



**Motifs de consultation
de la commission**

- Consultation au titre du L.153-17 (auto-saisine) du code de l'urbanisme et du L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil communautaire du 24/10/2024 et transmis en sous-préfecture le 03/12/2024.
- Consultation au titre du L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes en zone A ou N.

1. Informations générales concernant la commune

**Dispositions
d'urbanisme**

La commune de Boudes est actuellement soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU).

Intercommunalité

La commune de Boudes est membre de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire », compétente en matière de documents d'urbanisme.

Périmètre de SCoT

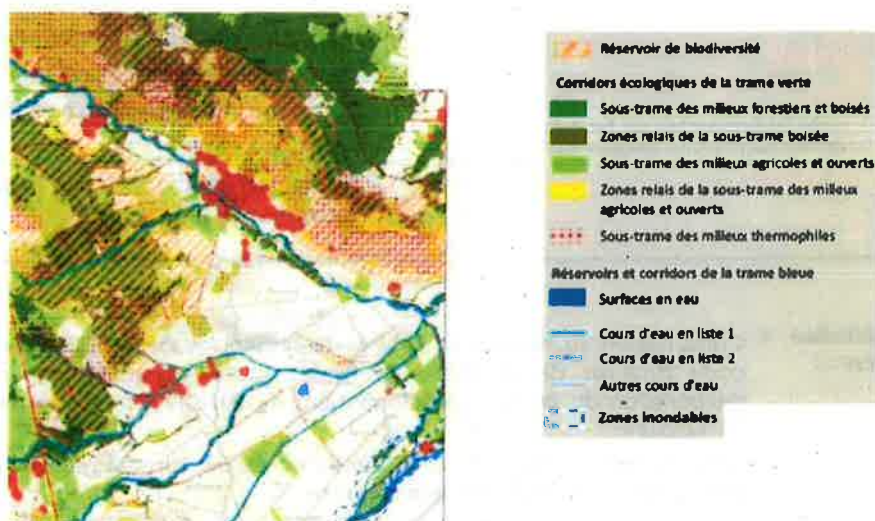
La commune de Boudes est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays d'Issoire Val d'Allier Sud (2016-2036). Le SCoT, valant plan climat-air-énergie territorial (PCAET), est en cours de révision depuis le 22/02/2024. Le bilan, à 6 ans, a permis d'identifier certains objectifs non atteints tels que la croissance démographique, la densification ou la réduction de la vacance ainsi que la consommation totale de l'enveloppe foncière autorisée par le SCoT.

L'objectif de cette révision est de :

