

## Avis n° 2025-01

Portant sur le projet de PLU de la commune de Boudes arrêté le 24 octobre  
2024

### I L'AMBITION DU SCOT

L'ambition du SCoT est d'étayer un projet de développement sur les bases suivantes :

- Limiter l'étalement urbain et l'effet villages dortoirs, tout en continuant d'accueillir les nouveaux arrivants, en proposant des typologies urbaines adaptées et acceptables.
- Développer des activités ancrées dans les atouts du territoire : atouts paysagers, industriels, artisanaux, agricoles.
- Mailler le territoire par les réseaux et services pour davantage d'équité sociale et spatiale.

Il s'agit donc pour le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire d'avoir une politique d'accueil démographique qui soit avant tout qualitative, avant d'être quantitative.

Pour autant, le projet doit s'appuyer sur un scénario démographique retenu comme le plus pertinent afin de parvenir à cet objectif. Celui-ci, de 1% de croissance annuelle moyenne, tendrait vers l'accueil d'environ 12 500 nouveaux habitants en 20 ans, soit une population d'environ 68 500 habitants en 2035 sur le territoire.

L'enjeu porte à la fois sur les conditions du maintien de l'attractivité de l'Agglo et sur les conditions d'accueil offertes sur le territoire. C'est en ce sens que la répartition de cet accueil démographique au sein de l'armature territoriale sera l'une des clefs d'un développement équilibré.

### II PRESENTATION DU PROJET DE PLU

*Cette présentation, succincte, a pour but de faciliter la prise de décision de l'Agglo Pays d'Issoire. Elle ne remplace en aucun cas les documents transmis par le maître d'ouvrage.*

#### 1 *Éléments de diagnostic*

Le territoire est actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme. La commune n'a jamais possédé de document d'urbanisme.

Dans l'armature du SCoT, la commune est une commune périurbaine. Celle-ci est située à plus de 5 km d'une gare.

- Démographie :

292 habitants en 2019 avec une augmentation démographique entre 1990 et 2019 (+0.7% % de croissance annuelle moyenne entre 1990 et 2019) et une accélération de cette hausse entre 2013 et

Avis 2025-01 : PLU de Boudes

2019 (+ 1% de croissance annuelle moyenne). 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. Il est notable que les jeunes (15-29 ans et les seniors (78 ans et plus) représentent une part équivalente en 2019 de la population de Boudes, à 39% chacun de la population totale. Le desserrement structurel des ménages a été identifié, avec un resserrement à contre-courant de la moyenne départementale et de l'Agglo Pays d'Issoire à partir de 2008.

- Habitat :

La commune comptait 214 logements en 2019.

En 2019, le parc de logement est composé de 64% de résidences principales, 19% de résidences secondaires et de 17,1% de logement vacants d'après l'INSEE. La base de données LOVAC estime que la commune de Boudes est constituée de 22 logements vacants.

Cette même année les maisons représentent 99,5% du parc de logement. A titre de comparaison, cette part de maisons individuelles est de 80,3% à l'échelle de l'Agglo Pays d'Issoire et 33,1% à l'échelle départementale. De plus seulement 4.4% des logements sont des petits logements (T1 et T2).

Le parc de logements de la commune est beaucoup plus ancien que ceux des territoires de comparaison avec près des deux tiers (2/3) des logements qui datent d'avant 1971, et dont plus de la moitié (54%) datent d'avant 1919.

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.

D'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (PRLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la commune de Boudes ne compte aucun logement social.

En outre le prix de l'immobilier est deux fois inférieur à ceux de la commune d'Issoire, et plus accessible que la moyenne du département. Le prix du m<sup>2</sup> moyen pour une maison est de 1082 € à Boudes pour 2 050 € à Issoire.

- Economie, équipements et services :

Le territoire comptait 37 emplois en 2019, pour 126 actifs. La part d'actifs représente 73% de la population âgée entre 15 et 64 ans. Influencée par le poids de l'industrie à Issoire, la part d'ouvrier est plus importante à Boudes que dans la moyenne départementale.

