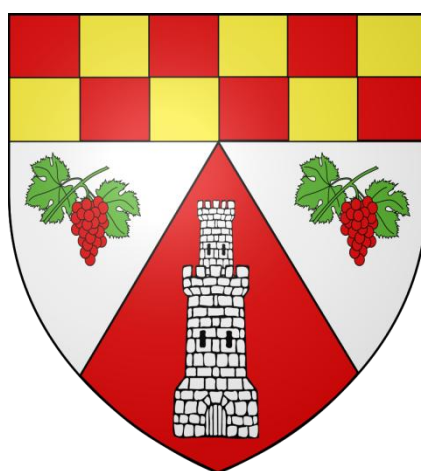


AGGLO PAYS D'ISSOIRE

# COMMUNE DE BOUDES

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE du 14 avril au 15 mai 2025



## RAPPORT D'ENQUETE

---

# SOMMAIRE

## 1. GENERALITES

- 1.1 Contexte
- 1.2 Objet de l'enquête
- 1.3 Cadre juridique
- 1.4 Composition du dossier

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 2.1 Concertation préalable - Bilan
- 2.2 Modalités de l'enquête – Désignation du commissaire enquêteur
- 2.3 Climat de l'enquête

## 3. DESCRIPTION DU PROJET

- 3.1 Les documents supra communaux
- 3.2 Le projet de PLU:
  - 3.2.1 le rapport de présentation
  - 3.2.2 l'évaluation environnementale
  - 3.2.3 le programme d'aménagement et de développement durable
  - 3.2.4 les orientations d'aménagement et de programmation
  - 3.2.5 les documents réglementaires – Plans et règlement
  - 3.2.6 les servitudes d'utilité publique
  - 3.2.7 les annexes sanitaires
- 3.3 L'avis de l'Autorité Environnementale
- 3.4 L'avis des Personnes Publiques Associées

## 4. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 4.1 Observations consignées sur le registre
- 4.2 Observations reçues par courrier
- 4.3 Observations formulées sur le registre dématérialisé
- 4.4 Remarques diverses

## 5. ANNEXES

- 5.1 Procès verbal de synthèse
- 5.2 Réponse du Maître d'ouvrage

# 1. GENERALITES

## 1.1 CONTEXTE

La commune de Boudes développe sa superficie de 792 hectares à une altitude moyenne de 462 m à la mairie. Elle compte moins de 300 habitants en 2025 pour environ 200 logements dont 60% de résidences principales et une trentaine de logements vacants. La pression à l'urbanisation est faible. Le parc de logement est relativement ancien, sans être trop dégradé. Il présente des caractéristiques architecturales intéressantes et typiques d'une certaine ruralité principalement tournée vers la viticulture. Le bourg est accompagné d'un village aux allures plutôt méridionales en partie sud du territoire : Bard qui compte une cinquantaine d'habitants.

Le territoire se situe à environ 50 km au sud de Clermont-Ferrand. La commune fait partie de l'arrondissement d'Issoire et est rattachée à la communauté d'agglomération du même nom qui regroupe 88 communes du sud du département du Puy-de-Dôme pour une population de l'ordre de 57000 habitants.

Le territoire s'inscrit dans l'entité géographique des Couzes, au contact des plaines et des hauts plateaux du Cézalier. La commune est traversée d'ouest en est par les ruisseaux du Couzillou, des Fosses et de la Sagne. Le vignoble est implanté principalement au nord est du bourg, sur des parcelles en terrasses. Il bénéficie du label AOC « côtes d'Auvergne ». En matière d'espace naturel il faut noter la particularité géologique de la Vallée des Saints qui couvre environ 40ha labellisés « espace naturel sensible » composés de cheminées de fées, de falaises et de cirques, excroissances en terres rouges..



Boudes ne se situe pas sur un axe de circulation important mais est drainée par la route départementale N°48 reliant Saint Germain Lembron ancien chef lieu de canton (aujourd'hui Brassac les Mines) à l'est aux plateaux ouest en direction des Monts Dore et du puy de Sancy.

La commune possède trois atouts qui lui confèrent une certaine attractivité :

- le bourg ancien avec l'église Saint Loup, monument historique classé datant du 12<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> siècle et retenu au titre d'un financement du loto du patrimoine.
- la curiosité géologique de la « vallée des Saints » dans la terre rouge à proximité du village. L'érosion a créé de curieuses formations de couleur ocre qu'on appelle « cheminées de fées ». Ce site, très fréquenté, est classé « Espace Naturel Sensible » par le conseil départemental. Il a fait l'objet d'un aménagement pour y permettre les promenades pédestres dans le respect de l'environnement
- les vignes qui représentent quelques 40 ha. Elles sont implantées sur les coteaux orientés plein sud au nord est du centre bourg. Elles produisent un vin de caractère à l'appellation AOC Boudes Côtes d'Auvergne. Un parcours de découverte œnologique qui rencontre un grand succès est organisé par un producteur.

## **1.2 OBJET DE L'ENQUETE**

La présente enquête s'inscrit dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal tel que prescrit par délibération du conseil municipal de la commune de Boudes le 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.

En attente d'un PLU intercommunal, le PLU entre dans le cadre de la définition du projet de territoire de l'intercommunalité. Il doit notamment concilier les besoins locaux en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements et les économies d'énergie.

## **1.3 CADRE JURIDIQUE**

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été créés par la loi solidarité et renouvellement urbain de décembre 2000. Ils font suite et remplacent les Plans d'Occupation des Sols de facture ancienne et qui n'intégraient pas forcément toutes les dispositions d'aménagement de l'espace issus des récentes politiques gouvernementales.

