

Justification des choix

Élaboration du Plan local d'Urbanisme de Boudes

Table des matières

I. Cadre législatif et réglementaire.....	4
A. Cadre législatif	4
B. Articulation entre les pièces opposables	5
II. Articulation avec les documents de rangs supérieurs.....	7
A. Obligation de compatibilité.....	7
A.....	11
B. Obligation de prise en compte	11
III. Justifications des choix du PADD et de sa traduction réglementaire	12
IV. Justification de la prospective de croissance démographique, du nombre d’habitants et logements	18
A. Le scénario retenu	18
B. La compatibilité de ce scénario avec le schéma de cohérence territoriale et le programme local de l’habitat	19
V. Justification de la délimitation des zones du règlement graphique.....	24
A. Construction du zonage.....	24
B. Superficie des zones et secteurs du PLU.....	24
C. Règlement applicable aux zones urbaines « U »	26
D. Règlement applicable aux zones agricoles « A »	31
E. Règlement applicable aux zones naturelles « N ».....	33
VI. Justification des règles du règlement	35
A. Justification par thématique des règles pour chacune des zones.....	36
B. Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affectations de sols	36
C. Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
D. Justification des règles portant sur les équipements et réseaux.....	43
VII. Justification des autres dispositions écrites ou graphiques participant à la mise en œuvre du PADD	44
VIII. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations du PADD.....	48
IX. Justification au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles	50
A. Contexte réglementaire et besoins d’analyse de la consommation d’espaces associés	50
B. Capacités de densification (espaces non bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis...	50
C. Surface en extension en complément de la densification et mutation des espaces bâtis	52
D. Calcul de l’objectif de modération de la consommation d’espaces agricoles naturels et forestiers et de lutte contre l’étalement urbain	53

E.	Préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue)	54
F.	Intégration des risques naturels	55
G.	Intégration des énergies, des émissions de polluants aériens et de GES	56
H.	Capacité d'accueil du territoire (eau et assainissement)	56

I. Cadre législatif et réglementaire

A. Cadre législatif

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 151-2.

- L'article L. 151-4 mentionne les attendus thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

- L'article R. 152-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de « justification des choix » rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

B. Articulation entre les pièces opposables

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites ;
- Des dispositions réglementaires graphiques ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique l'un par rapport à l'autre, mais ils doivent être cohérents l'un avec l'autre. Les OAP peuvent s'inscrire en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol ;
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

Type de document	Présence sur la commune de Boudes
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;	Non
2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	SRADDET AURA
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;	Non
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;	Non
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;	Non
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;	Non
7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;	Non
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;	SDAGE du bassin Loire-Bretagne (cf évaluation des incidences)
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;	SAGE Allier Aval (cf évaluation des incidences)
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement , ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;	Oui
11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;	Non
12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4.	Non

II. Articulation avec les documents de rangs supérieurs

A. Obligation de compatibilité

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur où qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Le code de l'urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*

1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Pays d'Issoire Val d'Allier Sud

La commune de Boudes est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud, approuvé le 1^{er} mars 2018 et à l'horizon 2035.

L'armature urbaine du SCoT positionne Boudes comme une commune « périurbaine »

En reprenant la structure du DOO du SCoT, un lien est réalisé à partir des dispositions du PLU de Boudes.

Le DOO du SCoT Pays d'Issoire Val d'Allier Sud	Le PLU de Boudes
Orientation 1 : Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil	
1.1 Renforcer l'armature territoriale	La commune de Boudes est identifiée comme une commune « périurbaine ». Dans ce cadre, le SCoT prévoit un poids population de 29,8 % de la production globale. De plus, les « communes périurbaines » dont Boudes fait partie prévoit un poids de production de logement de 20 %.
1.2 Une production de logements adaptée aux objectifs démographiques et aux besoins de la population	<p>Le SCoT fixe une production de 16 logements sur une période de 11 ans, soit environ 1,5 logement par an.</p> <p>La compatibilité du PLU avec le SCoT sur les objectifs de population et de logements est développée dans la partie IV.</p> <p>Le PLU permet d'encadrer les règles de construction par le biais de différents outils tels que les OAP Centre-bourg et Bard qui sont prévues sur le territoire.</p> <p>Le PLU prévoit une urbanisation maîtrisée tout en prenant en compte le parcours résidentiel de la population.</p>
Orientation 2 : Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique	
2.1 Développer un urbanisme plus frugal	<p>La commune a la volonté de réduire très fortement la consommation foncière sur le territoire par le biais du zonage mis en place dans le PLU. Le SCoT, prévoient un potentiel de densité d'environ 18 logements/ha.</p> <p>Le zonage permet de limiter l'étalement urbain et de densifier le centre-bourg de Boudes et le hameau de Bard.</p> <p>La consommation foncière est très faible avec 0,62 ha. La consommation foncière est détaillée dans la partie IX.</p>
2.2 Confronter les potentialités de développement avec les éléments cadres d'un développement dit durable	<p>Le PLU de Boudes a identifié dans son zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone A permettant la préservation, le maintien et le développement des activités agricoles sur son territoire. - Une zone Ap de protection des terres agricoles concernées par des enjeux paysagers et environnementaux. La construction de bâtiments agricoles est interdite.

	<ul style="list-style-type: none"> - Une zone N qui permet l'exploitation forestière et autorise les annexes et extensions sur les constructions existantes. <p>Des prescriptions surfaciques et linéaires sont intégrées dans le PLU afin de préserver et protéger les haies existantes, les espaces boisés et de jardins, les étangs et les ripisylves.</p>
2.3 Intégrer la notion de qualité urbaine et paysagère tout en prenant en compte les enjeux de développement durable	<p>Les enjeux paysagers ont été pris en compte, notamment dans le choix des secteurs d'extension, ainsi que dans les OAP.</p> <p>Une zone Ap de protection des terres agricoles concernées par des enjeux paysagers et environnementaux a été créée. La construction de bâtiments agricoles est interdite.</p> <p>Les tissus urbains anciens du centre-bourg et du hameau de Bard, ainsi que les Pailhats, sont préservés par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p>
Orientation 3 : Articuler déplacements et urbanisme	
3.1 Diminuer les distances parcourues	La commune n'est pas concernée par cet objectif.
3.2 Développer les transports en commun, le covoiturage et l'autopartage pour les déplacements de moyenne et longue distance	Le PLU de Boudes n'a pas de réglementation sur les mobilités.
3.3 Développer la marche et le vélo pour les déplacements courts	La commune n'est pas concernée par cet objectif.
3.4 Relancer le fret ferroviaire	La commune n'est pas concernée par cet objectif.
3.5 Développer les alternatives à la mobilité des personnes et des biens	Le PLU de Boudes n'a pas de réglementation sur les mobilités.
3.6 Communiquer et favoriser les changements de comportement	Le PLU de Boudes n'a pas de réglementation sur les mobilités.
Orientation 4 : Mettre en œuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé	
4.1 Définir et développer une organisation commerciale et artisanale pour conforter l'économie du territoire et limiter les déplacements internes	<p>Dans une optique de conforter le centre-village de Boudes en termes d'activités économiques, les élus souhaitent autoriser les commerces, artisanat, services et activités touristiques dans le bourg. Dans la même logique, les commerces sont interdits dans le hameau de Bard afin de favoriser la création de commerces dans le centre-bourg.</p>

	La commune souhaite améliorer les conditions de stationnement dans le centre-bourg par le biais des deux emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.
4.2 Favoriser le développement économique en adéquation avec les spécificités territoire	Le SCoT comme le PLU ne prévoit pas d'intervention sur le réseau structurant tel que la RD 48 sur le périmètre communal de Boudes.

2. Le PLH de l'Agglo Pays d'Issoire

Rappel de la loi SRU

Afin d'assurer l'accès à un logement pour tous, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain définit des obligations de construction de logements sociaux pour certaines communes de France.

En application de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants — et de 1 500 habitants en Île-de-France — appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Dans le cas de la commune de Boudes, celle-ci n'est pas concernée par un taux légal de logements sociaux à atteindre.

Les objectifs fixés par le PLH

La commune de Boudes est concernée à son échelle par des objectifs en termes de production de logement pour la durée du Programme local de l'Habitat Pays d'Issoire (période 2023-2028), à savoir la production de 1,5 logements par an.

La commune n'est pas concernée par un objectif de production de logement social. Au total, ce sont 17 logements programmés par le PLH sur la commune pour la période de 11 ans du PLU, avec un rythme de 1,5 logements par an.

B. Obligation de prise en compte

La notion de « prise en compte » correspond au degré le plus faible de l'opposabilité. Selon la jurisprudence, l'obligation de prise en compte correspond à l'obligation de ne pas contrarier les orientations fondamentales du document de rang supérieur.

Le Code de l'urbanisme dispose que : « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »

Type de document	Présence sur la commune de Boudes
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;	SRADDET AURA
2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement	SRCE Auvergne
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;	Non
4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;	Non
5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;	SRC AURA
6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	Non

III. Justifications des choix du PADD et de sa traduction réglementaire

Par délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2015, la commune a prescrit l'élaboration du Plan local d'Urbanisme. Cette délibération a été complétée par la délibération du conseil communautaire 2021/07 du 9 décembre 2021.

L'élaboration du PLU, dans le respect de l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, traduit une politique volontariste de planification du développement communal, s'appuyant sur le contexte local et les orientations souhaitées par la commune. L'élaboration du Plan local d'Urbanisme permet également de prendre en compte les nouvelles exigences réglementaires (loi Climat & Résilience notamment). et en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo Pays d'Issoire.

Le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire de Boudes et définit, avec ses orientations générales et objectifs, sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 11 prochaines années sur la période 2024-2035.

Orientation 1 : Préserver et valoriser le cadre de vie qualitatif de Boudes	
Objectif 1 : Mettre en valeur les paysages caractéristiques de la commune	
Diagnostic/État initial de l'environnement	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>La commune possède un patrimoine important, que ce soit naturel ou urbain. 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. La commune s'inscrit dans une topographie encaissée autant pour le centre-bourg que pour le hameau de Bard. Le territoire communal possède un fort potentiel agricole.</p> <p>La partie ouest est marquée par des masses boisées. Le développement de la commune s'est fait autour de l'ancien fort villageois, les extensions urbaines se sont peu à peu étendues, de manière souvent anarchique, le long des voies de communication.</p> <p>Le patrimoine bâti riche et varié de la commune, avec la tour et l'église Saint-Loup, les tissus urbains anciens de Boudes et de Bard, ainsi que les autres éléments de petit patrimoine comme les fontaines, les moulins, est aujourd'hui peu valorisé. Ce cadre participe</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les coteaux boisés de l'ouest du territoire sont protégés par des zones N. Le règlement de la zone N autorise seulement les bâtiments d'exploitation forestière ainsi que les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes, ce qui ne remet pas en cause le caractère naturel de ces espaces et la qualité paysagère. - Le coteau de la Chaux est protégé par une zone agricole protégée (Ap) où seules les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées ainsi que les extensions et annexes des habitations existantes. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. - La vallée des Saints est préservée par une zone N. - La vallée du Couzilloux est préservée par une zone N. - La plaine agricole est protégée par des zones Ap - Les pailhats sur le coteau de la Chaux sont protégés au titre du patrimoine grâce à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

<p>au développement d'un tourisme tourné vers la nature et le patrimoine.</p>	
<p>Objectif 2 : Préserver les qualités patrimoniales de Boudes et de Bard</p>	
<p>Diagnostic/État initial de l'environnement</p>	<p>Traduction dans le règlement et les OAP</p>
<p>Le tissu urbain se compose d'une grande majorité de bâtiments ayant un fort intérêt historique tels que le fort villageois pour Boudes ou encore la maison bourgeoise dans le hameau de Bard. Les nouvelles constructions sont parfois mal intégrées et quelques bâtiments anciens sont en ruines ou dégradés, ce qui assombri légèrement l'image de Boudes. L'ensemble constituent un potentiel de maintien et de revalorisation patrimoniale.</p> <p>L'église Saint-Loup est classée monument historique et date du XIIe siècle.</p> <p>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.</p> <p>La commune souhaite préserver au maximum le tissu urbain ancien qui constitue le patrimoine du village ainsi que l'identité qui le caractérise afin de pérenniser l'image du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones Ua et Ub concernant les noyaux historiques du centre-bourg et du hameau de Bard. Les règles concernant l'aspect des constructions dans ces zones permettent la préservation du patrimoine et sa mise en valeur dans le cadre des réhabilitations. - Les tissus urbains anciens du centre-bourg et du hameau de Bard, ainsi que les pailhats, sont préservés par l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. - Les OAP mises en places à l'entrée est du bourg et dans le hameau de Bard permettent de maîtriser l'urbanisation en prenant en compte les enjeux patrimoniaux.
<p>Objectif 3 : Protéger la biodiversité riche présente sur le territoire communal</p>	
<p>État Initial de l'Environnement</p>	<p>Traduction dans le règlement et les OAP</p>
<p>Les espaces naturels et agricoles représentent plus de 90 % de la surface du territoire.</p> <p>Les espaces naturels sur la commune de Boudes présentent un fort intérêt écologique, c'est également le cas des parcelles agricoles (fonctions de voie de déplacement avec les haies, fossés, bandes enherbées, bords de cours d'eau, bordures de parcelles, fonction de refuges avec les prairies, bordures de parcelles ou encore fonction de lieux de vie).</p> <p>Les espèces du territoire utilisent ainsi à la fois les zones dites naturelles et les secteurs agricoles, à proximité des zones urbanisées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La quasi-totalité des réservoirs de biodiversité constitués par les sites Natura 2000, les ZNIEFF de type 1, les sites du Conservatoire d'espaces naturels et l'espace naturel sensible de la vallée des Saints, sont classés en zones A, Ap et N, permettant ainsi leur protection. - Les abords du Couzilloux sont classés en zone N afin de permettre leur protection. - Les boisements, ripisylves, haies, étangs et jardins remarquables sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

