

Diagnostic

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Boudes

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE TERRITORIAL	4
1.1 La présentation du territoire	4
1.2 Le contexte administratif	5
1.2.1 Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes	5
1.2.2 Le SCoT Agglo pays d'Issoire	6
1.3 Le PLH Pays d'Issoire en cours d'élaboration	10
2. LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	11
2.1 Une croissance démographique continue depuis 1990	11
2.1.1 Une part équivalente d'habitants ayant moins de 30 ans et de ceux de plus de 60 ans	13
2.1.2 Une diminution de la taille des ménages	15
2.1.3 Un revenu mensuel médian très proche de celui de la Communauté d'agglomération	15
2.1.4 Synthèse	15
2.2 Une offre de logements à diversifier	16
2.2.1 Un ralentissement de la production de logements depuis 2008	16
2.2.2 99,5% de maisons	18
2.2.3 54% des résidences principales construites avant 1919	19
2.2.4 Un nombre de logements autorisés en forte hausse baisse depuis 2015	19
2.2.5 Aucun logement locatif social	20
2.2.6 Des prix immobiliers abordables	20
2.2.7 Synthèse	21
2.3 Les activités économiques	22
2.3.1 Un quart des actifs sont des employés et un quart des habitants n'est pas diplômé	22
2.3.2 37 emplois sur la commune	23
2.3.3 Les activités touristiques	24
2.3.8 Synthèse	24
2.4 L'activité agricole et viticole	25
3. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE BOUDES	28
3.1 Les équipements et services	28
3.2 Les déplacements	29
3.2.1 Les infrastructures et accessibilité	29
3.2.2 Les déplacements domicile-travail	30
3.2.3 Les transports en commun	31
3.2.6 L'offre de stationnements	31
3.3 Les formes urbaines et leur développement	32
3.3.1 L'évolution de l'urbanisation du territoire	32
3.3.2 Le tissu urbain de Bard	40
3.3.3 Un patrimoine remarquable	42
3.3.4 Les formes urbaines	47

3.4	Un paysage marqué par l'agriculture	49
3.4.1	Les entités paysagères.....	49
3.4.2	Les éléments paysagers.....	55
3.4.3	Les entrées de bourg.....	56
3.4.4	Les enjeux paysagers.....	59
3.5	L'analyse de la consommation d'espace.....	60
3.6.1	L'espace urbanisé au 1 ^{er} janvier 2022.....	60
3.6.2	La consommation d'espace de 2011 à 2021	61
3.7	Analyse de la densification.....	63
3.8	Objectifs de production de logements du PLU	65

1. Le contexte territorial

1.1 La présentation du territoire

La commune de Boudes, d'une superficie de 792 ha, compte 282 habitants en 2020, et se trouve au sud du Puy-de-Dôme, à 50 km au sud de Clermont-Ferrand.

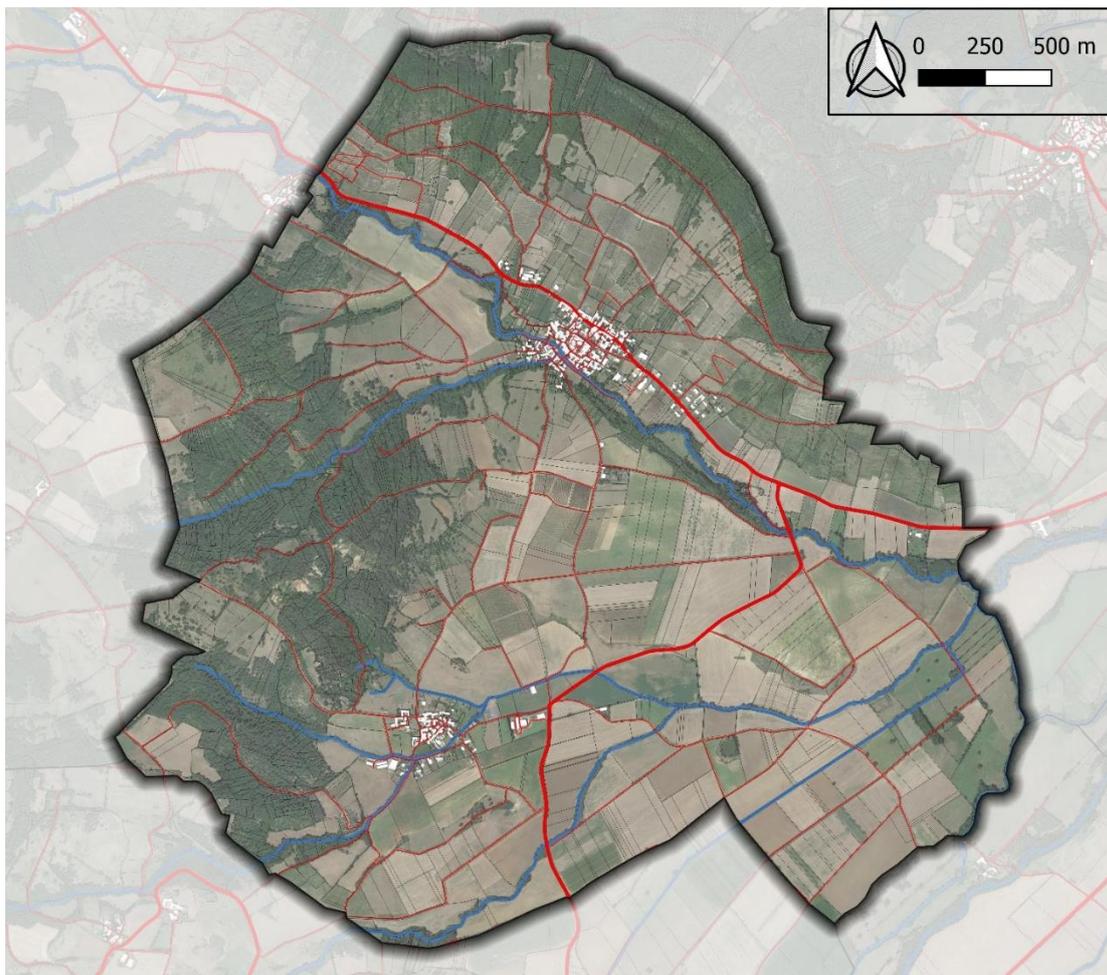
La commune s'inscrit dans l'entité géographique des Couzes, au contact des plaines et des hauts plateaux du Cézallier.

Les communes limitrophes sont :

- à l'Ouest : Saint-Hérent
- au Sud : Madriat et Collanges
- à l'Est : Saint-Germain-Lembron
- au Nord : Villeneuve et Chalus

Boudes fait partie de la Communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire qui regroupe 88 communes, avec près de 57 000 habitants, et mesure 1 018 km². Le siège est situé à Issoire, qui compte environ 16 000 habitants. 13 communes ont moins de 100 habitants en 2020, ce qui témoigne de la ruralité du territoire. Seulement 9 communes ont plus de 1000 habitants, il s'agit de : Le Breuil-sur-Couze, Coudes, Sauxillanges, Champeix, Plauzat, Auzat-la-Combelle, Saint-Germain-Lembron, Brassac-les-Mines et Issoire.

La Communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire est compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale. Celui-ci a été approuvé le 1^{er} mars 2018.



1.2 Le contexte administratif

1.2.1 Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes

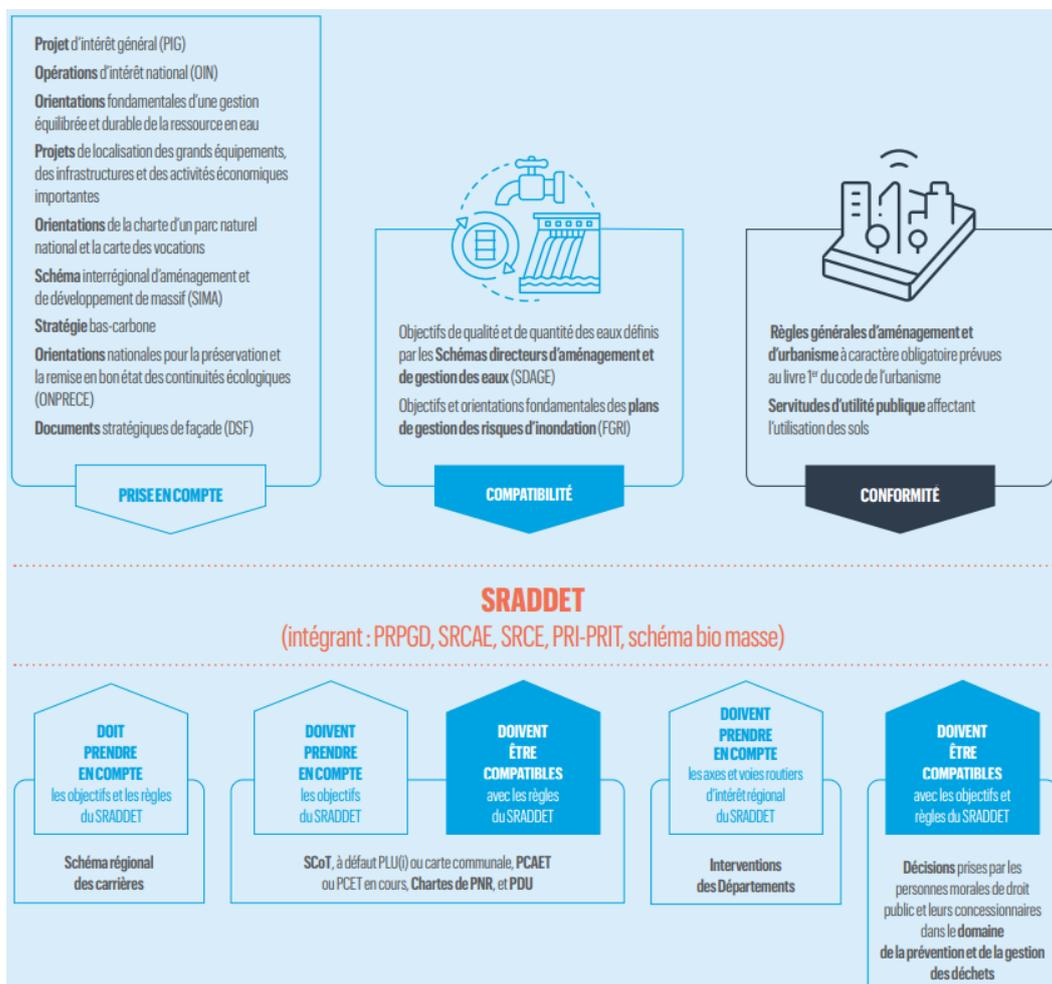
Le SRADDET, ou le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, couvre la région Auvergne Rhône Alpes dont la commune de Boudes. C'est un schéma stratégique qui fixe plusieurs objectifs abordant plusieurs thématiques comme l'égalité entre les territoires, le développement, l'environnement, les transports, la lutte contre le changement climatique, la restauration de la biodiversité, l'économie ou encore le désenclavement des territoires ruraux.

Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes se projette à l'horizon 2030 et se veut comme étant un large processus de concertation pour construire ensemble de la région de demain. Depuis le lancement de sa démarche d'élaboration, le SRADDET a pour objectif de traduire la volonté de la région qui est de mettre en place une vaste démarche de concertation avec les territoires, les instances régionales existantes et les citoyens et de devenir la première région durable d'Europe.

Le SRADDET est composé d'un rapport d'objectifs (61 objectifs opérationnels), d'un fascicule de règles avec un tome de règles générales (43 règles) et un tome de règles spécifiques pour le volet déchets, ainsi que de plusieurs annexes (état des lieux du territoire, annexe biodiversité et atlas cartographique, Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, évaluation environnementale).

Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes s'articule autour de 4 ambitions :

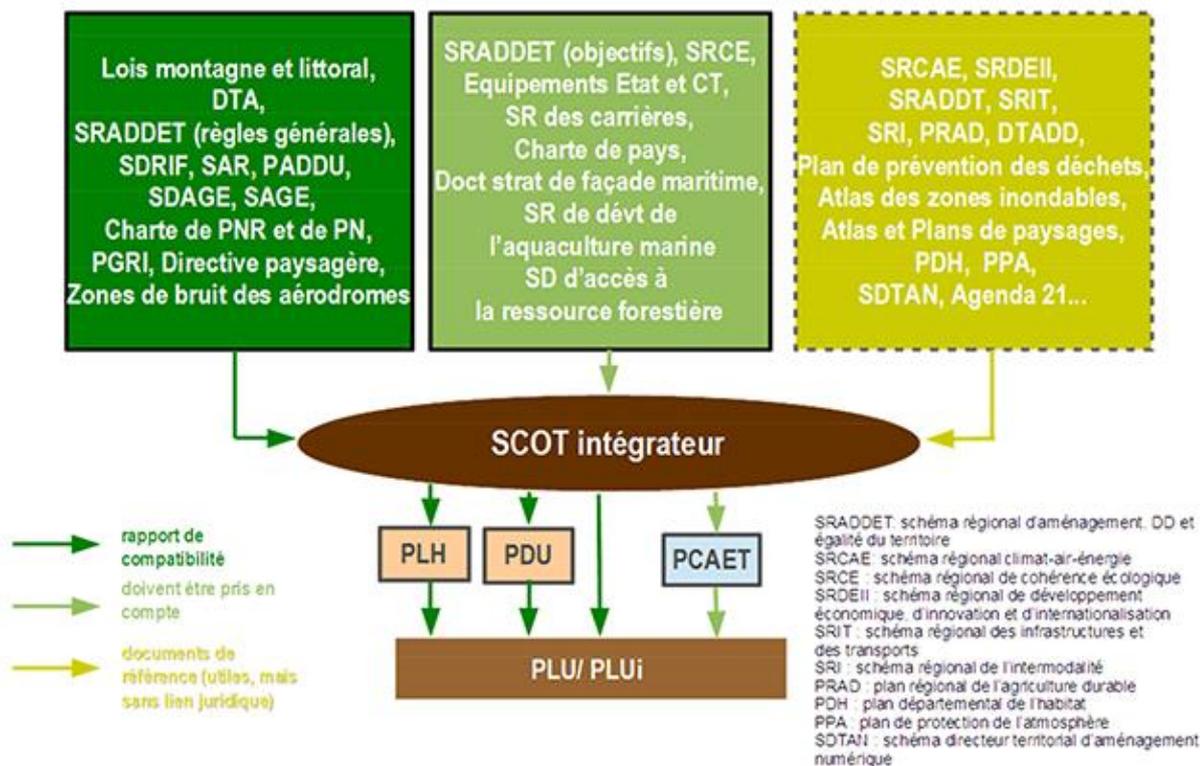
- Prévenir et lutter contre les effets du dérèglement climatique ;
- Combattre les déséquilibres territoriaux ;
- Une région leader sur l'économie circulaire, la prévention et la gestion des risques ;
- Conforter l'ouverture du territoire régional et renforcer les coopérations transfrontalières.



Source : Extrait de la version simplifiée du SRADDET, juin 2023

1.2.2 Le SCoT Pays d'Issoire Val d'Allier Sud

Le SCOT intégrateur dans la hiérarchie des normes

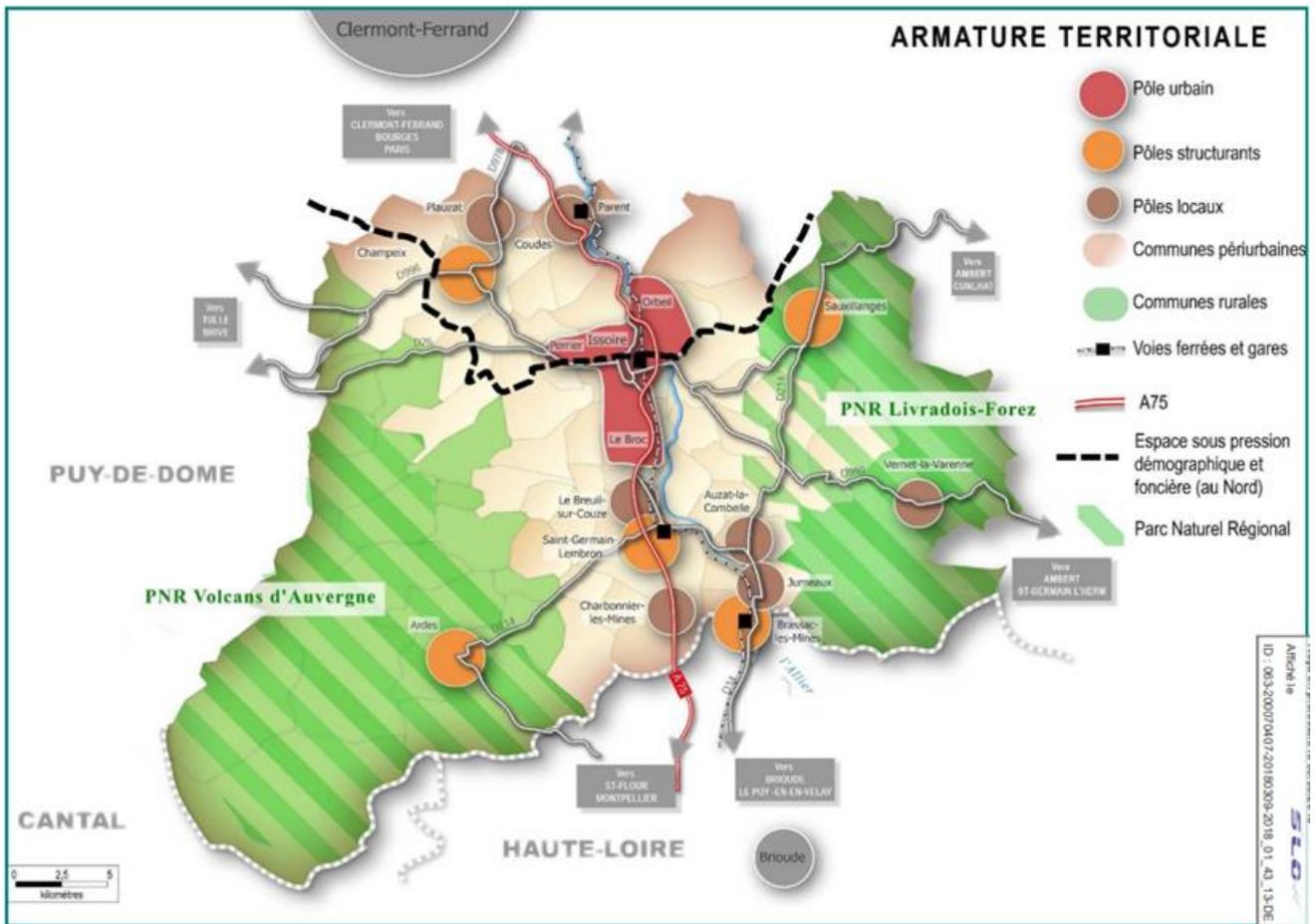


Le schéma de cohérence territoriale (SCOT), créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et confirmé par la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003, est un nouvel outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale.

Il définit l'évolution d'un territoire au travers d'un projet d'aménagement et de développement durable. Son objectif est de servir de cadre aux différentes politiques sectorielles (habitat, déplacements, équipements commerciaux, environnement, organisation d'espace) en assurant la cohérence des documents sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacements urbains, schéma de développement commercial) et des documents d'urbanisme établis au niveau communal (plans locaux d'urbanisme et cartes communales). Ces documents devront en effet être en cohérence avec le SCOT.

Ce document approuvé le 1^{er} mars 2018 donne une ligne directrice en matière de développement et d'aménagement du territoire pour les 15 prochaines années.

Le SCoT confère à la commune un **rôle de commune périurbaine**.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

À travers son PADD, le SCoT traduit la projection du territoire dans le temps par une politique stratégique et prospectif à l'horizon 2030. Cette volonté des élus s'articule autour 4 grands axes :

1. Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil ;
2. Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique ;
3. Articuler déplacements et urbanisme ;
4. Développer une attractivité économique maîtrisée et équilibrée.

Axe 1 : Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil

1.1 Renforcer l'armature territoriale :

- Une armature territoriale fondée sur la capacité d'accueil des territoires
- Organiser l'offre d'équipements et de services à l'échelle de la Communauté d'agglomération
- Améliorer l'accès aux communications numériques

1.2 Adapter l'offre en logements aux besoins de la population :

- Garantir les parcours résidentiels sur tous les territoires
- Prendre en considération les publics spécifiques dans la diversification

Axe 2 : Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique

2.1 Maîtriser la consommation foncière

2.2 Confronter les potentialités de développement avec les éléments cadre d'un développement dit durable :

- Préserver les espaces agricoles et favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole
- Valoriser la forêt et anticiper les dynamiques de son évolution
- Valoriser et préserver la biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire

- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances et limiter leurs effets
- Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau et poursuivre l'amélioration dans la gestion du petit cycle de l'eau
- Valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales vectrices d'attractivité

2.3 Intégrer la notion de qualité urbaine et paysagère tout en prenant en compte les enjeux de développement durable

- Valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales vectrices d'attractivité
- Organiser des transitions "ville"/espaces agri-naturels
- Intégrer la trame verte et bleue en ville et anticiper le changement climatique
- Mieux encadrer les aménagements à vocation économique
- Concilier objectifs énergétiques et enjeux patrimoniaux/paysagers

Axe 3 : Articuler déplacements et urbanisme

3.1 Diminuer les distances parcourues :

- Limiter la dépendance à l'agglomération clermontoise
- Renforcer les pôles du territoire
- Favoriser l'urbanisation dans les pôles
- Développer un urbanisme des courtes distances

3.2 Développer les transports en commun, le covoiturage et l'autopartage pour les déplacements de moyenne et longue distance :

- Favoriser l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs
- Implanter les principaux pôles générateurs de déplacements à proximité des gares
- Renforcer l'irrigation du territoire par les transports collectifs
- Poursuivre l'amélioration des liaisons ferroviaires
- Créer un réseau de transport collectif à l'échelle de l'agglomération d'Issoire
- Relier chaque pôle structurant à Issoire et/ou Clermont
- Desservir toutes les communes

3.3 Développer la marche et le vélo pour les déplacements courts :

- Développer un urbanisme des courtes distances
- Faciliter l'usage de la marche à pied et du vélo
- Développer le télétravail
- Limiter les besoins en déplacements

3.4 Relancer le fret ferroviaire

3.5 Développer les alternatives à la mobilité des personnes et des biens

3.6 Communiquer et favoriser les changements de comportement

Axe 4 : Développer une attractivité économique maîtrisée et équilibrée

4.1 Pérenniser et conforter les activités dans les centralités

4.2 Favoriser le développement économique en adéquation avec les spécificités territoriales et en cohérence à l'échelle de l'API :

- Organiser l'offre de foncier pour l'économie à l'échelle de l'API
- Développer une offre foncière pour l'économie globale et garantir une bonne utilisation de l'espace
- Avoir une approche d'intégration paysagère des activités économiques sur les espaces ruraux et urbains

4.3 Définir et développer une organisation commerciale et artisanale pour conforter l'économie du territoire et limiter les déplacements internes :

- Optimiser la dynamique qualitative du commerce et de l'artisanat commercial sur le territoire
- Hiérarchiser les fonctions commerciales et artisanales en écho à l'organisation territoriale des polarités
- Renforcer le rôle central du cœur d'Issoire en termes de rayonnement commercial

Le Document d'Orientations et d'Objectifs

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) fixe des objectifs sur de nombreuses thématiques, et notamment sur la thématique de l'habitat.