La commune de Boudes ne disposait d'aucun de ces documents. Le règlement national d'urbanisme s'appliquait sur son territoire, sans prise en compte de ses spécificités, ce qui pouvait freiner voire interdire la constructibilité de certaines parties du territoire, induisant des situations de blocage du développement.

Ce sont les articles L. 101 et suivants du code de l'urbanisme qui définissent les principes généraux en matière d'urbanisme et qui encadrent les orientations locales et objectifs de développement.

Les textes réglementaires définissant les modalités de mise en œuvre sont principalement répertoriés aux articles R.151-1 à R.153- 22 du code de l'urbanisme. Les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement complètent les dispositifs.

## **1.4 COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier présenté à l'enquête est conforme aux dispositions des articles L.151-2 du code de l'urbanisme et R. 123-8 du code de l'environnement, il comprend :

- 0. Les pièces administratives ponctuant la procédure :
  - 0.1 l'arrêté de prescription de l'enquête
  - 0.2 la délibération arrêtant le projet et tirant le bilan de la concertation
- 1. Un rapport de présentation avec :
  - 1.1 le diagnostic territorial
  - 1.2 l'état initial de l'environnement
  - 1.3 la justification des choix d'aménagement
  - 1.4 l'évaluation environnementale
  - 1.5 un résumé non technique
- 2. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4. Les règlements avec :
  - 4.1 le règlement écrit
  - 4.2 le plan de zonage
- 5. Les annexes diverses :
  - 5.1 les annexes sanitaires
  - 5.2 les servitudes d'utilité publique (plans et liste)
  - 5.3 l'avis des personnes publiques associées et l'avis de l'autorité environnementale

# **1. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

## **2.1 CONCERTATION PREALABLE – BILAN**

Lors de la prescription de l'élaboration du PLU le conseil municipal de la commune avait défini les modalités de concertation comprenant un certain nombre d'actions , de publications ou d'échanges avec la population.

Suite au transfert de la compétence urbanisme à l'Agglo Pays d'Issoire au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les modalités de concertation ont été actualisées et simplifiées lors du conseil communautaire du 9 décembre 2021. Elles comprennent dès lors :

- une mise à disposition du public d'informations et d'un registre pour consigner les observations et remarques tout au long de la procédure, jusqu'au moment de l'enquête publique, (trois demandes consignées sur le registre et un courrier),
- la parution d'articles dans le bulletin municipal ainsi qu'une publication spécifique dédiée au PLU,
- la mise en place d'une exposition présentant la procédure,
- la mise en ligne d'informations relatives à la procédure sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire,
- l'organisation d'une réunion publique d'information.

A l'issue de la période d'études, confiée au bureau d'études « PLANèD » associé à la structure « ECOVIA » un dossier a été présenté aux instances de l'Agglo Pays d'Issoire et de la commune de Boudes, respectivement les 24 octobre 2024 et 12 août 2024. Les instances ont arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation réalisée.

Le constat a été dressé, les modalités de la concertation définies ont bien été réalisées.

A retenir principalement : une exposition permanente en mairie de Boudes pour présenter la procédure et les éléments essentiels du projet, l'ouverture d'un registre dédié aux observations de la population, la distribution d'un Flyer explicatif aux habitants de Boudes, une réunion publique le 11 décembre 2023 qui a rassemblé une quinzaine de personnes et la parution d'un article dans le bulletin municipal de la commune en juillet 2024.

Les informations mises en ligne sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire ont permis de suivre l'avancement de la procédure.

La concertation a ainsi permis au public et aux habitants et propriétaires fonciers, pendant une durée suffisante, d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions.

## **2.2 MODALITES DE L'ENQUETE – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par courrier en date du 16 décembre 2024 le Président de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » a saisi le tribunal administratif de Clermont-Ferrand afin que celui-ci désigne un commissaire enquêteur pour procéder aux formalités relatives à l'enquête publique du projet de PLU.

Vu les articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement, la Présidente du tribunal administratif a désigné Monsieur Patrick Mirowski pour conduire l'enquête.

Monsieur Mirowski, architecte-urbaniste honoraire, figure sur la liste des commissaires enquêteurs dressée par la commission ad hoc depuis 2014. Il dispose des compétences et des formations nécessaires à l'exécution de la mission. Il pourra être éventuellement suppléé par Monsieur Patrick Néhémie en cas d'empêchement majeur.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-14 du code de l'environnement l'arrêté de prescription de l'enquête a fait l'objet des mesures de publicité : parution dans deux journaux, affichage en mairie et dans les locaux de l'agglomération d'Issoire, informations données dans le bulletin municipal et sur les sites internet de la commune et communauté.

## 2.3 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat. Les rencontres préparatoires entre le commissaire enquêteur, les agents de l'Agglo Pays d'Issoire et les instances communales ont permis de déterminer la fréquence des permanences et de définir les jours et heures les plus opportuns.

Les enjeux de développement de la commune et le projet communal ont été présentés au commissaire enquêteur par Madame le Maire.

La salle du conseil municipal a été réservée pour les permanences. Elle était accessible à toute personne notamment à mobilité réduite. Elle permettait une certaine confidentialité des entretiens et son aménagement était propice à une attente éventuelle des requérants.

Aucune manifestation quelle qu'elle soit ne s'est produite.