<p>Le territoire compte également une diversité de milieux favorables dont des pelouses sèches ou des coteaux thermophiles, notamment sur le coteau de la Chaux. De plus, les bords du Couzilloux, du Bard ou des autres ruisseaux représentent des habitats de grande valeur écologique sur le territoire communal.</p>	
Objectif 4 : Prévoir un développement qui tient compte des ressources du territoire	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>Afin d'assurer l'accueil d'habitants supplémentaires et de pérenniser sa dynamique, la commune de Boudes se doit de garantir des conditions d'accueil optimales. L'approvisionnement en eau est assuré par des eaux souterraines locales. Cette ressource en eau potable doit être protégée pour en assurer sa bonne gestion dans le temps et pour anticiper les besoins de tous et garantir un développement soutenable.</p> <p>Le développement de la commune doit être prévu en tenant compte des capacités des deux stations d'épuration présentes sur le territoire.</p> <p>Le développement urbain au fil des années à Boudes a engendré une intensification du risque ruissellement avec le développement des surfaces imperméabilisées. Le développement à venir devra éviter de générer des risques supplémentaires et devra être prévu sur des secteurs sans aléa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit un développement peu important avec seulement 17 logements à créer à l'horizon 2035. - Le PLU a prévu un développement en cohérence avec les ressources et capacités des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Ces éléments sont développés dans la partie IX. - Le risque de ruissellement a été pris en compte dans le cadre du choix des secteurs d'extension. - Les abords du Couzilloux sont classés en zones N afin de les préserver, mais également afin protéger la population contre les éventuels risques d'inondation.
Objectif 5 : Valoriser l'activité agricole sur le territoire	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP

<p>En 2020, la commune de Boudes compte un ensemble de 12 exploitations agricoles.</p> <p>L'activité agricole et viticole est dynamique puisqu'on observe une augmentation des surfaces agricoles utilisées de 2010 à 2020 de l'ordre de 9 hectares supplémentaires par exploitation.</p> <p>470,5 ha de terres agricoles ont été déclarés à la PAC sur la commune en 2020.</p> <p>Les surfaces agricoles sont majoritairement dédiées à la culture de céréales et à l'élevage sur les ¾ sud de la commune.</p> <p>D'autres surfaces agricoles, qui sont moins importantes, sont dédiées à la viticulture sur les coteaux nord et au centre de la commune.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La zone A autorise les nouvelles constructions en lien avec les activités agricoles. - Les zones U permettent l'extension des bâtiments agricoles existants au sein des tissus urbains existants. - Les zones A ont été délimitées autour des bâtiments agricoles existants afin de permettre leur développement. - Une grande partie du territoire est classée en zone Ap interdisant la construction de bâtiments agricoles pour tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux qui sont forts sur la commune. - Les projets agricoles ont été recensés dans le cadre du diagnostic afin de les prendre en compte sur le plan de zonage. Ainsi, les secteurs de projets sont classés en zone A permet le développement des bâtiments d'exploitation agricole. - Sur le seul secteur d'extension urbaine à l'entrée est du bourg, les enjeux agricoles ont été pris en compte, notamment en laissant libre un accès agricole grâce aux prescriptions de l'OAP du centre-bourg. - Les secteurs en AOC viticoles ont été classés pour la plupart en zone Ap.
---	--

Orientation 2 : Assurer un développement urbain respectueux de l'identité villageoise

Objectif 1 : Permettre un développement résidentiel modéré sur la commune

Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>Avec un taux de croissance annuel moyen de 1 % sur la dernière période, porté principalement par le solde migratoire, la commune est attractive.</p> <p>La structure de la population sur la commune est stable depuis 2009 avec une part équivalente d'habitants ayant moins de 30 ans et de ceux de plus de 60 ans. La taille des ménages est en baisse sur la commune depuis 1968 malgré une légère hausse sur la dernière période et atteint 2,1 personnes par ménage en 2019.</p> <p>Les élus souhaitent élargir l'offre de logements (logements diversité dans leur taille et leur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU prévoit la création de 17 logements. Le scénario de développement est justifié dans la partie IV. - Un recensement des dents creuses et divisions parcellaires a été réalisé dans le cadre du diagnostic. - Les densités moyennes passent de 6 logements/ha sur la période 2011-2021 à 14 logements/ha sur la période du PLU de 2024-2035. - La consommation foncière est détaillée dans la partie IX. - Le PLU ne prévoit aucun logement individuel pur dans le cadre des OAP et participe donc à la diversification des types de logements.

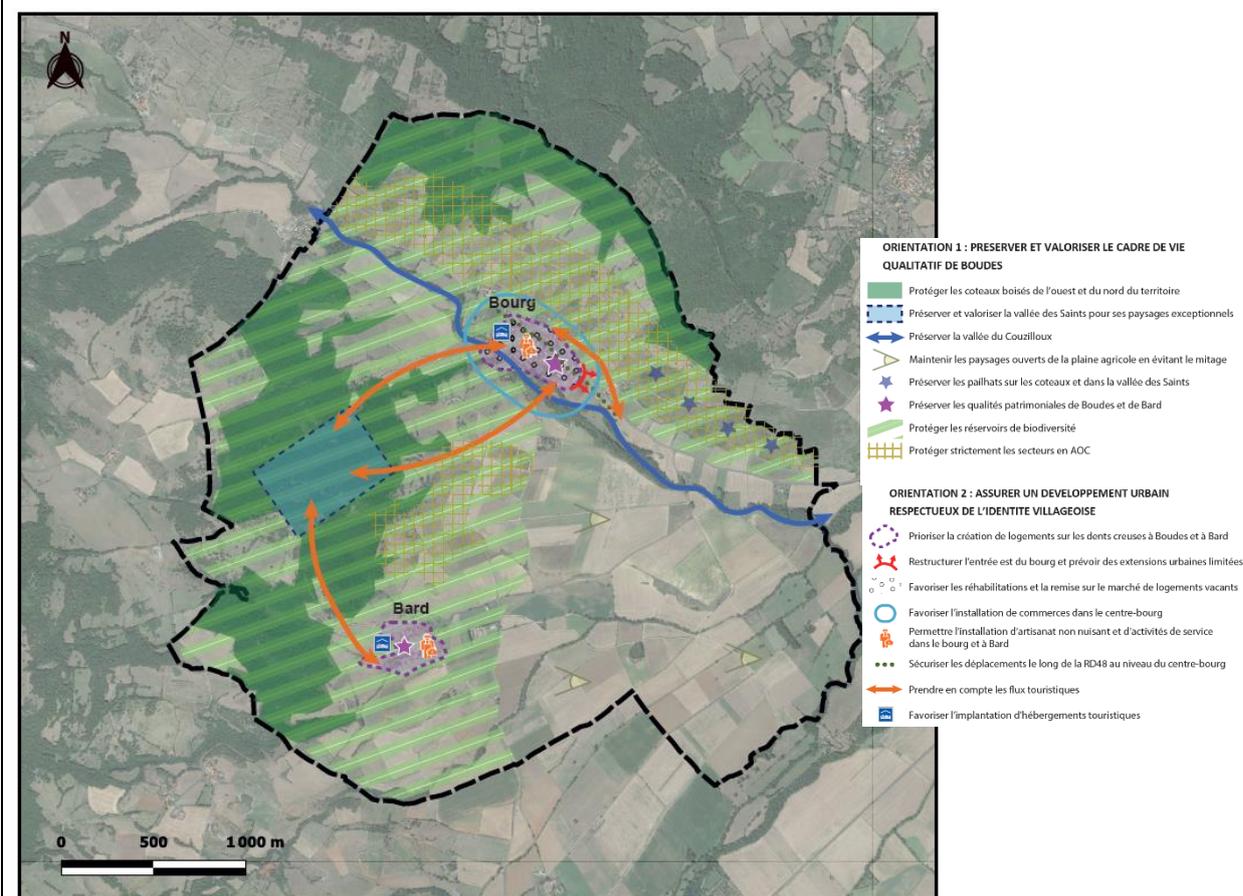
forme) et ainsi garantir un parc de logements attractifs et adaptés à tous.	
Objectif 2 : Prévoir un développement qualitatif	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>Le développement urbain de Boudes s'est réalisé sous la forme d'extensions au coup par coup en tâche surtout à l'est du centre-bourg et du hameau de Bard, le long des axes routiers.</p> <p>La densification des dents creuses ou les extensions se sont réalisées sans toujours avoir une cohérence avec l'environnement urbain, entraînant des impacts paysagers notamment.</p> <p>Des secteurs ont été identifiés dans le cadre du diagnostic comme des secteurs à enjeux, favorables à l'urbanisation et permettant d'améliorer le fonctionnement urbain. Ces secteurs peuvent être des gisements de densification, du renouvellement urbain ou de l'extension.</p> <p>Au travers du PLU, les élus souhaitent définir une stratégie d'urbanisation en fonction des tissus urbains existants et garantir la qualité paysagère et patrimoniale des nouvelles constructions.</p> <p>Une attention particulière sera portée sur la qualité paysagère des aménagements sur l'entrée est du bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP n° 1 du centre-bourg permet de maîtriser le développement à l'entrée est du bourg en dents creuses et en extension urbaine. - L'OAP n° 2 de Bard permet de maîtriser le développement sur une dent creuse où les enjeux patrimoniaux sont forts. - Le règlement écrit encadre le développement des énergies renouvelables selon les différents types de tissus urbains.
Objectif 3 : Renforcer la centralité villageoise	
Diagnostic	Traduction dans le règlement et les OAP
<p>Le centre-village de Boudes possède une structure qui est amenée à se densifier. La vocation résidentielle est dominante sur le secteur. De plus, les élus souhaitent renforcer l'offre de commerces, de services et d'équipements au sein du centre-bourg pour améliorer son attractivité.</p> <p>Le centre ancien possède toutes les caractéristiques du village historique traditionnel, mais l'attractivité du centre-bourg s'est déclinée notamment du fait d'une offre en habitat peu qualitative (habitat dégradé, plus</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones Ua et Ub permettent la création de logements et permettent donc les réhabilitations et la remise sur le marché de logements vacants. - Les commerces sont autorisés dans le centre-bourg en zone Ua afin de les favoriser. - Les activités artisanales non nuisantes sont autorisées dans le bourg et à Bard sur les zones Ua, Ub et Uc. - L'offre de stationnement va être renforcée grâce à deux emplacements réservés ainsi que par la zone Ueq du centre-bourg qui va permettre éventuellement la création de stationnements

adapté). Le centre ancien est aussi marqué par un taux important de logements vacants qui doit être pris en compte.

Le centre-bourg est traversé au nord par la RD48 où la circulation est assez importante. Le centre-bourg est également le point d'accès au site de la Vallée des Saints, fortement fréquenté. Le développement devra prendre en compte ces flux touristiques.

en lien avec le parking de la vallée des Saints déjà existant.

- Les hébergements touristiques sont autorisés dans le bourg et à Bard afin de les favoriser.



IV. Justification de la prospective de croissance démographique, du nombre d'habitants et logements

A. Le scénario retenu

Le projet politique de la commune vise en premier lieu à **développer un urbanisme vertueux**.

La question de la production des logements dans le PLU de Boudes est avant tout guidé par l'enjeu de répondre au parcours résidentiel des ménages.

Les élus se sont engagés à affirmer une stratégie de développement en fonction des capacités du territoire au regard du contexte urbain et des atouts paysagers et environnementaux.