Des objectifs de production de logements, de formes urbaines et de densités :

L'objectif de production de logements est de 1,3 logement par an, soit 14 à l'échelle du PLU (11 ans). Le SCoT prévoit également la remise sur le marché de 0,15 logement vacant par an soit 2 d'ici 2035.

SCoT Agglo Pays Isoire	Population et présence de gare			Production de logements			Consommation foncière (progression de la tache urbaine)				
Commune	Population 2012	Poids commune /catégorie	Présence d'une gare	Besoin logements (an)	Objectif réhab LV (an)	Besoins logements neufs (an)	Prog. (ha) Tache/an 2007-2014	Tache moy /log 2007-2014 (m²)	Objectif de réduction (%)	Tache moy /log SCoT (m²)	Progression maxi tache /an (ha)
Antoingt	381	2,3%	Non	2,1	0,21	1,8					0,28
Aulhat-Saint-Privat	412	2,5%	Non	2,2	0,23	2,0					0,30
Bansat	250	1,5%	Non	1,4	0,14	1,2					0,18
Beaulieu	410	2,5%	- de 5 km	3,5	0,23	3,2					0,48
Bergonne	334	2,0%	Non	1,8	0,18	1,6					0,24
Boudes	272	1,7%	Non	1,5	0,15	1,3					0,20

Part des typologies de logements à produire	Collectif ¹	Individuel groupé ²	Individuel en lot libre ³	Total
Pôle urbain	40 %	35 %	25 %	100 %
Pôles structurants	10 %	40 %	50 %	100 %
Pôles locaux	5 %	40 %	55 %	100 %
Communes périurbaines	5 %	30 %	65 %	100 %
Communes rurales	0 %	25 %	75 %	100 %
SCoT	17,3 %	36,5 %	46,5 %	100%

Densités minimales attendues par types de logements	Collectif (part minimale)		Individuel groupé (part minimale)		Individuel en lot libre (part maximale)		Total
	Part mini.	Densité* minimale	Part mini.	Densité* minimale	Part	Densité* minimale	Densité* moyenne
Pôle urbain	40 %	60 log/ha	35 %	30 log/ha	25 %	20 log/ha	32 log/ha
Pôles structurants	10 %	50 log/ha	40 %	30 log/ha	50 %	18 log/ha	23 log/ha
Pôles locaux	5 %	40 log/ha	40 %	25 log/ha	55 %	15 log/ha	19 log/ha
Communes périurbaines	5 %	40 log/ha	30 %	25 log/ha	65 %	15 log/ha	18 log/ha
Communes rurales	0 %	-	25 %	20 log/ha	75 %	12 log/ha	13 log/ha
SCoT	20 %	55 log/ha	33 %	26 log/ha	47 %	15 log/ha	24 log/ha

(*) Il s'agit ici de densité nette en lien direct avec la taille des parcelles constructibles destinées à l'habitat.

Extrait du DOO du SCoT

1.3 Le PLH Pays d'Issoire en cours d'élaboration

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document de programmation se concentrant sur la thématique de l'habitat. Il met en place des actions couvrant un large spectre allant de l'information des ménages aux aides à la construction et prescrit notamment des objectifs de production de logement à atteindre pour le territoire

Ses orientations et objectifs s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité.

L'élaboration du nouveau PLH de l'agglomération Pays d'Issoire est en cours de finalisation. Le document sera en vigueur sur la période 2023-2028.

Les actions et objectifs du PLH s'inscrivent dans l'armature territoriale de l'agglomération Pays d'Issoire.

Le PLH Pays d'Issoire décline les objectifs de développement démographiques et résidentiels prescrits par le SCOT. Le scénario retenu lors de l'élaboration reprend directement les objectifs du SCOT. **Pour la commune de Boudes l'objectif est de 1,5 logements/an soit environ 17 logements à produire en 11 ans.**

Contrairement au SCOT, l'objectif ne distingue pas construction neuve et remise sur le marché de logements vacants.

Pour rappel la dynamique de construction a été de 0,6 logements/an autorisés en moyenne entre 2013 et 2018 et de 2 logements/an autorisés en moyenne entre 2019 et 2021

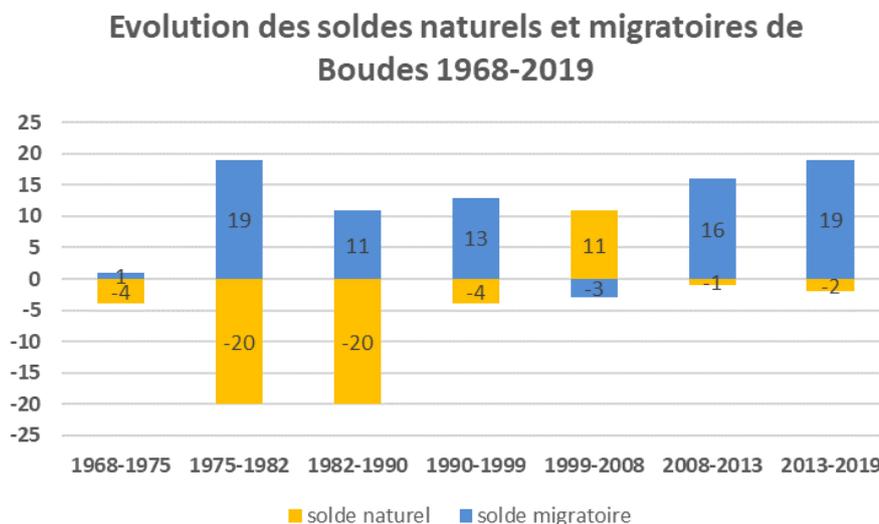
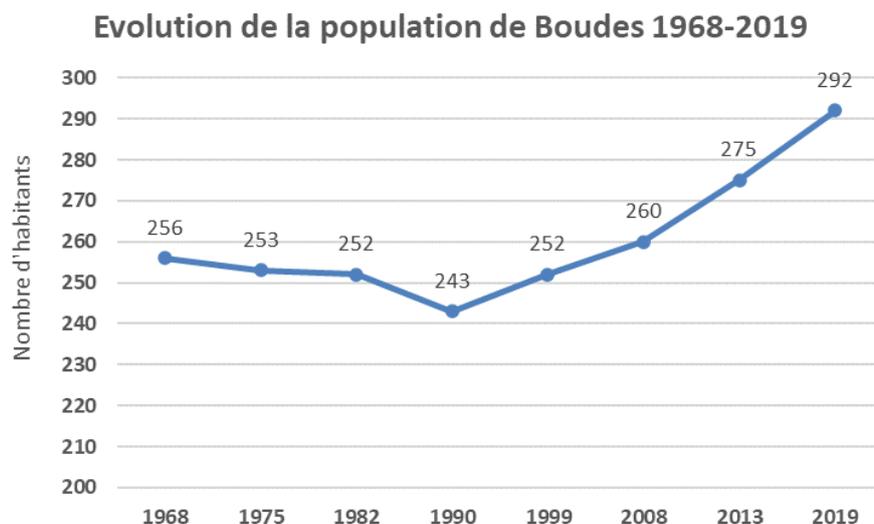
2. Le diagnostic socio-économique

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial de la commune de Boudes, il a été choisi d'analyser les composantes du territoire avec l'échelle intercommunale et départementale.

Les données sont issues du recensement de la population de 2019 mise en ligne par l'INSEE en juin 2022.

2.1 Une croissance démographique continue depuis 1990

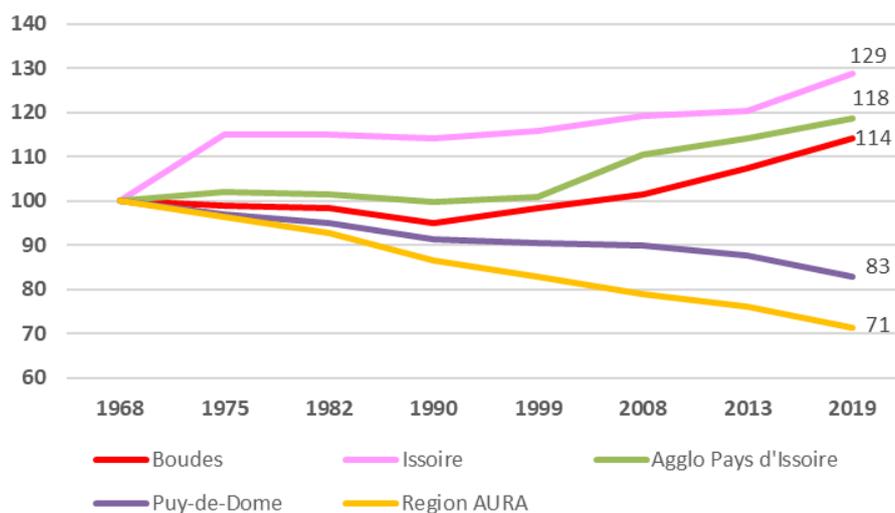
En 2019, la population de la commune de Boudes était de 292 habitants. Cette population est en hausse depuis 1990, grâce au solde migratoire (arrivée de nouveaux habitants) positif.



Les fluctuations du taux de croissance annuel moyen (TCAM) sont liées à celles du solde migratoire, sauf de 1999 à 2008.

En comparaison, la commune a connu une évolution démographique supérieure à celle du département et de la région mais inférieure à celle d'Issoire et de la communauté d'agglomération.

Evolution de la population en base 100 1968-2019

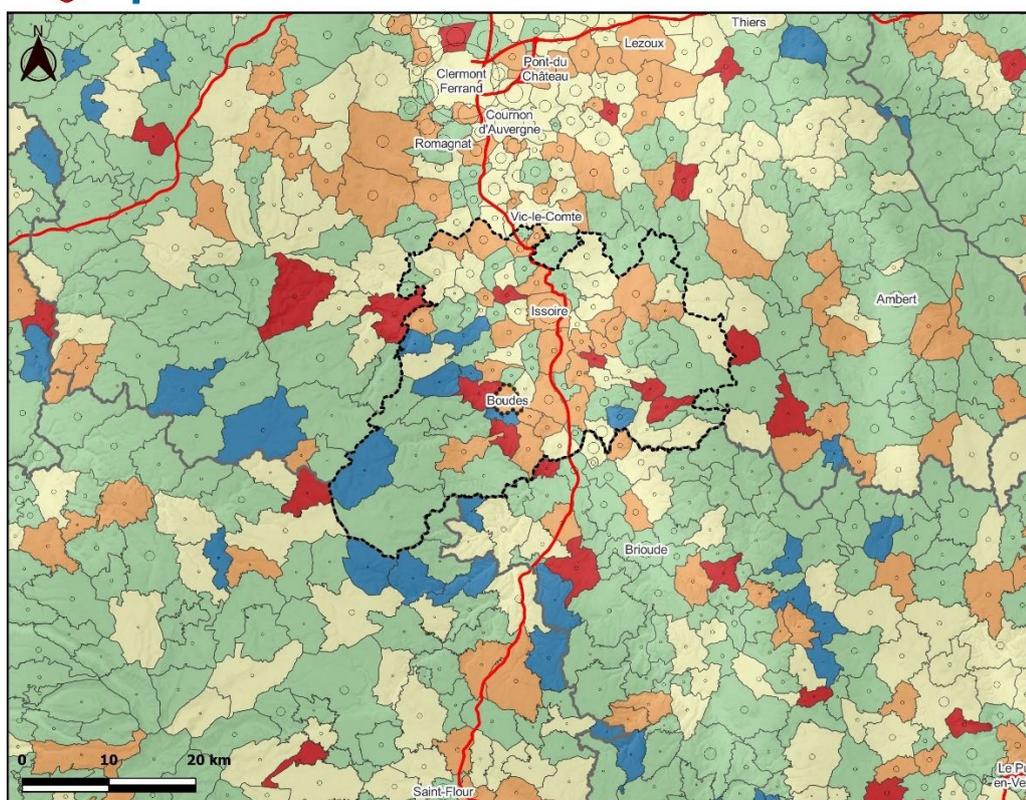


L'axe autoroutier est un moteur de croissance démographique comme l'illustre la carte suivante.

PLU BOUDES



Evolution de la population 2013-2019



- Limites Boudes
- Limites Agglo Pays d'Issoire
- Limites départementales
- Route structurante

TCAM population 2013-2019

- inférieur à -2,5%
- entre -2,5% et 0%
- entre 0% et 1%
- entre 1% et 2,5%
- supérieur à 2,5%

Nombre d'habitants 2019

- 50000
- 5000
- 100

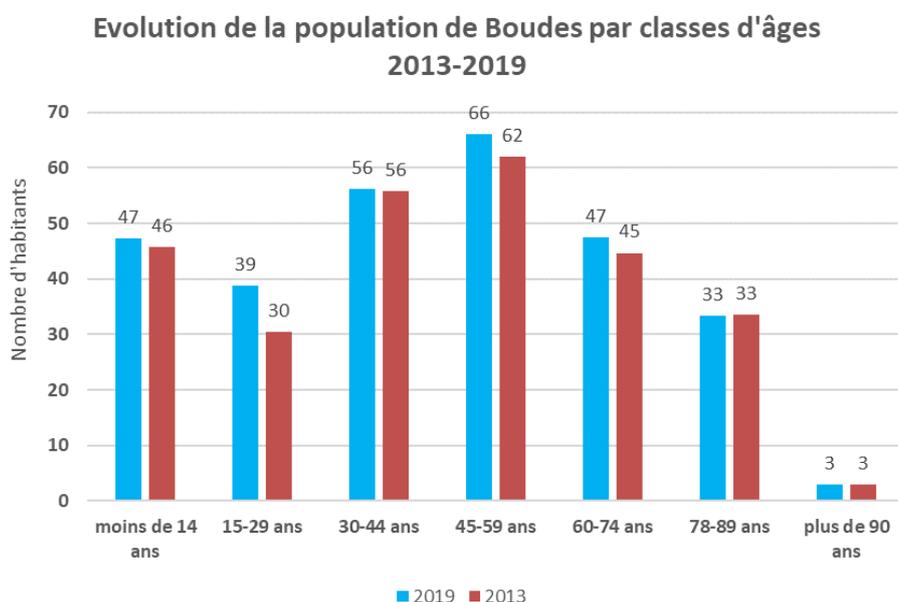
L'enjeu est de favoriser l'installation de nouveaux ménages sur le territoire afin d'affirmer son attractivité et maintenir la dynamique démographique.

2.1.1 Une part équivalente d'habitants ayant moins de 30 ans et de ceux de plus de 60 ans

Il est nécessaire d'observer les classes d'âges de la population et le type de ménages qui composent la commune afin de comprendre sa dynamique démographique.

Le vieillissement de la population est un phénomène démographique croissant sur le territoire national. L'indice de jeunesse permet d'avoir une approche plus précise de ce phénomène. Lorsque l'indice de jeunesse est égal ou proche de 1, cela signifie que les tranches d'âge au sein de la population sont équitablement réparties. Lorsqu'il est proche de 0, la population est essentiellement composée de personnes âgées de 65 ans et plus et inversement lorsque l'indice est supérieur à 1 : la commune est fortement peuplée de jeunes.

En 2019, l'indice de jeunesse était de 1. Un chiffre en baisse constante depuis 1968, traduisant un vieillissement de la population mais moins marqué qu'à l'échelle nationale et départementale.



En 2019, les 45-59 ans représentent la classe la plus élevée de la commune avec 23%. La catégorie d'âges ayant connu la plus forte hausse est celle des 15-29 ans qui représentait 10% en 2013 et 13% en 2019.

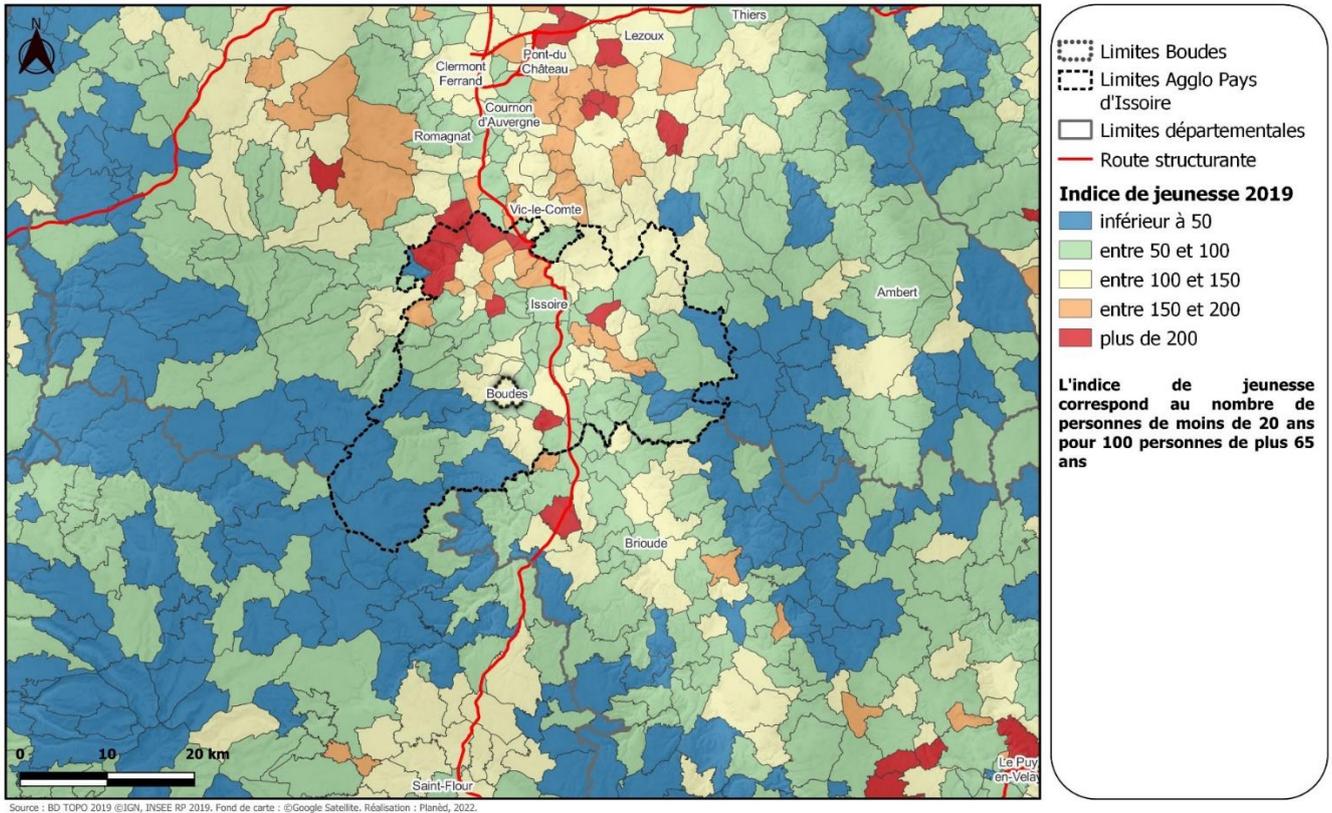
La commune de Boudes est composée à 28% de 60 ans et plus. En comparaison, cette part est de 29% à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

On constate une sous-représentation des 15-29 ans et une sur-représentation des 45-59 ans par rapport à l'EPCI, au département et à la région.

Une attention particulière sera portée par le PLU pour permettre une offre de logements adaptée en termes de typologie et de prix, notamment pour les jeunes décohabitants.



