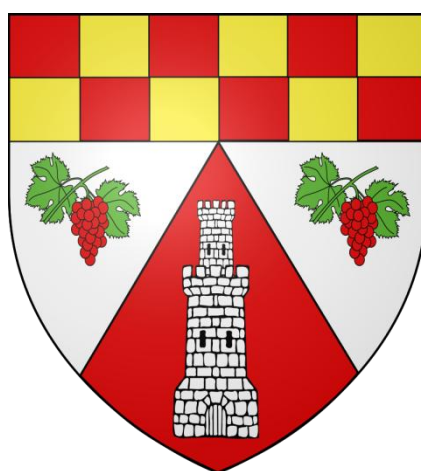


AGGLO PAYS D'ISSOIRE

COMMUNE DE BOUDES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE du 14 avril au 15 mai 2025



CONCLUSIONS et AVIS

La commune de Boudes dont le territoire était géré par les règles nationales d'urbanisme a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 28 avril 2015.

Compte tenu du transfert de la compétence « urbanisme » à la communauté « Agglo Pays d'Issoire », le conseil municipal a autorisé la dite communauté à reprendre la procédure d'élaboration du PLU à son compte par délibération du 3 novembre 2021. La dite communauté a accepté le transfert, actualisé les objectifs et adapté les mesures de concertation par décision du 9 décembre 2021.

Les études d'élaboration du document ont été confiées aux cabinets spécialisées « PLANèD et ECOVIA ». Elles se sont déroulées sur deux années et se sont conclues par la présentation d'un document aux instances de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune de Boudes, respectivement les 24 octobre 2024 et 12 août 2024. Par délibérations les instances ont arrêté le projet de PLU et tiré le bilan des actions de concertation effectuées durant la période d'études.

Le projet de PLU, conforme aux articles L151-1 à L151-48 du code de l'urbanisme a ensuite été soumis à l'enquête publique prévue par la procédure. Le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Issoire en a fixé les modalités par arrêté en date du 14 mars 2025.

L'enquête s'est déroulée du 14 avril au 15 mai 2025 inclus. La mairie de Boudes a été retenue comme siège de l'enquête. J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du tribunal administratif de Clermont-Ferrand en date du 2 janvier 2025 pour procéder aux formalités prévues.

Le dossier d'enquête accompagné d'un registre côté et paraphé est resté à disposition du public en mairie de Boudes et dans les locaux de l'Agglo Pays d'Issoire aux jours et heures d'ouverture, durant les 31 jours prévus. Un dossier dématérialisé complété d'un registre étaient également ouverts sur un site internet dédié

J'ai tenu trois permanences en mairie les jeudi 14 avril de 14h à 16h, samedi 3 mai de 10h à 12h et le jeudi 15 mai de 9h à 12h.

L'enquête s'est terminée le 15 mai à 12h et j'ai clos les registres à la même date. Le site internet dédié a été fermé en même temps. L'enquête s'est déroulé dans un climat serein, sans encombre, sans manifestation désobligeante.

J'ai procédé à la rédaction d'un procès verbal de synthèse qui a été présenté aux instances intercommunales et communales le 21 mai (document joint en annexe du rapport).

J'ai dressé les constats généraux suivants :

L'enquête n'a pas produit une grande mobilisation de la population. Seulement six personnes sont venues me rencontrer lors de mes permanences et si un peu plus de 1600 visiteurs se sont connectés pour consulter le site internet dédié, seuls 1100 d'entre eux ont téléchargé un document et uniquement trois d'entre eux se sont exprimés sur le registre dématérialisé.

En conclusion de l'examen du dossier et des résultats de l'enquête :

Sur le contenu du dossier et après lecture attentive des pièces constitutives, je constate d'une part, sa complétude et d'autre part, qu'il apporte des réponses aux préoccupations sociales, économiques et environnementales du développement durable telles qu'issues des politiques et directives actuelles.

Le projet de PLU intègre les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il protège particulièrement bien les espaces naturels agricoles ou forestiers de qualité sur le territoire.

Il est compatible avec les documents de niveaux réglementaires supérieurs, principalement le SCoT de l'agglomération d'Issoire et le PLH en matière de prévision de croissance.

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLU présente les objectifs et ambitions que la collectivité s'est fixée pour la quinzaine d'années à venir et sous tendus par la notion d'intérêt général.