Afin de trouver un juste équilibre entre ces enjeux, et s'appuyant sur les documents supra-communaux, déjà approuvés par les élus et les partenaires, le PADD du PLU de Boudes s'appuie sur ses capacités de développement et la dynamique démographique désirée par les élus.

Ainsi, le PADD affirme la production sur 11 ans de 17 logements.

Le point mort rétrospectif fixe un objectif de production d'aucun logement par an, uniquement pour maintenir la population sans croissance et en poursuivant les tendances passées, selon les détails ci-dessous.

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

En effet, la taille moyenne des ménages est passée de 2,75 personnes par ménages en 1968 à 2,08 en 2008 puis une hausse pour atteindre 2,14 en 2019. Vu les tendances passées, le scénario retenu vise une stabilisation de la taille moyenne des ménages.

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

La création de logements dans les prochaines années servira uniquement à l'accueil d'une nouvelle population.

Le scénario prospectif retenu tient compte à la fois des objectifs du SCoT et du PLH, qui tous deux fixent des objectifs de 1,5 logement/an.

Ainsi le scénario retenu vise à un **taux de croissance annuel moyen d'environ 1 %/an** pour la création de 12 résidences principales neuves et la remise sur le marché de 5 logements vacants en incluant la croissance démographique et un desserrement des ménages stable.

Avec une population de 292 habitants en 2019 et une poursuite des tendances passées de 1 %/an de croissance sur 2019-2024 (grâce aux permis de construire accordés de 2019 à 2021), la commune atteindrait 307 habitants début 2024. En prolongeant la tendance de 1 %/an sur la période du PLU 2024-2035, la commune accueillerait environ 36 habitants et atteindrait environ 342 habitants en 2035.

En appliquant ces hypothèses, le besoin annuel en logement est estimé à 1,5 logement/an, soit 17 logements sur les 11 ans.

B. La compatibilité de ce scénario avec le schéma de cohérence territoriale et le programme local de l'habitat

1. Les objectifs du SCoT en matière d'accroissement de la population et de besoins en logements

Le Document d'Orientations générales du SCoT dispose de prescriptions en lien avec l'accueil de population et les besoins en logements.

Les annexes du SCoT précisent le calcul des objectifs à la commune.

Pour Boudes :

- 1,3 logement neuf produit/an soit environ 14 en 11 ans
- 0,15 logement vacant remis sur le marché soit environ 2 en 11 ans

Soit au total 16 logements en 11 ans.

Avec un scénario de développement prévoyant 17 logements sur 2024-2035, le PLU de Boudes est compatible avec les objectifs du SCoT.

2. Les objectifs du PLH en matière de production en logements

Le PLH approuvé donne un objectif de production pour la commune de Boudes de 1,5 logement/an, soit 17 logements sur la période du PLU de 11 ans 2024-2035.

Avec un scénario de développement prévoyant 17 logements sur 2024-2035, le PLU de Boudes est compatible avec les objectifs du PLH.

Communes périurbaines sud

	Population 2018	Poids de population en 2018	Besoins annuels en logement (SCOT) / Objectifs PLH
Antoingt	403	4%	2,1
Bansat	255	3%	1,4
Beaulieu	465	5%	3,5
Bergonne	329	3%	1,8
Boudes	291	3%	1,5
Chalus	181	2%	1,0
Clémensat	117	1%	0,6
Collanges	158	2%	0,8
Gignat	240	2%	1,3

3. Les objectifs de production de logements dans le PLU de Boudes

À travers la traduction règlementaire du PLU, une production d'environ 1,5 logement par an est rendue possible. 5 logements en remobilisation de logements vacants, 10 logements dans les espaces en densification et 2 logements en extension urbaine.

PROJET PLU	Logements
Logements vacants	5
Densification	10
Dont dents creuses	9
Dont divisions parcellaires	1
Extension	2
TOTAL SUR 11 ANS	17
PAR AN	1,5

■ Potentiel de remise sur le marché de logements vacants

L'INSEE relève 37 logements vacants en 2019 sur la commune. La commune souhaite favoriser la remise sur le marché de logements vacants et mise sur 5 logements remis sur le marché à horizon 2035.

■ Capacités de densification et division parcellaire

Une analyse des potentialités de densification et de mutation a été réalisée sur le territoire au sein des enveloppes urbaines. Le détail de la méthode utilisée et de ses résultats précis est inclus dans le diagnostic.

Il en existe deux types :

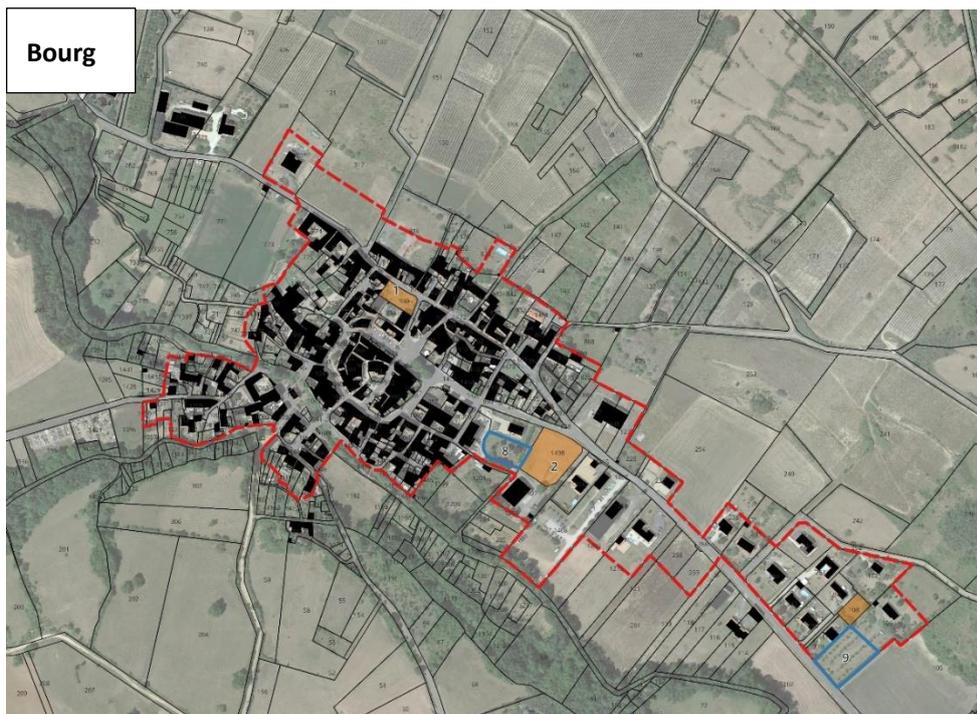
- Les dents creuses : une ou plusieurs parcelles entièrement libres de construction
- Le potentiel de division parcellaire : une parcelle déjà bâtie qui pourrait faire l'objet d'une division en vue de construire

Le diagnostic a identifié 0,76 ha sur 6 dents creuses mobilisables et 0,21 ha sur une division parcellaire mobilisable.

Les cartes ci-dessous montrent le potentiel de densification.

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.

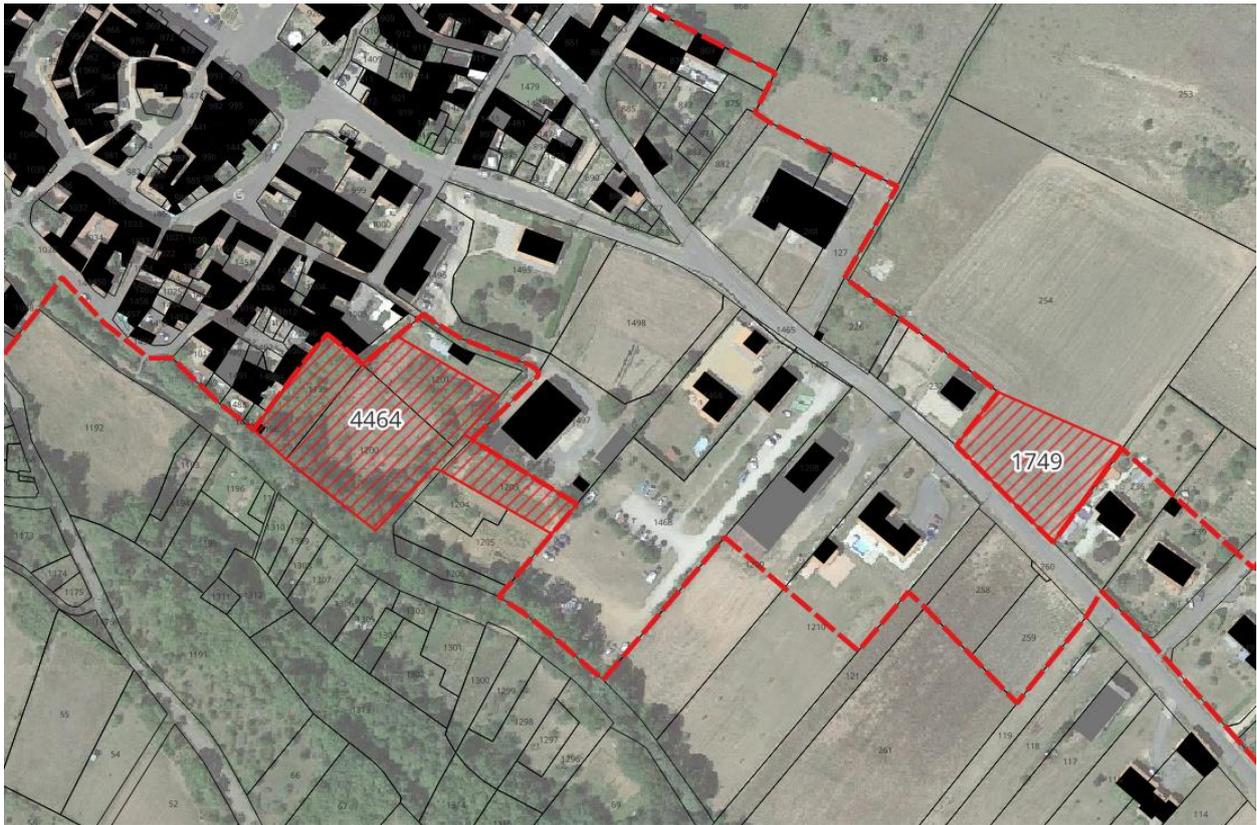
Le potentiel de logements repérés au sein des enveloppes urbaines de Boudes s'élève à 10 logements.



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

■ Extension urbaine

En complément des capacités en densification et en remise sur le marché de logements vacants, la commune planifie dans le PLU à l'entrée est du bourg une extension urbaine à vocation d'habitat (0,17 ha) et une extension à vocation d'équipements d'intérêt général (0,45 ha), soit au total 0,62 ha d'extension urbaine :



■ Densités

Le SCoT fixe des prescriptions en matière de densité selon le tableau suivant :

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	
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.

Le PLU maîtrise la densité sur deux secteurs à travers deux OAP :

- OAP du centre-bourg
 - Secteur d'extension urbaine : 2 logements individuels groupés sur 0,13 ha mobilisable soit 15 logements/ha
 - Secteur de dent creuse : 3 logements individuels groupés et/ou intermédiaires sur 0,23 ha soit 13 logements/ha
 - Au total, 5 logements sur 0,36 ha mobilisable, soit 14 logements/ha
- OAP de Bard : 2 logements sur 0,16 ha soit 13 logements/ha

La production résidentielle sur la commune entre 2010 et 2020 a montré :

- Une production résidentielle exclusivement composée de logement individuel en lot libre pouvant se diversifier dans des formes valorisant celles des tissus anciens.
- Une densité moyenne des parcelles urbanisées pour construction de logements de 5,65 logements/ha soit une taille moyenne de parcelle de 1 768 m²

Le PLU participe très fortement à une augmentation des densités par rapport aux dernières tendances observées et à une forte diversification des formes urbaines. Ainsi, sur les OAP, aucun logement individuel pur n'est proposé.

Le PLU tend à atteindre les densités et formes urbaines proposées par le SCoT.

V. Justification de la délimitation des zones du règlement graphique

En application du Code de l'Urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement graphique du PLU. Il prévoit de manière générale :

- Une mixité fonctionnelle en zone urbaine de centre-village et de centre du hameau de Bard. C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisantes ou incompatibles avec la vocation résidentielle des bourgs et villages existants ;
- Une protection accrue des terres et l'activité agricole et de la vocation des différents secteurs naturels du territoire avec une limitation des constructions et des objectifs de préservation importants ;
- Un principe de continuité de l'urbanisation et de limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

A. Construction du zonage

L'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Le règlement a été construit en cohérence avec le PADD, en intégrant notamment :

- Les orientations du SCoT Pays d'Issoire Val d'Allier Sud
- Les objectifs nationaux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels
- La prise en compte des spécificités de la commune, avec une déclinaison du zonage adaptée aux tissus urbains, aux contextes, aux paysages et à l'environnement local

B. Superficie des zones et secteurs du PLU

Le PLU divise le territoire en zones Urbaines, zones Agricoles et zones Naturelles. Le zonage permet de traduire règlementairement le PADD.