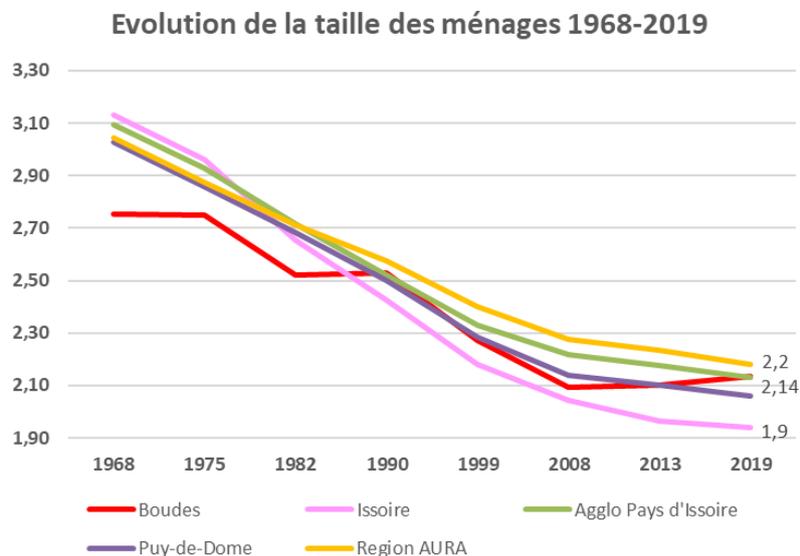
Indice de jeunesse 2019



Un indice de jeunesse plus élevé sur la périphérie hors première couronne de Clermont-Ferrand et les abords des grands axes routiers

2.1.2 Une diminution de la taille des ménages

Le recensement de la population de 2019 a comptabilisé 131 ménages fiscaux sur la commune de Boudes. La taille des ménages a connu une diminution continue de 1968 à 2008 (de 2,75 à 2,08 personnes par ménage), puis une légère hausse pour atteindre 2,14 personnes par ménage en 2019. Cette décroissance est légèrement plus marquée à l'échelle départementale (2,06 personnes par ménage).



2.1.3 Un revenu mensuel médian très proche de celui de la Communauté d'agglomération

Selon l'INSEE, le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers, les prestations sociales perçues. Le premier décile représente le revenu médian disponible le plus faible.

En 2020, le nombre de ménages fiscaux de la commune de Boudes est de 131. Le revenu mensuel médian disponible est de 1792 euros. Le revenu mensuel médian à l'échelle du Puy de Dôme est de 1 876 euros. Il est de 1 813 euros par mois sur la Communauté d'agglomération.

2.1.4 Synthèse

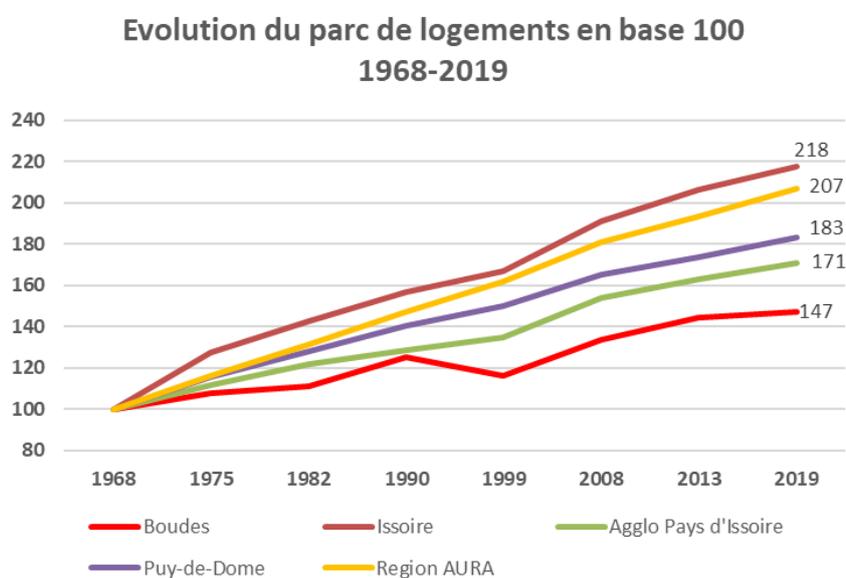
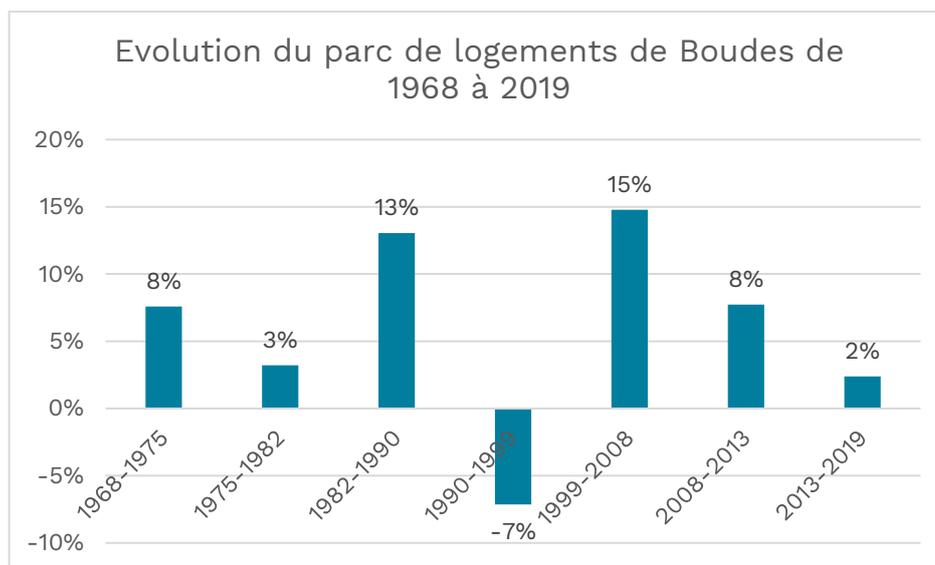
Éléments de synthèse	Enjeux
Une croissance démographique continue	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accueil de nouveaux habitants pour affirmer l'attractivité du territoire • Adapter l'offre de logements pour permettre la réalisation du parcours résidentiel • Accompagner la diminution de la taille des ménages par une offre de logements de petite taille (T1, T2 et T3) • Accompagner et anticiper le phénomène de vieillissement
Une part équivalente de jeunes et de séniors	
Un taux de croissance annuel de 1% porté par le solde migratoire	
Une diminution de la taille des ménages (2,14 personnes/ménage)	
Des revenus équivalents à ceux des autres communes de la Communauté d'agglomération	

2.2 Une offre de logements à diversifier

2.2.1 Un ralentissement de la production de logements depuis 2008

En 2019, 214 logements sont recensés à Boudes. Parmi eux :

- 137 résidences principales ;
- 41 résidences secondaires ;
- 37 logements vacants.



Le parc de logements est composé de 64% de résidences principales, 19% de résidences secondaires et de 17,1% de logements vacants. Ce dernier taux peut paraître élevé, mais il faut le relativiser en se référant au faible nombre de logements qu'il représente.

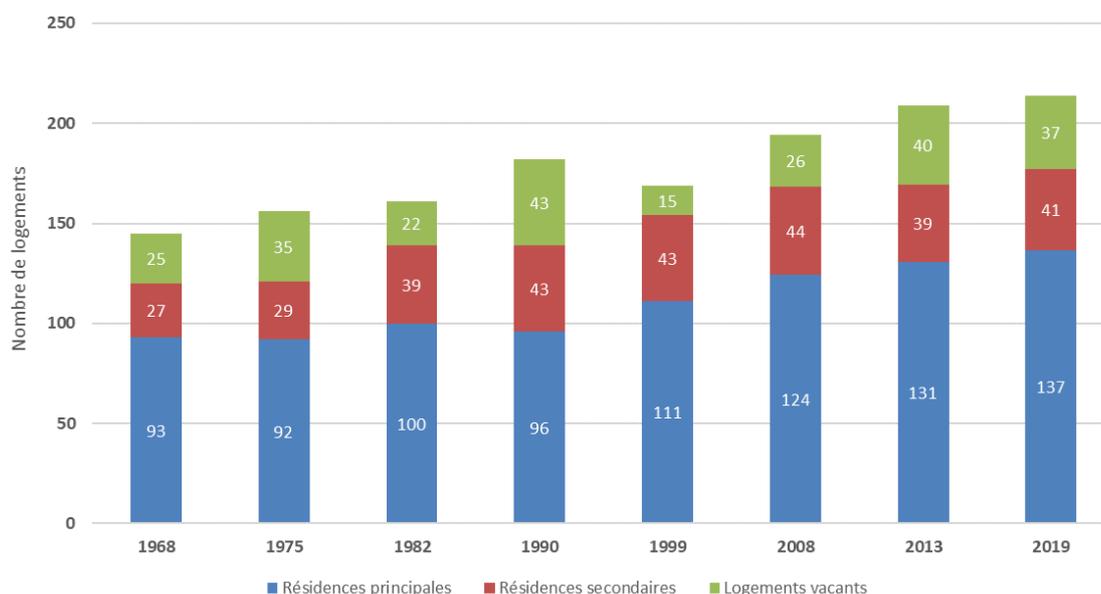
La part de résidences secondaires est importante et démontre l'attractivité touristique de la commune.

Un taux de vacance permettant la fluidité du parcours résidentiel et la rotation du parc est estimé à environ 6 ou 7%, cela correspondrait à 21 logements à Boudes. Un taux de vacance supérieur à ce seuil peut refléter une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande, une inadéquation dans le parc de logements ou une vétusté de celui-ci. Selon le PLH près de 100 logements sont considérés comme vétustes sur le territoire communal.

Le nombre de logements vacants a baissé entre 2013 et 2019 en passant de 40 à 37.

Le taux de logements vacants est de 12,7% à l'échelle de la Communauté d'agglomération et de 10,3% dans le Puy-de-Dôme.

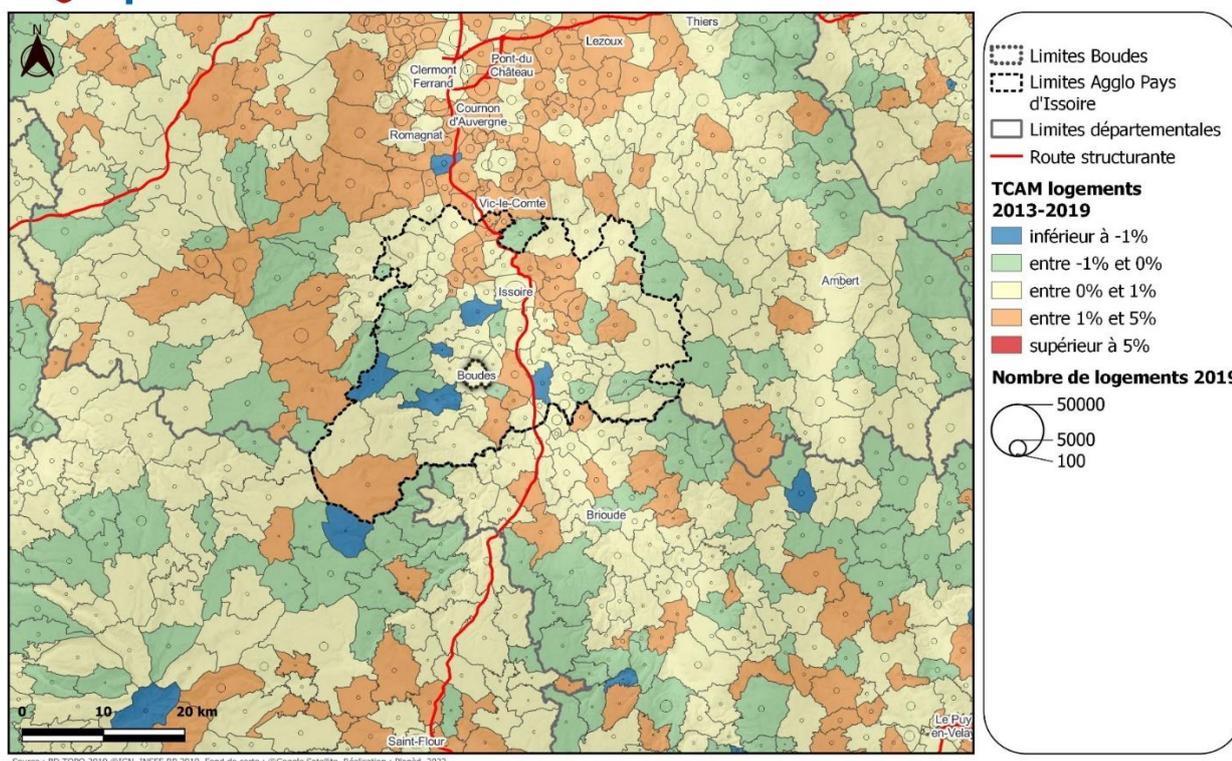
Evolution de la répartition des logements de Boudes par catégories 1968-2019



PLU BOUDES



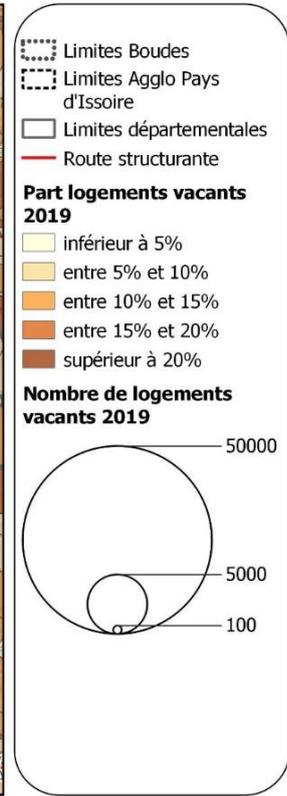
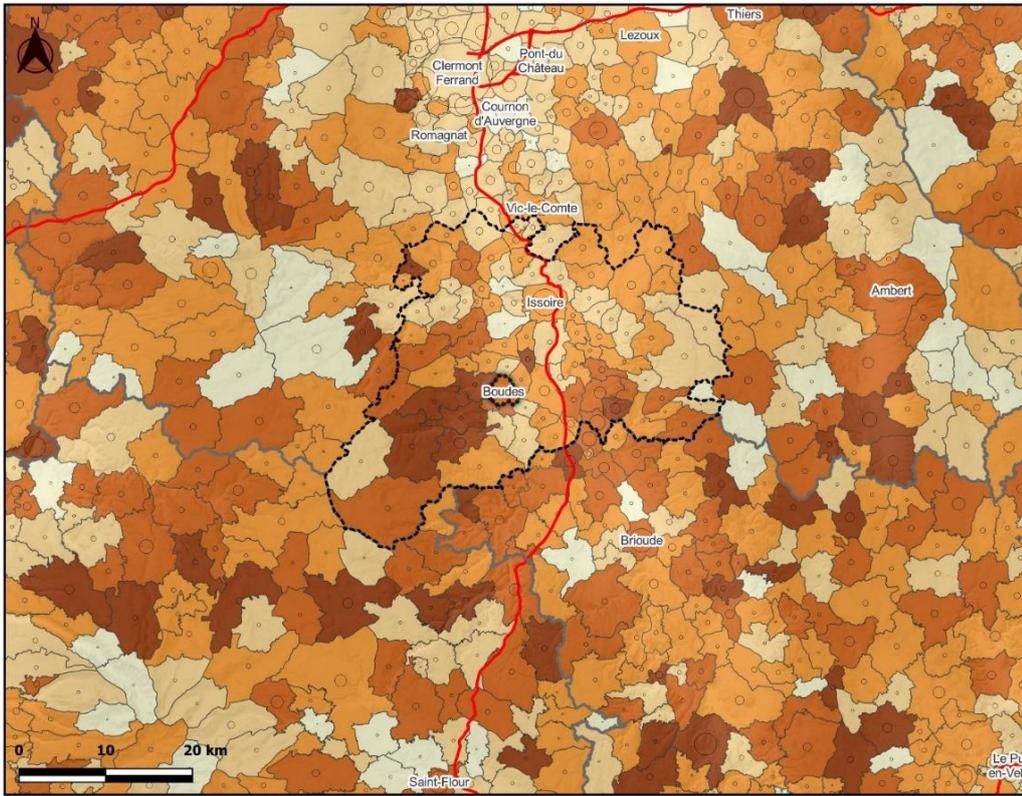
Evolution du parc de logements 2013-2019



Une croissance plus marquée sur les couronnes périurbaines les plus proches de Clermont-Ferrand



Logements vacants 2019



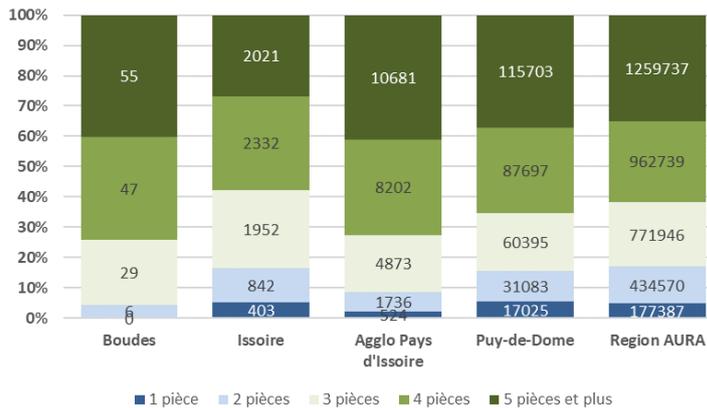
2.2.2 99,5% de maisons

En 2019, les maisons représentent 99,5% du parc de logements, ce qui illustre le caractère très rural de la commune. Cette part est de 80,3% à l'échelle de l'EPCI et de 63,1% à l'échelle départementale.

En 2019, 74% du parc de logements de Boudes est représenté par des logements de 4 pièces et plus : plus de trois quarts du parc est composé de grands logements alors que la taille des ménages ne cesse de diminuer. Les logements de trois pièces représentent 21,4% et il n'y a pas de T1 recensé. La faible présence des logements de petite taille (4,4% de 2 pièces) peut donc freiner l'arrivée des ménages composés de jeunes actifs, de jeunes couples souhaitant s'installer sur la commune ou les jeunes décohabitants.

À l'échelle de la Communauté d'agglomération : 8,7% des logements sont de petite taille (1 ou 2 pièces) et 73% de 4 pièces et plus.

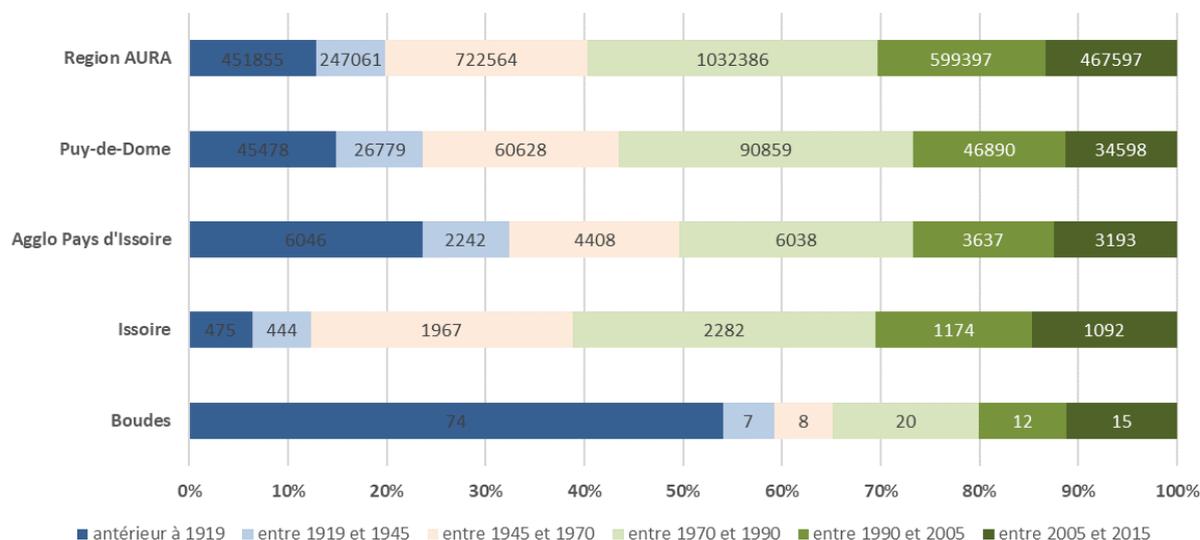
Répartition des résidences principales par tailles



2.2.3 54% des résidences principales construites avant 1919

Plus de deux tiers du parc de logements a été construit avant 1971 (dont 54% avant 1919). Le parc de logements de la commune est beaucoup plus ancien que ceux des territoires de comparaison.

Répartition des résidences principales selon date d'achèvement en 2019

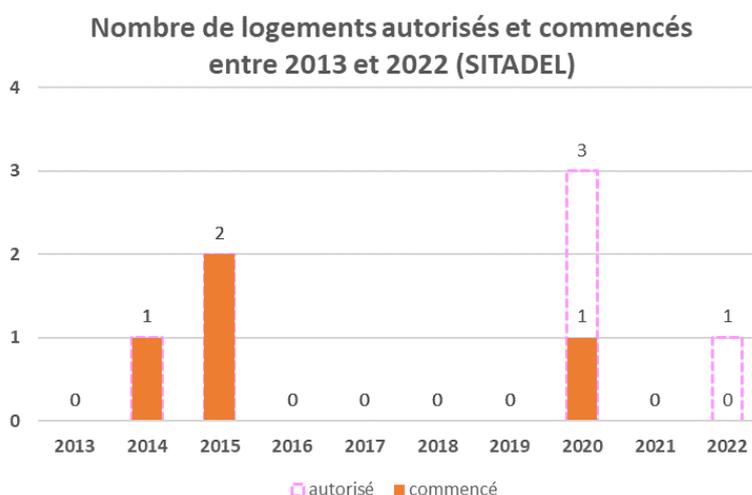


En matière d'occupation des logements : 83% sont occupés par leurs propriétaires et 14% par un locataire du parc privé. Ces proportions ont peu évolué depuis 2008.

2.2.4 Un nombre de logements autorisés en forte hausse baisse depuis 2015

Pour analyser la dynamique de construction neuve, la base de données Sit@del2 a été mobilisée. Les données proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achevements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Entre 2013 et 2022, 4 logements ont été commencés, soit en moyenne 0,4 par an. En 2020, 3 logements ont été autorisés et 1 l'a été en 2022, ce qui signifie que sur les deux prochaines années, le nombre de constructions va être supérieur à 0,4 par an.