Structuré autour de 2 orientations, il prévoit 8 objectifs parmi lesquels les points principaux suivants peuvent être notés :

- permettre un développement résidentiel modéré évalué à 1,5 logement/an soit 17 logements sur les 11 ans prochains et répondre au besoin en foncier constructible correspondant,
- favoriser la densification du tissu bâti de la commune en urbanisant en priorité les dents creuses et en orientant le développement sur le bourg,
- limiter les extensions de l'urbanisation et inciter à la reconquête des logements vacants dont le nombre est estimé à 37 unités,
- mettre en valeur les paysages caractéristiques de la commune,
- préserver les qualités patrimoniales du bourg et du village de Bard,
- protéger la biodiversité riche sur le territoire communal,
- prévoir un développement qui tient compte des ressources et équipements d'infrastructures et superstructures du territoire,
- valoriser l'activité agricole, notamment viticole,

Sur les dispositions du projet de PLU

J'approuve la prise en compte des mesures édictées par les documents d'aménagement de l'espace de niveau territorial supérieur et la compatibilité du projet avec ceux-ci.

Je considère que les prévisions et décisions d'utilisation de l'espace retenues par la communauté d'Issoire pour la commune de Boudes vont dans le sens de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme relatif à l'aménagement du cadre de vie de la population.

La transcription réglementaire en zonage et en prescriptions écrites sont pertinentes pour veiller à une gestion économe des sols tout en assurant un développement économique ainsi qu'une protection des milieux naturels et des paysages, tout en garantissant des conditions d'habitat répondant à la diversité des besoins.

Les zones urbaines ou à urbaniser représentent moins de 3% du territoire, les zones agricoles un peu plus de 70%, les espaces naturels protégés couvrent environ 200 ha.

Sur l'élaboration du projet

Je relève positivement les actions de concertation mises en oeuvre tout au long de la procédure, conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Sur le déroulement de l'enquête

J'ai apprécié la parfaite organisation entre la communauté Agglo Pays d'Issoire et la commune de Boudes. Je souligne l'implication des agents dans un contexte territorial particulier d'éloignement.

Sur les avis des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale

Je considère l'avis favorable, global des Personnes Publiques Associées. Je note toutefois un certain nombre d'observations notamment de la CDPENAF et des services de l'Etat qui, sans pour autant remettre en cause les orientations du PADD, devront être étudiées afin d'apporter des compléments mineurs au diagnostic et aux zonage et règlement écrit. L'autorité environnementale quant à elle recommande un certain nombre de compléments à apporter au dossier, notamment en ce qui concerne les mesures ERC (éviter-réduire-compenser), l'estimation de la consommation foncière globale et l'adéquation des capacités de la ressource en eau et du traitement des eaux usées avec les urbanisations prévues.

Sur les observations formulées par le public

Je constate avec satisfaction qu'elles sont peu nombreuses et je note qu'elles ne remettent aucunement en question l'économie générale du PLU.

Je prends acte des demandes d'évolutions de zonages souhaitées. Elles correspondent à des intérêts particuliers, ce qui est légitime à cette étape de procédure.

Je considère que deux d'entre elles correspondant à des rectifications de zonages pourraient être satisfaites : celle de Mme Sauvat en continuité du bourg, celle de M. Pic pour la parcelle au nord du village de Bard en ajustant la délimitation du zonage sur le parcellaire.

Les contributions anonymes formulées sur le registre dématérialisé pourront utilement compléter les articles du règlement écrit relatifs à la destination des constructions, à l'affectation des sols et à la qualité urbaine architecturale et paysagère des constructions futures.

Il est toutefois à noter que sur la presque totalité du territoire communal (abords des monuments classés) les demandes d'autorisations d'occupation des sols sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, ce qui assure une certaine garantie de qualité même si les règles du PLU ne sont pas suffisamment explicites.

Au regard du la réponse du Maître d'ouvrage au PV de synthèse

Le maître d'ouvrage reprend la structure du procès verbal de synthèse et formule un argumentaire détaillé réfutant les demandes d'évolutions du zonage telles que sollicitées par les requérants. Les motivations alléguées sont principalement fondées sur la consommation foncière et l'extension linéaire de l'urbanisation incompatibles avec les contextes législatifs, le SCoT et le PADD.

En ce qui concerne les contributions enregistrées sur le site dématérialisé et relatives aux éléments réglementaires, le maître d'ouvrage fait remarquer qu'il ne dispose pas des détails

des suggestions pour pouvoir statuer. Il indique que les propositions seront examinées et analysées finement et qu'elles seront éventuellement intégrées au document final, selon leur pertinence. Cela me paraît être une option judicieuse et rationnelle. d'autant que les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale devront également être incluses.

En conclusion :

Je considère que le projet soumis à l'enquête respecte les règles générales d'urbanisme et qu'il est bien approprié au territoire communal et à ses spécificités.