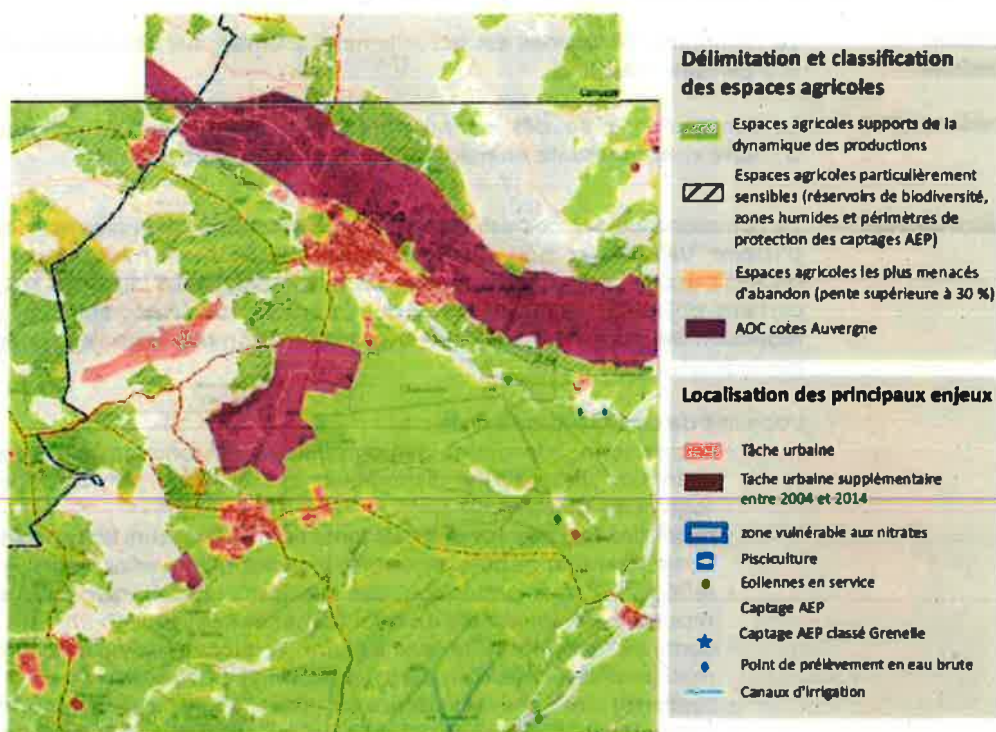
- requestionner le projet démographique en fonction des nouvelles données et scénarios prospectifs disponibles et recalibrer en fonction les besoins en logements du territoire ;
- répondre aux besoins des habitants actuels et futurs concernant la qualité de vie, notamment en ce qui concerne le logement, les équipements, le cadre de vie ;
- réfléchir à une protection des espaces naturels, agricoles et forestiers pour répondre aux impératifs de la loi Climat et Résilience ;
- continuer de répondre aux besoins économiques du territoire notamment en matière d'industrie, d'artisanat, de commerce et de logistique ;
- conforter les activités agricoles, notamment celles répondant aux besoins alimentaires locaux et favoriser la préservation des espaces agricoles ;
- renforcer les mesures de préservation de l'environnement, notamment celles relatives à la « nature en ville », à la « trame noire » et à l'économie circulaire, aujourd'hui peu abordées ;
- fixer les orientations et objectifs de préservation de l'environnement et des ressources naturelles, de prévention des risques naturels, de transition écologique, énergétique et climatique ;
- limiter les besoins énergétiques du territoire et définir ses besoins en matière de production d'énergie renouvelable en identifiant les filières et en reprenant les zonages et secteurs d'accélération identifiés par les communes ;
- renforcer le futur SCoT-AEC sur la thématique de l'eau pour préserver la ressource.

Concernant la biodiversité, le SCoT Agglo Pays d'Issoire relève notamment :

- la zone urbaine de Boudes bordée au nord par un réservoir de biodiversité avec une sous trame de milieux thermophiles,
- un réservoir de biodiversité présent de part et d'autre du ruisseau des Fosses dans le secteur de la Vallée des Saints.



Concernant les espaces agricoles, Le SCoT souhaite conforter les espaces agricoles par la réduction de la consommation d'espace et les préconisations de densité.



Concernant l'habitat : la commune de Boudes est considérée comme commune périurbaine dans l'armature territoriale.

L'objectif du SCoT est de conforter les polarités équipées actuelles du territoire que sont le pôle urbain, les pôles structurants et les pôles locaux, en privilégiant l'accueil de populations nouvelles dans ou à proximité de ces polarités, afin de réduire la distance entre les habitants et les équipements/emplois.

Les communes périurbaines doivent produire 5 % de logements collectifs (densité minimale de 40 log/ha), 30 % de logements individuels groupés (densité minimale de 25 log/ha) et 65 % de logements individuels (densité minimale de 15 log/ha, soit environ 700 m² par parcelle). La densité moyenne (densité nette en lien direct avec la taille des parcelles constructibles) sur la commune est de 18 log/ha, soit des parcelles d'environ 550 m².

Parmi les logements neufs ou vacants réhabilités, 10 % devront être produits sous forme de logements sociaux et/ou conventionnés.