Le règlement graphique est divisé en 7 zones correspondantes chacune à des espaces spécifiques, dont :

- 4 zones Urbaines ;
- 2 zones Agricoles ;
- 1 zone naturelle.

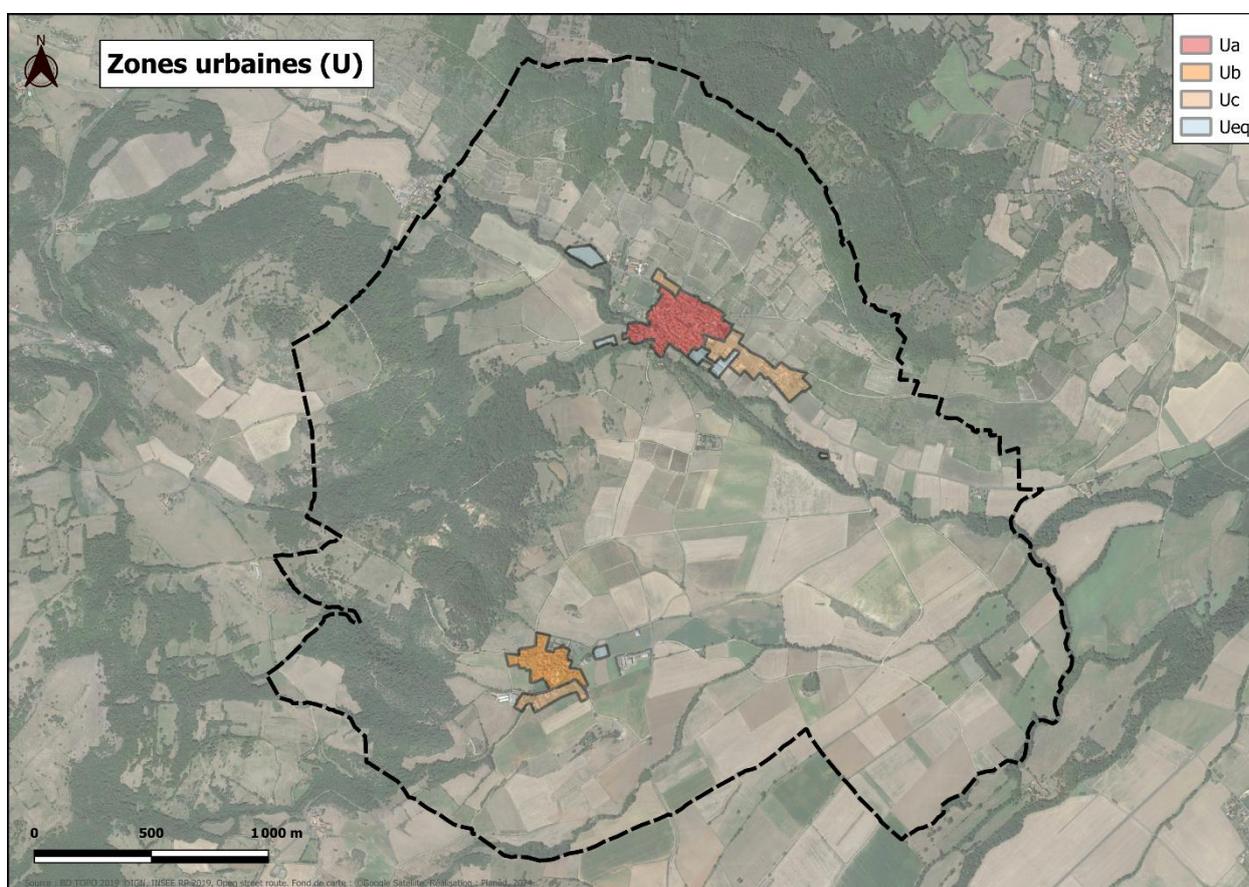
7 Zone	Description du secteur	Indice	Superficie (en ha)
ZONE URBAINE DITE « U »	La zone Ua est la zone urbaine qui correspond au centre-bourg de la commune.	Ua	7,61
	La zone Ub est une zone urbaine qui correspond au hameau historique de Bard au sud de la commune.	Ub	3,95
	La zone Uc est une zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires des dernières décennies.	Uc	6,94
	Les secteurs Uc, situés à l'est et à l'ouest du centre-bourg et au sud du hameau de Bard, sont affectés à de l'habitat.		
	La zone Ueq est la zone urbaine qui correspond aux équipements de la commune. Ces zones se situent à proximité du centre-bourg et du hameau de Bard, et prennent également en compte le cimetière, le stade et les stations d'épuration.	Ueq	2,57
ZONE AGRICOLE DITE « A »	La zone A correspond aux espaces agricoles où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole, sont admises.	A	3,27
	La zone Ap correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt paysager.	Ap	562,5
ZONE NATURELLE DITE « N »	La zone N correspond aux zones naturelles boisées de la commune.	N	205,2

C. Règlement applicable aux zones urbaines « U »

La zone Urbaine (zone « U ») correspond aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les principaux objectifs sont de :

- Favoriser la constructibilité au sein des tissus existants, l'intensification des espaces bâtis et le renouvellement urbain grâce à une réglementation en lien avec le bâti existant ;
- Adapter les règles en fonction des contextes urbains existants afin de prendre en compte les spécificités du territoire.

Les zones urbaines du PLU de Boudes représente 2,6 % du territoire, soit 21,07 hectares.



Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
Ua	Cette zone correspond au centre-bourg de Boudes.	<p>2.1 Permettre un développement résidentiel modéré sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper l'accueil d'environ 36 habitants sur la période 2024-2035. - Prévoir le développement d'environ 17 logements sur la commune. - Prioriser la création de logements sur les dents creuses et en divisions parcellaires à Boudes et à Bard, avec des possibilités estimées à 10 logements sur environ 1 ha. - Prévoir un développement un peu plus dense que sur les dernières années, afin de réduire la consommation foncière. - Prévoir des extensions urbaines de taille limitée sur l'entrée est du bourg, sur environ 0,2 ha, pour la création de 2 logements. <p>2.2 Prévoir un développement qualitatif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restructurer l'entrée est du bourg en maîtrisant le développement sur les dents creuses et les secteurs d'extension. <p>2.3 Renforcer la centralité villageoise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les réhabilitations et la remise sur le marché de logements vacants, particulièrement dans le centre-bourg ancien de Boudes. - Favoriser l'installation de commerces dans le centre-bourg. - Permettre l'installation d'artisanat non nuisant et d'activités de service dans le bourg et à Bard. - Maintenir les équipements existants et permettre les projets. - Renforcer l'offre en stationnement dans le centre-bourg. - Renforcer les possibilités de déplacement en modes doux sur la commune et sécuriser les déplacements le long de la RD48 au niveau du centre-bourg. 	<p>Cette zone correspond au centre-bourg de Boudes, avec sa typologie spécifique (bâti en ordre continu) qui s'appuie sur le bâti caractéristique du village.</p> <p>La délimitation s'appuie sur les limites du noyau historique du centre-bourg ancien.</p> <p>Le bâti y est en ordre continu, aligné sur les voies. Cette délimitation assure une applicabilité de règles qualitatives liées à la valeur patrimoniale du tissu bâti ancien en maintenant sa configuration urbaine.</p> <p>Cette zone répond aussi à l'objectif d'accueillir du logement en remobilisant du logement vacant d'une part et en réalisant des opérations de renouvellement urbain.</p> <p>Cette délimitation répond aussi à la volonté de pérenniser les activités commerciales et de service en place, et de les développer, et de maintenir le cœur de vie de la commune.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les flux touristiques dans le fonctionnement du centre-bourg en permettant le développement d'équipements adaptés, notamment pour l'accès à la vallée des Saints. - Favoriser l'implantation d'hébergements touristiques à Boudes et à Bard. 	
Ub	Cette zone correspond au hameau historique de Bard.	<p>2.1 Permettre un développement résidentiel modéré sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper l'accueil d'environ 36 habitants sur la période 2024-2035. - Prévoir le développement d'environ 17 logements sur la commune. - Prioriser la création de logements sur les dents creuses et en divisions parcellaires à Boudes et à Bard, avec des possibilités estimées à 10 logements sur environ 1 ha. - Prévoir un développement un peu plus dense que sur les dernières années, afin de réduire la consommation foncière. <p>2.2 Prévoir un développement qualitatif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer le développement sur les dents creuses à Bard afin de respecter les formes urbaines anciennes et le patrimoine du hameau. <p>2.3 Renforcer la centralité villageoise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'installation d'artisanat non nuisant et d'activités de service dans le bourg et à Bard. - Maintenir les équipements existants et permettre les projets. - Prendre en compte les flux touristiques dans le fonctionnement du centre-bourg en permettant le développement d'équipements adaptés, notamment pour l'accès à la vallée des Saints. - Favoriser l'implantation d'hébergements touristiques à Boudes et à Bard. 	<p>La zone Ub correspond au hameau historique de Bard situé au sud de la commune. Elle est délimitée autour du noyau bâti historique du hameau de Bard.</p> <p>Ces secteurs sont à dominante résidentielle et de densité relativement importante.</p> <p>Le bâti y est en ordre continu, aligné sur les voies. Cette délimitation assure une applicabilité de règles qualitatives liées à la valeur patrimoniale du tissu bâti ancien en maintenant sa configuration urbaine.</p> <p>Cette zone répond aussi à l'objectif d'accueillir du logement en remobilisant du logement vacant d'une part et en réalisant des opérations de renouvellement urbain.</p>

<p>Uc</p>	<p>La zone Uc est une zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires des dernières décennies.</p>	<p>2.1 Permettre un développement résidentiel modéré sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anticiper l'accueil d'environ 36 habitants sur la période 2024-2035. - Prévoir le développement d'environ 17 logements sur la commune. - Prévoir un développement un peu plus dense que sur les dernières années, afin de réduire la consommation foncière. - Prévoir des extensions urbaines de taille limitée sur l'entrée est du bourg, sur environ 0,2 ha, pour la création de 2 logements. - Favoriser la diversification des types de logements en proposant des logements individuels et individuels groupés, voire intermédiaires. <p>2.2 Prévoir un développement qualitatif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restructurer l'entrée est du bourg en maîtrisant le développement sur les dents creuses et les secteurs d'extension. 	<p>La zone Uc reprend les limites du tissu urbain à majorité pavillonnaire présent à l'est et à l'ouest du centre-bourg ainsi qu'au sud de Bard.</p> <p>La zone Uc correspond à des secteurs à dominante résidentielle. Le tissu urbain y est assez lâche et les constructions sont implantées en ordre discontinu. Ces secteurs sont majoritairement constitués d'habitat individuel.</p> <p>Ce sont pour partie des secteurs d'entrée de ville. Ils constituent ainsi la première image de Boudes pour les visiteurs et passants.</p>
<p>Ueq</p>	<p>C'est une zone dédiée aux équipements communaux</p>	<p>1.4 Prévoir un développement qui tient compte des ressources du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la ressource en eau en prévoyant un développement en fonction des capacités du territoire. - Tenir compte de la capacité des stations d'épuration dans le cadre du développement à prévoir. <p>2.3 Renforcer la centralité villageoise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les équipements existants et permettre les projets. - Renforcer l'offre en stationnement dans le centre-bourg. - Prendre en compte les flux touristiques dans le fonctionnement du centre-bourg en permettant le développement d'équipements adaptés, notamment pour l'accès à la vallée des Saints. 	<p>La zone Ueq correspond aux secteurs dédiés aux équipements communaux. Elle est constituée de cinq secteurs qui se développent en majorité autour du centre-bourg et à proximité du hameau de Bard.</p> <p>Les équipements sont des stations d'épuration pour Boudes et Bard, un espace dédié aux stationnements pour les locaux, un espace dédié au parking pour la vallée des Saints ainsi que le stade et le cimetière</p> <p>L'objectif au travers du PLU est de permettre d'anticiper l'accueil de nouveaux habitants par le biais de stations</p>

			d'épuration plus adaptées, avoir une meilleure gestion lors des périodes estivales et l'arrivée de touristes notamment avec l'intérêt du circuit de la vallée des Saints.
--	--	--	---