Il permet un développement raisonné et maîtrisé de l'urbanisation, il assure les protections nécessitées par la qualité du site, il garantit sa mise en valeur et plus globalement est guidé par l'intérêt général. Le Plan local de Boudes porté par la communauté satisfait à la fois la collectivité locale et les instances communautaires.

J'estime que les demandes formulées dans le cadre de l'enquête sont plutôt modestes et non excessives. Elles ne mettent pas en péril les options d'urbanisme retenues et ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité du PLU.

J'émet un avis favorable à la poursuite de la procédure

L'avis favorable ci-dessus est assorti des réserves suivantes :

Le zonage du bourg devra être reconsidéré dans sa partie nord-ouest en intégrant les réalités du bâti et ainsi éviter une « dent creuse » injustifiée. La délimitation du hameau de Bard en partie nord devra être mieux adaptée au parcellaire et permettre ainsi une réelle constructibilité de la parcelle 616.

Les pièces écrites (rapport et règlement) devront être complétées par les suggestions des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale. Elles devront également intégrer certaines propositions formulées par un requérant anonyme sur le registre dématérialisé..

Dressé à Orcet le 9 juin 2025
Le Commissaire Enquêteur sous signé

Patrick Mirowski

PLU de BOUDES

Enquête publique du 14 mai au 15 juin 2025

Compléments aux conclusions formulées le 9 juin 2025

Faisant suite aux remarques formulées par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand en date du 23 juin 2025 à propos des conclusions et de l'avis portant sur le projet d'élaboration du PLU de Boudes, ci-dessous les compléments relatifs aux réserves suggérées et issues des contributions du registre dématérialisé.

L'avis expose que les pièces écrites et plus particulièrement le règlement d'urbanisme devra intégrer «certaines propositions formulées par un requérant anonyme sur le dit registre».

Le registre dématérialisé comprend notamment cinq contributions formulées par un requérant anonyme. Après analyse, je considère qu'elles amènent les explications et compléments réglementaires suivants :

- Les contributions 1 et 3 sont relatives à la morphologie des clôtures. Je considère que les articles traitant de la question en zones Ub, Uc, A, Ap, N sont suffisamment explicites, clairs et formels pour atteindre l'objectif de qualité voulu par le requérant,
- La contribution 2 a trait à la qualité de composition urbaine et architecturale du bâti. Le fascicule concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionne la nécessité de «prendre en compte» les enjeux patrimoniaux du village de Bard (OAP N°2). Une rédaction plus prescriptive est opportune. J'approuve la formulation proposée. Il s'agira d'écrire plutôt « respecter » le caractère...

De même et s'agissant de la qualité générale de l'architecture communale, il y a lieu d'être attentif aux projets futurs afin de ne pas la dénaturer. Il faut rappeler ici que les règles générales d'urbanisme permettent à l'autorité de refuser un permis de construire s'il est considéré que le projet porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'avis simple de l'Architecte des bâtiments de France peut suffire à fonder cette décision. Les règles écrites me paraissent suffisamment explicites sans qu'elles soient alourdies de détails, même pertinents. Le requérant fait valoir son point de vue que je partage. Il ne conduit cependant pas à un complément de rédaction des pièces du projet de PLU qui traitent de cette question.

- La contribution 4 suggère une précision lexicale à l'article 17 du règlement écrit. Selon le requérant, il serait nécessaire d'apporter une définition plus détaillée de la notion de « bâtiment existant de caractère ». Je souscris à cette proposition. Le lexique sera complété par une rédaction plus explicite.
- La contribution 5 concerne la liste des destinations des bâtiments et de l'affectation des sols. Chaque zone les identifie bien et précise celles autorisées, celles soumises à conditions et celles interdites. A ce sujet, je fait remarquer qu'au regard du code de l'urbanisme, l'énumération est facultative et que le principe selon lequel ce qui n'est pas expressément interdit ou soumis à condition est présumé autorisé sans condition est applicable. Le requérant souhaite apporter des proscriptions dans certaines zones, considérant que la cohabitation est indésirable entre certains usages des sols. Ainsi et par exemple, les bâtiments agricoles, les établissements de spectacles, les lieux de cultes, les parcs résidentiels de loisirs, les équipements sportifs ou de manière plus générale les équipements recevant du public ne sont pas souhaités dans les zones résidentielles. A la lecture et à l'examen des propositions du PLU je considère que le Maître d'ouvrage s'est penché attentivement sur cette question et le projet soumis à l'enquête est satisfaisant. Il est suffisamment détaillé, même si la liste des modes et types d'occupation des sols n'est pas exhaustive.

Dressé le 24 juin 2025 par le
Commissaire enquêteur soussigné



Patrick Mirowski