A noter que le dossier du PLU était consultable en dehors des permanences aux jours et heures d'ouverture de la mairie et dans les locaux de l'Agglo Pays d'Issoire. Les agents étaient instruits du contenu et pouvaient renseigner le public sur la procédure et la teneur du dossier. Les registres d'enquête étaient ouverts afin de recevoir les observations et suggestions de requérants potentiels. Par ailleurs et en même temps, un site internet dédié a été ouvert. Il a permis à de nombreux visiteurs à la fois de prendre connaissance du contenu du dossier de PLU mais aussi de déposer les remarques et observations.

## 2. DESCRIPTION DU PROJET

### 3.1 LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La commune de Boudes se situe dans un environnement géographique de collectivités dotées de documents d'urbanisme dont les dispositions s'imposent au futur PLU ou que ce dernier soit compatible avec elles. Il s'agit des SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) pour la région Auvergne Rhône Alpes approuvé fin 2019, du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Loire amont, du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Allier et principalement du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du pays d'Issoire approuvé le 21 juin 2013. Ce dernier étant en révision depuis le 22 février 2024 pour notamment intégrer le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial).

D'autres documents réglementaires s'appliquent au territoire de Boudes. Il s'agit des PPR (Plans de Prévention des Risques) ainsi que les documents relatifs aux activités économiques, à la politique du logement (Programme Local de l'Habitat) ou encore à la protection de la nature et de la biodiversité avec des dispositifs réglementaires spécifiques (ZNIEFF, Espaces sensibles, trame verte et bleue,...)

**Articulation avec les principaux documents de niveaux supérieurs. Compatibilité et éléments à prendre en compte :**

- Le SRADETT

C'est un document stratégique à une vaste échelle territoriale correspondant à une entité politique de grande région. Il fixe plusieurs objectifs de développement en abordant des thématiques comme l'égalité entre les territoires, le développement, l'environnement, les transports, la lutte contre le changement climatique, la restauration de la biodiversité, l'économie ou encore le désenclavement des territoires ruraux.

Les PLU doivent le considérer comme un document cadre fixant des grandes orientations d'aménagement des territoires. Ainsi et plus particulièrement pour la commune de Boudes, les quatre ambitions énoncées ont servi de lignes directrices pour la construction du projet

- Le SCoT et le PLH – Le SCoT est un document intégrateur dans la hiérarchie des normes . Il est élaboré sur les 88 communes de l'Agglo Pays d'Issoire pour 68500 habitants en 2035 et la création de 470 logements par an et 86ha de foncier économique à aménager. Le SCoT du pays d'Issoire formule un certain nombre de recommandations, voire de consignes ou d'instructions qui s'appliquent à son territoire. Les documents gérant le territoire de la commune de BOUDES doivent être compatibles, sans être conformes avec ses dispositions. Le SCoT a été approuvé en mars 2018

L'ambition du SCoT est de construire un projet de développement :

- en limitant l'étalement urbain,
- en développant les activités ancrées dans les atouts du territoire,
- en maillant le territoire de réseaux et services afin de réaliser une équité sociale.

Le scénario retenu vise une croissance démographique moyenne de 1% par an, ce qui correspond à la hausse constatée sur la commune de Boudes ces dernières années.

A noter que la commune dispose d'un site touristique majeur, en l'occurrence « la vallée des saints », particularité géologique, qui attire entre 30 et 40000 visiteurs par an. Malheureusement il n'apporte que peu d'emploi ou d'activité et il y aurait intérêt à le valoriser. A noter également que la commune possède une église du XII ème siècle qui a été repérée par la fondation du patrimoine au titre des projets de monuments historiques à restaurer.

A noter également que la commune est couverte par des réservoirs de biodiversité (Espaces Naturels Sensibles, Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique et autres Zones de Protections Spéciales NATURA 2000) qui occupent environ 40 voire 69% du territoire communal. L'activité viticole est développée sur les coteaux et une Appellation d'Origine Contrôlée et Protégée lui confère également un caractère économique non négligeable qui en fait sa renommée.

Le Programme local de l'Habitat Pays d'Issoire pour la période 2023-2028 énonce pour la commune de BOUDES, une ambition de développement conduisant à la mise sur le marché de quelques 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.

En définitive les instances du SCoT considèrent le projet de PLU tout à fait compatible avec les orientations du document intercommunal. Les grands principes de protection des espaces sont développés dans les documents spécifiques (état initial de l'environnement,

évaluation environnementale et résumé non technique), les enjeux du PLU et les perspectives de croissance correspondent aux ambitions du SCoT.

- Les SAGE et SDAGE

Le territoire communal appartient au périmètre du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 structuré autour des questions concernant la qualité, la quantité, les milieux aquatiques et la gouvernance de l'eau. Ses orientations et ses dispositions sont opposables aux règles d'urbanisme locales.

Le SAGE Allier aval inclus la commune de Boudes. Il est compatible avec le SDAGE et comporte des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection qualitative et quantitative de la ressource locale en eau. Le PLU de Boudes est concerné par la mise en œuvre des enjeux du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable approuvé en 2015.

Le réseau hydrographique comprend 5 cours d'eau à écoulement permanent sont identifiés comme étant de bonne qualité. La commune comporte également 3 plans d'eau dont deux retenues et un réservoir.

## **3.2 LE PROJET DE PLU**

### **3.2.1 le rapport de présentation**

Le rapport de présentation est l'élément essentiel du Plan d'urbanisme. A partir d'un diagnostic complet du territoire communal le rapport présente les objectifs de la municipalité pour la dizaine d'années à venir. Il comprend 4 pièces : le diagnostic territorial proprement dit, l'état initial de l'environnement, les justifications des choix d'urbanisme retenus et l'évaluation environnementale.