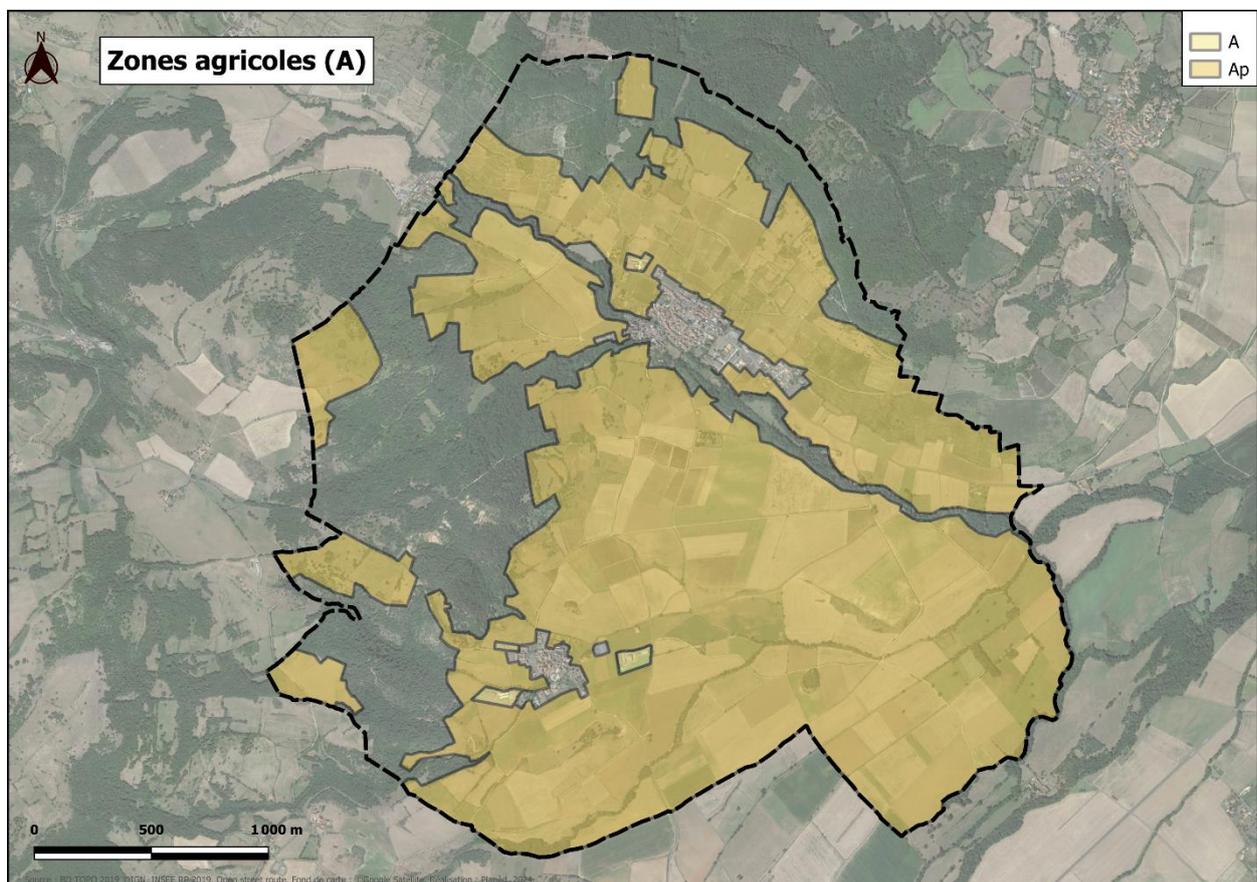
D. Règlement applicable aux zones agricoles « A »

Les zones A sont des zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres. La qualité de ces espaces, au-delà de leur valeur patrimoniale, emblématique et économique, est un des fondements essentiels de l'image et de la qualité de vie du territoire.

Le PLU prévoit deux types de zones agricoles :

- Une zone agricole A permettant le développement des exploitations agricoles
- Une zone agricole protégée Ap qui protège les terres agricoles de la construction, y compris de bâtiments agricoles, pour répondre aux forts enjeux paysagers et environnementaux présents sur la commune

La zone A représente une superficie de 565,7 ha soit 71,4 % du territoire. La qualité de ces espaces, au-delà de leur valeur patrimoniale, emblématique et économique, est un des fondements essentiels de l'image et de la qualité de vie du territoire.



Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
A	La zone A correspond aux espaces agricoles où les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sont admises.	<p>1.5 : Valoriser l'activité agricole sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien des activités agricoles qui participent au cadre de vie qualitatif de la commune grâce à l'entretien des paysages. - Limiter les contraintes à l'installation de nouvelles exploitations tout en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers. - Prendre en compte les projets agricoles. 	<p>La zone A est délimitée autour des bâtiments d'exploitation agricole existant afin de permettre leur évolution et de nouvelles constructions agricoles, ainsi que sur les secteurs de projets agricoles identifiés dans le cadre du diagnostic.</p> <p>La constructibilité dans la zone agricole doit rester limitée. Sont admis les logements et les constructions liés et nécessaires à l'exploitation agricole. Les extensions et les annexes des habitations existantes sont également autorisées, mais de manière limitée.</p>
Ap	La zone Ap correspond aux zones de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt paysager.	<p>1.1 : Mettre en valeur les paysages caractéristiques de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la vallée du Couzilloux et maintenir les paysages ouverts de la plaine agricole en évitant le mitage <p>1.5 : Valoriser l'activité agricole sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien des activités agricoles qui participent au cadre de vie qualitatif de la commune grâce à l'entretien des paysages. - Limiter les contraintes à l'installation de nouvelles exploitations tout en tenant compte des enjeux environnementaux et paysagers. - Protéger strictement les secteurs en AOC, signes de qualité viticole qui participe au paysage qualitatif de la commune. 	<p>La zone Ap comprend les espaces à protéger pour des enjeux paysagers et environnementaux. Elle est délimitée sur la grande majorité des espaces agricoles. En effet, le coteau de la Chaux est concerné par des enjeux paysagers, patrimoniaux (les pailhats) et des secteurs classés en AOC viticoles. La plaine agricole est concernée par de forts enjeux paysagers avec des vues très ouvertes.</p> <p>La constructibilité est très limitée et seules les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées, de manière limitée.</p>

E. Règlement applicable aux zones naturelles « N »

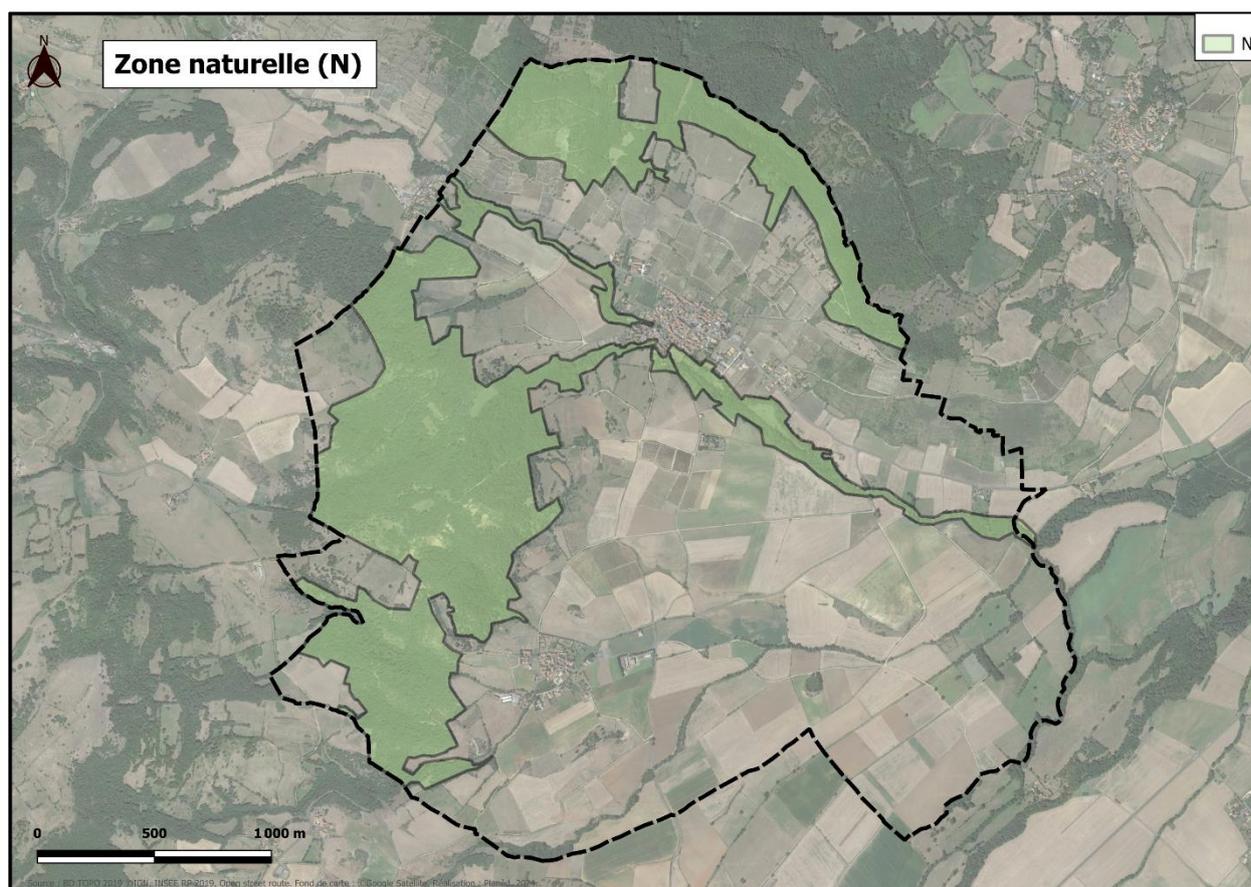
La zone N est une zone naturelle et forestière correspondant aux secteurs boisés de la commune ainsi qu'aux abords du Couzilloux. Les secteurs classés en zone naturelle et forestière sont des secteurs à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Elle intègre notamment :

- La valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire ;
- La mise en valeur des paysages emblématiques.

La zone N couvre une surface de 205,2 ha, soit environ 26 % du territoire.



Présentation générale		Objectifs et orientations du PADD	Justification de la délimitation de la zone
N	La zone N correspond aux zones naturelles et forestières.	<p>1.1 Mettre en valeur les paysages caractéristiques de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les coteaux boisés de l'ouest du territoire (éperon de Mounouze et piémont de l'Avoiron). - Protéger strictement le coteau de la Chaux au nord du territoire, en lien direct avec le bourg, pour ses versants viticoles et boisés. - Préserver et valoriser la vallée des Saints pour ses paysages exceptionnels engendrant des flux touristiques importants. - Préserver la vallée du Couzilloux et maintenir les paysages ouverts de la plaine agricole en évitant le mitage. - Préserver les pailhats sur les coteaux et dans la vallée des Saints. <p>1.3 Protéger la biodiversité riche présente sur le territoire communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les réservoirs de biodiversité constitués par les sites Natura 2000, les ZNIEFF de type 1, les sites du Conservatoire d'espaces naturels et l'espace naturel sensible de la vallée des Saints. - Protéger les éléments de trame verte : boisements, ripisylves, haies, milieux thermophiles, prés salés. - Protéger les éléments de trame bleue : cours d'eau et leurs abords, éventuelles zones humides. 	<p>La délimitation de la zone N s'appuie sur les espaces boisés et les bords du Couzilloux.</p> <p>L'objectif est de protéger ces secteurs.</p>

VI. Justification des règles du règlement

Le décret de modernisation du contenu du PLU permet de répondre notamment aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ce parti pris part du constat que les règlements écrits des Plans locaux d'Urbanisme sont les descendants des Plans d'Occupation des Sols. Ces règlements, à cause d'un nombre de règles toujours plus nombreux et de règles toujours plus techniques et mathématiques, pouvaient être un frein à certains projets pour novateur. De plus, cette abondance de règles n'a pas apporté plus de qualité à l'urbanisme de manière générale.

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à faciliter les opportunités de développement de ce territoire sans pour autant réduire les possibilités de mise en œuvre de projets qualitatifs.

Il a été décidé d'opter pour un règlement modernisé, plus qualitatif, avec des règles à la juste mesure des orientations générales du PADD, en complément des approches d'aménagement d'ensemble sur secteurs à travers les OAP.

Dans ce cadre, le règlement écrit se découpe en deux parties :

- Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme ;
- Les dispositions du règlement spécifique pour chaque zone.

A. Justification par thématique des règles pour chacune des zones

Le règlement assure la mise en œuvre du PADD. La présente partie exprime la justification des règles utilisées de manière commune, mais aussi les spécificités de chacune des zones. Cette justification est organisée par thématique en reprenant la forme du règlement, organisé autour de trois chapitres.

Ainsi, les thématiques abordées sont :

- La destination des constructions et affectations des sols ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Les équipements et réseaux.

