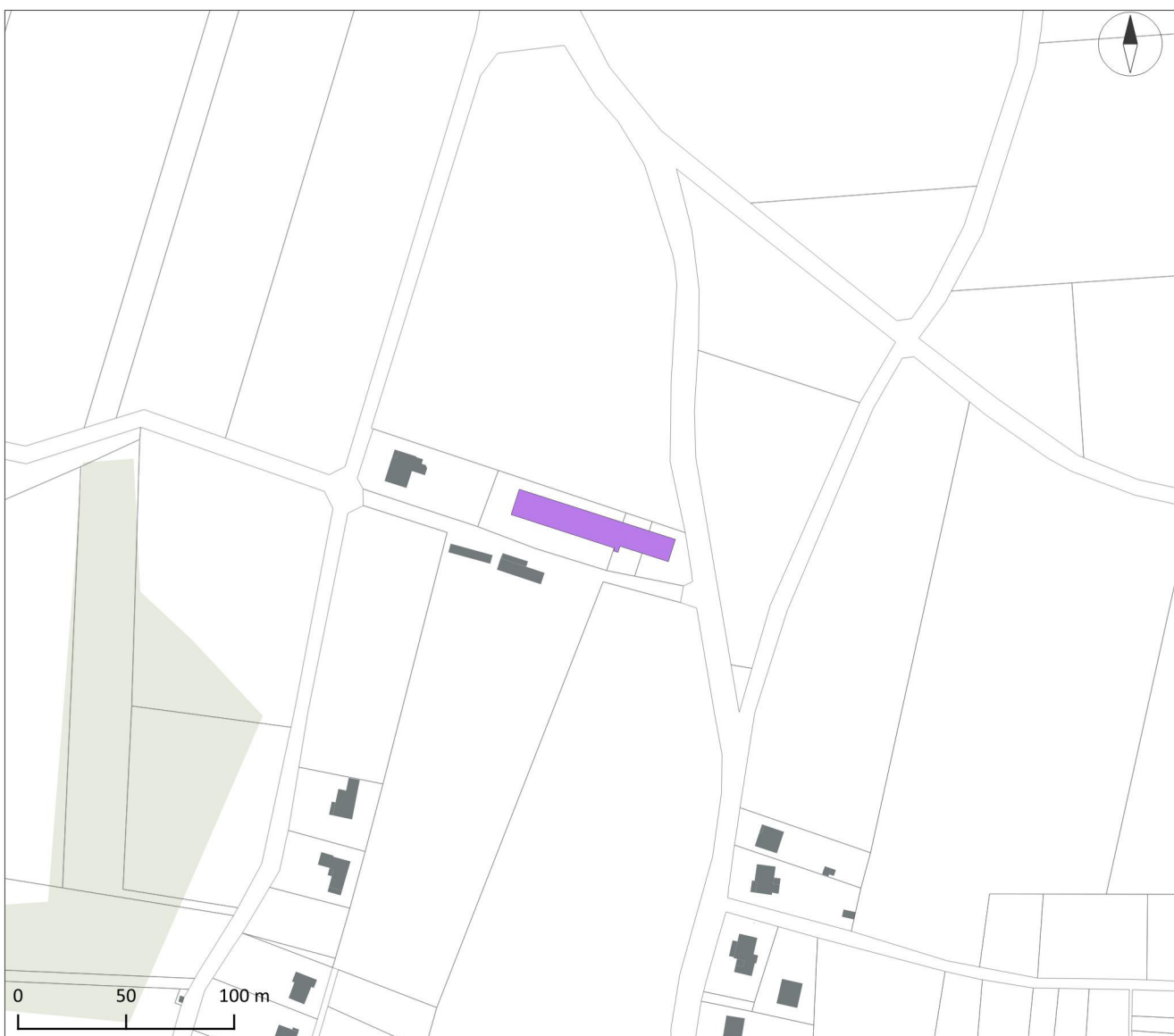
La liste des changements de destination incompatibles avec le caractère de la zone n'est pas limitativement énumérée afin de pouvoir apprécier au cas par cas les projets envisagés. Certaines sous-destinations tels que cinéma, centre de congrès et d'exposition, commerce de gros, industrie, entrepôt sont toutefois explicitement interdites : le trafic de poids lourds lié à celles-ci, leurs besoins en stationnement ou leurs surfaces importantes sont en effet incompatibles avec les constructions repérées et/ou le caractère de la zone A ou de la zone N.