Ces quatre documents sont regroupés et synthétisés dans un opuscule dénommé : résumé non technique.

### **3.2.2 l'évaluation environnementale**

Le dossier soumis à l'enquête comprend un important document relatif à l'état initial de l'environnement. Sont détaillés les éléments du territoire concernant :

- le milieu physique : relief, climat, occupation du sol,
- les paysages et le patrimoine,
- les milieux naturels et la biodiversité et leurs protections réglementaires,
- la ressource en eau, le réseau hydrographique et l'assainissement,
- les risques majeurs identifiés,
- la collecte et le traitement des déchets,
- la connaissance du climat : énergie et gaz à effet de serre, qualité de l'air,
- les capacités en ressources minérales, les sols pollués et les nuisances sonores,

Chaque thématique est analysée en détail à partir des connaissances scientifiques, des observations et des statistiques. Une synthèse présentant les atouts et faiblesses, les opportunités et les menaces sur le territoire permet de déduire les perspectives d'évolution et d'identifier les enjeux pour l'élaboration du PLU.

### **3.2.3 le programme d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le PADD, pièce majeure du PLU s'articule autour de 2 orientations, chacune décomposée en objectifs.

#### **Orientation n°1 : préserver et valoriser le cadre de vie qualitatif de Boudes**

- Objectif 1 : Mettre en valeur les paysages caractéristiques de la commune
  - Protéger les coteaux boisés de l'ouest du territoire,
  - 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 ruisseau 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.
- Objectif 2 : Préserver les qualités patrimoniales du bourg et du village de Bard
  - Protéger les éléments emblématiques des tissus villageois et favoriser leur réhabilitation pour les mettre en valeur,
  - Encadrer la qualité des réhabilitations et l'aspect architectural des nouvelles constructions et aménagements,
  - Maîtriser l'urbanisation à venir sur ces secteurs dans un objectif de bonne intégration dans le patrimoine existant,
  - Préserver les éléments de petit patrimoine sur l'ensemble du territoire Communal.
- Objectif 3 : Protéger la biodiversité riche présente sur le territoire communal
  - 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,
  - Préserver et valoriser la nature en ville : jardins paysagers, abords des cours d'eau et particulièrement du Couzilloux à Boudes.
- Objectif 4 : Prévoir un développement qui tient compte des ressources du territoire
  - 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,
  - Prendre en compte les risques naturels en limitant l'exposition de la population aux risques d'inondation, de ruissellement et de mouvements de terrain.
- Objectif 5 : Valoriser l'activité agricole sur le territoire
  - Favoriser le maintien des activités agricoles notamment viticoles,
  - 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

## **Orientation n°2 : Assurer un développement urbain respectueux de l'identité villageoise**

- Objectif 1 : Permettre un développement résidentiel modéré sur la commune
  - 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 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.
- Objectif 2 : Prévoir un développement qualitatif
  - Restructurer l'entrée est du bourg en maîtrisant le développement sur les dents creuses et les secteurs d'extension,
  - Encadrer le développement sur les dents creuses à Bard afin de respecter les formes urbaines anciennes et le patrimoine du hameau,
- Objectif 3 : Renforcer la centralité villageoise
  - 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 nouveaux,
  - 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,
  - 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.

### **3.2.4 les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation est un outil préopérationnel du document d'urbanisme. Elle apporte des précisions sur le PADD et complète le règlement par une dimension de projet à l'échelle d'un secteur destiné aux urbanisations futures.

Le projet de PLU présente deux OAP : une au bourg et une seconde au village de Bard. Elles concernent des parcelles non bâties, en dents creuses ou au contact direct des urbanisations existantes. Elles permettront de garantir une certaine harmonie urbaine dans une continuité de formes urbaines.



**OAP 1 – Centre bourg**

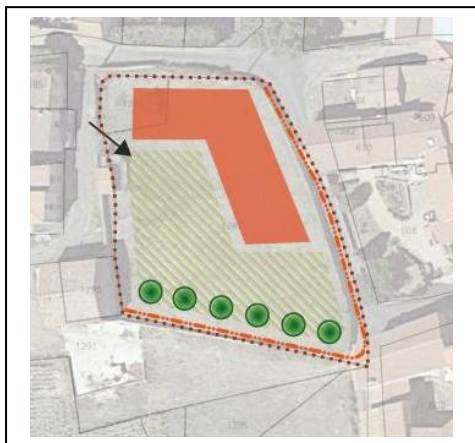
Le secteur a vocation à accueillir 3 logements sur la partie Ouest et 2 logements sur la partie Est, soit une densité moyenne de 14 logements/ha.

Les constructions seront de type intermédiaires et/ou individuels-groupés sur la partie Ouest et maisons jumelées sur la partie Est. La hauteur maximale des constructions sera en R+1.