Une part très importante des actifs sont non-diplômé.

11 services et équipements publics ont été recensés sur la commune en 2020 dont 6 services aux particuliers. Une société d'ambulance, deux ateliers de réparation de matériel agricole et trois artisans du BTP. De plus, une école élémentaire, un terrain de grands jeux, un boulodrome complètent les équipements de la commune.

A part un hôtel de 6 chambres et deux restaurants, il n'existe pas d'autres commerces sur la commune en 2021. Pour avoir accès à davantage de services, les habitants se déplacent à Saint-Germain-Lembron et à Ardes.

En 2020, la commune compte 12 exploitants agricoles, chiffre identique en 2010.

L'augmentation des surfaces agricoles utiles et du montant des productions brutes standards ont augmentées en 10 ans ; démontrant une dynamique des activités agricoles et viticoles.

Sur le territoire de la commune, 470,5 ha de terres agricoles sont déclarés à la PAC en 2020.

La grande majorité des surfaces est consacrée à la culture de céréales et à l'élevage, et des surfaces moins importantes sont dédiées à la viticulture.

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.

- Déplacements et transports :

Seulement 19% des actifs travaillent dans la commune de résidence. Donc au moins 102 habitants se déplacent pour travailler. Près de la moitié des actifs se déplacent vers le territoire de l'Agglo Pays d'Issoire, dont 29% travaillent à Issoire. Et près d'un tiers des habitants qui se déplacent pour travailler, travaillent à Clermont-Ferrand ou sa périphérie Sud.

Les habitants bénéficient d'un transport à la demande à travers « Cherpa rural à la demande » un service de transport collectif à la demande développé par l'Agglo Pays d'Issoire en juillet 2023. Les habitants, selon un calendrier par secteur, bénéficient d'une prise en charge à leur domicile avec des arrêts possibles à Saint-Germain-Lembron ou à Issoire (aller-retour).

La commune de Boudes est desservie par la RD 48 reliant Ternant-les-Eaux à Saint-Germain-Lembron et la RD 142 reliant à Madriat au Sud de la commune.

- Paysage, patrimoine et tourisme :

Deux monuments historiques sont recensés au sein de la commune. Est inscrit le domaine de la Borie situé dans le hameau de Bard. Dans le bourg, l'église Saint-Loup a été classée.

Aucune zone de prescription archéologique n'a été établie sur la commune, cependant il a été recensé la source romaine de Bard.

Dans le bourg se trouve un fort villageois typique des forts villageois auvergnats.

La commune dispose d'un site touristique majeur : la vallée des Saints. Ce site attire entre 30 000 et 40 000 personnes par an. Il s'agit essentiellement de visite à la journée, le site n'apporte que très peu d'emploi et d'activité sur la commune.

Seul un hôtel d'une capacité de 6 chambres a été identifié sur dans le bourg, et les travaux récent d'aménagement d'une aire de parking pour camping-cars qui accueille entre 5 et 10 camping-cars chaque soir durant la saison.

- Environnement :

La commune de Boudes possède plusieurs réservoirs de biodiversité.