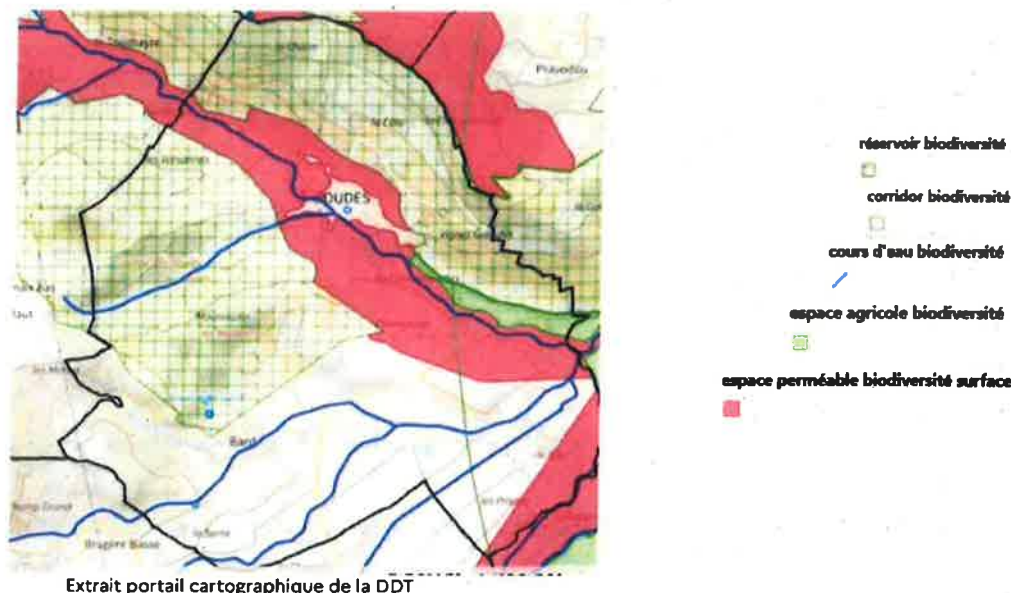
Concernant l'accueil de nouvelles populations : Les communes périurbaines ont un objectif de croissance de 0,7 % par an.

Programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH 2023-2028, qui reprend les orientations du SCoT, identifie pour la commune de Boudes le besoin de 1,5 logement/an qui se divise entre 0,2 réhabilitation de logement vacant et 1,3 logement neuf avec une progression maximum de la tâche urbaine de 0,2 ha par an. Le PLH identifie sur la commune un gisement de 0,3 ha.

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

Le SRADDET de la région Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté en conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par le préfet de région le 10 avril 2020. Les documents de planification doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et doivent être compatibles avec ses règles. Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale. Il a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.



Concernant la trame verte :

La partie est du territoire concerne essentiellement des terres arables (grande culture) bordées en périphérie de prairies.

Le coteau au nord du bourg est en partie planté de vignes.

Les parties ouest du territoire et l'extrémité nord du territoire sont boisées.

Les cours d'eau s'écoulant sur le territoire sont bordés de ripisylves à l'exception de quelques tronçons qui en sont dépourvus.

Concernant la trame bleue :

Plusieurs cours d'eau et leurs affluents s'écoulent sur le territoire :

- le ruisseau le Couzilloux,
- le ruisseau des Fosses affluent du Couzilloux,
- le ruisseau de Bard (et ses affluents) affluent du Couzilloux.

Il est indiqué dans le SRADDET des dispositions en ce qui concerne la préservation des réservoirs de biodiversité, notamment « les secteurs agricoles et les forêts identifiées comme réservoirs de biodiversité font l'objet de préconisations de gestion compatibles avec le maintien de leur fonctionnalité écologique, par exemple : maintien des prairies naturelles, des haies bocagères, un bas niveau d'intrants phytosanitaires, une gestion sylvicole adaptée, etc. ».

Sur le territoire de Boudes, la majorité de la commune est intégralement identifiée en réservoir de biodiversité. Toutefois, le SRADDET stipule que c'est aux documents d'urbanisme de préciser à l'échelle de leur territoire l'emprise de ces réservoirs de biodiversité.

Concernant le développement des énergies renouvelables :

La règle 29, du fascicule des règles du SRADDET, précise que les documents de planification

et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, devront prévoir, dans leurs documents opposables, les potentiels et les objectifs de production d'énergie renouvelables et de récupération permettant de contribuer à l'atteinte du mix énergétique régional. Par ailleurs, les sites de production d'énergie renouvelable devront prendre en compte la préservation de la trame verte et bleue et du foncier (dont les espaces agricoles).
[Le dossier de PLU ne comporte pas de dispositions concernant les énergies renouvelables.](#)

Démographie (source INSEE)

2010	2015	2021	Sur la période 2010-2021, la commune a connu un accroissement démographique de + 1,87 % (+ 5 habitants), soit un taux de variation annuel moyen de + 0,17 %.
267 hab	283 hab	272 hab	

Superficie

791,9 ha

Caractéristiques de l'urbanisation de la commune

Le bourg et le hameau de Bard présentent un centre historique ancien dense (40 log/ha), constitué majoritairement de maisons de bourg. Ces centres anciens sont prolongés par du bâti pavillonnaire ancien, avec une implantation en milieu de parcelle, le long de la RD 48 et à l'est de Bard.

2. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Superficie des espaces agricoles

539,2 ha

dont îlots déclarés à la PAC (RPG 2023) 427 ha soit 54 % de la commune sont dédiés à une activité agricole déclarée à la PAC, dont 68 % en polyculture élevage et 3 % en vigne.

Structures agricoles

Le nombre d'exploitations agricoles est resté stable entre 2010 et 2020, avec 12 exploitations ayant leur siège sur la commune.
 La surface agricole utilisée est passée de 304 ha en 2010 à 410 ha en 2020.

Superficie des espaces forestiers

174,3 ha

Espaces naturels remarquables (ENR)

La commune est concernée par les espaces naturels remarquables (ENR) suivants :

(Natura 2000 ZSC, ZNIEFF I, APB, réserves naturelles, espaces naturels sensibles, sites classés)

- le site Natura2000 : ZSC FR8301035 Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes
- le site Natura 2000 : ZPS FR8312011 Pays des Couzes
- la ZNIEFF de type 1 n°830005478 Coteaux de Boudes
- la ZNIEFF de type 1 n°830005479 Vallée des Saints

Superficie (ENR) : 313,9 ha.

Signes d'identification de la qualité et de l'origine (www.inao.gouv.fr)

La commune est incluse dans :

- l'aire géographique d'affinage de l'AOP fromagère « Saint-Nectaire »,
- l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (I.G.P) « Jambon d'Auvergne », « Porc d'Auvergne », « Puy-de-Dôme », « Saucisson sec d'Auvergne/Saucisse sèche d'Auvergne », « Val de Loire » et « Volailles d'Auvergne »,

AOP viticole « Côtes d'Auvergne »

La commune est également incluse dans l'aire géographique de l'AOP viticole « Côtes d'Auvergne » et dans l'aire délimitée de la dénomination géographique complémentaire (DGC) « Boudes ».

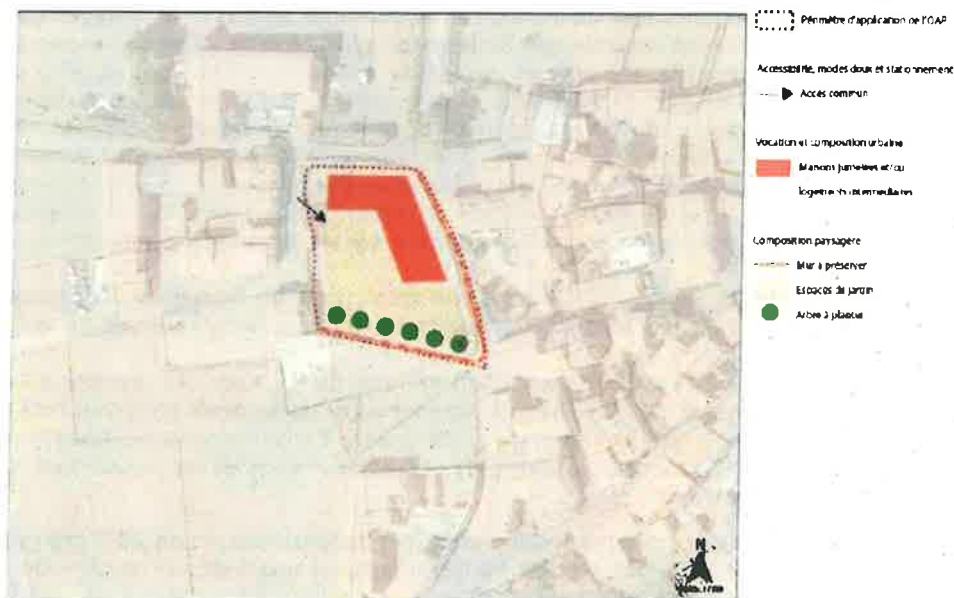
La superficie de parcelles en AOP viticole « Côtes d'Auvergne » est de 111,611 ha, dont 103,979 ha en DGC « Boudes ».