2.2.5 Aucun logement locatif social

La commune de Boudes n'est pas concernée les obligations de la loi SRU, et plus précisément l'article 55.

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs « ordinaires » des bailleurs sociaux au 1er janvier de l'année de collecte (nombre de logements, modifications intervenues au cours de l'année écoulée, localisation, taux d'occupation, mobilité, niveau des loyers, financement et conventionnement).

D'après les données RPLS publiées au 1^{er} janvier 2021, la commune de Boudes ne compte aucun logement locatif social.

Les locataires peuvent accéder, sous certaines conditions, à des logements à loyer modéré. Ceux-ci sont désignés selon le mode de financement qui a permis de les construire : logements PLI, PLS, PLAI, ou PLUS :

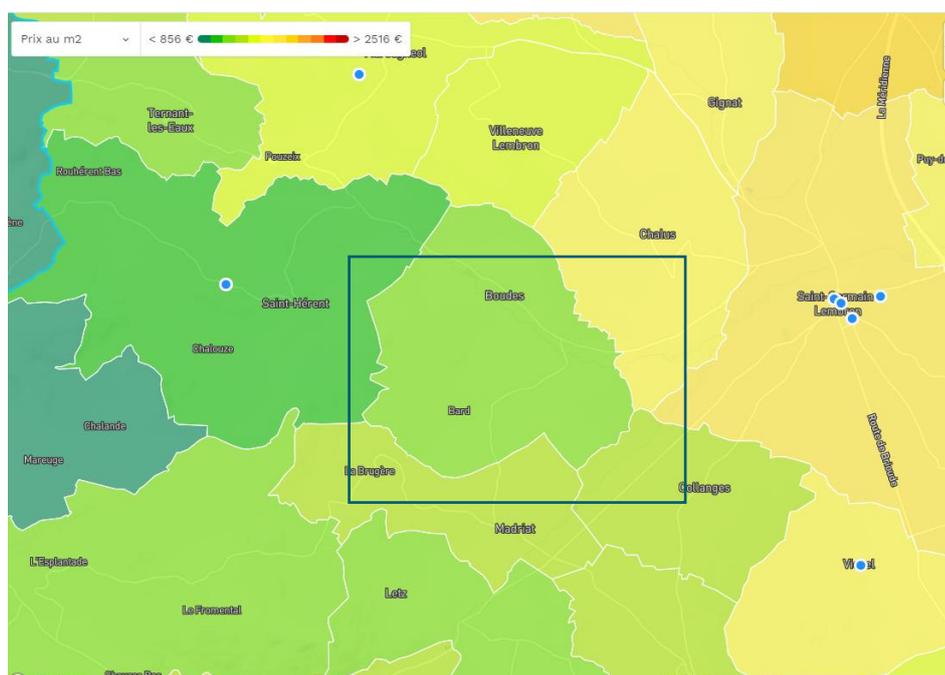
- **Les logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.
- **Les logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- **Les logements PLS** sont financés par le Prêt Locatif Social et les logements PLI par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

En contrepartie, les bailleurs, qu'ils soient privés ou publics sont tenus d'appliquer des plafonds de loyer.

2.2.6 Des prix immobiliers abordables

Les prix de l'immobilier à Boudes sont en deçà des moyennes du département.

	Prix m ² moyen pour un appartement	Prix m ² moyen pour une maison	Loyer mensuel/m ² moyen pour un appartement	Loyer mensuel/m ² moyen pour une maison
BOUDES		1 082€		10,6€/m ²
ISSOIRE	1 991 €	2 050 €	9,3€/m ²	10,1€/m ²
SAINT-HERENT		940 €		10,5€/m ²
CHALUS		1 575 €		8,6€/m ²



Source : carte des prix, meilleuresagents.com, au 1^{er} juin 2023

2.2.7 Synthèse

Éléments de synthèse	Enjeux
Une faible production de logements	<ul style="list-style-type: none">• Remobiliser les logements vacants en facilitant leur réhabilitation et rénovation.• Diversifier l'offre de logements vers de petites typologies et du locatif.• Inciter à la rénovation et réhabilitation du parc ancien.
Seulement 4,4% de petits logements (T1 et T2)	
Une absence de logements locatifs sociaux	
Un parc de logements très ancien (54% construits avant 1919)	
83% des logements occupés par leurs propriétaires	
Des prix immobiliers plus accessibles que ceux du Département	

2.3 Les activités économiques

2.3.1 Un quart des actifs sont des employés et un quart des habitants n'est pas diplômé

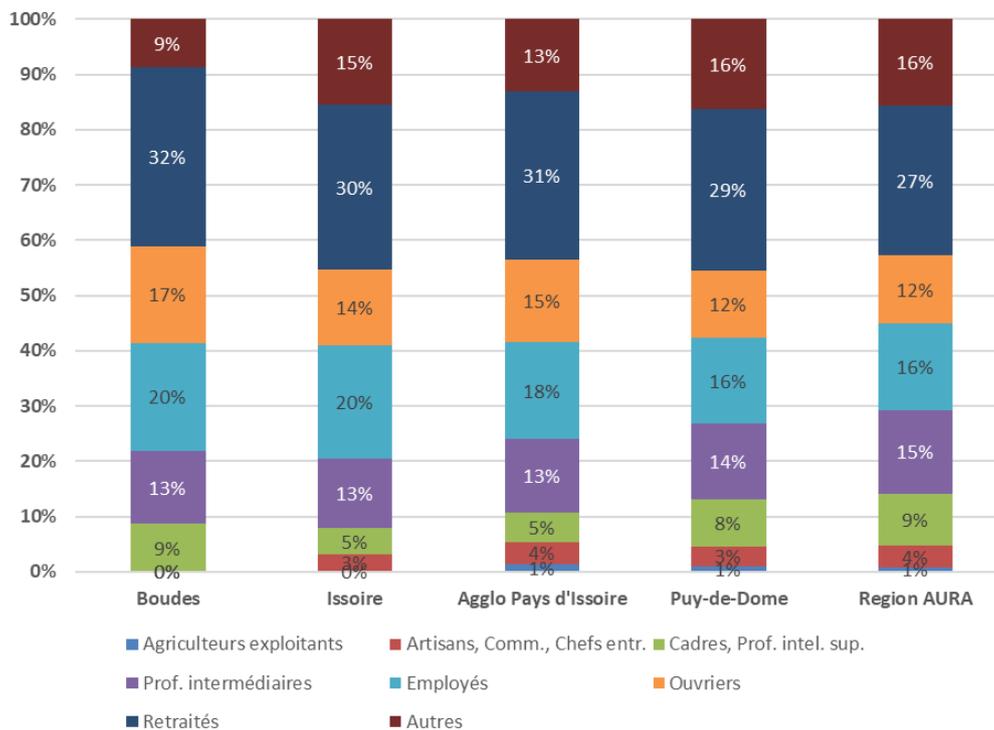
La commune de Boudes comptabilise 126 actifs en 2019, ce qui représente 73% de la population âgée entre 15 et 64 ans.

La population active de Boudes est, en 2019, en grande partie représentée par les retraités à 32%, puis par les employés à 20%. Aucune catégorie socioprofessionnelle n'a connu d'évolution significative de 2013 à 2019.

Par rapport aux territoires de comparaison, la population de plus de 15 ans de Boudes se caractérise par :

- Une sur représentation des ouvriers, qui atteignent 17% à Boudes contre 12% pour le département et la région.
- Une sur représentation des employés, qui atteignent 20% à Boudes contre 16% pour le département et la région.
- Une part de cadres et professions intellectuelles supérieures proche de celle du département et de la région mais plus élevée que celle de l'EPCI.
- Une absence de représentation des artisans, commerçants, chefs d'entreprises et agriculteurs exploitants.
- Une sous-représentation de la catégorie « autres » (population au chômage n'ayant jamais travaillé, inactive, bénévoles, détenus...) illustrant une part élevée d'actifs au sein des 15 ans et plus.

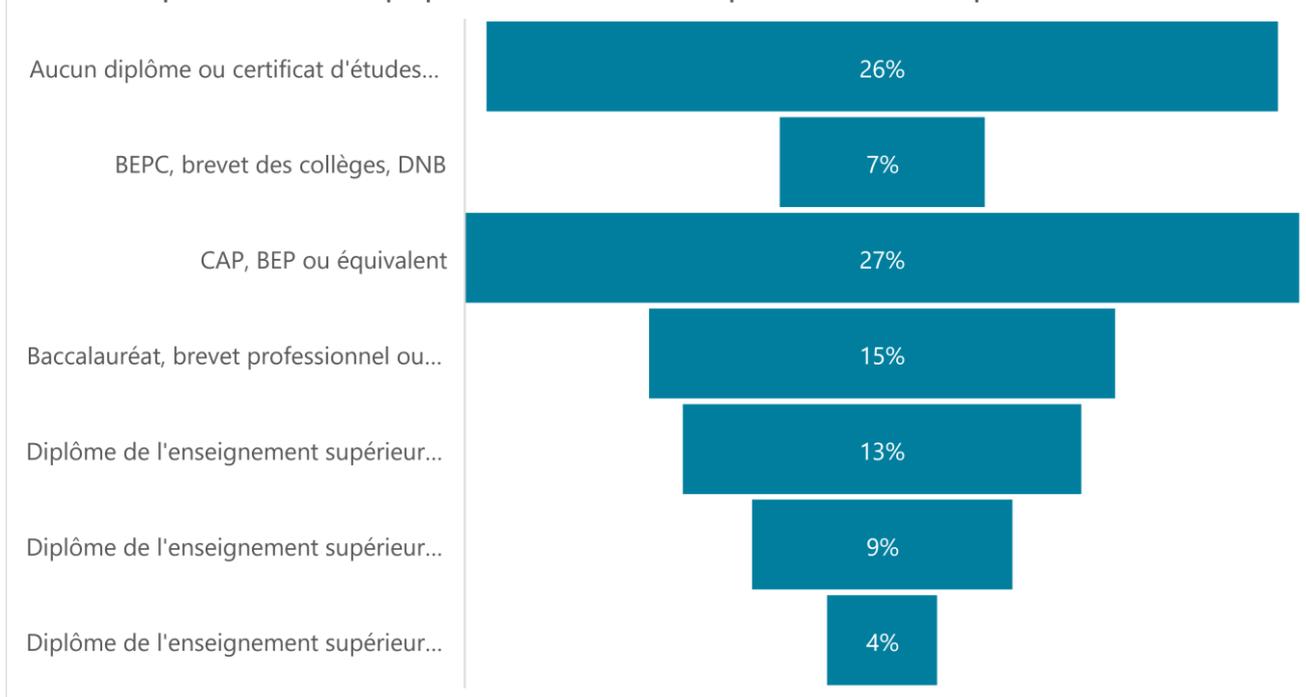
Répartition de la population de plus de 15 ans par catégories socio-professionnelles en 2019



Le taux de chômage est de 12,7% en 2019 alors qu'il était de 7,4% en 2013. Mais cela ne représente que 18 actifs. Ce taux est supérieur à celui constaté à l'échelle intercommunale (11,9%) et départementale (11,9%).

En 2019, les personnes sans diplôme ou possédant un BEPS-Brevet des collèges représentent 26% des 15 ans ou plus non scolarisés : ce qui reflète qu'un quart des habitants du territoire n'est pas diplômé. Les diplômés de l'enseignement supérieur ne sont que 3,6% alors que les titulaires d'un CAP ou d'un BEP sont de 27%.

Répartition de la population de Boudes par niveau de diplôme en 2019



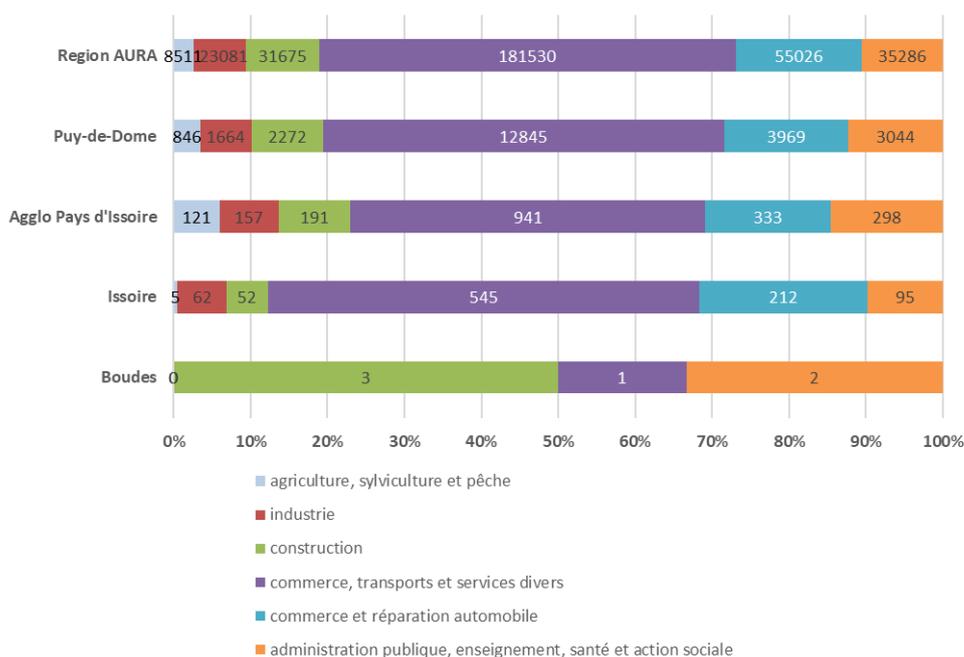
2.3.2 37 emplois sur la commune

L'indicateur de concentration d'emploi de la commune est de 29,2, ce qui signifie qu'il y a 29 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur la commune. En 2019, 37 emplois sont comptabilisés sur la commune.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'INSEE recense 6 établissements actifs fin 2019, notamment liés à la construction et à l'administration publique et à l'enseignement.

Répartition des établissements économiques actifs fin 2019 par secteurs d'activité



2.3.3 Les activités touristiques

La vallée des Saints constitue un site touristique majeur sur la commune, qui attire entre 30 000 et 40 000 personnes / an. Il s'agit surtout de visiteurs à la journée qui ne nécessite pas d'hébergement touristique.

Le parking et la halle d'accueil situé à l'entrée est du bourg permettent d'accueillir les visiteurs.

Il n'y a pas de conflits d'usages repérés entre touristes et habitants, en dehors du stationnement problématique. La commune craint cependant à terme des dégradations du site de la vallée des Saints liées à une surfréquentation touristique.



L'office du tourisme Auvergne Pays d'Issoire, situé à Issoire, propose une boucle de randonnée de 6 km au départ du centre-bourg, permettant de découvrir la vallée des Saints, les paysages de la commune, ainsi que la source romaine de Bard.

La commune compte plusieurs chemins de randonnée permettant de découvrir les paysages du territoire. Il s'agit de l'itinéraire de Grande Randonnée (GR) de Pays Autour d'Issoire.

Depuis environ 2 ans, un parking aménagé pour campings cars a été réalisé. Durant la saison, entre 5 et 10 campings cars y sont stationnés chaque soir.

Un hôtel, d'une capacité de 6 chambres, est également recensé dans le centre-bourg.

2.3.8 Synthèse

Éléments de synthèse	Enjeux
Une part très importante de non diplômés	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les emplois locaux. • Préserver les terres agricoles et viticoles à forts enjeux économiques ou paysagers. • Prendre en compte le vieillissement de la population et l'accès aux services et équipements • Prendre en compte les flux touristiques sur la commune
82% des actifs utilisent leur voiture pour se rendre au travail	
Un indicateur de concentration d'emploi de 29,2	
12,7% de taux de chômage	
32% de retraités et 20% d'employés	
Un site touristique majeur, la vallée des Saints, engendrant des flux touristiques importants depuis le bourg	

2.4 L'activité agricole et viticole

Les données suivantes sont issues du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 et 2020.

En 2020, la commune compte 12 exploitations agricoles. Ce chiffre est identique à celui de 2010.



SAU 410 ha
+106 ha de SAU - +34,9%
304 ha en 2010



15 équivalents temps plein en 2020
-2 équivalents temps plein
17 en 2010



34,2 ha de SAU en moyenne par exploitation
25,3 ha en 2010



761 000 € de production brute standard (PBS) en 2020
+141 000 €
620 000 € en 2010

L'activité agricole et viticole est dynamique puisqu'on observe une augmentation des surfaces agricoles utiles de 2010 à 2020 de l'ordre de 9 hectares supplémentaires par exploitation.

Le nombre d'équivalents temps plein a diminué de 17 en 2010 à 15 en 2020.

Le montant des productions brutes standards a lui aussi augmenté en 10ans, ce qui témoigne du poids économique de l'activité agricole.

470,5 ha de terres agricoles ont été déclarés à la PAC sur la commune en 2020.

On observe d'importantes surfaces dédiées à la culture de céréales et à l'élevage sur les ¾ sud de la commune.

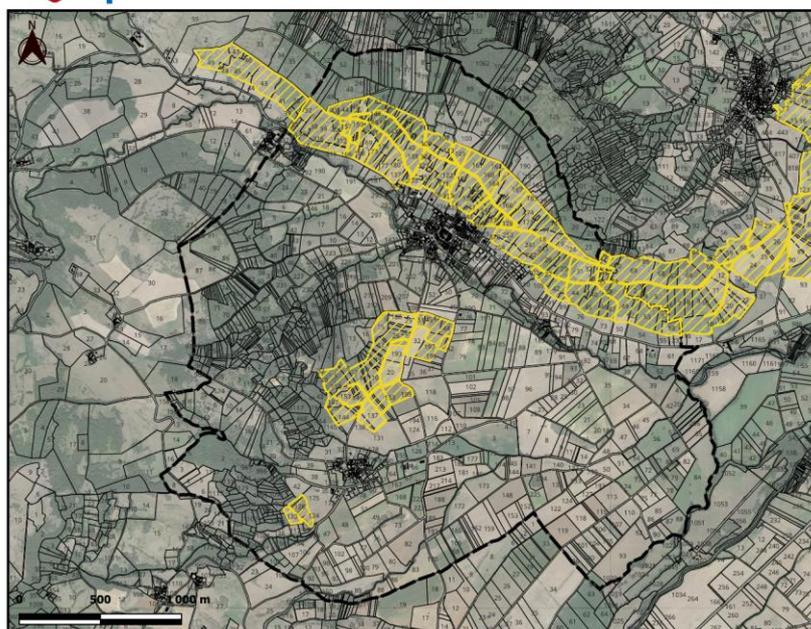
Des surfaces moins importantes sont consacrées à la viticulture sur les coteaux nord et au centre de la commune.

Environ 112 ha de la commune sont concernés par l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) viticole Côtes d'Auvergne. Il s'agit du coteau de la Chaux au nord du bourg et d'une partie centrale de la commune.

PLU BOUDES

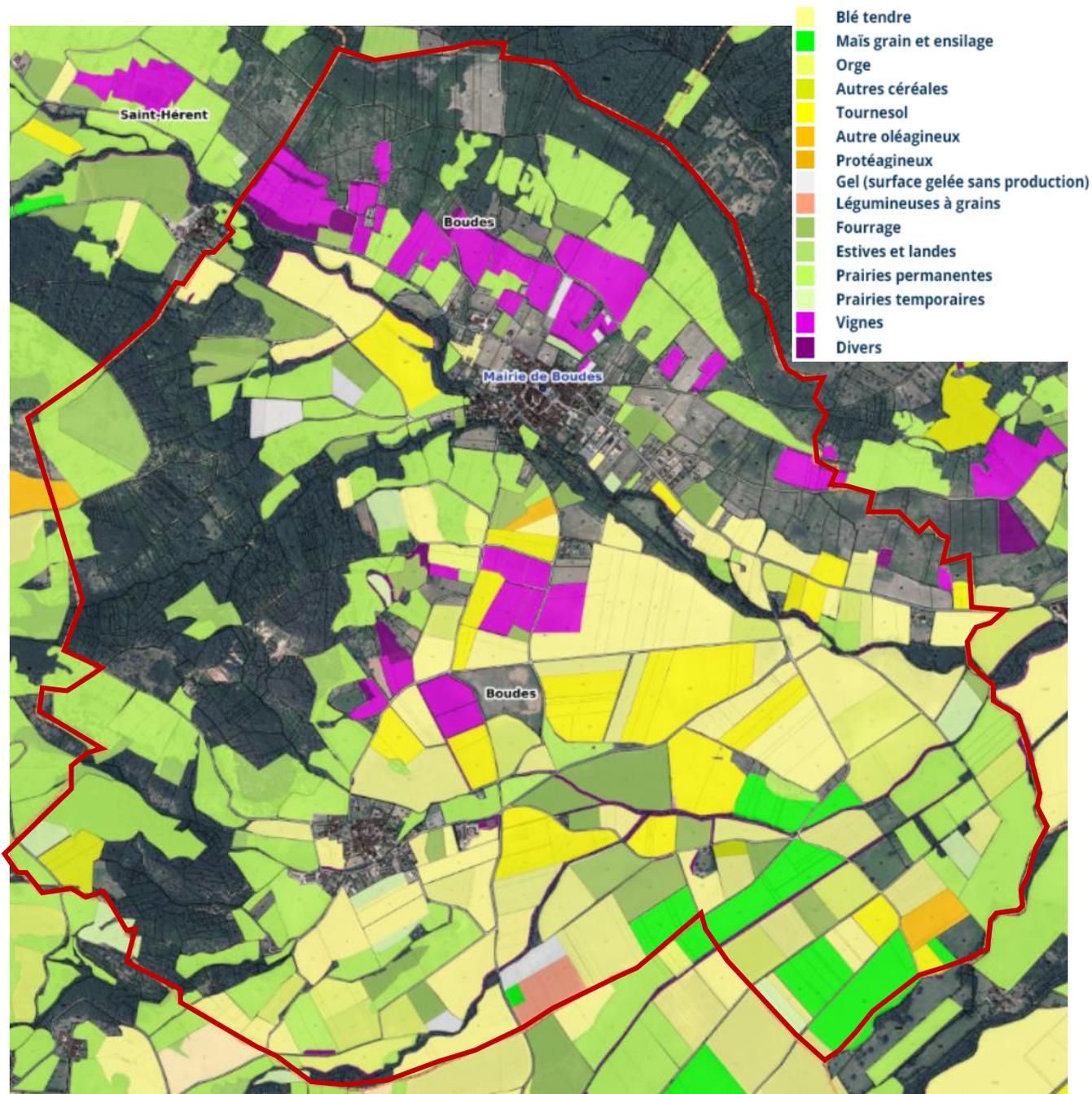


AOC Côtes d'Auvergne



Limites communales
AOC Côtes d'Auvergne

Source : BD TOPO 2019 ©IGN, INSEE RP 2019, Open street route. Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Planid, 2022.