Chapitre 1 : Puis-je construire ?	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS			
	INTERDICTIONS	AUTORISES SOUS CONDITIONS		
	Constructions interdites	Constructions autorisées sous certaines conditions		
Chapitre 2 : Comment s'insérer au mieux dans mon environnement ?	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	STATIONNEMENT
	Hauteurs des constructions Implantation des constructions Coefficient d'Emprise au Sol (CES) Surface de Plancher (SDP)	Identité architecturale Éléments architecturaux Couleurs, matériaux autorisés Clôtures - Toitures	Éléments paysagers Espaces verts/espaces libres	Nombre de places de stationnement minimum Dimension des places de stationnement
Chapitre 3 : Comment je m'y raccorde ?	EQUIPEMENTS ET RESEAUX			
	DESSERTE ET VOIRIE	RESEAUX		
	Caractéristiques des voies (largeur, normes de sécurité etc.)	Réseaux d'eau potable, assainissement, électrique et numérique		

B. Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affectations de sols

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un code couleur :



Pour chaque zone sont interdites les occupations par les destinations et sous-destinations non compatibles avec l'occupation dominante. Il s'agit de favoriser le maintien du caractère spécifique de la zone. Le règlement s'appuie pour son application sur un lexique annexé au règlement. L'écriture dans chaque zone pour les constructions se réfère notamment aux destinations voire sous destinations visées par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme, précisé par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifié par le décret du 22 mars 2023. La structure générale de cette partie est que tout ce qui n'est pas interdit ou admis sous condition est autorisé.

Zone		Destination
ZONE URBAINE	Ua	<p>Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. En effet, le centre-bourg est le cœur de la vie villageoise où doivent pouvoir notamment être autorisés les commerces. Autorisation du commerce de détails, restauration, activité de service, touristique et hôtelière, ainsi que des bureaux et des équipements publics. L'artisanat et l'industrie sont autorisés à condition de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.</p> <p>L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans le centre-bourg.</p>
	Ub	<p>Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain plus limitée que dans le centre-bourg. Autorisation des activités de service, touristique et hôtelière, ainsi des équipements publics. L'artisanat est autorisé à condition de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.</p> <p>L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement dans le hameau ancien de Bard.</p>
	Uc	<p>Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain plus limitée que dans le centre-bourg. Autorisation des activités de service, touristique et hôtelière, ainsi des équipements publics. L'artisanat est autorisé à condition de ne pas présenter de nuisances pour le voisinage.</p> <p>L'extension des bâtiments agricoles existants est également autorisée afin de tenir compte de leur présence actuellement en zone Uc.</p>
	Ueq	Permettre l'installation d'équipements communaux ou répondant à l'intérêt général de la commune.

Zone		Destination
ZONE AGRICOLE	A	<p>Répondre aux besoins des activités agricoles, notamment par de nouvelles constructions agricoles ou par la création de logements liés et nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Permettre aux habitations existantes d'évoluer à travers des extensions et des annexes.</p> <p>Le changement de destination à vocation d'artisanat non nuisant, d'hébergements touristiques des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est autorisé.</p> <p>Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité</p>

		agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les autres sous-destinations sont interdites.
	Ap	Permettre uniquement l'extension des bâtiments agricoles existants. Cette zone a en effet pour but de préserver les espaces agricoles à forts enjeux paysagers et environnementaux. Permettre aux habitations existantes d'évoluer à travers des extensions et des annexes. Le changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est autorisé. Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les autres sous-destinations sont interdites.

Zone		Destination
ZONE NATURELLE	N	Cette zone a pour objectif de préserver les espaces naturels et forestiers de la commune. Répondre aux besoins des activités forestières éventuelles. Permettre aux habitations existantes d'évoluer à travers des extensions et des annexes. Les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les autres sous-destinations sont interdites.

C. Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, dans les zones urbaines, le règlement intègre une composante environnementale avec notamment un coefficient de végétalisation de pleine terre, la possibilité d'installations en faveur des énergies renouvelables, le respect d'essences végétales variées, et locales dans le traitement des espaces libres et des clôtures.

L'outil du coefficient de pleine terre a été choisi pour répondre à l'enjeu global de faire face aux défis du changement climatique. Il permet d'assurer de la qualité environnementale dans les projets, quelle que soit l'échelle du projet en réponse à plusieurs objectifs :

- Améliorer le microclimat ;
- Développer les fonctions naturelles des sols ;
- Infiltrer les eaux pluviales ;
- Créer et revaloriser l'espace vital pour la faune et la flore.

En corrélation avec cet objectif global de lutte contre le réchauffement climatique, il a été choisi de privilégier les clôtures végétales sur le territoire. Ce choix permet de répondre aux objectifs suivants :

- Améliorer la qualité des paysages ;
- Créer des perméabilités pour la faune.

Le règlement écrit favorise le développement des énergies renouvelables en n'interdisant pas les dispositifs relatifs. Le règlement donne un cadre pour l'insertion qualitative des dispositifs.

Zone		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE URBAINE	Ua	<p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain avec une hauteur maximale qui devra s'aligner sur celles des constructions limitrophes existantes, en limitant la hauteur maximale à 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en implantant à l'alignement la construction ou bien en prenant l'alignement des façades voisines existantes. L'objectif est de respecter les effets d'alignement en poursuivant la constitution de façade urbaine du centre-village.</p>	<p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnement, les aspects et les matériaux.</p> <p>Les toitures seront à deux pans. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.</p> <p>Les aspects des toitures et des façades sont règlementés afin de maintenir la cohérence patrimoniale du centre-bourg en cas de construction nouvelle ou de réhabilitation.</p> <p>Le règlement écrit intègre également des règles de préservation des éléments patrimoniaux.</p> <p>Les règles sur les clôtures sont éditées en cohérence avec les tissus urbains concernés.</p> <p>Les règles de stationnement sont adaptées aux contraintes de tissu urbain ancien de centre-bourg.</p>
	Ub	<p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain avec une hauteur maximale qui devra s'aligner sur celles des constructions limitrophes existantes, en limitant la hauteur maximale à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en implantant à l'alignement la construction ou bien en prenant l'alignement des façades voisines existantes. L'objectif est de respecter les effets d'alignement en poursuivant la constitution de façade urbaine du centre-village.</p>	<p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnement, les aspects et les matériaux.</p> <p>Les toitures seront à deux pans. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.</p> <p>Les aspects des toitures et des façades sont règlementés afin de maintenir la cohérence patrimoniale du hameau ancien de Bard en cas de construction nouvelle ou de réhabilitation.</p> <p>Le règlement écrit intègre également des règles de préservation des éléments patrimoniaux.</p>

			<p>Les règles sur les clôtures sont éditées en cohérence avec les tissus urbains concernés.</p> <p>Les règles de stationnement sont adaptées aux contraintes de tissu urbain ancien de Bard.</p>
	Uc	<p>Respecter les gabarits volumétriques du tissu résidentiel en limitant la hauteur maximale à 7 mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.</p> <p>L'implantation des nouvelles constructions devra se faire avec un retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.</p>	<p>Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les aspects et les matériaux.</p> <p>Les toitures seront à deux pans. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existent sur l'un ou l'autre des bâtiments voisins.</p> <p>Les aspects des toitures et des façades sont règlementés afin de prendre en compte les enjeux patrimoniaux présents sur les tissus urbains à proximité.</p> <p>Les règles sur les clôtures sont éditées en cohérence avec les tissus urbains concernés.</p>
	Ueq	<p>La hauteur maximale est à 12 mètres à l'égout du toit, afin de permettre d'éventuels projets d'équipements publics.</p>	<p>L'aspect des constructions est peu règlementé afin de pouvoir porter les projets d'équipements publics.</p>

Zone		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE AGRICOLE	A	<p>Garantir la préservation du paysage agricole tout en permettant la continuité des activités agricoles en place en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant la hauteur des bâtiments techniques liés à l'exploitation agricole à 10 mètres à l'égout du toit ; - Limitant la hauteur des constructions à destination 	<p>Garantir une bonne insertion dans les paysages des constructions en imposant des volumes simples et des matériaux compatibles avec le site.</p> <p>Les règles sur l'aspect des constructions pour l'habitat sont identiques à celles de la zone Uc.</p>

		<p>d'habitation à 7 mètres à l'égout du toit ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant la hauteur maximale des annexes autorisées pour les logements à 3 mètres à l'égout du toit. 	
	Ap	<p>Garantir un impact paysager et agricole limité en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant la hauteur des bâtiments techniques liés à l'exploitation agricole à 10 mètres à l'égout du toit ; - Limitant la hauteur des constructions à destination d'habitation à 7 mètres à l'égout du toit ; - Limitant la hauteur maximale des annexes autorisées pour les logements de 3 mètres à l'égout du toit. 	<p>Garantir une bonne insertion dans les paysages des constructions en imposant des volumes simples et des matériaux compatibles avec le site.</p> <p>Les règles sur l'aspect des constructions pour l'habitat sont identiques à celles de la zone Uc.</p>

Zone		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, stationnements véhicules motorisés ou non
ZONE NATURELLE	N	<p>Garantir un impact paysager limité en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitant la hauteur des bâtiments techniques liés à l'exploitation forestière à 10 mètres à l'égout du toit ; - Limitant la hauteur des constructions à destination d'habitation à 7 mètres à l'égout du toit ; - Limitant la hauteur maximale des annexes autorisées pour les logements de 3 mètres à l'égout du toit. 	<p>Garantir une bonne insertion dans les paysages des constructions en imposant des volumes simples et des matériaux compatibles avec le site.</p> <p>Les règles sur l'aspect des constructions pour l'habitat sont identiques à celles de la zone Uc.</p>

D. Justification des règles portant sur les équipements et réseaux

JUSTIFICATION DES RÈGLES PORTANT SUR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

L'essentiel de ces règles portant sur les équipements et réseaux est identique dans chacune des sous-zones du plan de zonage.

Les principes de desserte et de voiries sont de :

- Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement ;
- Assurer une bonne accessibilité des engins de lutte contre l'incendie, les véhicules de secours ;
- Garantir la sécurité et le confort des déplacements avec des dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées qui doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

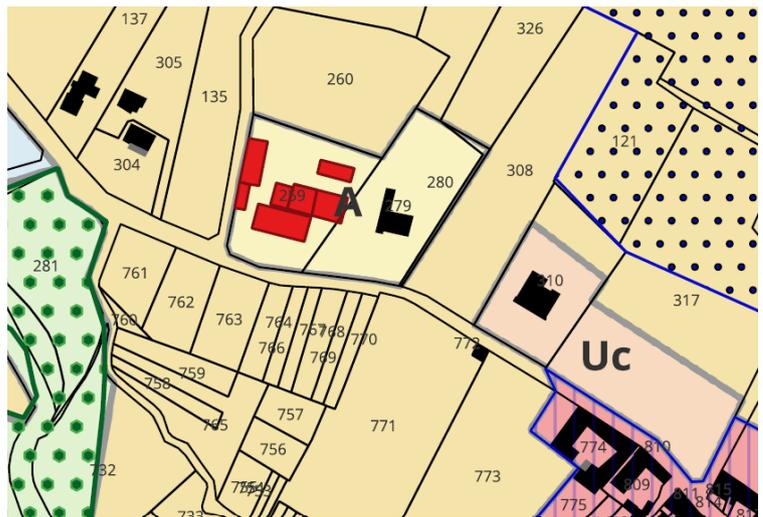
Du point de vue des réseaux, les principes sont :

- Garantir la desserte en réseau suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur ;
- Garantir un confort d'usage des constructions ;
- Garantir le raccordement aux réseaux publics.

VII. Justification des autres dispositions écrites ou graphiques participant à la mise en œuvre du PADD

La commune utilise certains des outils prévus par le Code de l'Urbanisme afin de conserver la maîtrise des aménagements et de se donner les moyens de réaliser des équipements publics.

Dispositions utilisées	
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, ilots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.	Les éléments de patrimoine d'intérêt local ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont classés en deux catégories : le tissu urbain ancien de Boudes et de Bard, et les pailhats sur le coteau de la Chaux. Les règles associées à la protection de ce patrimoine bâti sont présentes dans les dispositions générales du règlement écrit.
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.	Dans l'ensemble des zones du PLU, des éléments ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments sont des haies, des boisements, des ripisylves, un jardin et un étang. Les règles associées à la protection de ce patrimoine naturel sont présentes dans les dispositions générales du règlement écrit.
Article L.151-11 : 2° Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	Le PLU a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur le plan de zonage. À l'ouest du bourg, un groupe de constructions d'une exploitation agricole qui n'est plus en activité a été identifié. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'activités artisanales non nuisantes ou bien d'hébergements touristiques. L'objectif est de pouvoir favoriser de nouvelles activités économiques sur ces bâtiments, mais de ne pas permettre l'habitat.