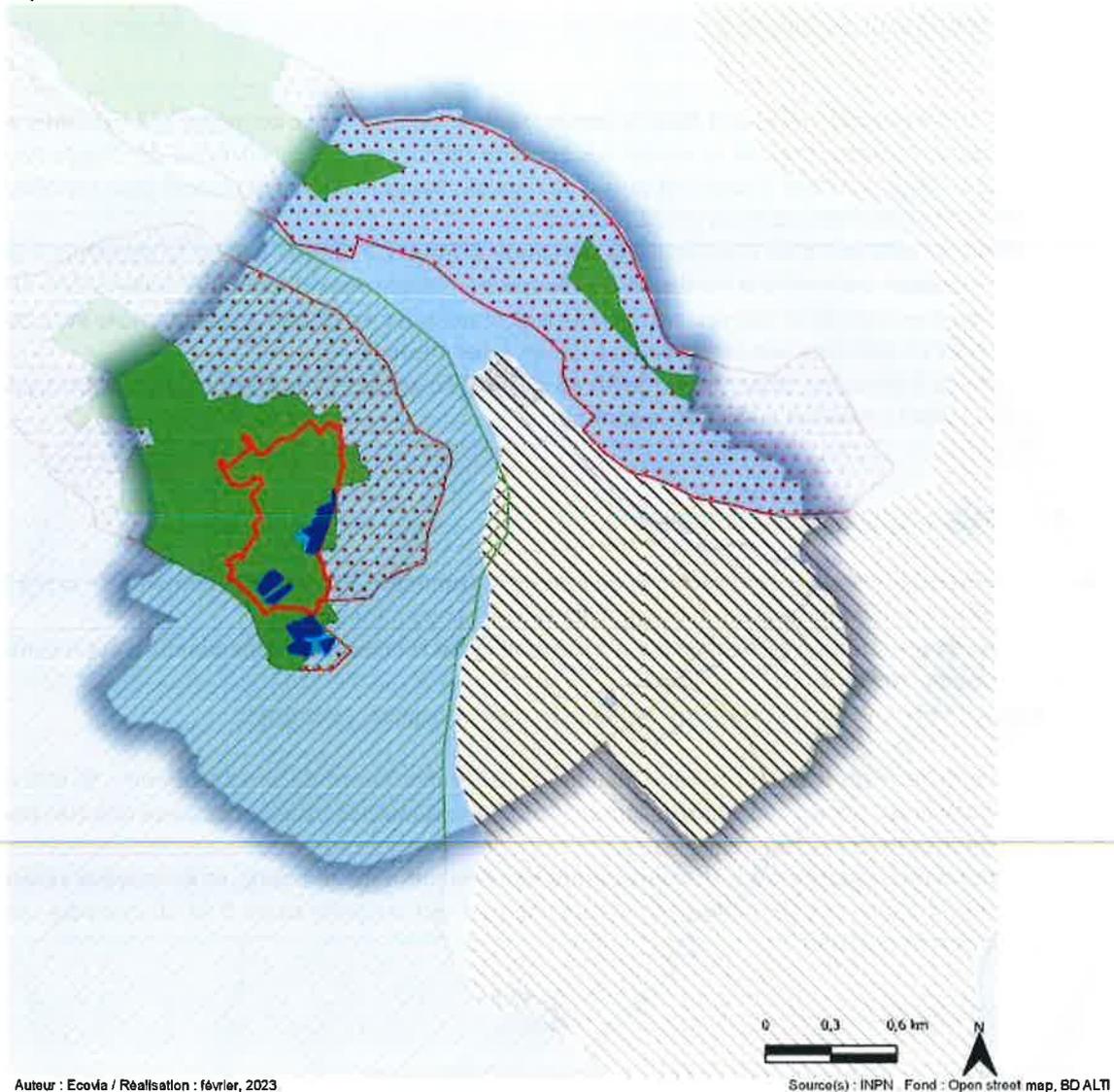
La Vallée des Saints est un Espace Naturel Sensible (ENS) dont le plan de gestion est porté par l'Agglo Pays d'Issoire.

Le conservatoire des espaces naturels (CEN AURA) a acquis 6 ha afin d'assurer la gestion du patrimoine naturel avec la source de Bard et dans la vallée des Saints.

La commune est également protégée au titre des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

La commune de Boudes est concernée par trois ZNIEFF de type I (les coteaux de Boudes, la Source de Bard et la Vallée des Saints), ces ZNIEFF occupent une surface totale de 319 hectares soit 40 % de la superficie de la commune, et une ZNIEFF de type II : les coteaux de Limagne occidentale occupant toute la surface de la commune.

Dans le cadre des protections Natura 2000, la commune est concernée une zone de protection spéciale (ZPS) des Pays de Couze, et d'une zone spéciale de conservation dite Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagne. Les sites Natura 2000 du territoire occupent une surface représentant 69% de la surface de la commune.