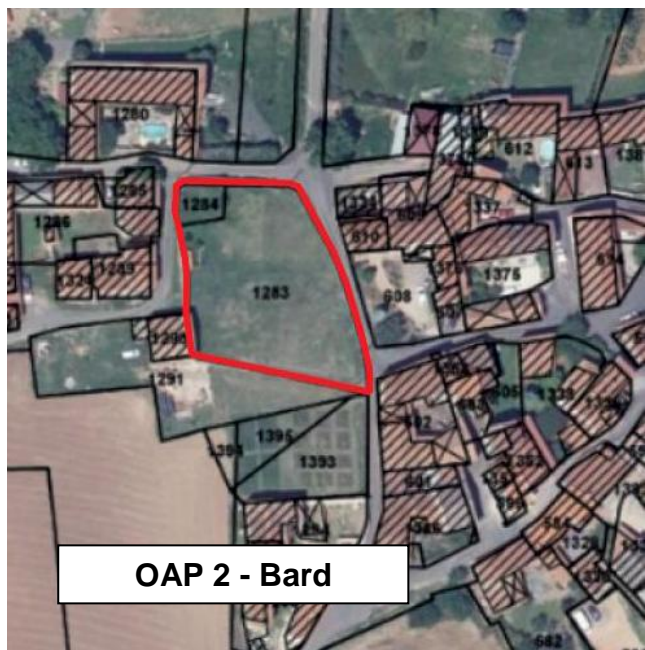


Vocation et composition urbaine

- Maisons jumelées
- Logements intermédiaires et/ou individuels-groupés

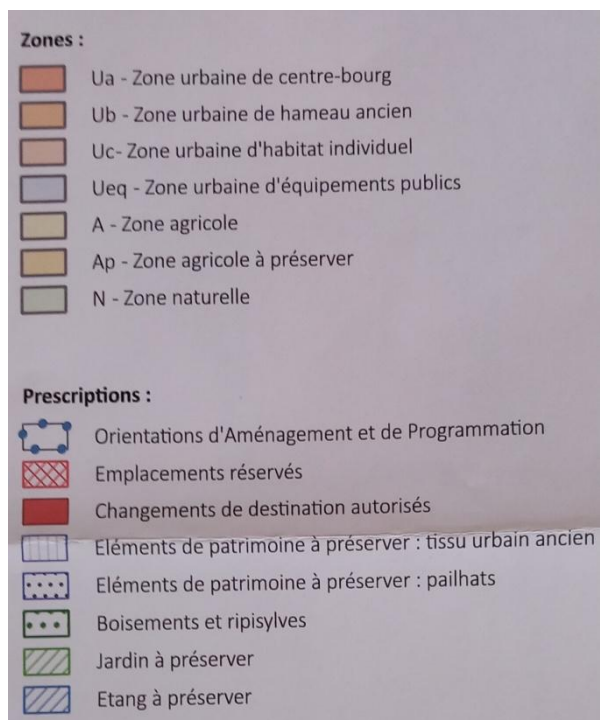


Les constructions seront d type maisons jumelées ou logements intermédiaires avec une typologie rappelant les constructions alentour. Hauteur : R + 1 maxi



**OAP 2 - Bard**

### 3.2.5 les documents réglementaires – Plans et règlement



Le territoire communal est découpé en sept zones ou secteurs principaux correspondant à la vocation dominante en matière d'occupation du sol et de formes urbaines souhaitées.

Deux grandes familles peuvent se distinguer :

- les zones Urbaines ou à urbanisées (U et AU...) destinées aux constructions d'habitations ou liées aux équipements et activités diverses,
- les zones naturelles protégées soit au titre des paysages ou de la biodiversité (N...) soit au motif de mise en valeur des richesses naturelles notamment agricoles (A...)

Le plan de zonage comporte également un certain nombre d'indications graphiques relatives à des prescriptions spécifiques d'occupation ou de préservation des sols.

Les documents graphiques sont accompagnés d'un fascicule de règles tendant à définir pour chaque zone les occupations du sol autorisées et les conditions techniques de leur accueil : modalités d'implantations sur la parcelle, hauteurs maximum admises, raccordements aux voiries et aux réseaux, aspect extérieur des constructions, obligations diverses pour le stationnement et traitement des espaces libres et plantations.

Le PLU 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 naturels (Zéro Artificialisation Nette)
- La prise en compte des spécificités de la commune.

Le PLU divise le territoire communal en 7 zones : 4 zones urbaines, 2 zones agricoles, 1 zone naturelle pour les superficies et les capacités d'accueil théoriques suivantes :

- zone Ua couvrant le centre bourg 7,61 ha
- zone Ub du hameau de Bard 3,95 ha
- zone Uc pour les extensions pavillonnaires récentes 6,94 ha
- zone Ueq pour les équipements publics (stade,...) 2,57 ha
- zones agricoles A, y compris les espaces d'intérêt paysager 565,77 ha
- zone N pour les secteurs boisés 205,20 ha

Le potentiel de logements repérés au sein des enveloppes urbaines s'élève à 10 logements. La commune vise favoriser la remise sur le marché de 5 logements vacants sur 37 recensés à l'horizon 2035.

Les extensions urbaines prévues sur le bourg (0,62 ha) permettraient d'accueillir une dizaine de logements supplémentaires.

Deux ou trois changements de destination de constructions en zones protégées permettraient des habitats supplémentaires.

Le PLU permettra donc environ 25 logements nouveaux sur le territoire sans pour autant consommer un important foncier.

Concernant les espaces naturels, les documents réglementaires traduisent les objectifs de protection des activités agricoles, de la biodiversité, des paysages et des sites naturels remarquables. A noter plus particulièrement l'identification des pailhats supports des vignes, des haies de grands champs et des ripisylves aux abords des ruisseaux.