Au sud du bourg, une construction agricole qui n'est plus utilisée aujourd'hui a également été identifiée afin de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat.





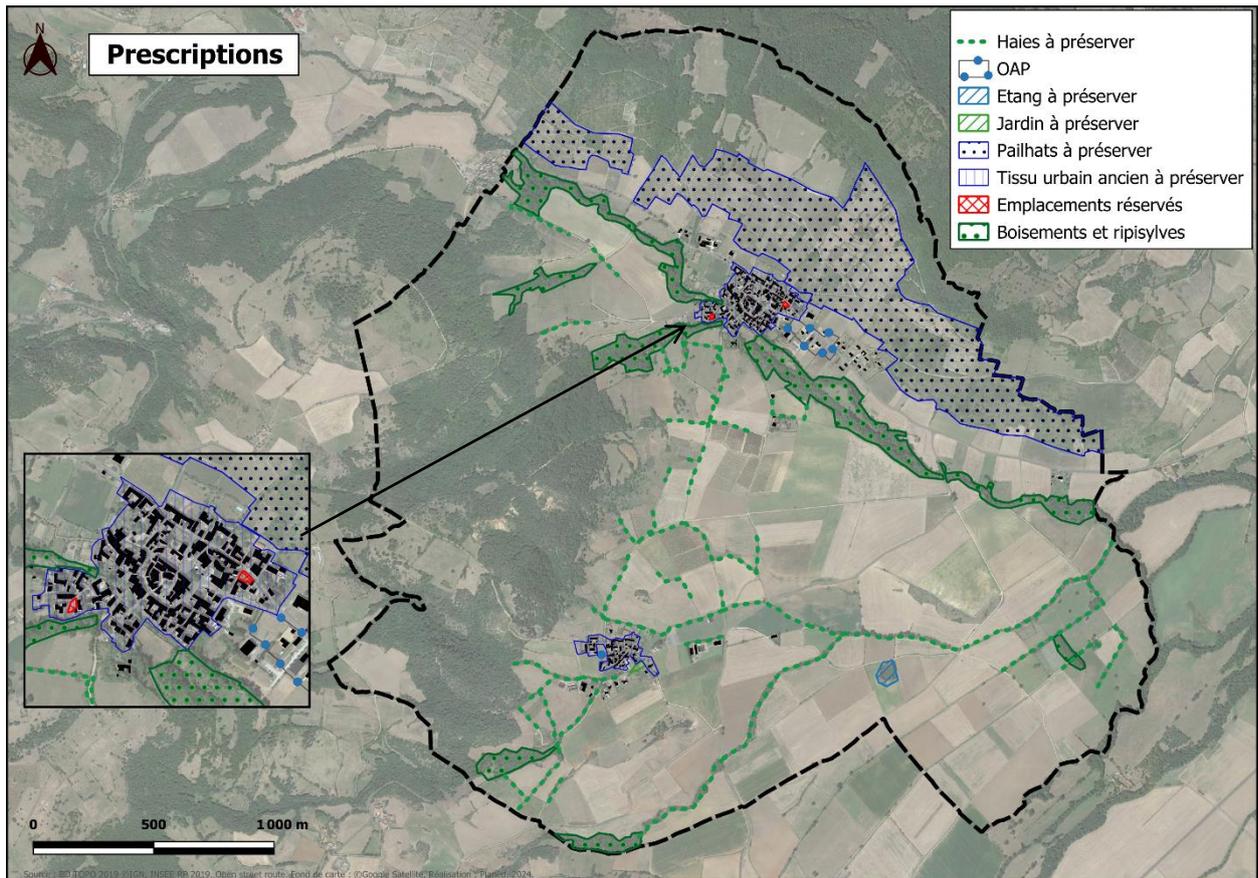
Ces constructions sont raccordées au réseau d'eau potable et d'électricité. Leurs accès sont existants et sécurisés. Ils ne sont plus exploités pour l'agriculture aujourd'hui. Leur changement de destination n'entraînerait aucune gêne pour des exploitations existantes à proximité.

Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques.

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général. L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets.

La commune a fait le choix d'utiliser cet outil réglementaire afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé. L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage.

La commune a défini deux emplacements réservés pour créer de nouvelles places de stationnement au cœur du centre-bourg.



VIII. Justification de la cohérence des OAP avec les orientations du PADD

Le règlement couvre l'ensemble du territoire à la parcelle de manière précise et stricte. Dans les secteurs à enjeux, le PLU complète le dispositif avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui couvrent l'ensemble d'un secteur pour y déterminer des principes d'aménagement cohérents, un programme, des modalités d'urbanisation en fonction du contexte avec des modalités d'application plus souple sur l'ensemble, étant opposables dans un rapport de simple compatibilité. Et ce, à la différence des dispositions du règlement qui s'imposent au terrain d'assiette dans un rapport de plus stricte conformité, sauf adaptations mineures ou dérogations dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. Les OAP permettent d'enrichir la norme sur une partie du territoire.

Le PLU décline son projet de développement dans **2 OAP sectorielles**.

OAP	Caractère du site et objectifs de l'OAP	Objectifs du PADD mis en œuvre à travers l'OAP
N° 1 : Centre-bourg	<p>Ce secteur à l'entrée est du bourg est concerné par un tissu d'habitat pavillonnaire peu organisé. L'objectif est de poursuivre l'aménagement de ce secteur en apportant de la cohérence et en lien avec le tissu existant, que ce soit à proximité du centre-bourg ancien côté ouest avec de l'habitat intermédiaire et/ou individuel groupé ou bien dans le contexte pavillonnaire côté est avec de l'habitat individuel-groupé.</p> <p>Les objectifs poursuivis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un développement urbain en continuité de l'existant, qui valorise l'entrée du village ; - Promouvoir des formes urbaines économes en espace et respectueuses de la morphologie urbaine existante. 	<p>Objectif 2.1 : Permettre un développement résidentiel modéré sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prioriser la création de logements sur les dents creuses et en divisions parcellaires à Boudes et à Bard, avec des possibilités estimées à 10 logements sur environ 1 ha. - Prévoir des extensions urbaines de tailles limitées sur l'entrée est du bourg, sur environ 0,2 ha, pour la création de 2 logements. - Favoriser la diversification des types de logements en proposant des logements individuels et individuels groupés, voire intermédiaires. <p>Objectif 2.2 : Prévoir un développement qualitatif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Restructurer l'entrée est du bourg en maîtrisant le développement sur les dents creuses et les secteurs d'extension.

<p>N° 2 : Bard</p>	<p>Ce secteur se situe au cœur du hameau ancien de Bard. Il s'agit d'une dent creuse qui constitue une opportunité de densifier le hameau de manière cohérente, tout en prenant en compte les caractéristiques patrimoniales du bâti ancien alentour et en anticipant une bonne intégration paysagère.</p> <p><u>Les objectifs poursuivis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser une urbanisation qualitative sur une dent creuse située au sein du bâti ancien du hameau ; - Prendre en compte les enjeux patrimoniaux du secteur. 	<p>Objectif 1.2 : Préserver les qualités patrimoniales de Boudes et de Bard</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer la qualité des réhabilitations et l'aspect architectural des nouvelles constructions. - Maitriser l'urbanisation à venir sur ces secteurs dans un objectif d'intégration dans le patrimoine existant. <p>Objectif 2.1 : Permettre un développement résidentiel modéré sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prioriser la création de logements sur les dents creuses et en divisions parcellaires à Boudes et à Bard, avec des possibilités estimées à 10 logements sur environ 1 ha. <p>Objectif 2.2 : Prévoir un développement qualitatif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer le développement sur les dents creuses à Bard afin de respecter les formes urbaines anciennes et le patrimoine du hameau.
-------------------------------	--	--

IX. Justification au regard de la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles

A. Contexte réglementaire et besoins d'analyse de la consommation d'espaces associés

La Loi Climat Résilience adoptée le 22 août 2021 fixe comme principe général une trajectoire permettant d'aboutir au zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 après diminution par tranche du rythme de consommation de foncier et d'artificialisation des sols.

La trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) se base sur 2 périodes :

- 2031 pour un objectif de réduction d'au moins 50 % ;
- 2031-2050 pour atteindre le 0 artificialisation nette.

Dans les documents de planification, l'intégration progressive de la mise en œuvre du ZAN est déclinée à différentes échelles. Le SRADDET définit les critères et les objectifs de réduction et ceux-ci sont ensuite déclinés dans le SCOT puis dans les PLUi/PLU.

Depuis le Grenelle I et 2, la thématique de la consommation des espaces est devenue l'un des sujets importants de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, ce qu'a précisé la loi ALUR qui donne l'obligation de procéder à l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du document.

Par ailleurs, la loi climat et résilience de 2021, impose des objectifs en lien avec une consommation d'espaces passée selon une période qui couvre les 10 années qui ont suivi la date de promulgation de la loi.

Ainsi l'élaboration de la stratégie de développement et d'aménagement du territoire s'est basée sur le rythme de la consommation foncière selon des dix années de référence de la loi Climat et Résilience.

Cette analyse rétrospective permet notamment une réflexion sur les tendances à l'œuvre sur le territoire et sur les évolutions à apporter pour réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

B. Capacités de densification (espaces non bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis

■ Capacités de densification et division parcellaire

Une analyse des potentialités de densification et de mutation a été réalisée sur le territoire au sein des enveloppes urbaines. Le détail de la méthode utilisée et de ses résultats précis est inclus dans le diagnostic.

Il en existe deux types :

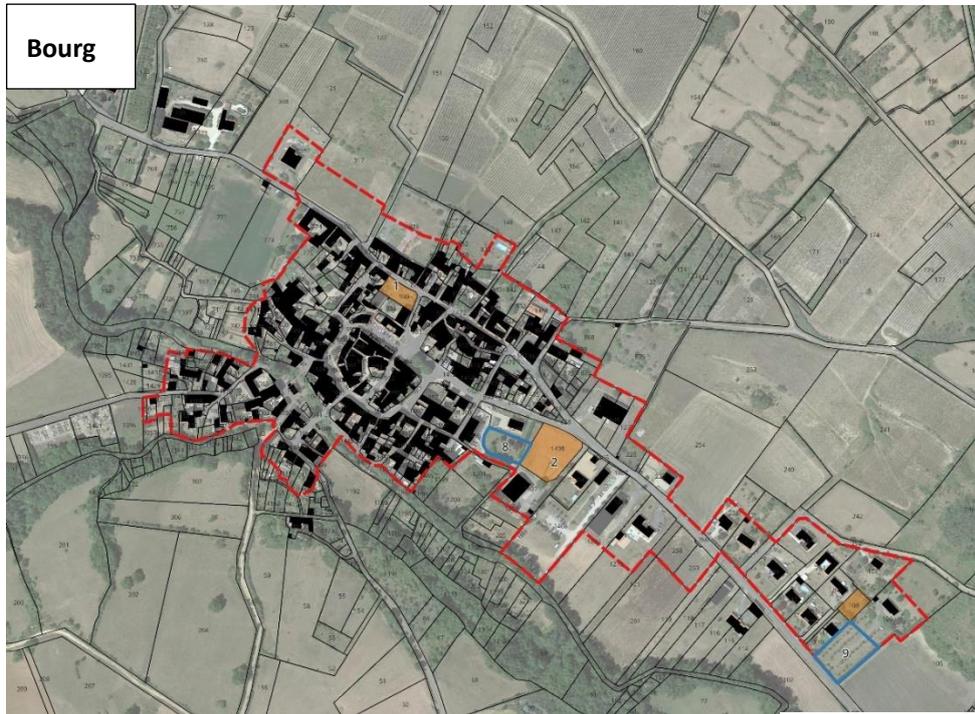
- Les dents creuses : une ou plusieurs parcelles entièrement libres de construction
- Le potentiel de division parcellaire : une parcelle déjà bâtie qui pourrait faire l'objet d'une division en vue de construire

Le diagnostic a identifié 0,76 ha sur 6 dents creuses mobilisables et 0,21 ha sur une division parcellaire mobilisable.

Les cartes ci-dessous montrent le potentiel de densification.

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.