Ce(s) bâtiment(s) est (sont) repéré(s) au plan de zonage par un polygone de teinte violette ; des zooms sur ces entités ont été réalisés, il(s) est (sont) présenté(s) ci-après.

CARTOGRAPHIE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION



Bâtiment pouvant changer de destination



Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté, OSM
Image satellite : Orthophotographie départementale (2022 - CRAIG)
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

PETIT PATRIMOINE LOCAL

ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DU PATRIMOINE

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine bâti remarquable et du patrimoine local à préserver sont repérés sur les documents graphiques au sein de 7 catégories :

- Patrimoine agricole
- Patrimoine artisanal et industriel
- Patrimoine civil
- Patrimoine géologique
- Patrimoine hydraulique
- Patrimoine mixte
- Patrimoine religieux

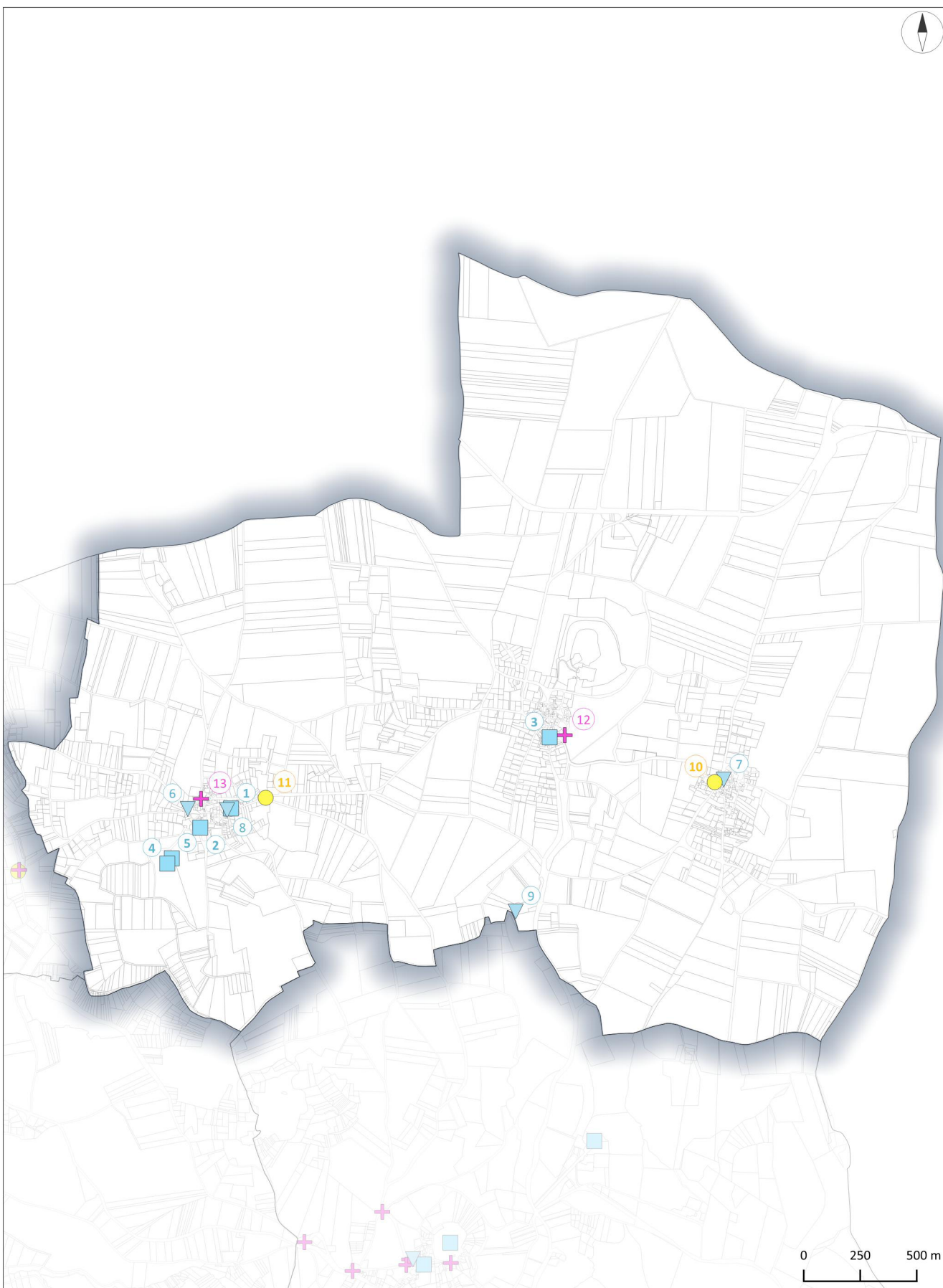
Les dispositions générales relatives au patrimoine bâti remarquable figurent au sein du règlement du PLUi (Dispositions particulières / C).