### **3.2.6 les servitudes d'utilité publique (SUP)**

Le territoire communal est concerné par 4 types de servitudes réglementairement instituées par des procédures spécifiques :

- deux monuments historiques classés : l'église Saint – Loup (objet d'un financement au titre du loto du patrimoine 2024) et le domaine de La Borie,
- le plan d'alignement relatif à la route départementale 48 au centre bourg,
- la ligne haute tension 63 kv,
- la protection des abords du cimetière.

Les servitudes impliquent une consultation obligatoire des services responsables lors de toutes demandes d'occupation du sol sur des parcelles directement concernées ou voisines des immeubles ou installations identifiées.

Les servitudes peuvent induire des prescriptions réglementaires particulières en respect de leurs réglementations propres qui s'imposent aux règles du PLU.

### **3.2.7 les annexes sanitaires**

Elles se composent de la cartographie des réseaux d'eau potable et d'assainissement (trois documents). Elle illustre le niveau d'équipement de la commune. Le document relatif à l'état initial de l'environnement précise les installations et l'état de fonctionnement des dispositifs.

L'eau potable de la commune est gérée par le Syndicat Mixte de l'Eau de la Région d'Issoire. Aucun captage n'est recensé sur la commune qui est alimentée par un ensemble de captages sur la commune de Compains. Ils semblent satisfaisants. L'eau est de bonne qualité, le réseau de distribution est correct.

Les dispositifs en place sont aptes à recevoir une augmentation de population telle que prévue au PLU.

L'assainissement collectif : collecte, traitement et dépollution sont assurés par le service intercommunal de l'assainissement collectif de la communauté du pays d'Issoire. Deux stations assurent le traitement sur la commune :

- la station de Bard mise en service en 2019 pour une capacité de 110 Equivalents Habitants, en bon état de service.
- la station du bourg de Boudes mise en service en 1993 pour une capacité de 270 Equivalents Habitants. Le dernier rapport de visite de 2022 concluait que cette station était vieillissante mais arrivait à maintenir un niveau de fonctionnement acceptable.

Le réseau de collecte présente un bon état général. Quelques branchements particuliers restent à améliorer.

La gestion des eaux pluviales est un enjeu pour la collectivité. Un réseau d'évacuation existe. Il est suffisant pour évacuer les principales pluies courantes.

La morphologie du territoire induit toutefois un risque de ruissellement et par conséquent de coulées de boues à travers le village. Les fossés d'évacuation seront conservés et entretenus.

### 3.3 AVIS de la MRAE - Autorité Environnementale - 28 janvier 2025

Par délibération en date du 28 janvier 2025 l'autorité environnementale a émis son avis sur le projet de PLU de BOUDES qui lui avait été soumis le 7 novembre 2024 conformément à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme.

L'avis porte essentiellement sur la consommation foncière prévue, sur la gestion de l'eau, sur la prise en compte de la biodiversité, sur les conséquences et l'intégration du changement climatique.

Après examen attentif du dossier et analyse des propositions, la MRAE recommande un certain nombre de compléments et d'éclaircissements à apporter.

Pour ce qui est du PLU lui-même et de ses implications territoriales, l'autorité environnementale fait remarquer que « *le dossier ne fait pas état de la réflexion ayant conduit au choix d'élaborer un PLU* » plutôt que maintenir « *le règlement général d'urbanisme et du bénéfice qui en était attendu* »

Les principaux enjeux environnementaux retenus par l'autorité environnementale sont relatifs aux thématiques développées ci-dessous :

En ce qui concerne la **consommation foncière** et considérant l'objectif national pronant « zéro artificialisation nette » l'autorité environnementale « *recommande de reprendre l'estimation de la consommation foncière globale, de justifier que le projet s'inscrit bien dans la trajectoire du ZAN et notamment la consommation d'espace en zones Ueq et de préciser le règlement de la zone Ap pour en justifier sa spécificité* ».

Pour la **gestion de l'eau** l'autorité environnementale recommande de s'assurer que le PLU « *est en adéquation avec la ressource et la capacité de traitement* ».

A propos de la **biodiversité** la commune présente quatre ZNIEFF et deux sites NATURA 2000. Le PADD retient l'objectif de protection de la biodiversité et notamment les éventuelles zones humides et les ensembles constituant la trame verte et bleue du territoire. L'autorité

environnementale recommande d'effectuer un inventaire des zones humides, d'inscrire au règlement graphique les cours d'eau et de compléter l'évaluation des incidences du PLU sur les objectifs du site NATURA 2000 « Pays de Couze ».

L'évolution du territoire relativement au processus de **changement climatique** ne propose pas de « bilan carbone » ni d'approche d'éventuelles mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) que le PLU pourrait induire.

En conclusion l'autorité environnementale souhaite que le **dossier soit complété** par les suggestions ci-dessus avant toute consultation du public.

### 3.4 - AVIS des Personnes Publiques Associées

**avis de la DDT** (Direction Départementale des Territoires) **émis le 26 février 2025**

La Direction Départementale des Territoires, sous le timbre du Préfet du Puy de Dôme émet globalement un avis **favorable** au projet de PLU présenté. Il assorti son avis d'un certain nombre de recommandations et réserves ci-dessous exposées :

- A propos de l'enjeu relatif à la **ressource en eau** la DDT souhaite que des précisions soient apportées à propos de l'adéquation de la ressource avec la consommation future issue de l'accueil de population nouvelle ;
- Au sujet de la protection des **zones humides**, il manque un inventaire exhaustif dans la perspective de leur protection annoncée ;
- Concernant la **consommation d'espace** la DDT suggère d'améliorer les propositions en restant compatible avec l'objectif général et national de sobriété foncière et de limitation des extensions urbaines. Elle estime qu'une partie de disponibilité foncière dans le tissu bâti actuel n'a pas été comptabilisée et suggère une réduction de la zone constructible proposée, notamment à l'entrée du bourg ou rue de l'Avoiron ;
- Pour ce qui est de la **mixité sociale**, la DDT fait observer que le projet de PLU ne prévoit pas de logements sociaux contrairement aux dispositions du SCoT qui impose d'en dénombrent un minimum de 10% du parc. Par ailleurs la DDT propose un effort de la diversification de la typologie des logements nouveaux en insistant sur les petits logements.