Un atelier avec les agriculteurs a été mené en mairie de Boudes le 07/03/2023. L'objectif était de mieux connaître les exploitants, les dynamiques agricoles sur la commune, les contraintes et les projets.

6 exploitants étaient présents :

- 3 ont leur siège sur la commune sur les 12 exploitants ayant leur siège sur Boudes recensés au total
- 3 ont leur siège sur une autre commune mais utilisent des parcelles agricoles sur Boudes

Les résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Exploitant	Forme de l'exploitation	Production	Siège	Projet	Autres
Exploitant 1, Moins de 55 ans	EARL	Céréales et vignes 50 ha sur Boudes, 1 ha sur Saint-Germain-Lembron 50 îlots	Centre-bourg de Boudes	Agrandissement d'un bâtiment à l'entrée est du bourg	Parcelles en AOC
Exploitant 2 40 et 69 ans	GAEC	Polyculture et élevage 210 ha. 14 ha sur Boudes et uniquement culture	Madriat Pas de bâtiment sur Boudes	Plantation de vignes sur Boudes Pose de panneaux solaires sur toiture Pas de projet de bâtiment sur la commune	Parcelles en AOC
Exploitant 3 Moins de 55 ans	EARL	Vigne et culture, 107 ha au total 24 ha à Boudes	Centre-bourg de Boudes	Potentiel bâti à Bard ou à l'entrée est de la commune	Parcelles en AOC Circuits courts, vente directe Agriculture raisonnée
Exploitant 4 48 ans	Individuel	109 ha 76 ha de prairies pour production laitière 33 ha de blé, orge, maïs ensilage et tournesol	Saint-Hérent	Pas de projet	Classement RSD
Exploitant 5 59 ans	Individuel	Céréales : tournesol, maïs	Saint-Hérent	Pas de projet	
Exploitant 6 60 ans	SCEA	Céréales et vignes 18 ha	Entrée ouest du bourg de Boudes	Production d'énergie solaire Potentiel changement de destination	Parcelles en AOC Circuits courts, vente directe Agriculture raisonnée

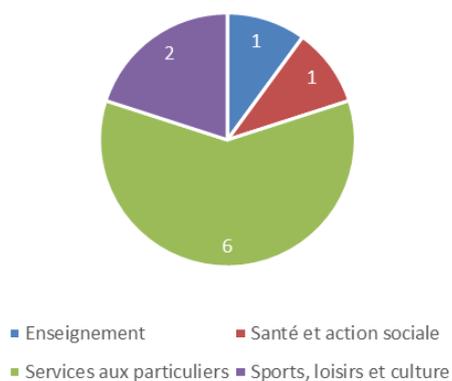
3. Le fonctionnement urbain de Boudes

3.1 Les équipements et services

10 services et équipements publics recensés sur la commune en 2020 dont 6 services aux particuliers :

- 3 Artisans du BTP
- 2 ateliers de réparations de matériel agricole
- 1 société d'ambulances

Equipements et services à Boudes en 2020



Service	Nombre
Ecole élémentaire	1
Ambulance	1
Electricien	1
Plombier couvreur chauffagiste	2
Réparation auto-matériel agricole	1
Restaurant - Restauration rapide	2
Boulodrome	1
Terrains de grands jeux	1

Source : INSEE, BPE 2021

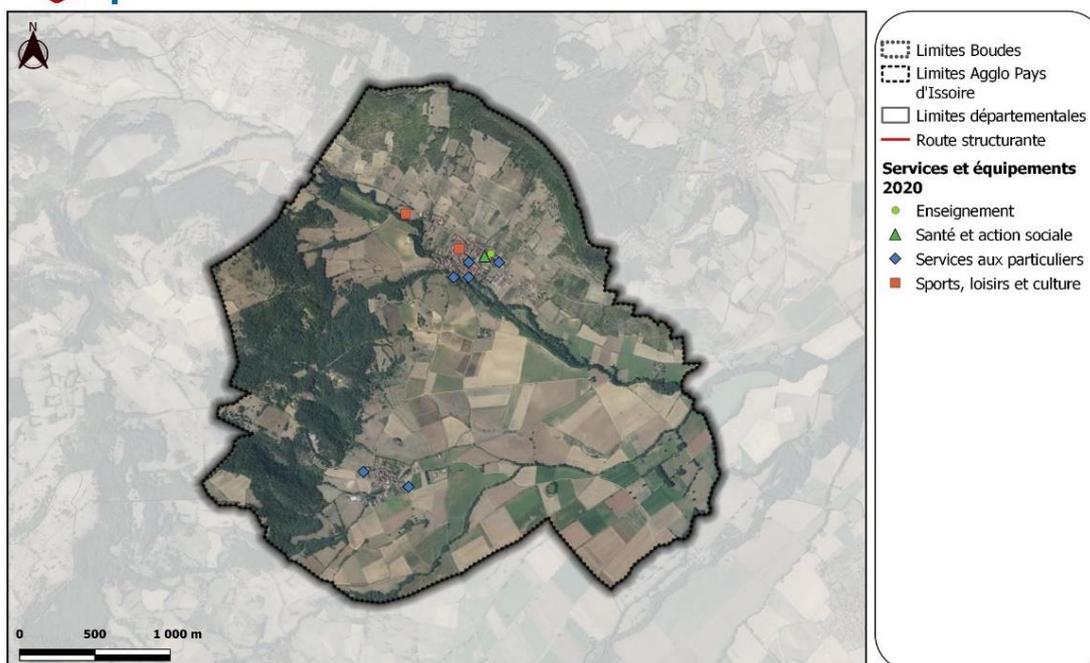
Il n'y a pas de commerces excepté 2 restaurants.

Saint-Germain-Lembron et Ardes sont les communes vers lesquelles les habitants vont pour avoir accès à davantage de services et équipements.

PLU BOUDES



Services et équipements sur la commune de Boudes



Source : BD TOPO 2019 (EIGN, INSEE RP 2019), Open street route, Fond de carte : ©Google Satellite, Réalisation : Plan@2, 2022.

Le réseau FTTH est un type de réseau de télécommunications physique qui permet notamment l'accès à internet à très haut débit et dans lequel la fibre optique se termine au domicile de l'abonné. La fibre optique est une technologie pérenne, capable de supporter des débits de plus en plus élevés (bande passante quasi illimitée) et donc de s'adapter aux évolutions très rapides du marché des télécommunications et de l'informatique. Les offres actuelles des opérateurs sur ce support peuvent aller jusqu'à des débits de 10 Gbits/s. Les offres les plus courantes sont des offres de débit de 100 Mbits/s.

En matière de déploiement de ce type de réseau, la majorité des foyers de Boudes possèdent un accès au réseau FTTH.

En matière de débit, Boudes possède une bonne couverture au très haut débit puisqu'une grande partie de la commune possède un débit minimum de 1 Gbit/s. Les foyers qui ne sont pour l'heure non raccordés au réseau fibre optique, possèdent des débits maximums en réception compris entre 6 Mbit/s (pour les plus faibles) et 100 Mbit/s.

3.2 Les déplacements

3.2.1 Les infrastructures et accessibilité

Boudes est desservie par deux routes départementales :

- La RD48, reliant Ternant-les-Eaux à Saint-Germain-Lembron ;
- La RD 142, axe Nord-Sud reliant Boudes à Madriat.

Des routes communales et rues viennent compléter les routes départementales et permettent de desservir les différents secteurs de la commune.

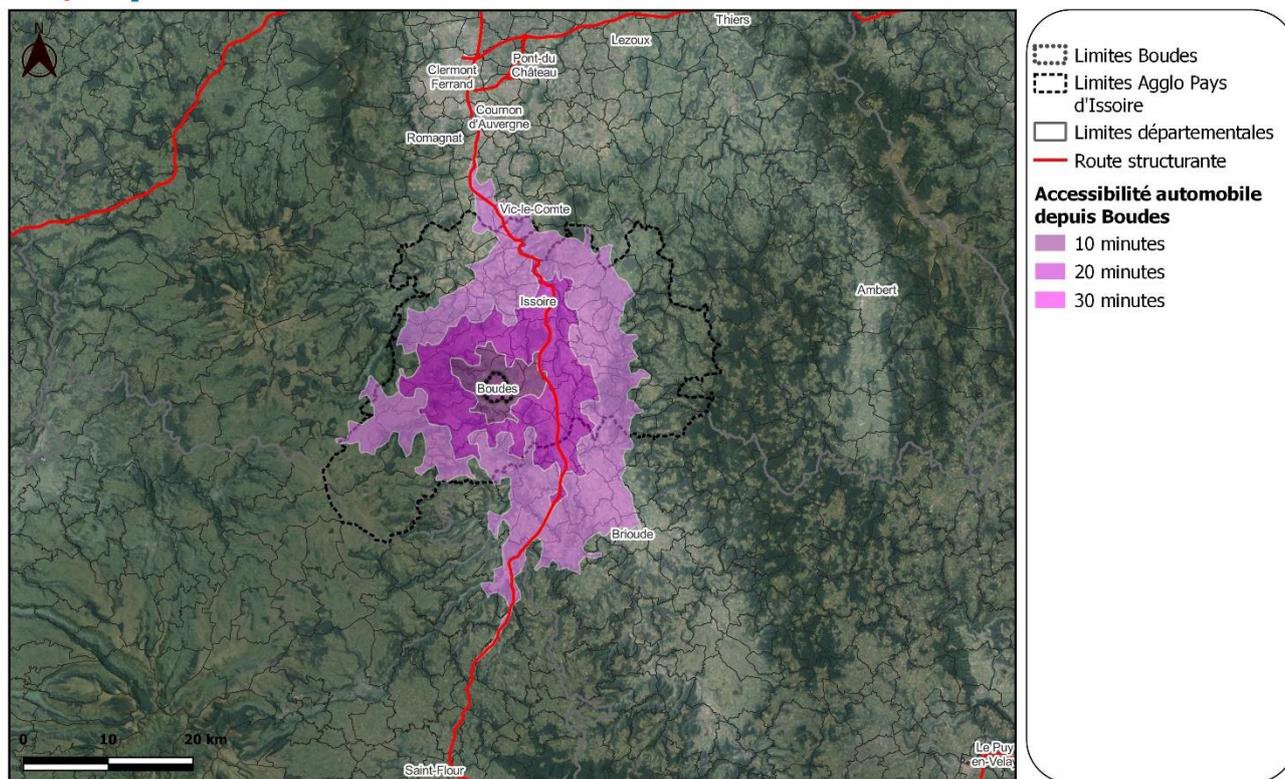


Boudes est située à environ 10 minutes de l'échangeur de l'A75 et à moins de 20 minutes d'Issoire. Clermont-Ferrand est à 35 minutes au nord de la commune.

PLU BOUDES



Accessibilité automobile de Boudes



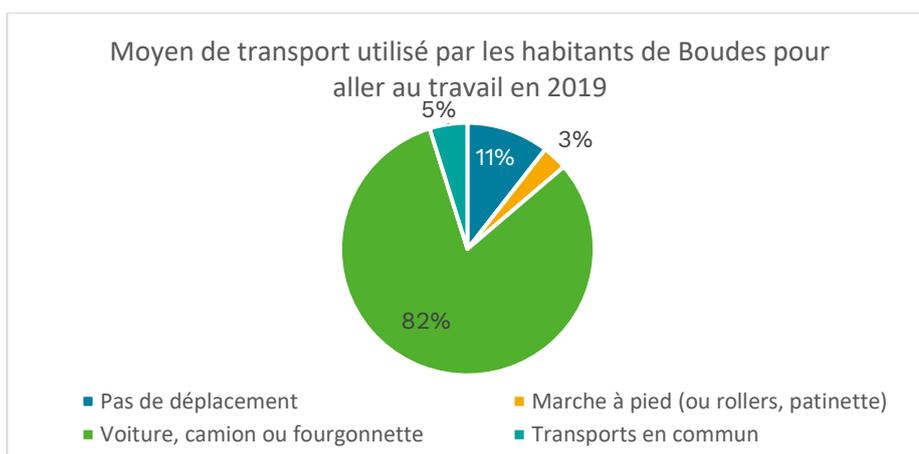
Source : BD TOPO 2019 ©IGN, INSEE RP 2019, Open street route. Fond de carte : ©Google Satellite. Réalisation : Planéb, 2022.

3.2.2 Les déplacements domicile-travail

19% des actifs travaillent dans la commune de résidence, ce qui induit au moins 102 habitants qui se déplacent pour travailler en dehors de la commune :

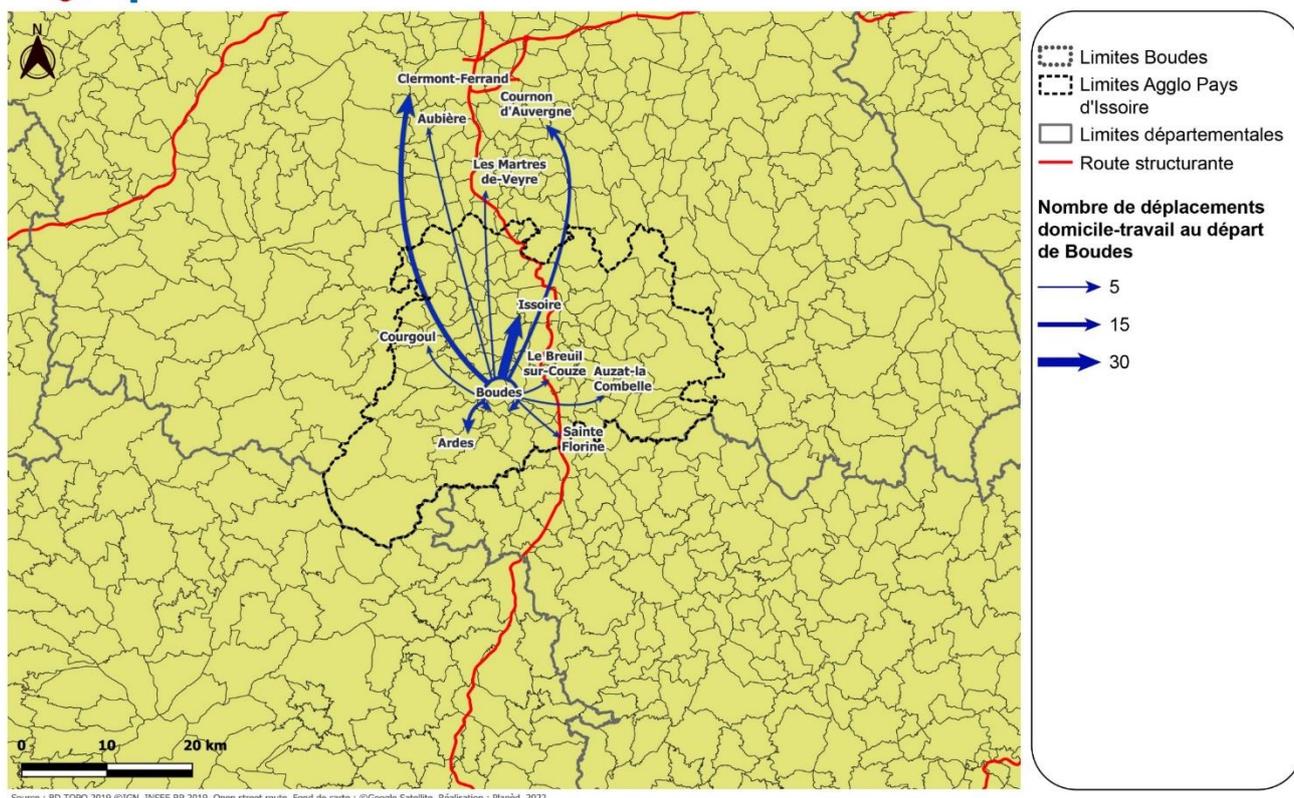
- 57% des actifs travaillent sur l'EPCI Agglo Pays d'Issoire, hors Boudes, dont 29% à Issoire et 28% sur les autres communes de l'EPCI.
- 33% des actifs travaillent à Clermont-Ferrand ou sa périphérie Sud.

82% des actifs utilisent leur voiture pour se rendre au travail.





Déplacements domicile-travail quotidiens



3.2.3 Les transports en commun

La commune n'est pas concernée par une offre en transport en commun du fait de sa ruralité. Des transports scolaires gérés par la Région permettent cependant de se rendre dans les collèges et lycées les plus proches.

La gare TER la plus proche est celle du Breuil-sur-Couze, située à 7 km à l'est. Elle permet de se rendre à Issoire et à Clermont-Ferrand.

2.3.6 L'offre de stationnements

La commune compte une vingtaine de places de stationnement dans le centre-bourg ainsi qu'un parking important à l'entrée est du bourg, permettant l'accueil des visiteurs de la vallée des Saints.

Les élus ont la volonté de structurer et rationaliser l'offre de stationnement sur la commune, qui mêle stationnement résidentiel lié à l'absence de garages intégrés aux logements anciens, et stationnement touristique. Même hors saison, les rues sont rapidement remplies de véhicules, ce qui gêne la circulation.

3.3 Les formes urbaines et leur développement

3.3.1 L'évolution de l'urbanisation du territoire

Les premiers âges de l'urbanisation

Les civilisations ont défini l'implantation humaine en fonction des éléments naturels du site et des modes de préservation et d'exploitation des ressources. Les cartes de Cassini et de l'Etat-Major montrent un développement ancien de la commune.



Source : Géoportail, carte de l'état major



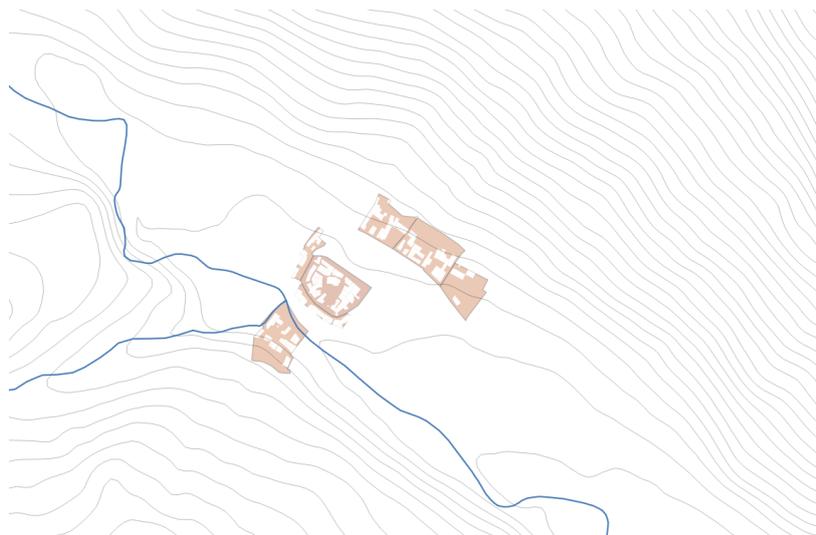
Source : Géoportail, carte de Cassini

XIIIème-XVème siècle : le fort villageois

La forme urbaine circulaire est repliée sur elle-même du fait de sa vocation défensive avec une enceinte et un fossé possiblement en eau. Plusieurs tours défensives sont présentes dont une subsiste et une église remarquable. Les fronts de façades sont continus

Le bâti est rectangulaire et trapu :

- 1 niveau ou 1 niveau + grenier
- Rez de chaussée souvent surélevée
- Ouvertures « aléatoires »
- Totalité de la parcelle bâtie



XVème – XVIème siècle : premières extensions

On y observe :

- Une première couronne de ceinture du fort parallèle au fossé avec des îlots peu profonds et des caractéristiques proches du tissu du fort ;
- Faubourgs Nord au dessin régulier des alignements du bâti et aux gabarits importants ;
- Le Theur dont le parcellaire et bâti sont adaptés au relief et les façades alignées.



XVIème – XVIIIème siècle

Du XVIème au XVIIIème siècle :

- Le développement des faubourgs s'est poursuivi en îlots réguliers le long des voies
- Le Theur s'est étendu vers l'Ouest
- Une nouvelle forme bâtie « la ferme » est apparue :
 - o Parcelles vastes ménageant des jardins importants
 - o Organisation du bâti autour d'une cour
 - o Bâtiments aux fonctions différenciées



XIXème siècle

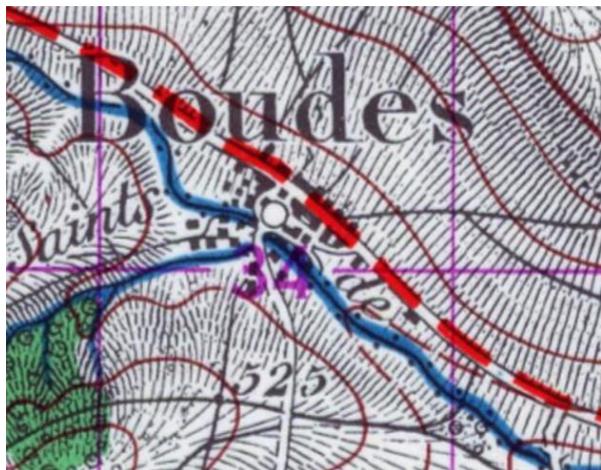
Les caractéristiques du XIXème siècle sont les suivantes :

- Déplacement du cimetière permettant de créer un vaste espace public puis une mairie-école
- Apparition de plusieurs granges isolées par rapport au bourg
- Apparition de maisons de bourg à l'entrée au bourg
- Forme rectangulaire et trapue
- Implantation au milieu d'un jardin



Le développement depuis les années 50

Dans les années 50, Boudes conserve sa structure urbaine initiale et se densifie. Quelques rares extensions urbaines sont visiblement notamment à l'Est et l'ouest du centre-bourg, le long de la RD48.