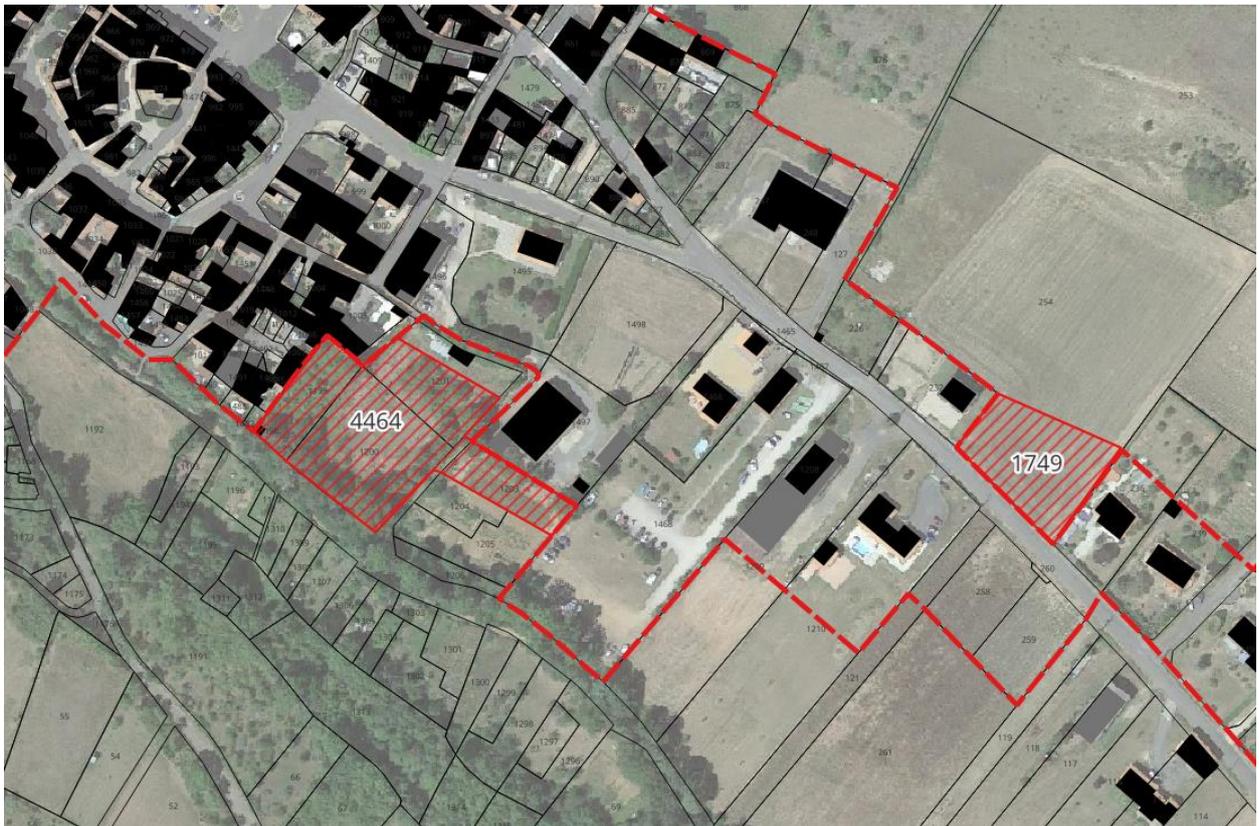
N°	Surface	Type	Logements
1	691	Dent creuse	1
2	2286	Dent creuse	3
3	551	Dent creuse	1
4	1636	Dent creuse	2
5	1051	Dent creuse	1
6	1172	Dent creuse	0
7	1423	Dent creuse	1
8	1084	Division parcellaire	0
9	2079	Division parcellaire	1
10	1015	Division parcellaire	0

■ Potentiel de remise sur le marché de logements vacants

L'INSEE relève 37 logements vacants en 2019 sur la commune. La commune souhaite favoriser la remise sur le marché de logements vacants et mise sur 5 logements remis sur le marché à horizon 2035.

C. Surface en extension en complément de la densification et mutation des espaces bâtis

En complément des capacités en densification et en remise sur le marché de logements vacants, la commune planifie dans le PLU à l'entrée est du bourg une extension urbaine à vocation d'habitat (0,17 ha) et une extension à vocation d'équipements d'intérêt général (0,45 ha), soit au total 0,62 ha d'extension urbaine :



D. Calcul de l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain

■ Détail du calcul de la consommation d'espaces/ZAN retenu pour le PLU

La loi Climat et Résilience (C&R) précise que les objectifs de réduction de consommation d'espace et de trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN), se basent sur une période référence qui couvre 10 années avant la promulgation de la Loi, qui est intervenue en août 2021.

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 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

Ainsi, si on fait le scénario d'application de la loi Climat et Résilience par grande période :

- Une réduction de 50 % de la consommation d'espace de la période de référence 2011-2021 C&R, jusqu'au 31 décembre 2030. 2,96 ha sur 2011-2021, soit un rythme 0,3 ha par an. Division de ce rythme par 2 sur la période 2021-2030 soit 0,15 ha par an sur 10 ans = 1,48 ha possible sur 2021-2030
- Mise en place d'une trajectoire de réduction de consommation d'espace pour atteindre le ZAN en 2050. Division par 4 du rythme 2011-2021 de 0,3 ha par an sur la période 2031-2035, soit 0,08 ha par an sur 4 ans = 0,32 ha possible sur 2031-2035
- En appliquant la loi C&R, la commune pourrait prévoir une consommation foncière et artificialisation de 1,8 ha (1,48 ha sur 2021-2030 + 0,32 ha sur 2031-2035)

Or :

- **Aucun permis de construire n'a été délivré sur la période 2022-2024** et donc aucune consommation foncière n'est attendue
- **Aucune dent creuse supérieure à 2 500 m² n'a été recensée**
- La commune planifie dans le PLU à l'entrée est du bourg une extension urbaine à vocation d'habitat (0,17 ha) et une extension à vocation d'équipements d'intérêt général (0,45 ha), **soit au total 0,62 ha d'extension urbaine**

La commune passe donc d'une consommation foncière avec un rythme de 0,3 ha par an sur la période 2011-2021 (10 ans) à un rythme de 0,04 ha par an sur la période 2022-2035 (14 ans).

Elle prévoit une consommation foncière de 0,62 ha alors que 1,8 ha était possible avec l'application de la loi C&R et respecte donc cette loi.

E. Préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue)

1. Rappel des principaux enjeux de continuités écologiques du territoire

Pour répondre aux enjeux issus de l'état initial de l'environnement sur la préservation et la restauration des continuités écologiques, le PLU a pris le parti dans le cadre de la révision de mobiliser différents outils du Code de l'urbanisme pour s'assurer que les moyens mis en œuvre soient à la hauteur des enjeux de préservation identifiés, notamment par le SCoT, plus particulièrement :

- La vallée des Saints ;
- L'éperon des Mounouze ;
- Le Piémont de l'Avoiron ;
- La vallée du Couzilloux ;
- Le coteau de la Chaux ;
- La plaine agricole.

L'ensemble des composantes écologiques du territoire identifiées ne présentent pas les mêmes enjeux de conservation ou de préservation. De même, les pressions potentiellement subies ne sont pas de même nature.

Pour répondre de façon adaptée à tous les enjeux, il a été nécessaire de mobiliser les outils du Code de l'urbanisme en cohérence avec les milieux naturels, leur état de conservation, les fonctions qu'ils assurent dans l'écosystème local et en lien avec les travaux réalisés à l'échelle du SCOT et les pressions qu'ils subissent.

Pour rappel, à la suite de l'analyse cartographique réalisée dans l'état initial de l'environnement et en accord avec les sous-trames identifiées par le SRADDET et les éléments du SCoT présentés ci-dessus, les sous-trames retenues pour Boudes sont les suivantes :

- Sous-trame forestière et boisée ;
- Sous-trame agricole et ouverte ;
- Sous-trame thermophile ;
- Sous-trame aquatique¹.

2. Les outils du Code de l'urbanisme utilisés pour retranscrire les continuités écologiques dans le PLU

Les outils du Code de l'urbanisme n'ont pas les mêmes répercussions sur le ménagement des milieux naturels. Quatre principaux outils sont recensés :

Tableau 1 : Intérêts des outils du Code de l'urbanisme dans la préservation de l'environnement

Les outils	Intérêts	Utilisation dans le PLU de Boudes
Zonage simple ou zonage indicé	Spatialiser les continuités écologiques sur le plan de zonage Conserver une vocation essentiellement non urbanisée des sols concernés et proposer une réglementation spécifique	209 ha de zones N pour les coteaux, la vallée des Saints, l'éperon des Mounouze et le Piémont de l'Avoiron ; 3 ha de zones A et 560 ha de zones Ap pour la plaine

¹ Pour plus de détails, se reporter à l'EIE.

	sur certains aspects du règlement (clôture, part de terre artificialisée, extension...)	Le travail avec le zonage N permet d'assurer une préservation homogène sur l'ensemble de ces vastes espaces tout en assurant un niveau de protection cohérent avec leur bon état de conservation et leur caractère de grand ensemble naturel
Espaces boisés classés	Identifier les éléments boisés à préserver ou à créer Préserver l'aspect boisé et pas seulement naturel	Non utilisé
L 151-23	Identifier et décrire des éléments ponctuels à préserver pour les continuités écologiques (haies, bosquets, arbre isolé, zones humides, murets...) Proposer des prescriptions spécifiques pour ces éléments afin de les protéger ou les restaurer	41 hectares d'espaces naturels au titre du L 151-23 ont été identifiés : ces éléments sont des haies, des boisements, des ripisylves, un jardin et un étang.
OAP	Identifier les éléments à préserver Préconiser des aménagements au sein du site ou à proximité immédiate pour que l'aménageur l'intègre à son projet	2 OAP intégrant des principes de composition paysagère (arbres à planter, espaces de jardin)

Pour plus de précisions sur les trames, les espèces et les enjeux, se reporter à l'état initial de l'environnement du PLU.

De fait, la quasi-totalité de la trame verte et bleue est retranscrite dans le zonage, préservée soit par le zonage simple (zone A ou N, où la constructibilité est limitée), soit par des prescriptions graphiques (secteur classé au titre du L151-23).

F. Intégration des risques naturels

Le territoire de Boudes est concerné par quatre risques principaux :

- Inondation : par montée rapide de cours d'eau et crue torrentielle ;
- Séisme ;
- Mouvement de terrain : retrait gonflement des argiles, éboulement, chutes de pierres et de blocs ;
- Feux de forêt.

Le Règlement intègre plusieurs mesures de gestion des eaux pluviales : perméabilité des stationnements, et diverses zones prévoient des taux minimums de perméabilisation. Ces dispositions devraient permettre de limiter le ruissellement en permettant l'infiltration au plus près du point de chute.

Les choix opérés sur la trame verte et bleue ont également pour conséquence de préserver au maximum les éléments végétalisés permettant de limiter le risque de ruissellement. La préservation des zones humides et des zones naturelles en général permet de réduire l'aléa.

Pour le risque sismique, il n'existe pas de zones d'aléa définies. De fait, le règlement rappelle les obligations légales nationales.

Concernant le risque feu de forêt, il n'existe pas de PPRIF approuvé ou de PAC notifié. Aucune réglementation spécifique n'a été mise en place. Pour les particuliers, les obligations légales de débroussaillages doivent être respectées.

G. Intégration des énergies, des émissions de polluants aériens et de GES

Concernant la thématique énergie, GES, pollution de l'air, l'état initial de l'environnement conclut à :

- Une consommation d'énergie et émissions de polluants dominée par le secteur résidentiel ;
- Des émissions de GES dominées par l'agriculture ;
- Un potentiel de production d'EnR, en particulier solaire.

Pour ce faire, le PLU **limite fortement l'extension de l'urbanisation** ainsi, limiter l'étalement urbain, et augmenter la densité permet de réduire les distances de déplacement (en rapprochant les lieux d'habitation, de consommation, d'emploi) et donc les consommations d'énergie et émissions de GES associées. Cela peut permettre en outre une meilleure efficacité des transports en commun ;

H. Capacité d'accueil du territoire (eau et assainissement)

Aucun prélèvement ni captage n'est recensé sur la commune de Boudes, celle-ci est principalement alimentée par un ensemble de captages sur la commune de Compains (plusieurs sites de production). Ces captages alimentent également plus de 40 communes. L'alimentation des nouveaux habitants à la suite de la mise en œuvre du PLU devra donc se faire par ces captages.

Concernant l'assainissement, deux stations d'épurations des eaux usées (STEP) assurent le traitement des eaux usées sur la commune :

- La station de Boudes Bard (mise en service en 2019) d'une capacité nominale de 110 EH (équivalent habitant) ;
- La station du Bourg de Boudes (mise en service en 1993) d'une capacité nominale de 270 EH, en 2021 la charge maximale en entrée sur la station était de 56 EH.

Ainsi, la capacité résiduelle est de 210 EH environ pour la station du bourg et celle de Bard est neuve. Or, le PLU prévoit à Boudes, pour le développement 2024-2035 :

- 8 logements en construction neuve sont prévus sur le bourg ;
- 4 logements en construction neuve sont prévus sur le hameau de Bard.

Ainsi, on estime que les capacités d'assainissement de la commune sont suffisantes pour accueillir le développement prévu.