L'OAP de Bard prévoit la réalisation de 2 logements sous forme de maisons jumelées et/ou de logements intermédiaires avec une densité moyenne de 13 logements/ha sur 0,16 ha mobilisable (p.23 du rapport de présentation – justification des choix)

Commune de Boudes

OAP 2 - Bard

Superficie de l'OAP : 0,16 ha
Nombre de logements : 2
Densité : 13 logements/ha



Le secteur a vocation à accueillir 2 logements, soit une densité moyenne de 13 logements/ha.

Bien que la densité envisagée soit inférieure aux préconisations du SCoT, le projet est cohérent avec le bâti environnant et les préconisations de l'architecte des bâtiments de France qui a donné son avis sur le projet en mars 2024.

Besoin foncier : L'ambition du PLU est de permettre l'accueil de nouveaux habitants prioritairement dans les dents creuses estimées à 1 ha.

Les extensions urbaines sont prévues sur 0,2 ha avec l'ambition de créer 2 logements.

Les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols, montrent que la commune de Boudes a consommé 0,9 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020, soit 0,1 ha par an.

Zones et superficies (en ha)

Zone	Principales constructions autorisées dans le règlement	Superficie (ha)	%
A	Zone agricole constructible pour les activités agricoles	3,4	0,43 %
Ap	Zone agricole inconstructible sauf extension des activités agricoles existantes	560,1	70,61 %
N	Zone naturelle à protéger où aucune construction n'est autorisée excepté extension et annexes aux habitations et locaux techniques et industriels des administrations de l'État	208,7	26,32 %
Ua	Zone urbaine constructible correspondant au centre historique	7,6	0,96 %
Ub	Zone urbaine constructible correspondant au hameau de Bard	4	0,49 %
Uc	Zones urbaine constructible correspondant à un habitat pavillonnaire	6,8	0,86 %
Ueq	Secteurs d'équipement publics de la commune	2,6	0,33 %
Total		793,2 ha	100 %

3. Les orientations du plan local d'urbanisme

Ambitions démographiques et besoins en logements

Objectif démographique : L'ambition démographique du projet de plan local d'urbanisme est d'atteindre environ 342 habitants en 2035 et donc d'accueillir environ 35 habitants supplémentaires sur la période 2024-2035 (PADD p.10), avec l'hypothèse d'avoir 307 habitants sur la commune en 2024. Cela correspond à environ 3 habitants supplémentaires par an, en prolongement de la croissance des 10 dernières années (+ 30 habitants entre 2009 et 2020), soit une croissance annuelle de 1 %, avec une hypothèse de 2,1 personne par ménage.

Les dernières données de recensement indiquent que la commune a perdu 20 habitants entre 2019 et 2021 (- 3,4%), avec une taille des ménages de 2,01 personne par ménage, soit une population de 287 habitants en 2021. On peut remarquer qu'entre les recensements de 2019 et 2021, la population des 30 - 44 ans a diminué (- 12), entraînant une diminution des 0-14 ans (- 8). Il y a eu une arrivée de 45-59 ans (+ 14), et une diminution des 75 ans et plus (- 12).

Compte-tenu de ces évolutions récentes, notamment du ralentissement de la croissance démographique, l'objectif de population sur la commune est ambitieux.

Besoins en logements : Le projet de PLU estime un besoin de 17 logements sur 11 ans, soit 1,5 logement par an, répartis entre 12 logements neufs et la remise sur le marché de 5 logements vacants.

Le rapport de présentation (p.10) indique qu'il y a eu une moyenne de 0,6 logement par an autorisé entre 2013 et 2018 et 2 logements par an autorisés entre 2019 et 2021.

Un logement autorisé ne signifie pas qu'il y a construction. D'après les données SITADEL sur la construction neuve, 9 logements ont été commencés entre 2010 et 2021, soit moins de 0,8 logements par an.

Le rapport de présentation indique 37 logements vacants en 2019 (données INSEE). Les données INSEE de 2021 font état de 50 logements vacants avec un nombre de résidences secondaires passé de 41 en 2019 à 24 en 2021.