Sources : Géoportail, année 1950



Année 2022



Carte IGN, 2022

Le tissu est encore très aéré avec de nombreux jardins. L'occupation très mixte du bâti avec une imbrication des maisons et bâtis agricoles.

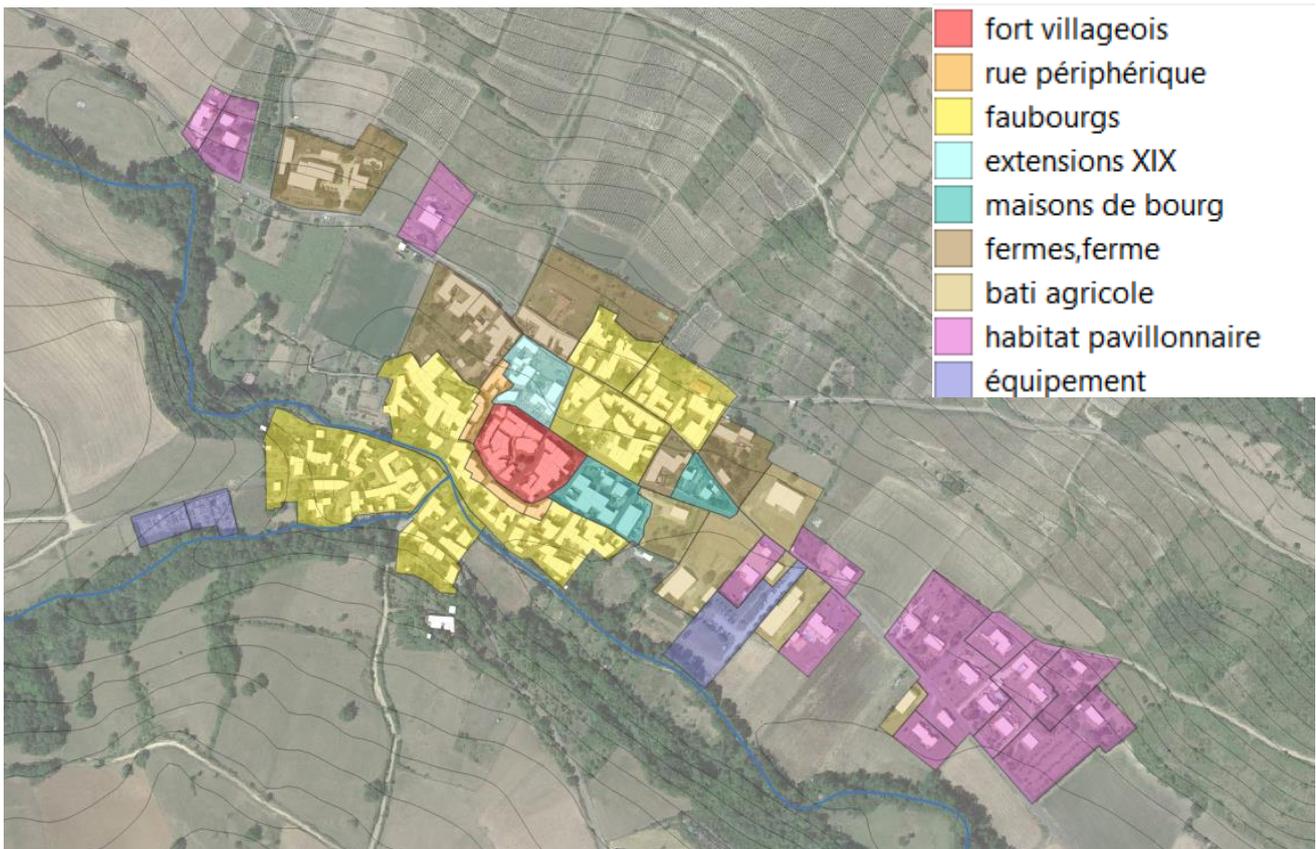
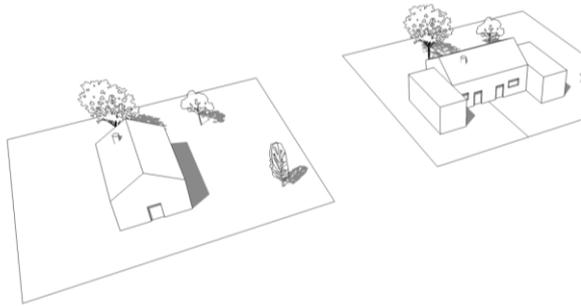


La création d'extensions pavillonnaires discontinues par rapport au bourg est visible à partir du XXème siècle à l'Est et à l'Ouest du bourg sur les surfaces planes.

Les gabarits et implantations très différents de ceux du bourg et se caractérisent par :

- Une emprise au sol faible ;
- Un fort retrait par rapport à la voirie et limites séparatives ;
- Des bâtiments majoritairement de plain-pied.



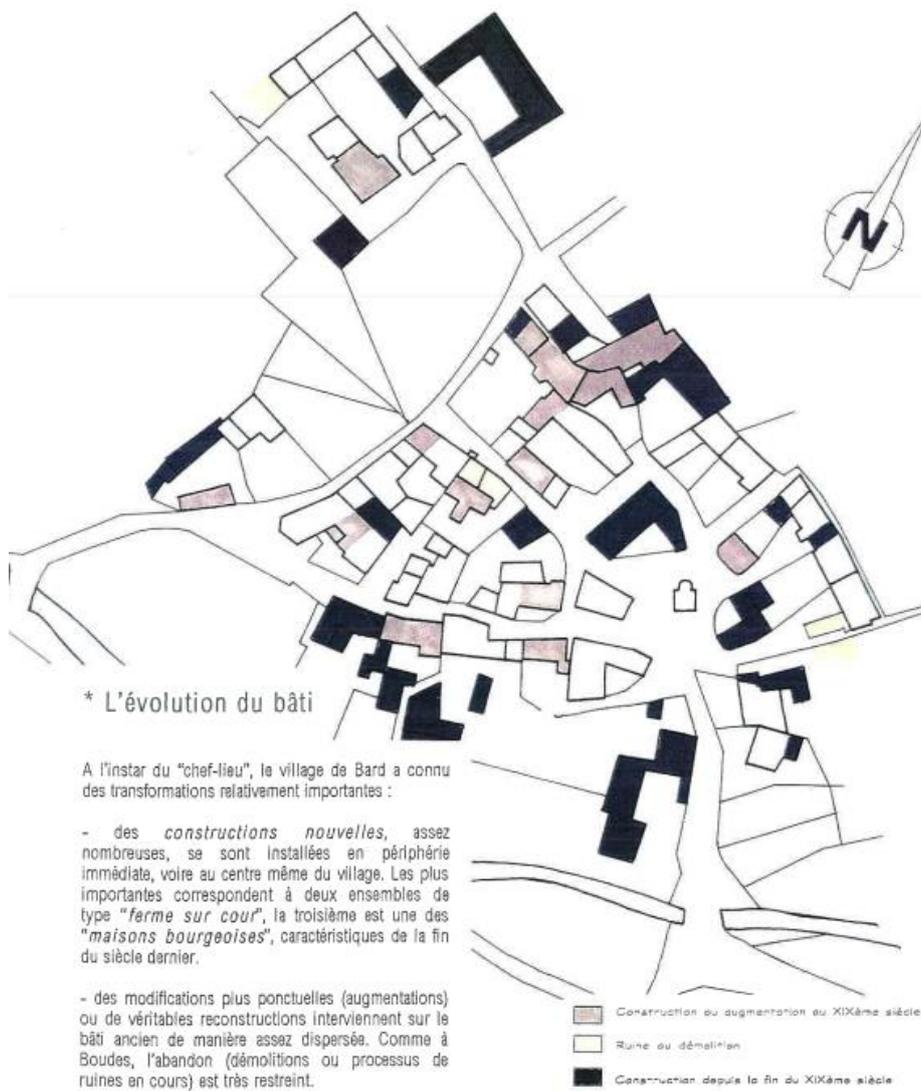


3.3.2 Le tissu urbain de Bard

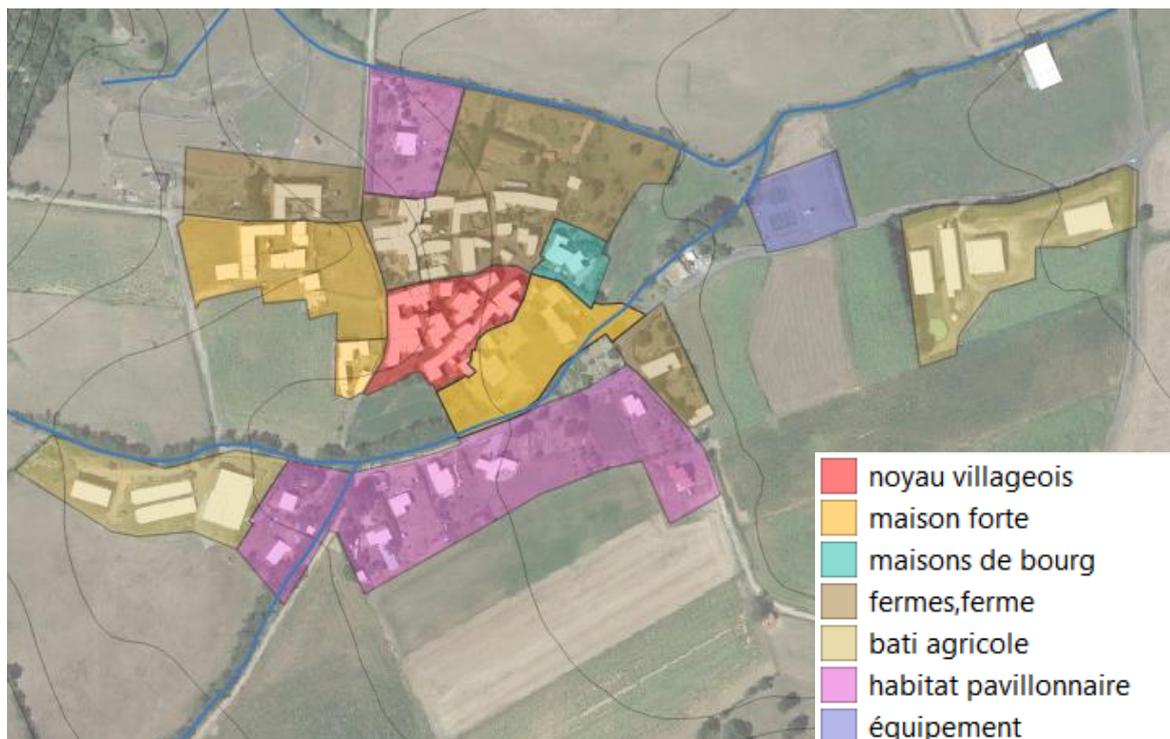


On constate une absence de traces écrites antérieures au cadastre de 1837 mais on observe un ensemble dense probablement antérieur au XIX^{ème} composé d'une maison remarquable au Sud Ouest du village.

Le hameau s'est transformé à l'issue du XIX^{ème} siècle avec de nombreux ajouts de constructions ainsi que démolitions et la construction de fermes sur cours ainsi que d'une maison bourgeoise.

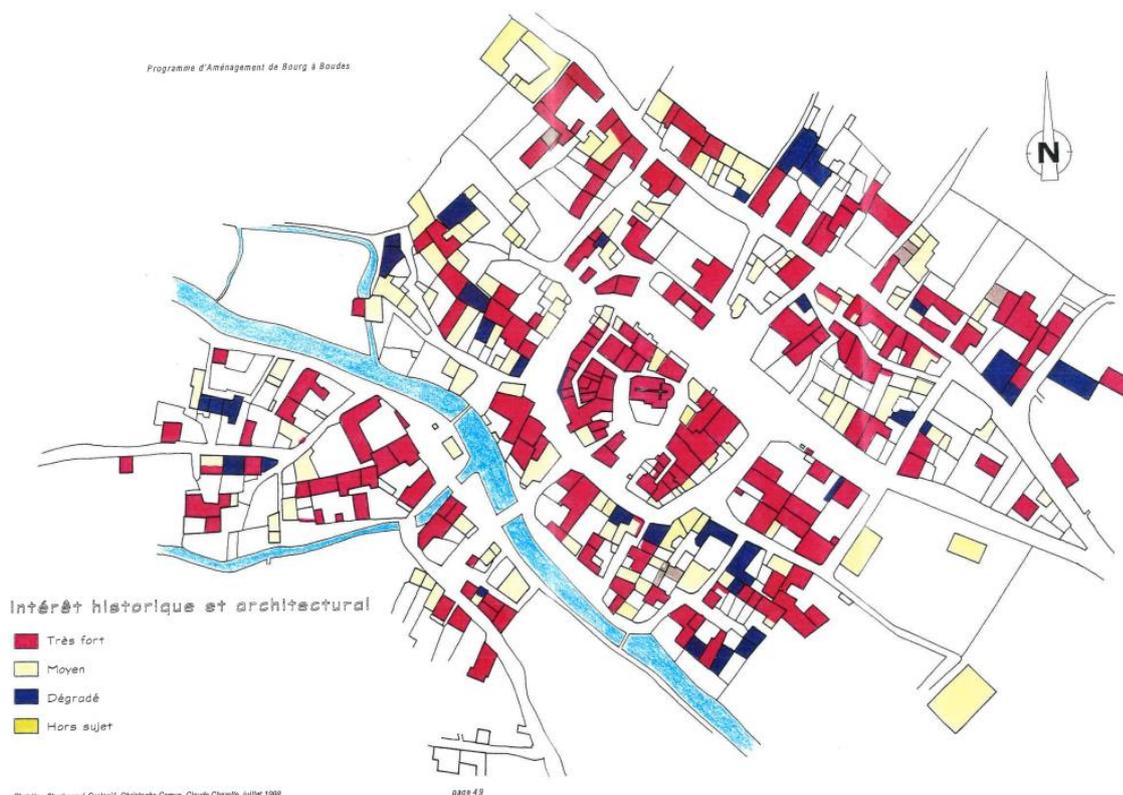


Extrait de carte du XIXème siècle



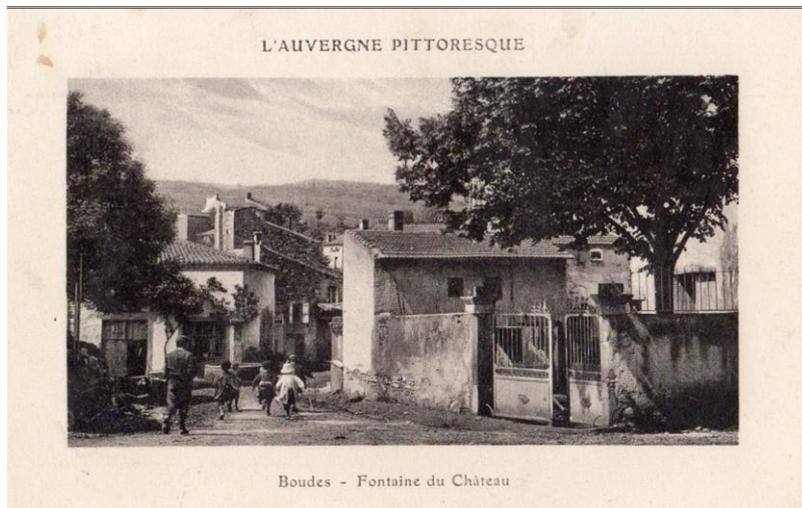
3.3.3 Un patrimoine remarquable

Boudes est composée d'une grande majorité de bâtiments ayant un fort intérêt historique. Les nouvelles constructions récentes sont parfois mal intégrées. On y perçoit des ruines et bâtiments dégradés.



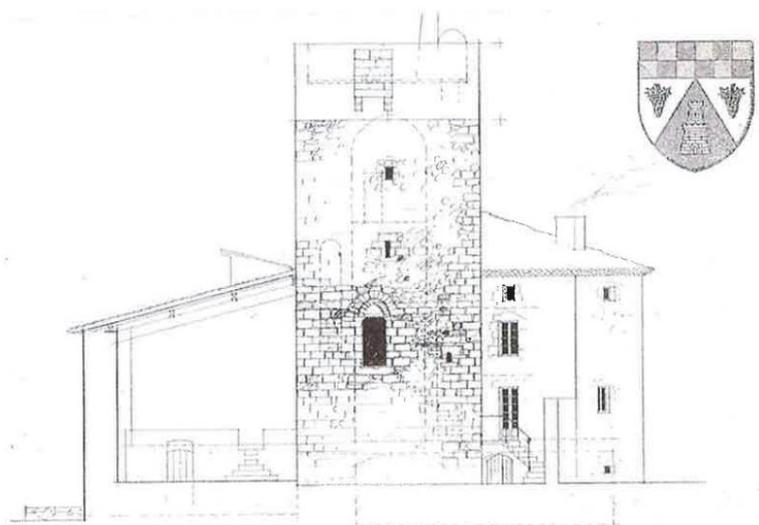
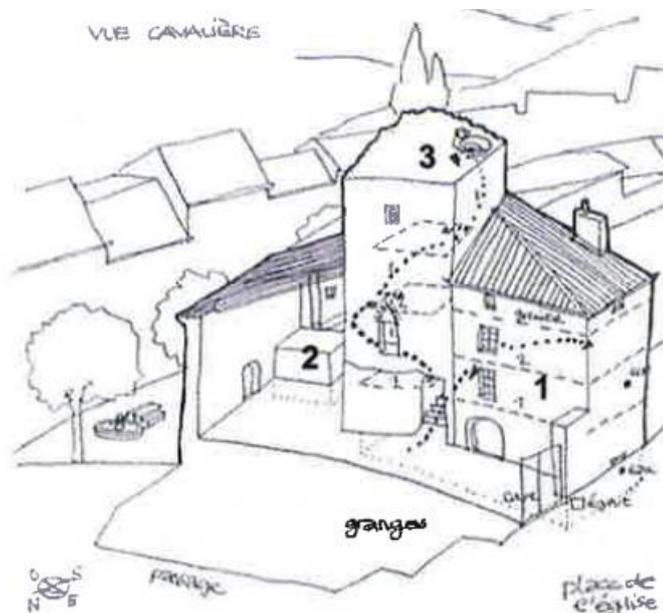
Le petit patrimoine est riche et devra être repéré et protégé dans le PLU. Il s'agit de :

- Pigeonniers
- Croix
- Fontaines
- Fours
- Moulins



LA TOUR

La tour est l'un des éléments patrimoniaux le plus connus. Il s'agit d'un vestige de la vocation défensive, des fortifications et du château. C'est un ouvrage carré surmonté d'une plateforme, construit en moellons de pierre dont l'accès se fait par une porte du second étage accessible par un pont levant.



L'ÉGLISE SAINT-LOUP

Cette église, classée monument historique, date du XII^{ème} siècle. Elle est implantée au cœur du cimetière et son clocher ouvert marque la silhouette villageoise.

Rappels historiques

XII^{ème} siècle

Construction d'une nef unique voûtée en berceau, achevée à l'est par une abside semi-circulaire couverte d'un cul-de-four.

XV^{ème}-XVI^{ème} siècle

Percement des murs gouttereaux et édification des chapelles latérales sans liaisonnement : trois chapelles sont créées du côté nord et deux du côté sud, dont la plus grande est transformée en sacristie.

XVI^{ème} siècle

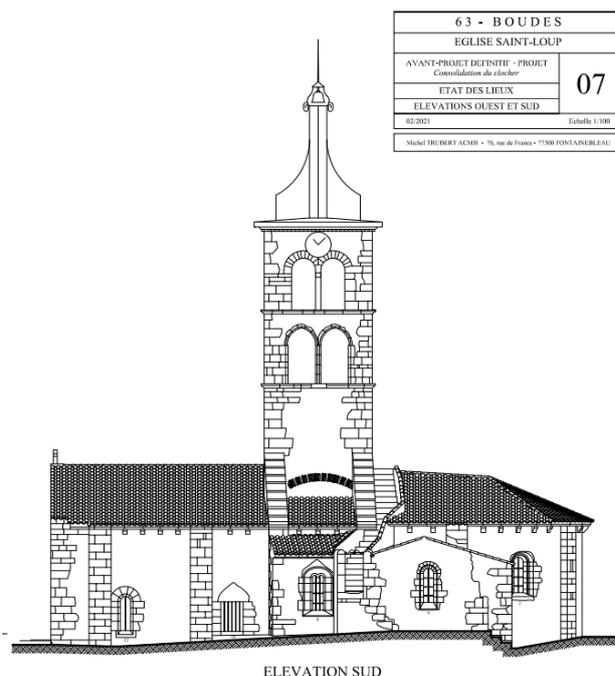
Construction du premier étage du clocher carré situé sur la travée d'avant-chœur, directement sur l'extrados du vaisseau central. Il est éclairé par des baies jumelées à profils prismatiques.