Périmètre de protection réglementaire		NATURA 2000	
	Terrains acquis des Conservatoires des espaces naturels		Zones de protection spéciale
	Terrains gérés par des Conservatoires d'espaces naturels		Sites d'importance communautaire
	Espaces naturels sensibles (couche en construction)	<b>Périmètre d'inventaire</b>	
			Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
			ZNIEFF I
			ZNIEFF II

**Éléments de repère :**  
 Limite communale

La commune est concernée également par les trames et sous trames vertes et bleues identifiées au SCoT du Pays d'Issoire. Notamment les sous-trames forestière et boisée, agricole et ouverte, thermophile et aquatique.

Avis 2025-01 : PLU de Boudes

Plusieurs risques naturels ont été identifiés : le risque ruissellement, inondation et coulée de boue, avec notamment le risque de remontées de nappes souterraines, le risque d'inondation par cru avec le Couzilloux et la Couze d'Ardes.

Les risques de mouvement de terrain avec le retrait et le gonflement des argiles, et le risque éboulement et chute de pierre sont également présents. Les risques radon (modéré échelle 2/3) et tempête sont également identifiés. Pour finir, la commune est en zone de sismicité modérée (3). Aucun risque technologique n'a été identifié sur la commune par Géorisques.

On ne recense qu'un seul site potentiellement source de pollution sur la commune. Il s'agit de l'ancienne décharge communale classée BASIAS dont l'activité a cessé en 1994.

La commune ne possède aucun prélèvement ni captage sur son territoire.

La majorité de la commune est en assainissement collectif, deux stations d'épurations des eaux usées (STEP) assurent le traitement des eaux, une à Bard mise en service en 2019 avec une capacité nominale de 110 équivalents habitants (EH) et une à Boudes mise en service en 1993 d'une capacité nominale de 270 EH. Il est noté qu'en 2021 la charge maximale en entrée de la station de Boudes était de 56 EH. Suite au diagnostic du réseau d'assainissement en 2014 il a été estimé que la station du bourg de Boudes répondait aux exigences réglementaires en matière de rendement épuratoire et qu'elle recevait environ 30% de sa capacité nominale en termes de pollution et 50% en terme hydraulique.

## **2 Choix retenus pour le PADD du PLU**

*PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont articulés autour de deux orientations déclinées en plusieurs objectifs :

- Orientation n°1 : Préserver et valoriser le cadre de vie qualitatif de Boudes ;
  - o Objectif 1 : Mettre en valeur les paysages caractéristiques de la commune ;
  - o Objectif 2 : Préserver les qualités patrimoniales de Boudes et de Bard ;
  - o Objectif 3 : Protéger la biodiversité riche présente sur le territoire communal ;
  - o Objectif 4 : Prévoir un développement qui tient compte des ressources du territoire ;
  - o Objectif 5 : Valoriser l'activité agricole sur le territoire ;
  
- Orientation n°2 : Assurer un développement urbain respectueux de l'identité villageoise ;
  - o Objectif 1 : Permettre un développement résidentiel modéré sur la commune ;
  - o Objectif 2 : Prévoir un développement qualitatif ;
  - o Objectif 3 : Renforcer la centralité villageoise ;

### III ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

*Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le SCoT est opposable aux PLU(i), cartes communales et grandes opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que les dispositions d'un document ou d'une opération ne doivent pas faire obstacle à l'application de celles du SCoT. Cette compatibilité s'analyse de façon globale à l'échelle du territoire ou de l'opération, sans rechercher l'adéquation du document ou de l'opération à chaque disposition ou objectif particulier.*

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

##### 1.1 Renforcer l'armature territoriale

Le SCoT a pour objectifs de :

- Conforter les polarités équipées actuelles du territoire, en privilégiant l'accueil de populations nouvelles dans ou à proximité de ces dernières, afin de réduire la distance entre les habitants et les équipements/emplois,
- Permettre un développement démographique maîtrisé des espaces ruraux,
- Maîtriser la pression démographique et foncière sur les espaces périurbains, notamment ceux du nord du territoire, sous influence clermontoise,
- Renforcer la densité dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ce qui permet à la fois de limiter la précarité énergétique des ménages et de conforter et pérenniser ces services,
- Trouver la bonne adéquation entre l'accueil des populations nouvelles d'une part et la qualité/l'accessibilité de l'offre de services et d'équipements d'autre part.