La DDT présente en complément un certain nombre de points nécessitant une évolution du document, essentiellement sur la forme ou sur des compléments juridiques ou précisions réglementaires à apporter.

**avis de la CDPENAF** (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) **émis le 23 janvier 2025**

La commission a examiné en détail le projet de PLU proposé par la collectivité. Elle note la qualité générale du document, la volonté de la commune de prévoir une urbanisation limitée, occupant principalement les dents creuses et pour répondre à un objectif de croissance démographique de 1% par an, identique à celui observé entre les années 2009 et 2020.

La CDPENAF est globalement **favorable** au projet de PLU. Elle invite toutefois la commune à préciser le projet par une réglementation mieux adaptée sur certains secteurs tant en ce

qui concerne la vocation principale (U à transformer en A ou N) que pour les dispositions constructives afférentes (emprise, surface de plancher).

#### **avis de l'INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité) émis le 9 janvier 2025**

La délégué territoriale de l'INAO n'a **pas de remarque** à formuler sur le projet de PLU qui lui a été soumis.

Les informations contenues dans les pièces du dossier correspondent aux enjeux liés au classement en appellation d'origine protégée et d'indication géographique protégée des aires géographiques délimitées. Elles concernent la viticulture pour l'appellation « Côtes d'Auvergne - Boudes », l'affinage pour le fromage « Saint Nectaire » ou les « charcuteries – saurseries » d'Auvergne.

L'avis formulé précise les superficies indiquées au rapport de présentation et identifiées sur les documents graphiques.

#### **avis de la CHAMBRE d'AGRICULTURE émis le 27 février 2025**

La chambre d'agriculture fait un certain nombre d'observations et suggestions sur certaines pièces du dossier qu'elle a analysé précisément.

Le rapport de présentation devrait mentionner des informations plus détaillées sur les exploitations agricoles : types de productions et diversifications, nombre d'exploitants et pérennité notamment. La chambre d'agriculture fait observer que l'objectif de croissance de population reste assez ambitieux et que les nouvelles constructions devront en priorité être localisées dans les dents creuses des urbanisations existantes.

L'objectif de préservation des espaces agricoles énoncé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable mériterait un « *effort supplémentaire de développement d'une zone A (agricole constructible)* ».

Le règlement écrit de la zone agricole A devrait permettre la possibilité de changement de destination à vocation d'hébergement dans les bâtiments identifiés graphiquement, notamment pour l'accueil des saisonniers.

Le zonage spécifique A destiné à l'activité agricole nécessiterait d'être « *élargi* » pour permettre l'installation de nouveaux agriculteurs à proximité des espaces délimités appellations d'origine.

Globalement, la chambre d'agriculture félicite la commune pour le travail réalisé et émet un avis **favorable** au projet de PLU tel que présenté.

#### **avis de la CHAMBRE de COMMERCE et d'INDUSTRIE émis le 3 février 2025**

La CCI **partage les orientations stratégiques** énoncées par la collectivité : préserver et mettre en valeur le cadre de vie en valorisant notamment l'activité agricole et viticole,

renforcer la centralité villageoise en incitant à l'implantation d'activités commerciales ou artisanales non nuisantes dans les bourgs et en favorisant l'installation d'hébergements touristiques.

#### **avis DU CONSEIL MUNICIPAL de la commune de BOUDES émis le 13 février 2025**

Réunis en séance plénière le 13 février 2025 les membres du conseil municipal de Boudes ont rendu à l'unanimité et sans observations un avis favorable au sujet du projet de Plan Local d'Urbanisme proposé par l'Agglomération Pays d'Issoire.

## **4. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

L'enquête publique s'est achevée comme prévu par l'arrêté le jeudi 15 mai à 12h. Les registres ont été clos et le site internet fermé. Un procès verbal (pièce jointe en annexe) a été dressé par le commissaire enquêteur et présenté au maître d'ouvrage le 21 mai.

Lors de ses permanences le commissaire enquêteur a reçu 6 visites de requérants potentiels. Neuf contributions ont été consignées sur les registres.

### **4.1 Observations formulées sur le registre dématérialisé :**

Sept contributions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé. Cinq de manière anonyme, la sixième formulée par M. Denis Verdier, la septième par la société d'avocats « AVK Associés ».

Dans le détail :

- les cinq premières ont été formulées le jour de l'ouverture de l'enquête. Elles sont plutôt relatives au règlement écrit. Elles suggèrent des précisions ou adaptations dans le but de meilleures qualités des occupations du sol ou constructions futures.