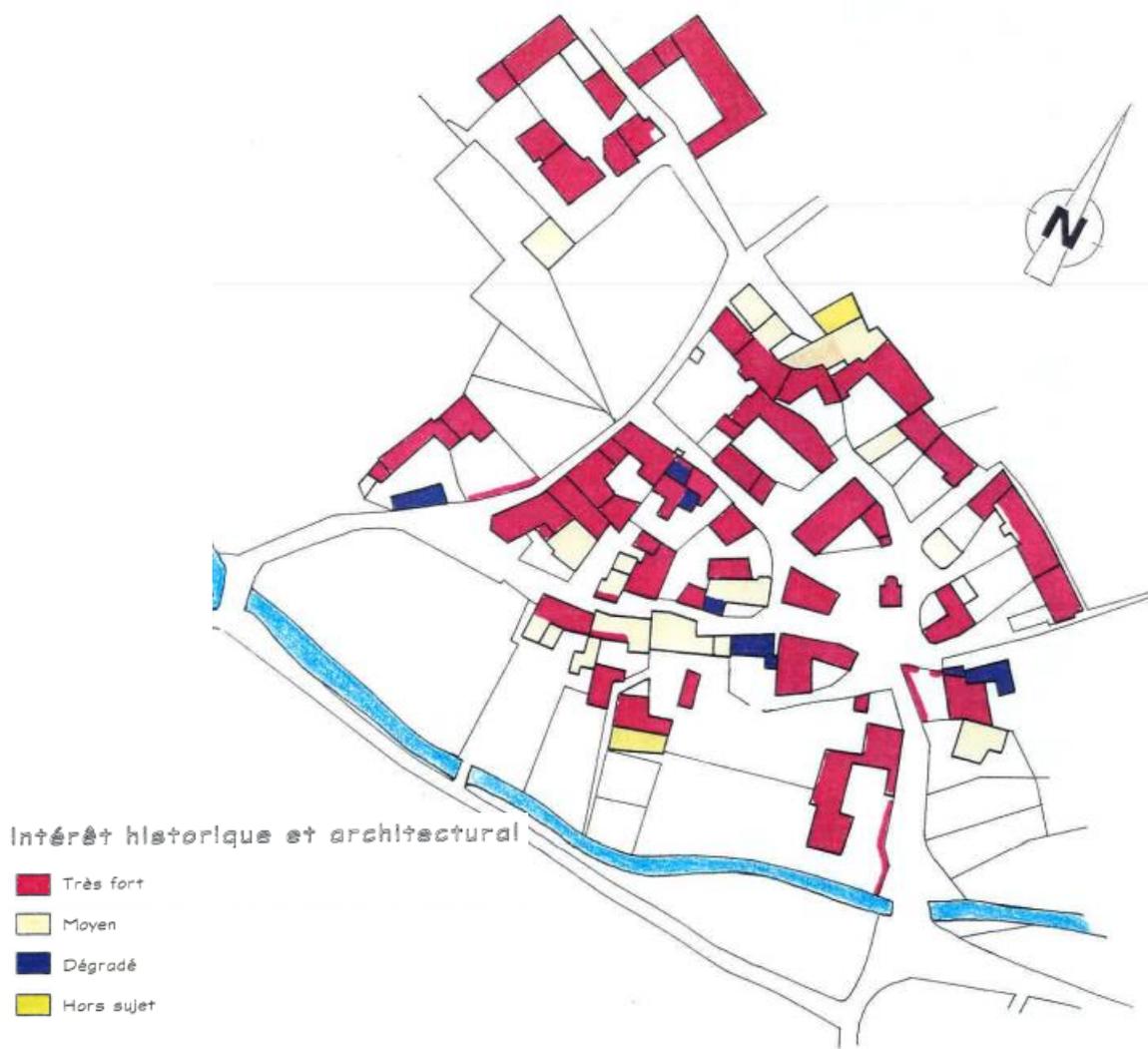
Période révolutionnaire

Amputation supposée du sommet du sommet de la tour clocher

XIX^{ème} siècle

Reconstruction de la partie sommitale de la tour- clocher de style néo-roman avec voûte maçonnée





3.3.4 Les formes urbaines

La commune de Boudes s'articule autour de 2 formes urbaines :

- Le centre ancien ;
- L'habitat individuel isolé.

La commune se compose d'un centre historique présentant un tissu dense. La forme majoritairement présente sur la commune est la maison individuelle.

Le centre ancien, la maison de bourg

La commune de Boudes est composée d'un centre ancien développé de manière assez typique, en tant que centralité, et il a su conserver sa forme d'origine constituée principalement de maison de bourg. Ce type de bâti occupe de manière générale la totalité de la parcelle. Les hauteurs varient du R+1 au R+2. La densité urbaine au sein du centre-bourg est de 40 logements par hectare, soit un tissu dense. Ce tissu se compose également d'une place principale, arboré de bâti, rénové avec l'usage d'une palette chromatique pour les façades et volets. Par endroit, notamment proche de la place de l'Église, ces bâtis de bourg possèdent des commerces en rez-de-chaussée.



L'habitat individuel isolé

La commune compte de nombreuses maisons individuelles construites de manière discontinue avec le tissu urbain originel. Celles-ci se sont construites au coup par coup sur le territoire et sont souvent anciennes. Elles sont situées le long de la RD48 et également à l'est de Bard. Ce type de pavillon se caractérise par des constructions en R+1 souvent de forme simple. Cette forme urbaine est implantée en recul par rapport à la voirie, et le bâti est construit plus ou moins en milieu de parcelle. Le style architectural est essentiellement provençal. De manière générale, ce type de tissu observe un cerclage de la propriété par des clôtures. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité de 15 logements par hectares.



Bien souvent, le constat de la qualité de la trame végétale au sein de ces espaces dépend de l'ancienneté d'urbanisation. Une urbanisation plus ancienne s'articule plus sur une forme d'habitat individuelle diffuse, et laisse donc plus de place à l'expression des habitants. La diversité végétale des jardins n'est toutefois pas toujours observable depuis l'espace public, en raison de la présence de haie, ou murets aménagés en limite de parcelle.

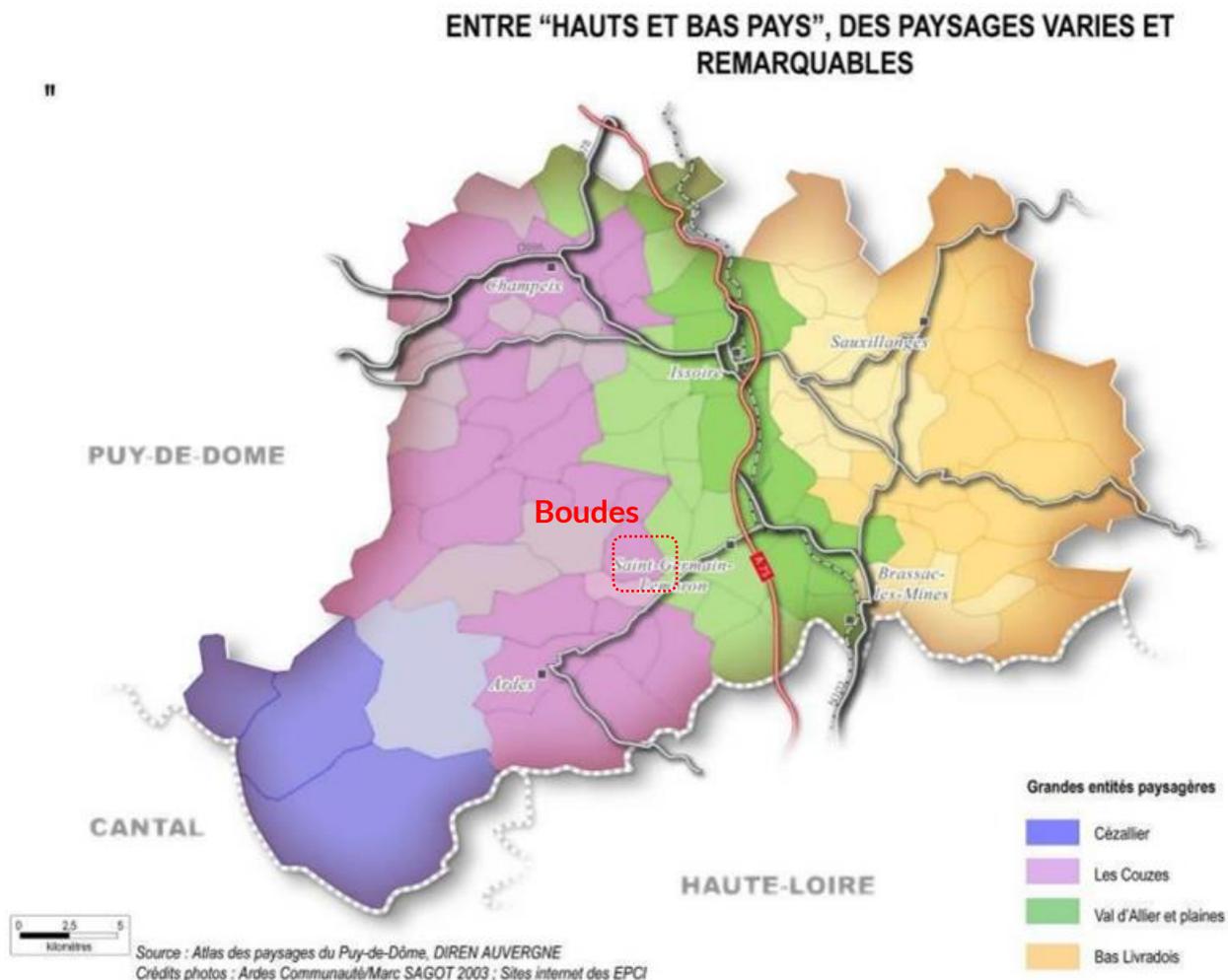
Les hangars agricoles devront être réglementés dans le PLU afin de favoriser une insertion paysagère harmonieuse.



3.4 Un paysage marqué par l'agriculture

3.4.1 Les entités paysagères

La commune s'inscrit dans l'entité géographique des Couzes, au contact des plaines et des hauts plateaux du Cézallier. Elle se caractérise par un relief marqué par les vallées des Couzes (torrents) et un développement résidentiel.

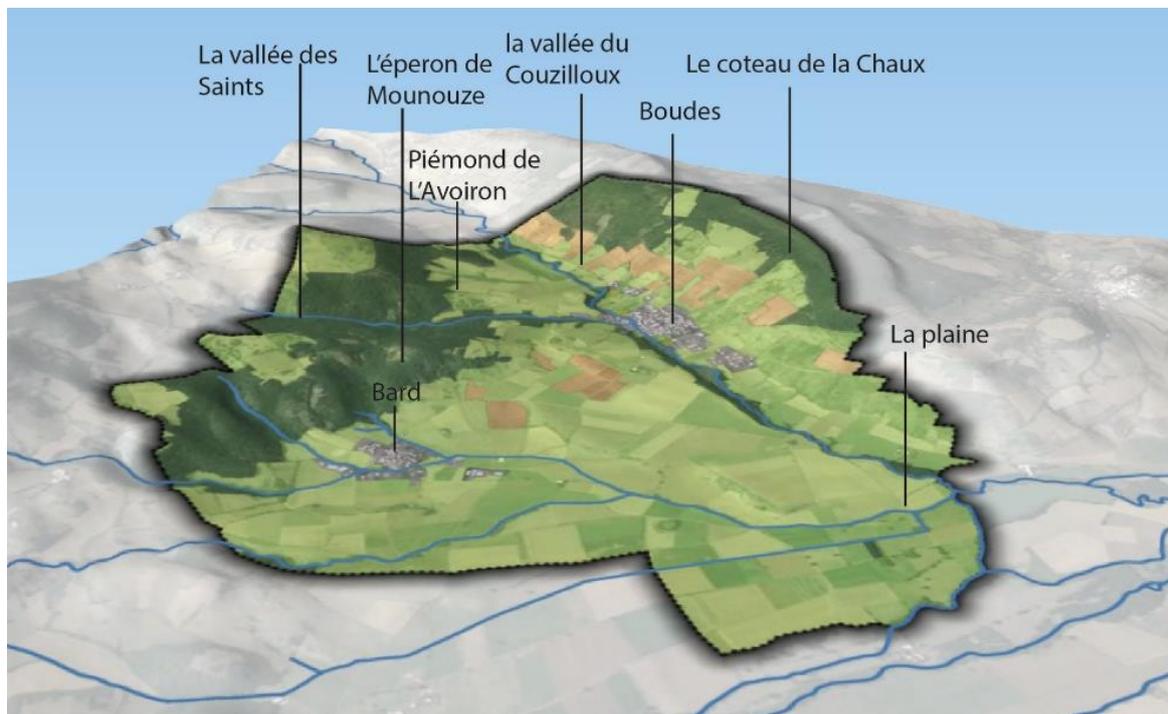


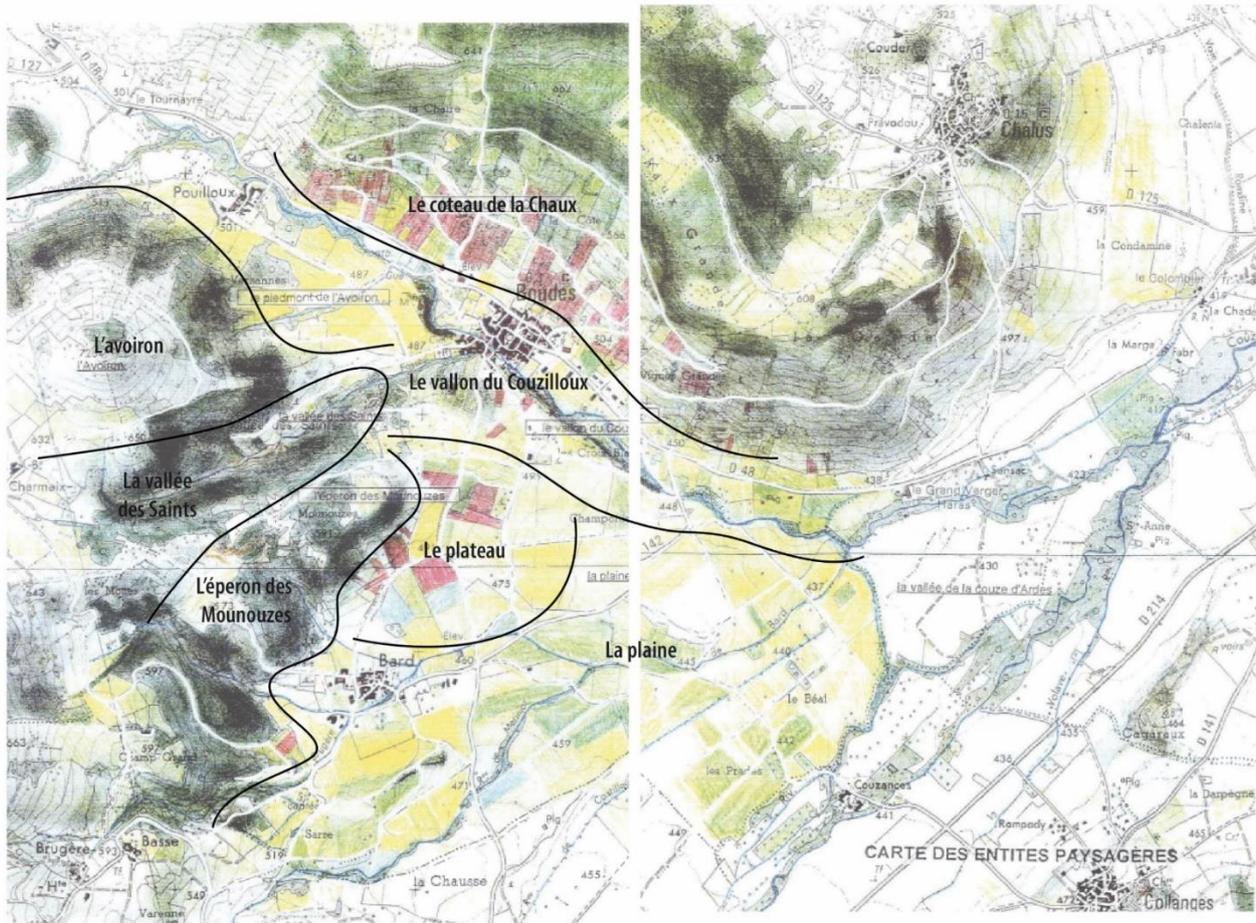
On y perçoit :

- Des pentes marquées par des séquences vigne/boisement
- Des espaces urbains enserrés entre les coteaux et les cours d'eau
- Une plaine agricole offrant de larges perspectives
- Des sites naturels et patrimoines bâtis remarquables

Les entités paysagères de la commune sont :

- La vallée des Saints,
- L'éperon de Mounouze,
- Le Piedmont de l'Avoiron,
- La vallée de Couzilloux,
- Le centre-village,
- Le coteau de la Chaux,
- La plaine.





LE COTEAU DE LA CHAUX

Le coteau de la Chaux est un des marqueurs de l'identité de la commune. On y observe une reconquête viticole conservant une alternance de parcelles en vignes et parcelles enherbées/arbustives.

Les rangées de parcelles relativement étroites, de taille modeste, soulignent le caractère authentique de l'exploitation

On constate un caractère « ouvragé » marqué par de nombreux chemins et murs de terrasses et un point de vue permettant d'apprécier l'ensemble du grand paysage de Boudes, particulièrement le bourg.



L'ÉPERON DE MOUNOUZES

L'éperon de Mounouzes se caractérise par :

- Une avancée perpendiculaire au coteau jusqu'à « pincer » le vallon du Couzilloux, puis une descente sur le « plateau » et enfin la plaine
- Une occupation du sol liée à la pente avec des cultures et prairies dans la plaine, de la vigne sur le plateau et des boisements mêlants feuillus et résineux sur les pentes.
- Une séparation topographique entre le bourg et Bard.
- Des enjeux paysagers de maintien de diversité des cultures sur la plaine.



LA VALLÉE DES SAINTS

La particularité géologique de la vallée des Saints participe à la renommée du village et attirant de nombreux touristes.

Elle est caractérisée par :

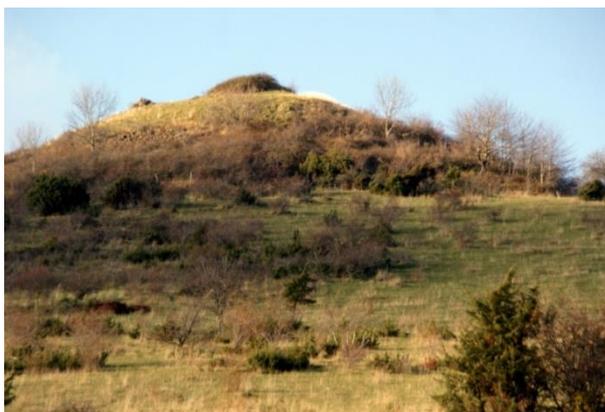
- Des argiles rouges « sculptées » par le vent et l'eau dont la silhouette peut évoquer celles de « moines en scapulaires »
- Une végétation évoquant un caractère méditerranéen.
- Des enjeux liés à la sur fréquentation du site (stationnement, dégradation)



L'AVOIRON

L'Avoiron se caractérise par :

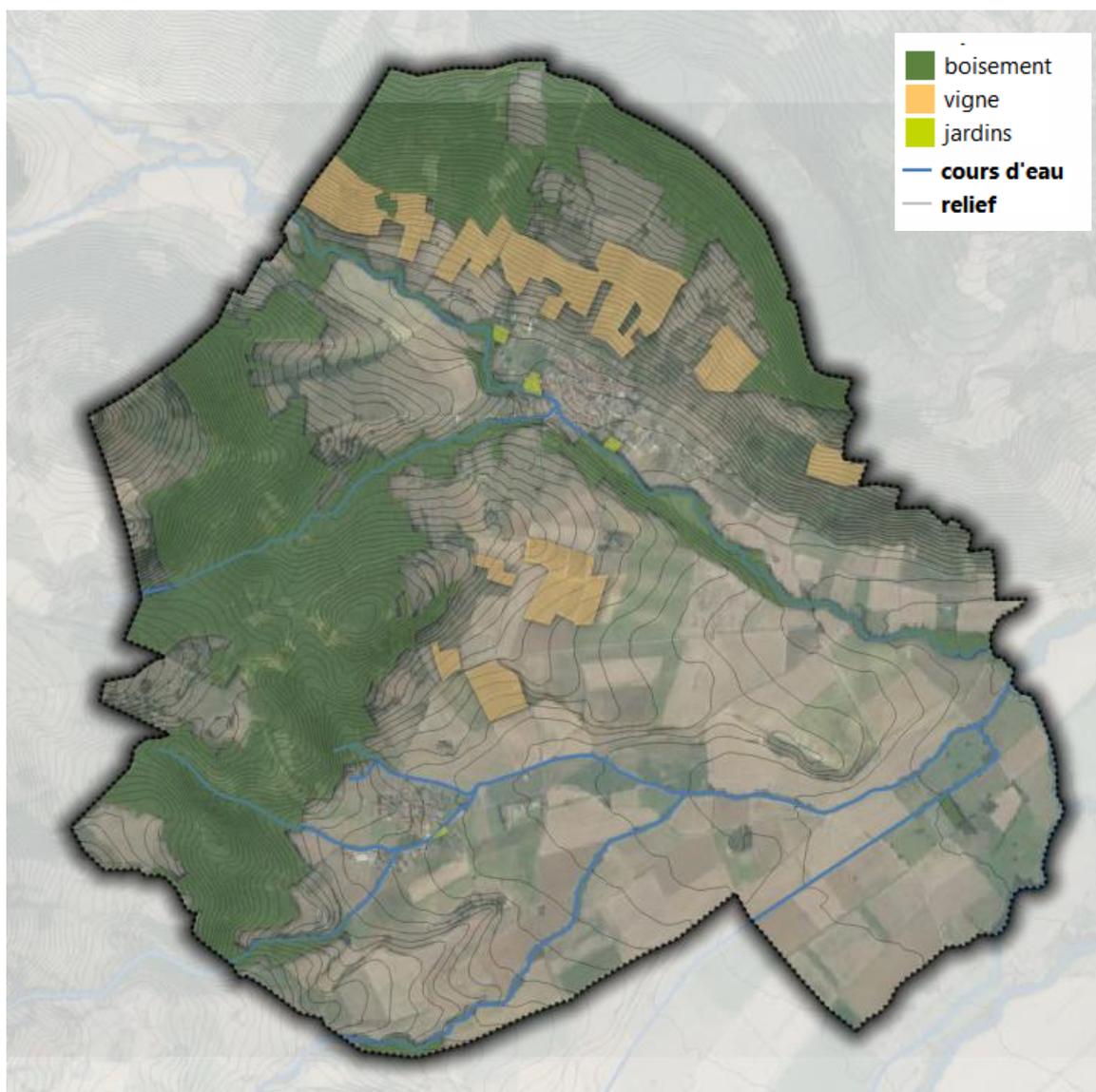
- Une silhouette particulière, très aiguë par rapport aux autres pics
- Des pentes marquées par différentes strates de végétation.
- Un élément caractéristique du paysage de Boudes bien qu'il soit à l'écart.