Le SCoT prévoit que, pour l'ensemble des communes périurbaines, la croissance annuelle moyenne soit de 0,7 % et qu'elles accueillent maximum 20,1 % des nouveaux logements. La répartition de ces logements se fait, entre autres, en fonction de la proximité de la commune avec une gare.

##### 1.2 Une production de logements adaptée aux objectifs démographiques et aux besoins de la population

Afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population, le SCoT prévoit de :

- Lutter contre la vacance du parc,
- Diversifier localement les parcs de logements, en cohérence avec les besoins connus de la population,
- Répondre aux besoins des ménages les plus fragiles comme les personnes âgées ou les ménages à bas revenus, et à ceux des gens du voyage,
- Favoriser les déplacements à pied et à vélo.

Pour les communes périurbaines, le SCoT prévoit :

- la remise sur le marché de 9 logements vacants par an,
- une répartition des logements neufs par typologie : 5 % de collectifs, 30 % de logements groupés et 65 % de logements individuels,
- la création d'une part minimale de 10 % de logements sociaux et/ou conventionnés dans le flux de production de nouveaux logements (neufs et réhabilitations), sauf exception justifiée.

Les annexes du SCoT précisent le calcul des objectifs de la commune :

- 1,3 logement neuf produit /an soit 14 en 11 ans

Avis 2025-01 : PLU de Boudes

- 0,15 logement vacant remis sur le marché soit environ 2 en 11 ans.

#### Eléments d'analyse

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le territoire se place à une échéance de 11 ans, avec pour objectif une croissance de 1,5 logements créé par an. Une augmentation annuelle du nombre d'habitants conforme aux objectifs du SCoT et un objectif de logements à créer correspondant à ceux du SCoT.

Ainsi il est prévu la création de 17 logements dont :

- 5 dans le cadre de réhabilitations du bâti existant,
- 12 logements neufs, au sein de l'enveloppe urbaine existante (dents creuses) ou à proximité immédiate.

Concernant le logement social, il n'y en a pas sur la commune et le PLU n'en prévoit pas.

Le SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire prévoit que les communes périurbaines doivent respecter une part de 10% de logements sociaux et ou conventionnés.

**Le PLU devra donc traduire cette obligation de réaliser 10% de logements sociaux sur la commune.**

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

### 2.1 Développer un urbanisme plus frugal

En complément des objectifs en matière de création de nouveaux logements, le SCoT fixe des objectifs relatifs :

- au réinvestissement urbain,
- et à la limitation de l'étalement urbain et de la consommation foncière.

Ainsi, pour les communes périurbaines, des densités minimales ont été fixées par type de logement :

- collectif : 40 log/ha
- individuel groupé : 25 log/ha
- individuel en lot libre : 15 log/ha

#### Eléments d'analyse

Le PLU prévoit la création de 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone urbaine.

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

L'OAP n°1 Centre-bourg cherche à valoriser l'entrée Est du village, sont prévus 5 logements pour une densité moyenne de 14 logements/ha. Il y a 2 zones dans cette OAP, une première pour des maisons jumelées en extension et une deuxième pour des logements intermédiaires et/ou individuels-groupés, en dent creuse.

L'OAP n°2 Bard vise à organiser une urbanisation qualitative sur une dent creuse située au sein du bâti ancien du hameau, avec la création de 2 logements, soit une densité moyenne de 13 logements/ha, sont imposés des maisons jumelées et/ou des logements intermédiaires.

Ces OAP garantissent donc une diversification du type de logements avec 100 % des 7 logements envisagés dans les OAP autres qu'individuels.

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 m<sup>2</sup> ;

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.**

La commune passe 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). 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. Globalement, elle prévoit une consommation foncière de 0,62 ha alors que 1,8 ha était possible avec l'application de la loi climat et résilience et respecte donc cette loi.