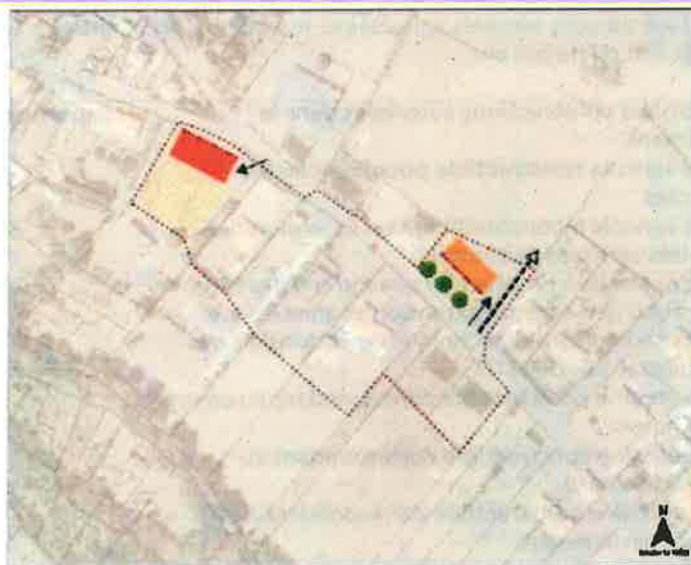
D'après les données LOVAC qui permettent le repérage des logements vacants depuis plus de 2 ans, 18 logements sont vacants au 1^{er} janvier 2023, dont 6 font l'objet d'une vente. La vacance est concentrée dans le centre-bourg de Boudes.

L'OAP de centre bourg prévoit la réalisation de 5 logements sous forme de maisons jumelées ou de logements intermédiaires et/ou individuels groupés avec une densité moyenne de 14 logements/ha sur 0,36 ha mobilisable (p.23 du rapport de présentation – justification des choix)

Commune de Boudes

OAP 1 - Centre-bourg

Superficie de l'OAP : 1,62 ha
Superficie mobilisable : 0,37 ha
Nombre de logements : 5
Densité : 14 logements/ha



- Périmètre d'application de l'OAP
- Accèsibilité, modes d'usages et stationnement
 - Accès aux routes
 - Accès aux équipements à l'an 10
- Vocation et composition urbaine
- Logements intermédiaires
 - Logements intermédiaires et/ou collectifs groupés
 - Prone à la culture
- Composition paysagère
- Espaces de verdure
 - Arbres et plantes

Le secteur a vocation à accueillir 3 logements sur la partie Ouest et 2 logements sur la partie Est, soit une densité moyenne de 14 logements/ha.

Enquête agricole
Zonage agricole

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, une réunion de concertation avec les exploitants agricoles a eu lieu le 7 mars 2023 et a permis de recenser les différents projets des agriculteurs présents et d'identifier les secteurs à préserver en zone agricole (rapport de présentation p. 27).

Formes de l'urbanisation dans le projet

La majorité des secteurs constructibles est située dans les dents creuses du bourg et du hameau de Bard.

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

♦ Répartition des disponibilités foncières et évolution de la consommation

Le calcul des disponibilités foncières (estimation DDT 63) est fait par photo-interprétation (photo aérienne de 2022) et par le repérage du bâti (données cadastre de 2023).