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres remarquables à préserver sont repérés sur les documents graphiques.

Les dispositions générales relatives à ce patrimoine végétal figurent au sein du règlement du PLUi (Dispositions particulières / C).

L'ensemble de ces patrimoines est inscrit dans la liste qui suit.

CARTOGRAPHIE DU PETIT PATRIMOINE LOCAL



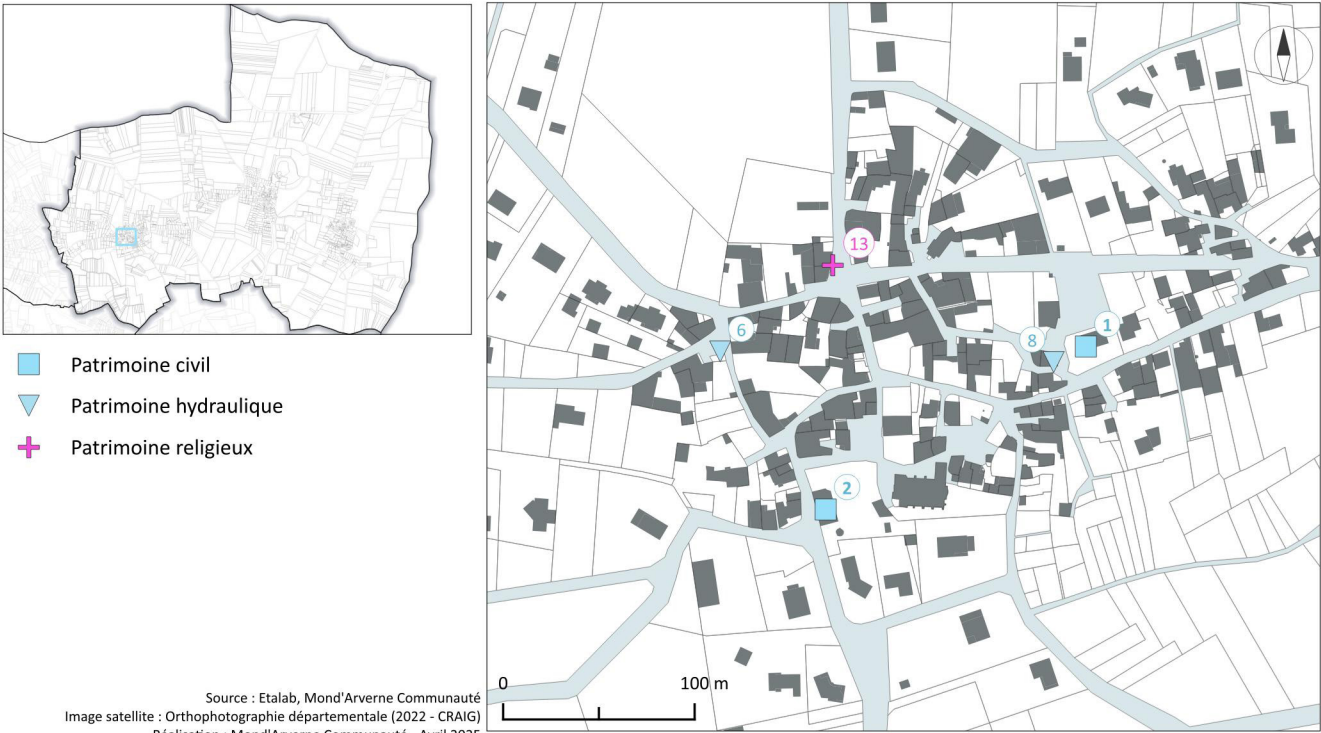
- Patrimoine civil
- Patrimoine mixte
- ▼ Patrimoine hydraulique
- + Patrimoine religieux

Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025

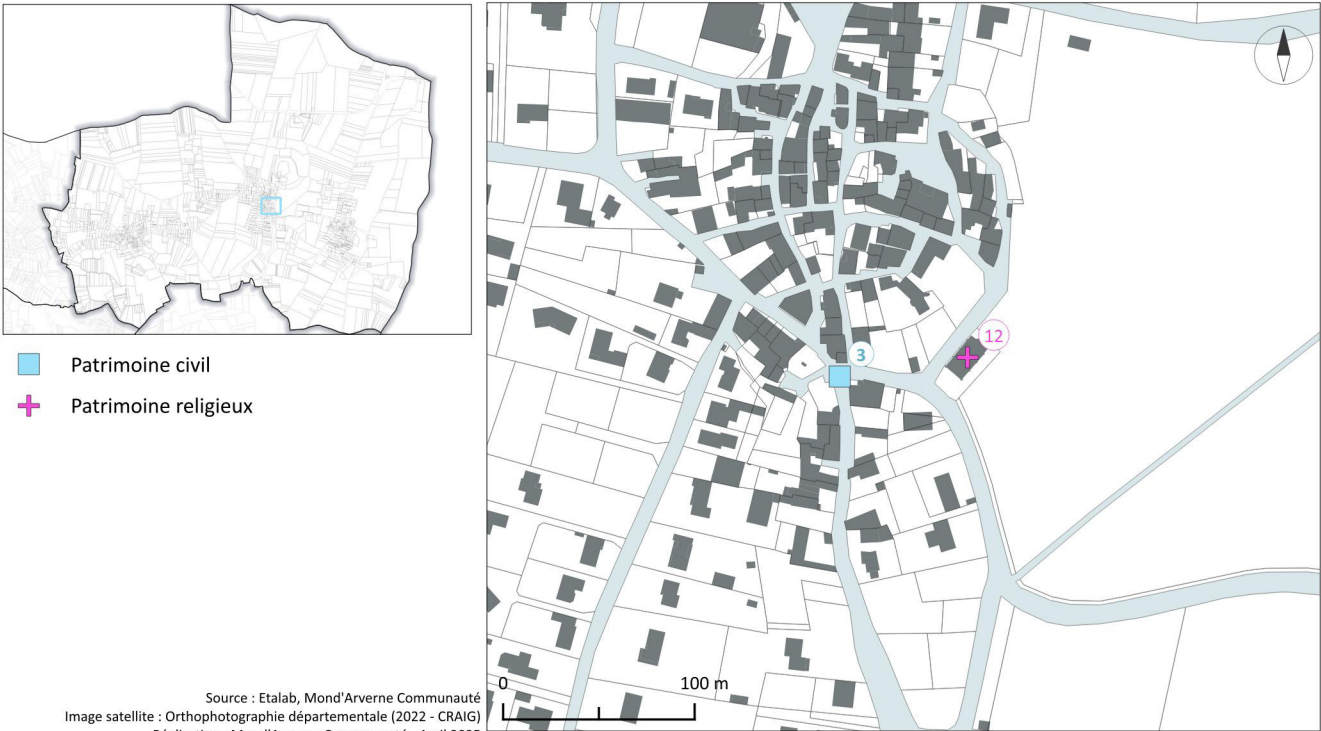
LISTE DU PETIT PATRIMOINE LOCAL

N°	Nom	Famille	Type	Parcelle cadastrale
1	Halle communale	Patrimoine civil	Bâtiment	AB-181
2	Maison de maître "Château"	Patrimoine civil	Bâtiment	AB-341
3	Monument aux morts	Patrimoine civil	Petit édifice	Domaine non cadastré
4	Monument aux morts	Patrimoine civil	Petit édifice	ZH-341
5	Tour	Patrimoine civil	Bâtiment	ZH-341
6	Fontaine / Lavoir	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	Domaine non cadastré
7	Fontaine / Lavoir Ceyssat	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	Domaine non cadastré
8	Lavoir / Fontaine St Georges	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	AB-180
9	Source gargouillère	Patrimoine hydraulique	Petit édifice	ZN-68
10	Monument aux morts et croix	Patrimoine mixte	Petit édifice	AE-234
11	Monument aux morts et croix	Patrimoine mixte	Petit édifice	AB-93
12	Chapelle	Patrimoine religieux	Bâtiment	AC-71
13	Croix	Patrimoine religieux	Petit édifice	Domaine non cadastré