2.1 Préserver les espaces agricoles, favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole ; Valoriser la forêt et anticiper les dynamiques de son évolution

Le SCOT vise à conforter l'activité agricole à travers le maintien des surfaces agricoles en agissant sur les modes d'urbanisation et en valorisant les productions du territoire. Il s'agit notamment de :

- prendre en compte et d'accompagner les projets d'installation ou de développement de chaque exploitation,
- assurer les conditions d'exploitation satisfaisantes,
- favoriser l'implantation et le développement de la filière agroalimentaire,
- bien définir et préserver les zones agricoles,
- préserver la qualité paysagère des espaces agricoles.

Il s'agit également de préserver les surfaces forestières pouvant avoir une vocation économique.

#### Eléments d'analyse

Le projet de PLU prévoit des espaces agricoles constructibles (A) très resserrés pour les agriculteurs autour des bâtiments d'exploitation.

La plupart des espaces agricoles ont été classés en agricole protégée (Ap) pour leur richesse naturelle à protéger en raison de la valeur agricole et viticole des terres et de l'intérêt paysager.

La zone Naturelle (N) permet l'exploitation forestière et autorise les annexes et extensions sur les constructions existantes.

Aucun STECAL n'est prévu sur la commune.

2.1 Valoriser et préserver la biodiversité ; Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau et poursuivre l'amélioration dans la gestion du petit cycle de l'eau

Afin de valoriser et préserver la biodiversité, le SCoT prône :

- La protection des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue,
- La préservation et l'amélioration des continuités écologiques à travers le maintien des fonctionnalités des sous-trames et des zones inondables,
- La préservation des fonctionnalités des corridors écologiques linéaires, leur amélioration et leur remise en bon état le cas échéant,
- La traduction des enjeux localisés par le SCoT dans les documents d'urbanisme locaux.

Il s'agit également :

- d'adapter l'urbanisation aux capacités des équipements dans le domaine de l'eau potable et de l'assainissement,
- de préserver la qualité de l'eau,
- d'améliorer les rejets des stations de traitement des eaux usées,
- de mieux maîtriser les eaux pluviales.

**Avis du SCoT**

Le projet de PLU prévoit des zones Naturelle et Agricole protégées inconstructibles, même pour les bâtiments agricoles sur la très grande majorité du territoire communale (97 %).

Les zones Ap et N couvrent notamment les zones Natura 2000, l'ENS, les ZNIEFF, et les périmètres d'AOP viticole et les éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le SCoT.

➔ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

2.2 Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances et limiter leurs effets

Le SCoT a pour objectifs de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques identifiés et de limiter l'urbanisation dans les zones soumises à des risques.

**Avis du SCoT**

Le territoire n'est concerné par aucun PPR. Les risques naturels ont été identifiés. 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 zone Naturelle.

➔ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

2.3 Intégrer la notion de qualité urbaine et paysagère : grand paysage, articulation ville/espaces agri-naturels, prise en compte du patrimoine

Le SCoT fixe des objectifs afin de :

- Assurer la lisibilité des éléments structurants du paysage,
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions et enveloppes bâties dans le grand paysage,
- Organiser les transitions entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels,
- Valoriser le patrimoine existant et les centres-bourgs,

**Avis 2025-01 : PLU de Boudes**

- Intégrer la trame verte et bleue en ville,
- Faciliter l'émergence des projets touristiques d'échelle SCoT.

**Avis du SCoT**

Les enjeux paysagers ont été pris en compte, notamment dans le choix des secteurs d'extension, ainsi que dans les OAP.

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.

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 dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

**2.4 Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables**

De manière générale, le SCoT encourage le développement des énergies renouvelables. Il prévoit que la création de centrales photovoltaïques soit réalisée sur des surfaces déjà artificialisées et encadre le développement des installations photovoltaïques au sol. Les projets éoliens, quant à eux, respecteront les prescriptions en vigueur, notamment celles du schéma régional éolien et des chartes des PNR.