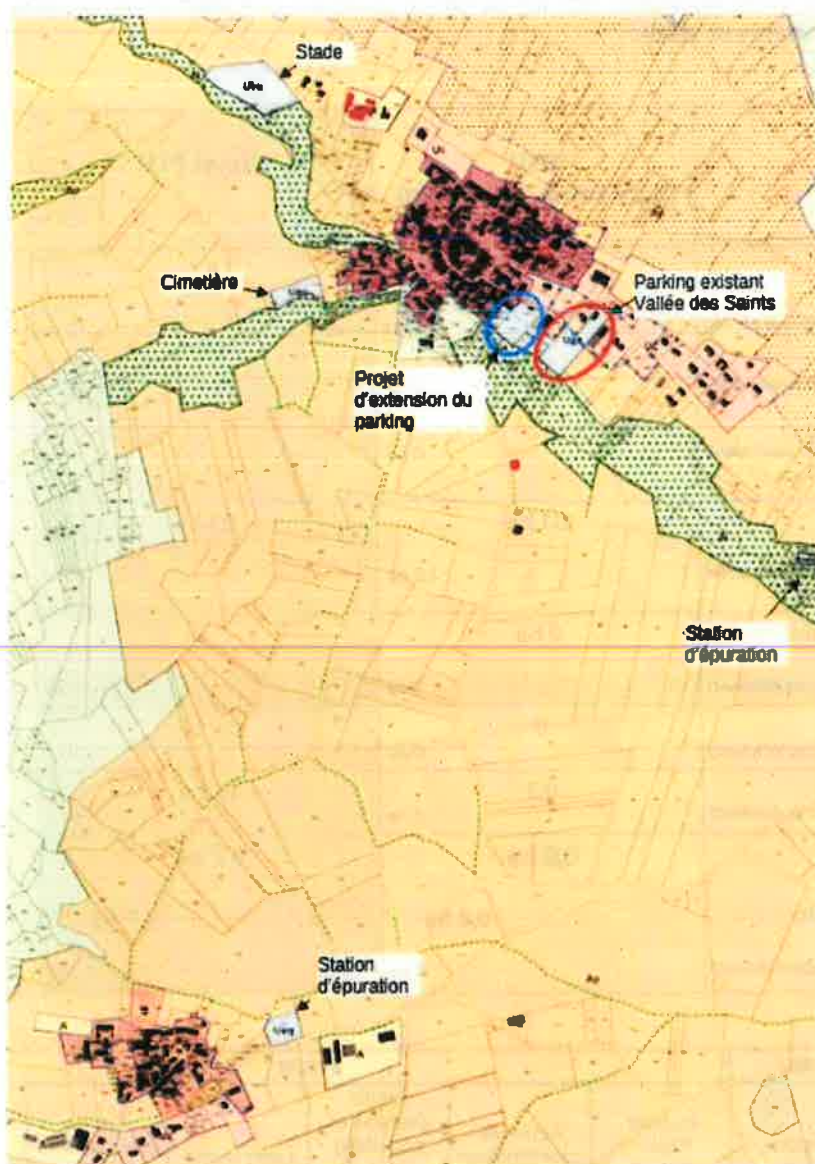
Disponibilités foncières	RNU (hors zones d'activités)	Projet PLU	Évolution de la consommation
Espaces agricoles	0,2 ha	1,6 ha	+ 1,4 ha
dont espaces agricoles déclarés à la PAC	0 ha	0,1 ha	
dont espaces naturels remarquables	0 ha	0 ha	
dont AOC viticole (le cas échéant)	0 ha	0 ha	
Espaces forestiers	0,1 ha	0,1 ha	0 ha
dont espaces naturels remarquables	2,0 ha	1,5 ha	
Espaces naturels remarquables hors agricoles ou forestiers	0 ha	0 ha	0 ha
dont AOC viticole (le cas échéant)	0 ha	0 ha	
Espaces urbanisés	0	0,5 ha	+ 0,5 ha
dont AOC viticole (le cas échéant)	0 ha	0 ha	
Autres espaces	0,2	1,5 ha	+ 1,3 ha
dont AOC viticole (le cas échéant)	0 ha	0 ha	
TOTAL	0,6 ha	3,7 ha	+ 3,1 ha
sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers	0,3 ha	1,7 ha	+ 1,4 ha
sous-total : AOC viticole (le cas échéant)	0 ha	0 ha	

	RNU	Projet					
	Construc- tible	Habitat Court- moyen terme	Activités court-moyen terme	Mixte (habitat et activités) Court et moyen terme	Long terme	Autres (équipement s loisirs tourisme ...)	STECAL
TOTAL	0,6	2,3	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0
en zones de risques	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

♦ **Disponibilités foncières par zones réglementaires**

Zone	Disponibilités foncières (ha)
Ua	0,4
Ub	0,5
Uc	1,3
Ueq	1,4
Total	3,7 ha

Les 3,7 hectares disponibles à la construction concernent uniquement des zones urbaines (U), dont 1,4 hectare en zone d'équipements publics (Ueq).



Le règlement de la zone Ueq autorise la destination « équipements d'intérêts collectifs et services publics » et toutes les sous-destinations afférentes (locaux et bureaux accueillant du public, locaux techniques et industriels des administrations, établissements d'enseignement et de santé, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public) qui ne semblent pas, pour certaines, correspondre aux destinations existantes ou projetées dans cette zone.

5. Secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL, article L.151-13 du code de l'urbanisme)

Par définition, les STECAL sont des sous-secteurs constructibles en zone agricole (A...) ou naturelle (N...), et peuvent être délimités par le PLU à titre exceptionnel et à condition d'avoir fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

Le projet de PLU ne prévoit pas de sous-secteurs constructibles tels que définis à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

6. Extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zone agricole ou naturelle (article L.151-12 du code de l'urbanisme)

L'article L. 151-12 du code de l'urbanisme dispose que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité (article R.111-21 : rapport entre la surface de plancher et la surface de terrain) de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Zone	Ce qui est prévu dans le règlement du projet de PLU
A,Ap	Extensions (règlement p. 78) : Destinations et sous-destinations : autorise l'extension des habitations existantes sous réserve que l'existant ait une emprise au sol supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne compromette pas la qualité paysagère du site. Densité : non réglementée Hauteur : 7 mètres ou égal à l'existant. Emprise au sol : Emprise au sol inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher Emprise au sol totale (construction principale + annexes) inférieure ou égale à 300 m². Annexes : Autorisées Zone d'implantation : 20 m Hauteur : 3 mètres Emprise au sol : Emprise au sol totale (construction principale + annexes) inférieure ou égale à 300 m².
N	Idem A

La zone Ap, protégée dispose du même règlement que les zones A et N. Ne devrait-il pas être plus contraignant, notamment en termes d'emprise au sol ?

En zone Ap, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve qu'elles « ne compromettent pas la qualité paysagère du site ». Dans le tome 1 du rapport de présentation, page 25, il est indiqué que « la zone Ap correspond aux zones de richesse naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt paysager ». Vérifier la concordance entre le rapport de présentation et le règlement.

Densité : « l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 40 % de la surface de plancher ». Ne serait-ce pas plutôt que l'emprise au sol de l'extension doit être inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol existante ? Le pourcentage habituellement pratiqué dans cette zone du département est de 30 %.

Emprise au sol : habituellement l'emprise au sol dans ce secteur est de 250 m², et ne faut-il pas préférer un pourcentage de surface de terrain ? 300 m² sur une parcelle de 500 m² n'ont pas le même impact que sur une parcelle de 1000 m².

7. Avis de la commission

La commission note :

- la qualité générale du document d'urbanisme ;
- d'un point de vue démographique, la volonté de la commune d'avoir une croissance de 1 % par an, correspondant à la croissance observée entre 2009 et 2020 ;
- la volonté de la commune de prévoir une urbanisation limitée et en dents creuses ;

La commission observe toutefois :

- une densité envisagée dans les OAP (14 logements par hectare), inférieure aux préconisations du SCoT mais qui reste cohérente avec l'armature bâtie du contexte existant et répondant sur le hameau Bard à des orientations partagées avec l'Architecte des Bâtiments de France ;
- un zonage Ueq dans une zone ne pouvant être définie comme urbanisée et un règlement, notamment en termes de sous-destinations autorisées dans cette zone ne correspondant pas à l'existant où au projet de la collectivité ;
- deux parcelles en zone Uc sur le Centre-bourg seraient susceptibles d'être reclassées en zone Ap pour des raisons de ruissellement (parcelle 317) et de densification non maîtrisée à proximité de l'OAP 1 (parcelle 106 dans sa partie sud)
- la nécessité d'apporter plus de précisions dans le règlement écrit concernant les extensions et les annexes des bâtiments existants d'habitation (rapport emprise au sol et surface plancher, emprise au sol importante notamment en zone Ap) ;

En conséquence, la commission émet un avis favorable à ce projet de plan local d'urbanisme en invitant toutefois la commune à :

- reclasser les zones Ueq, excepté celle destinée au stationnement, en sous-secteurs de zone A ou N, ces zones n'étant pas considérées comme urbanisées et revoir le règlement de la zone en ce qui concerne les sous-destinations autorisées ;
- reclasser la parcelle 317 et la partie sud de la parcelle 106 prévues en zone Uc en zone Ap ;
- compléter le règlement des zones A et N concernant les extensions/annexes des bâtiments existants d'habitation, notamment en réduisant l'emprise au sol en zone Ap et en réglementant également la surface de plancher ;

Fait à Clermont-Ferrand, le **30 JAN. 2025**

La Présidente,

Pour le Préfet et par délégation,
la directrice départementale adjointe des territoires,



Johanna DONVEZ