PETIT PATRIMOINE LOCAL : 1, 2, 6, 8, 13



PETIT PATRIMOINE LOCAL : 3, 12



PETIT PATRIMOINE LOCAL : 4, 5



PETIT PATRIMOINE LOCAL : 7, 10



PETIT PATRIMOINE LOCAL : 9




PETIT PATRIMOINE LOCAL : 11




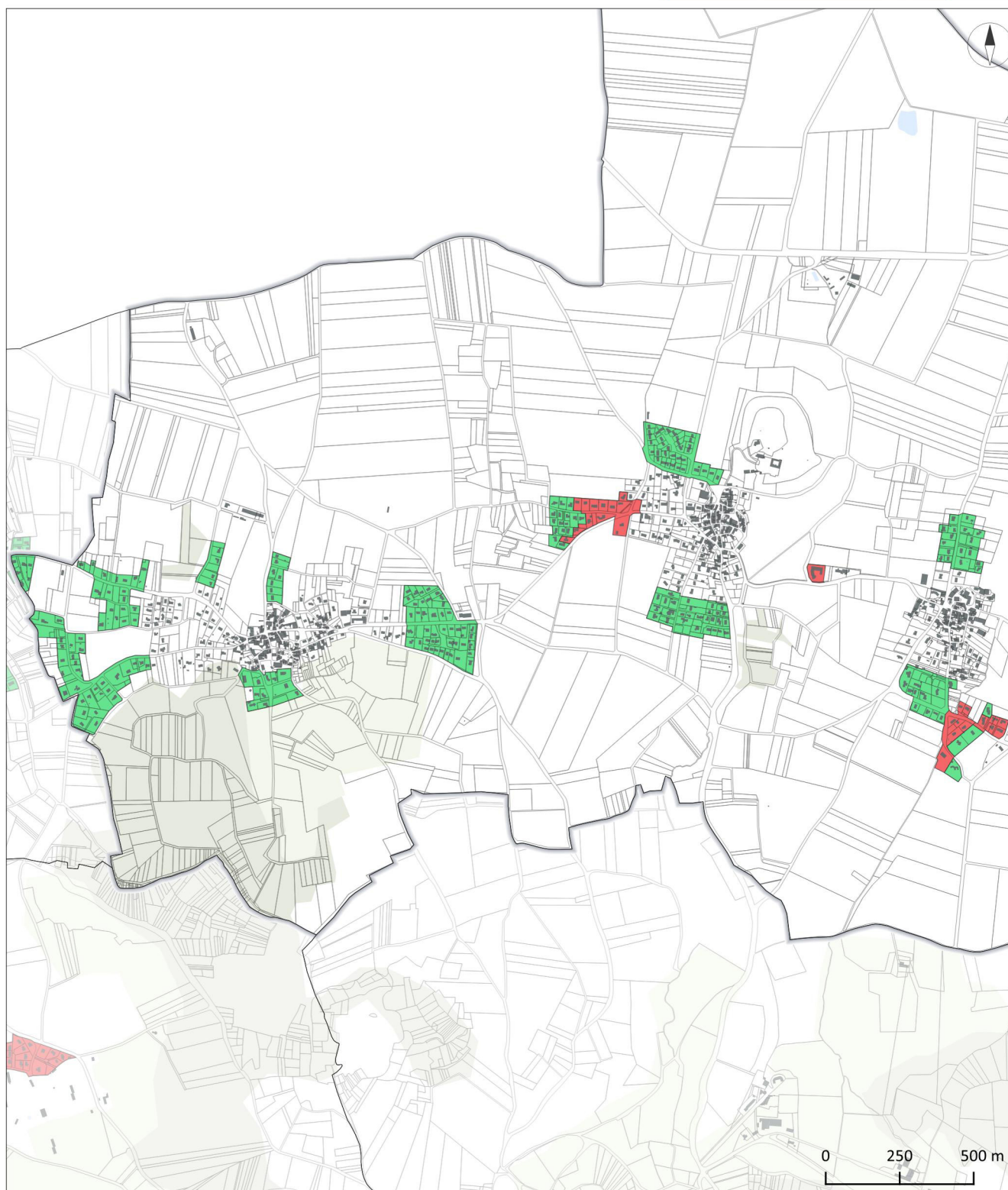
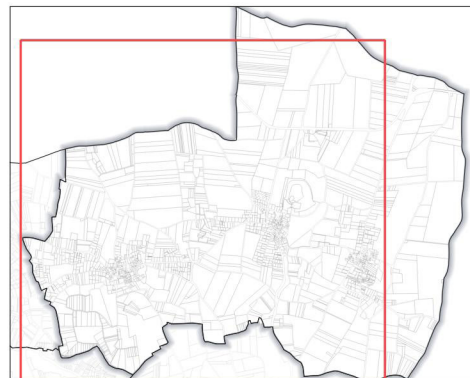
ZONES URBAINES SENSIBLES