3.4.2 Les éléments paysagers

Les éléments paysagers et leur organisation, composent et caractérisent les entités paysagères.

- Le relief
- Les cours d'eau
- La vigne et ses murs de soutènement
- Les boisements
- Les jardins clos faisant une transition entre l'espace du village et les terrains cultivés
- Les vergers, historiquement même s'ils sont peu présents aujourd'hui



3.4.3 Les entrées de bourg

L'ENTREE DE BOURG OUEST

Le stationnement est anarchique à certains moments de l'année à proximité des sentiers de la vallée des Saints.



L'entrée de village est marquée par un pigeonnier remarquable et un pavillon moderne masquant la vue sur le coteau.

L'alignement d'arbres rappelle la présence des vergers. Les espaces ouverts de jardins et de prairies sont déterminants dans la qualité de l'entrée de bourg.



L'ENTREE DE BOURG EST

Cette entrée est marquée par une alternance de pavillons et bâtiments agricoles récents en rupture avec le caractère du bourg, entrecoupés par des terrains cultivés ou en prairie. On y observe plusieurs granges rénovées. Des haies et clôtures obstruent la vue sur le grand paysage.

La silhouette de bourg est de moins en moins perceptible au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur. Une maison de maître rénovée marque l'entrée dans le village.



L'ENTREE DE BOURG : BARD

Ce hameau est niché dans les méandres des reliefs de l'éperon et du plateau, entouré d'espaces agricoles. Cette entité paysagère est fragile et devra être préservée.

On y perçoit :

- Des bâtiments agricoles cachés derrière une haute haie végétale
- Une entrée de village marquée par une maison de maître

L'entrée Nord met au premier plan un pavillon récent en rupture avec les formes des fermes.



3.5 L'analyse de la consommation d'espace

3.6.1 L'espace urbanisé au 1^{er} janvier 2022

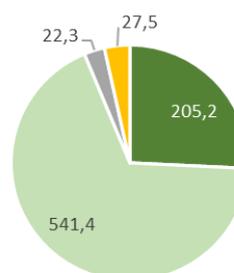
Au 1er janvier 2022, 22,3 hectares du territoire communal sont urbanisés, soit 3% de la commune.

La superficie totale de la commune atteint 796 hectares. Par soustraction, la surface allouée aux espaces non urbanisés est de 774 hectares.

L'occupation du sol illustre le caractère très rural de la commune :

- 68% de la surface de la commune consacrée à la polyculture/élevage ;
- 26% de la surface de la commune boisée ;
- 3% de la surface de la commune en vigne ;
- 3% de la surface de la commune urbanisée.

Occupations du sol sur la commune de Boudes en ha

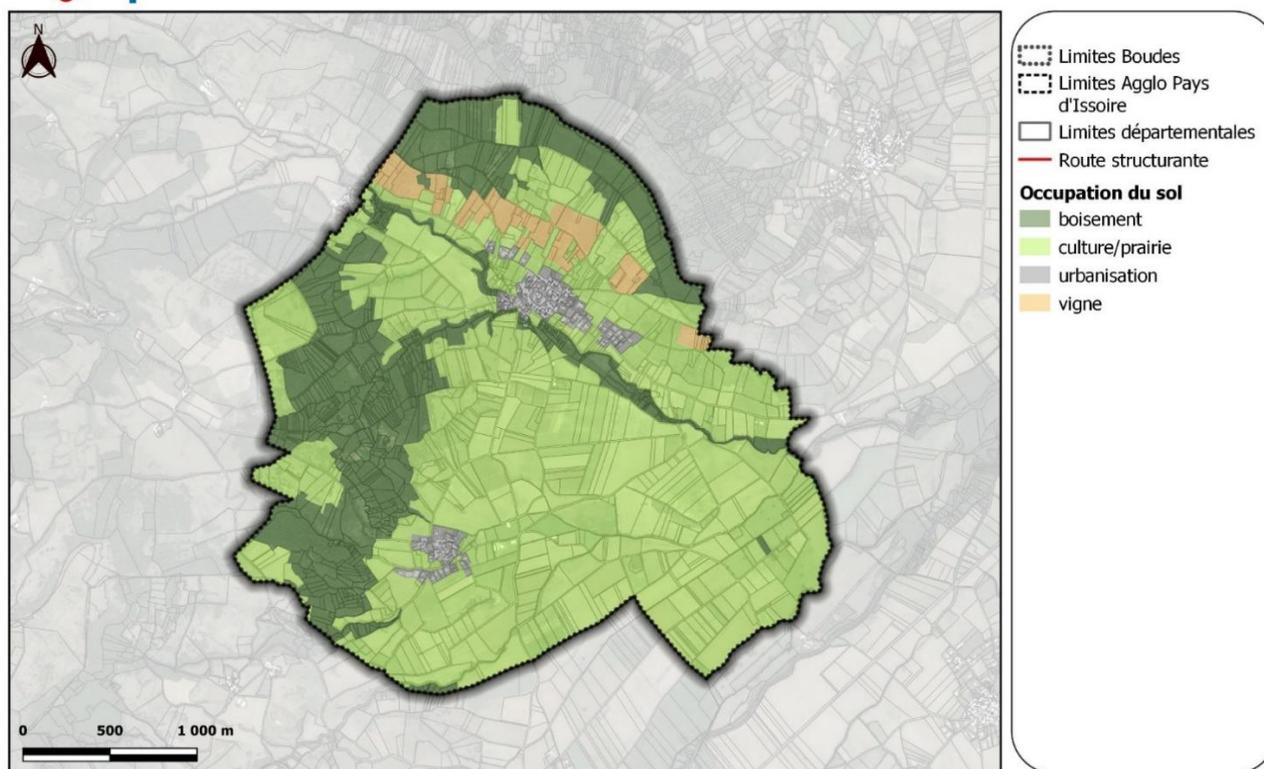


■ boisement ■ culture/prairie ■ urbanisation ■ vigne

PLU BOUDES



Occupation du sol



3.6.2 La consommation d'espace de 2011 à 2021

La loi climat et résilience impose la réalisation d'une analyse de la consommation foncière sur les 10 ans précédant son entrée en vigueur.

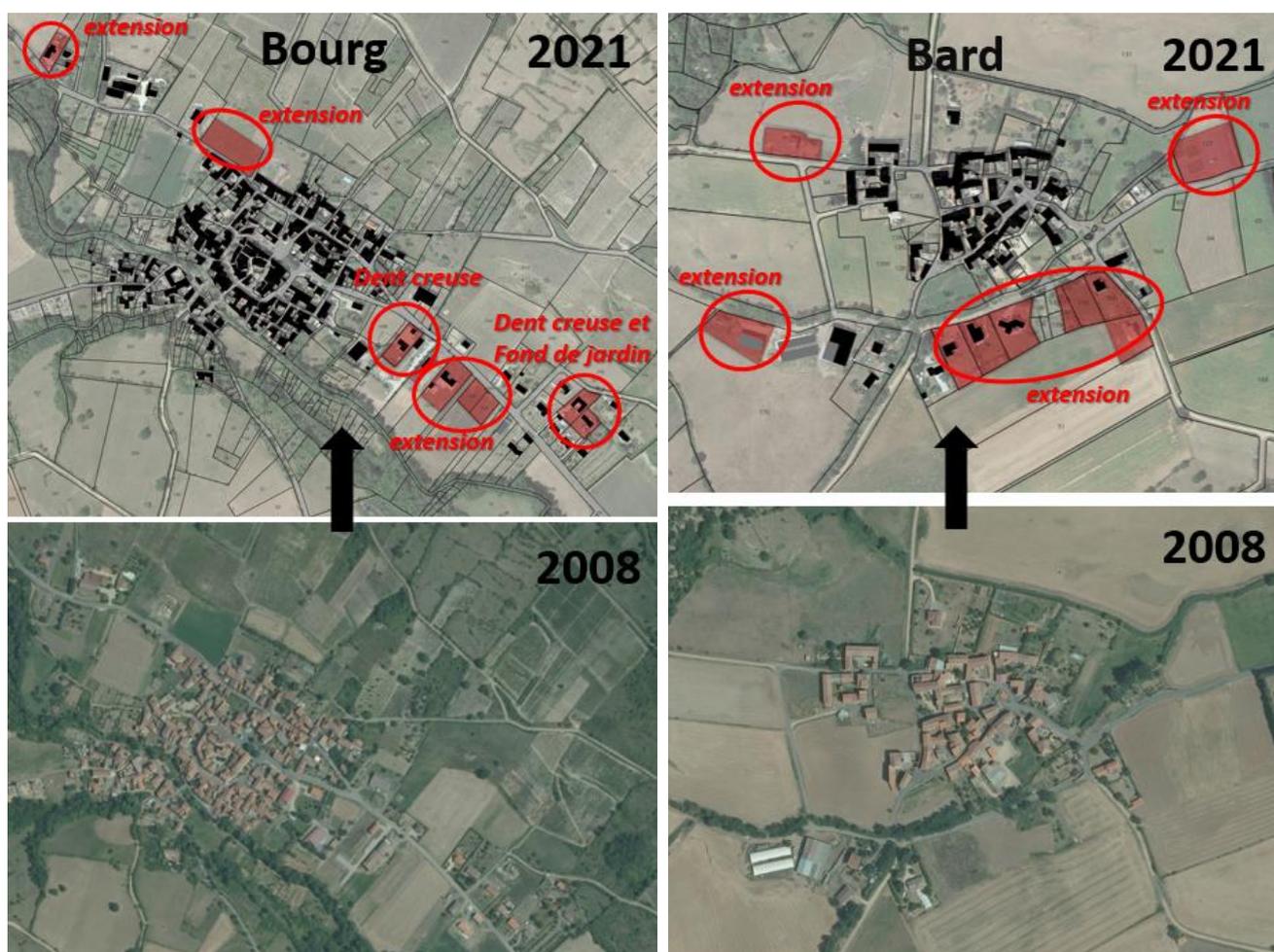
La mesure de la consommation d'espace a été réalisée grâce à une comparaison de vue aérienne et complétée grâce aux permis de construire accordés (données de la commune et de l'Agglo Pays d'Issoire).

Les campagnes de photographies aériennes (orthophotographies) de l'INSEE ont eu lieu en 2008 et 2020. La consommation foncière a été identifiée sur la période 2008-2020. Cependant, 2 pavillons en travaux sur l'orthophotographies 2008 ont été exclus car probablement déjà terminés en 2011. Les constructions de l'année 2020 ont été complétées grâce aux autorisations d'urbanisme.

Cette méthode de mesure de la consommation d'espace constitue la base de déclinaison des objectifs de consommation d'espace qui seront développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

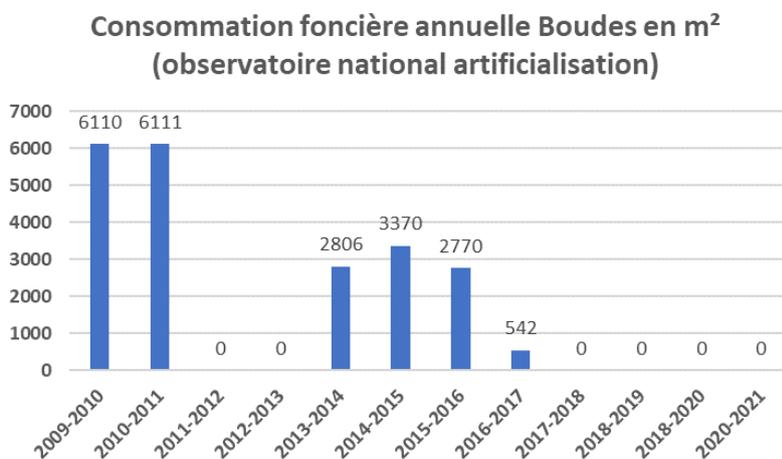
Les résultats montrent une consommation foncière de 2,96 ha entre 2011 et 2021 :

- 2,33 ha consacrés à l'habitat
- 0,34 ha pour l'agriculture
- 0,29 ha pour les équipements
- 0,4 ha en dent creuse/densification contre 2,56 ha en extension
- 1,33 ha sur le bourg et 1,63 ha à Bard



Selon l'observatoire national de l'artificialisation des sols (dont les données ne descendent pas sous l'échelle communale et ne sont donc pas vérifiables) :

- 2,17 ha consommés entre 2009 et 2021
- 1,56 ha consommés entre 2010 et 2020



3.7 Analyse de la densification

Aujourd'hui, la modération de l'utilisation des ressources foncières est une préoccupation largement partagée. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ce mode de construction est communément appelé « densification ». Il s'agit d'identifier les espaces libres au sein du tissu urbain existant.

Il en existe deux types :

- Les dents creuses : une ou plusieurs parcelles entièrement libres de construction
- Le potentiel de division parcellaire : une parcelle déjà bâtie qui pourrait faire l'objet d'une division en vue de construire

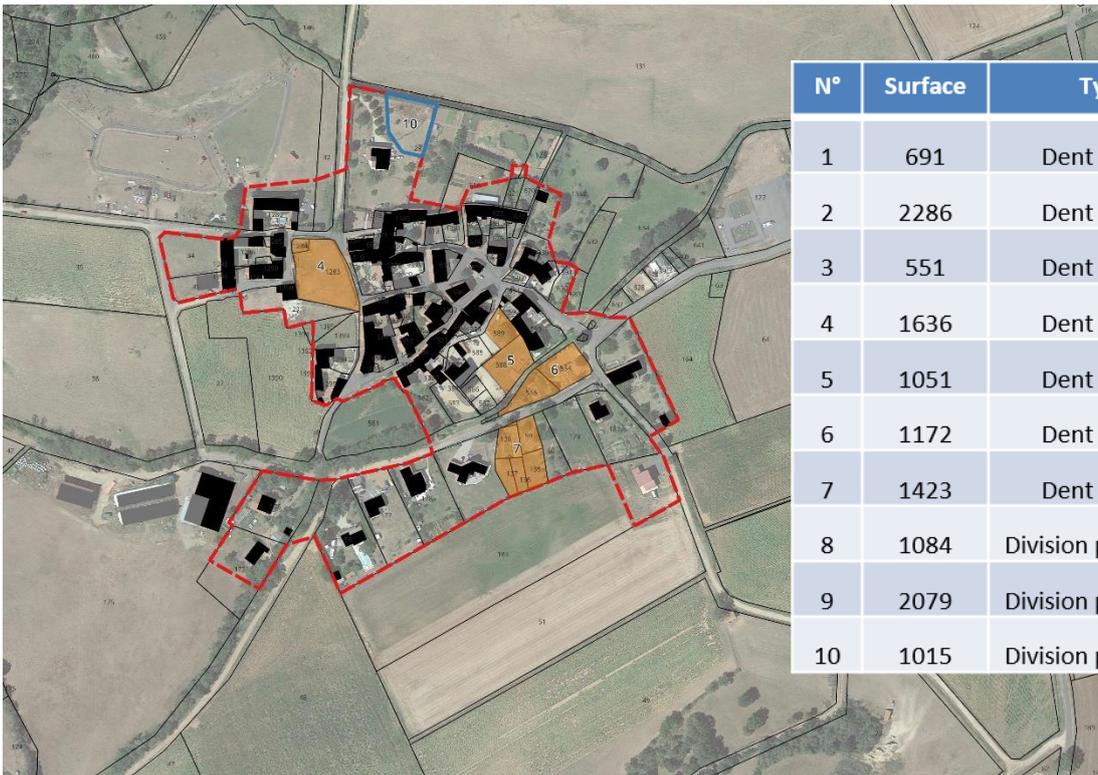
Les avantages de la densification sont :

- La lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences : allongement des distances domicile-travail et des temps de trajet, pollutions, consommation des terres agricoles, coûts des infrastructures, etc.
- Le renouvellement et l'amélioration de l'habitat : adaptation du logement aux besoins de l'occupant, meilleur confort.
- L'innovation architecturale et paysagère avec la nécessité d'engager une réflexion sur les nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins, à la région.

Pour identifier le potentiel en densification, il convient de délimiter les espaces urbanisés par le tracé de l'enveloppe urbaine. Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Une distance de 50 m entre deux bâtiments est utilisée. En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.

L'analyse ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales;
- Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;
- Les espaces verts des lotissements ;
- Les parcelles enclavées.



N°	Surface	Type	Logements
1	691	Dent creuse	1
2	2286	Dent creuse	3
3	551	Dent creuse	1
4	1636	Dent creuse	2
5	1051	Dent creuse	1
6	1172	Dent creuse	0
7	1423	Dent creuse	1
8	1084	Division parcellaire	0
9	2079	Division parcellaire	1
10	1015	Division parcellaire	0

La dent creuse n°6 est occupée par des jardins à préserver. La division parcellaire n°8 n'a pas d'accès tandis que la n°10 est occupée par des terrains humides.

Le potentiel de logements repérés au sein des enveloppes urbaines de Boudes s'élève à 10 logements.

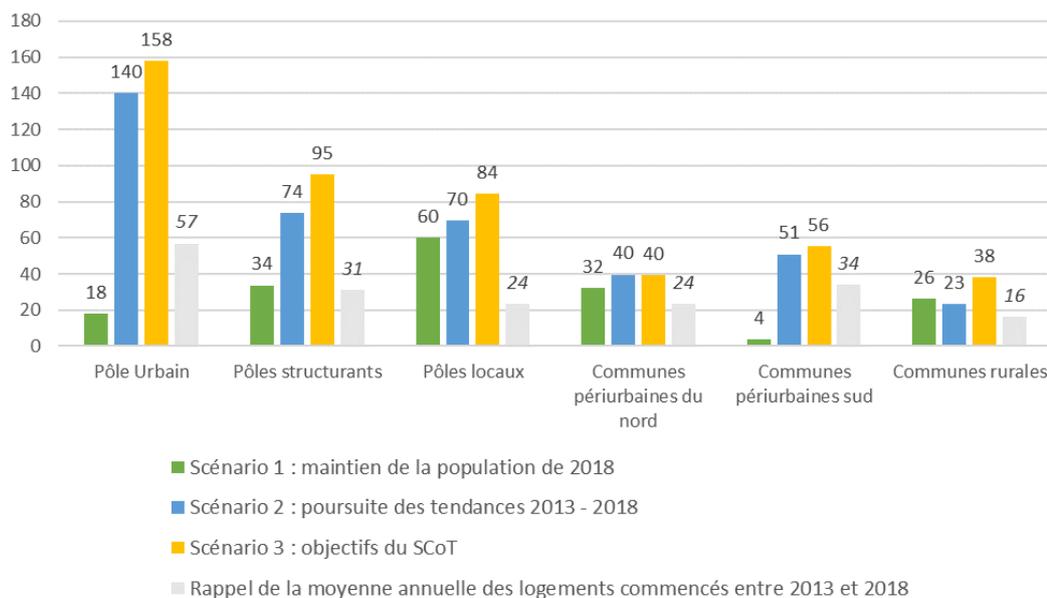
3.8 Objectifs de production de logements du PLU

Le PLH Pays d'Issoire décline les objectifs de développement démographiques et résidentiels prescrits par le SCOT. Le scénario retenu lors de l'élaboration reprend directement les objectifs du SCOT. **Pour la commune de Boudes l'objectif est de 1,5 logements/an soit environ 17 logements à produire en 11 ans.**

Contrairement au SCOT, l'objectif ne distingue pas construction neuve et remise sur le marché de logements vacants.

Pour rappel la dynamique de construction a été de 0,6 logement/an autorisé en moyenne entre 2013 et 2018 et de 2 logements/an autorisés en moyenne entre 2019 et 2021

Nombre de logements à produire à l'horizon 2040 :



- Les logements nécessaires au maintien et au renouvellement de la population actuelle
- Les logements nécessaires à l'accueil de nouveaux ménages

L'évaluation du nombre de logements nécessaire au maintien et au renouvellement de la population repose sur la méthode dite du « point mort », qui analyse les tendances passées afin d'estimer l'utilisation des logements produits.

A Boudes, sur la période 2013-2018, le point mort apparaît négatif en raison :

- D'une augmentation de la taille des ménages
- De la hausse de la part des résidences principales dans le parc résidentiel

L'ensemble des logements à produire serviront donc à l'accueil de nouveaux ménages.

	Boudes
Renouvellement du parc	0,32
Fluidité du parc	-0,21
Desserrement des ménages	-0,41
Total point mort annuel	-0,3

Dans l'hypothèse d'un maintien de la taille moyenne des ménages 2018 (2,13 personnes), l'entrée sur le marché de 17 logements en 11 ans **permettrait d'accueillir environ 37 habitants.**