**Avis du SCoT**

Deux périmètres de protection de monument historique recouvrent la quasi-totalité du bourg de Boudes et la totalité du hameau de Bard. Malgré ces contraintes, 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 selon les différents types de tissus urbains.

➔ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

**3 Articuler déplacements et urbanisme**

Le SCoT a notamment pour objectif de :

- Diminuer les distances parcourues,
- Développer les transports en commun, le covoiturage et l'autopartage pour les déplacements de moyenne et longue distance,
- Développer la marche et le vélo pour les déplacements courts,
- Relancer le fret ferroviaire,
- Développer les alternatives à la mobilité des personnes et des biens.

**Avis du SCoT**

Les secteurs d'urbanisation sont soit en accroche du bourg soit dans le tissu urbain, les déplacements modes doux seront facilités au sein de la commune.

De plus, avec la zone urbaine d'équipement (Ueq), au sud du bourg de Boudes, la commune souhaite étendre le parking touristique, avec un accès piéton dans le fort villageois, ainsi les déplacements modes doux seront d'autant facilités dans le bourg.

➔ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

*4 Mettre en œuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé*

Dans le but d'un développement harmonieux du territoire qui privilégie la notion de proximité des habitants aux lieux de vie et aux fonctions urbaines, le SCoT vise le maintien et le développement des activités économiques (les commerces, les services et l'artisanat). Ainsi, des principes de localisation préférentielle du commerce et de hiérarchisation des fonctions commerciales et artisanales ont été fixés.

Le SCoT a également pour objectif d'offrir une lisibilité quantitative et qualitative des espaces économiques dédiés aux entreprises afin de proposer une offre cohérente et d'accompagner ainsi la croissance du territoire dans la continuité de son histoire industrielle. Ainsi, les zones d'activités sont classées en 2 grandes catégories :

- Les zones économiques stratégiques réservées aux entreprises à caractères industriel et technologique et aux entreprises connexes qui, du fait de leur taille et/ou de leur nature ne peuvent s'implanter en zone mixte,
- Les zones mixtes à vocation essentiellement artisanale et commerciale.

La reconquête des friches industrielles pour l'installation de nouvelles activités économiques est également à privilégier.

Le SCoT prévoit un traitement paysager accru des zones d'activité et zones où sont installées des entreprises afin de valoriser l'effet vitrine de l'A75 et l'image des entreprises installées.

Enfin, le SCoT encadre l'ouverture de nouvelles carrières en lien avec les dispositions du schéma départemental des carrières.

**Avis du SCoT**

Le projet de PLU ne prévoit aucune zone d'activité sur le territoire. Les activités économiques non-agricoles peuvent s'installer dans les zones Ua et Ub, les zones denses et résidentielles, sous conditions.

➡ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT.

#### **IV OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES**

Un élément dans le diagnostic mérite d'être éclaircie, p.22. Il est fait mention que la population active est en grande partie représentée par les retraités à 32%. D'après les chiffres de l'INSEE ces 32% se rapprochent de la part de retraités dans la population de la commune, chiffre similaire dans la moyenne des communes d'API.

Une erreur a été relevée dans le diagnostic, p.24, dans la section 2.3.3 Les activités touristiques, la présence d'un hôtel dans la commune est mentionnée ; cependant il n'est pas fait mention de ce dernier dans la section 3.1 Les équipements et services p.28-29.

Le projet de PLU devra prendre en compte l'étude engagée par l'Agglo Pays d'Issoire pour la définition par les communes des Zones d'Accélération pour la production d'Energies Renouvelables (ZAER), et expliciter le choix fait pour l'agrivoltaïsme et le photovoltaïque non domestique au sol.

Le PLU devra également traduire réglementairement la réalisation de 10% de logements sociaux.

**V AVIS**

La commission SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire émet :

- un avis favorable avec préconisations pour :
  - l'amendement/correction du rapport de présentation
  - traduction règlementaire de la réalisation de logements sociaux pour atteindre les 10% exigés dans le cadre du présent SCoT.

Fait à Issoire, le  
Pour le Président Bertrand Barraud  
et par délégation,  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président  
David COSTON