CARTOGRAPHIE DES ZONES US

Type de zone Us

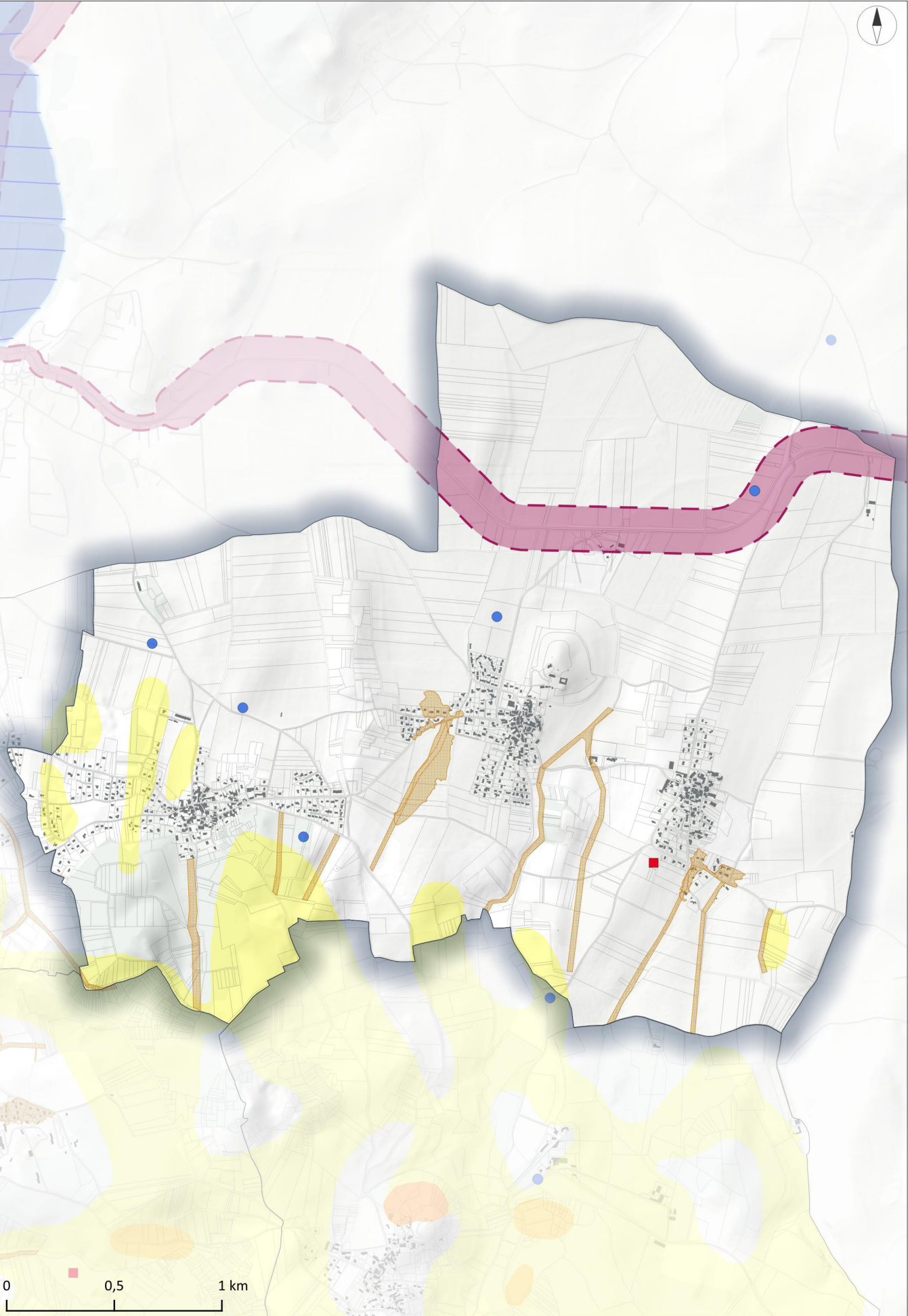
 Us-1 : Zone urbaine sensible soumise à un risque

 Us-2 : Zone urbaine sensible à l'étalement urbain



Source : Etalab, IGN, Mond'Arverne Communauté
Réalisation : Mond'Arverne Communauté - Décembre 2025



RISQUES ET CONTRAINTES




Risques naturels

-  Cavités souterraines

Mouvements de terrains

-  Mouvements de terrains répertoriés
-  Risque faible ou mal connu

Risques de crues torrentielles

-  Modélisation des coulées de boues

Contraintes

-  Secteur bruyant