La première concerne la qualité des clôtures et notamment des murets ou murs en pierres qu'il serait intéressant de réhabiliter, voire de reconstruire afin de maintenir ou reconstituer un certain patrimoine vernaculaire,

La seconde suggère des recommandations voire des exigences sur l'aspect extérieur des constructions futures, plus particulièrement sur l'OAP de Bard,

La troisième préconise pour les haies vives en clôtures, des végétaux à faible ou moyen développement,

La quatrième se rapporte au lexique du PLU qui devrait préciser la notion de « bâtiment de caractère » en excluant les bâtiments en bardage métallique et les pavillons « ordinaires »,

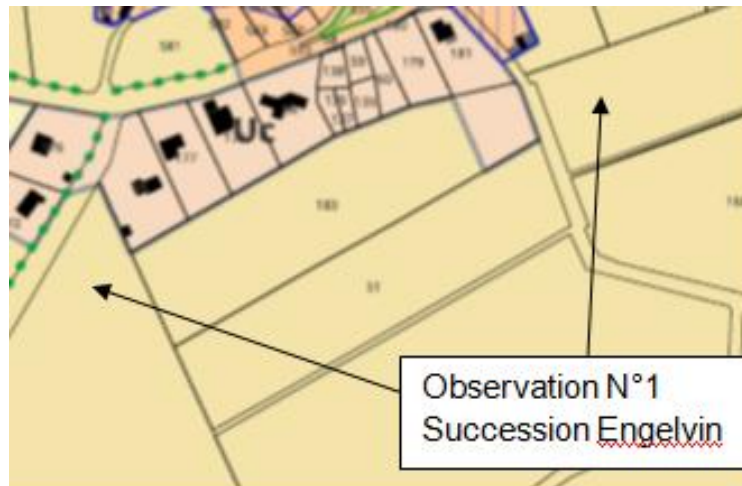
La cinquième propose des précisions sur les occupations ou utilisations du sol autorisées : les hébergements touristiques devront être intégrés dans le bâti existant en zones Ua et Ub, les projets « saugrenus » du genre salle polyvalente, aires d'accueil pour les gens du voyage, les salles d'art et spectacles, les établissements d'enseignement, les lieux de culte ne sont pas souhaitables.

- la sixième contribution a été déposée par M. Verdier sur le village de Bard. Il fait le constat que le projet de zonage du PLU n'a pas tenu compte de la constructibilité de ses terrains (D1390, D1392, D1394 et ZD037) reconnue en 2015 et non reconduite. Une autre parcelle agricole voisine ayant pourtant été construite récemment.



#### 4.2 Observations consignées sur le registre ouvert en mairie de Boudes :

- Contribution des représentants de l'indivision Engelvin sur le village de Bard traduite par un courrier déposé à la mairie de Boudes. Mme Martin et Mme Pradier demandent le classement en zone urbaine d'habitat individuel des parcelles ou parties de parcelles ZD 48 (les Magaudes) et ZD 67 ( la Caboule) actuellement classées en zone agricole au projet de PLU



Analyse du commissaire enquêteur : les parcelles concernées jouxtent effectivement les urbanisations du village de Bard. Leur configuration et leur taille leur confèrent une vocation manifestement agricole et il paraîtrait dommageable pour l'agriculture d'amputer même une partie d'entre elle à des fins d'urbanisation.

- Observation de M. Gérard Pic sur le village de Bard : il demande que ses parcelles D 616 ( 1280 m2) et D 534 (655 m2 de jardin) jouxtant les constructions du village soient incluses dans les zones constructibles du dit village.



Analyse du commissaire enquêteur : la parcelle 655 est cultivée sous forme de jardin et il paraît intéressant de maintenir cette vocation dans le milieu urbain de caractère architectural remarquable du village. La parcelle 616 jouxte les constructions du village. Le zonage proposé semble en inclure une partie dans la zone du bourg. Il y aurait lieu d'en préciser plus finement les limites.

**4.3 Observations consignées sur le registre ouvert à Issoire :** aucune

**4.4 Observations reçues par courrier :** une seule, celle de l'indivision Engelvin. Elle a été annexée au registre de Boudes (voir ci-dessus § 4.2).

**4.5 Remarques diverses :**

L'enquête n'a pas produit de demandes inconsidérées et les requérants identifiés ont manifesté des observations relativement à leurs intérêts personnels et particuliers, ce qui est légitime.

L'expression publique a semble-t-il été canalisée par les actions d'information et de concertation préalables.

Le projet de PLU, est le reflet d'objectifs collectifs. Il traduit un certain intérêt général ménageant à la fois économie, écologie, patrimoine et développement mesuré.

## **5. ANNEXES**

**5.1 Procès verbal de synthèse**

**5.2 Réponse du Maître d'ouvrage**

AGGLO PAYS D'ISSOIRE – COMMUNE DE BOUDES  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ENQUETE PUBLIQUE du 14 avril au 15 mai 2025

## Procès verbal de synthèse

En application de l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Issoire en date du 14 mars 2025, l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boudes s'est déroulée du 14 avril au 15 mai 2025 inclus.

L'Agglo Pays d'Issoire assurait la Maîtrise d'ouvrage en lieu et place du conseil municipal de Boudes qui lui a délégué sa compétence urbanisme en date du 3 novembre 2021.

Le dossier de PLU, constitué en maîtrise d'œuvre par les bureaux d'études « Planéd et Ecovia » comprenait l'ensemble des pièces mentionnées à l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Un exemplaire a été mis à disposition du public du 14 avril au 15 mai inclus, à la mairie de Boudes et un second exemplaire consultable dans les locaux de l'Agglo Pays d'Issoire. Les dossiers étaient accompagnés de registres d'enquête côtés et paraphés afin que les requérants potentiels fassent valoir leurs remarques, observations et suggestions. Un dossier dématérialisé était également consultable sur un site internet dédié (<https://www.registre-dematerialise.fr/6109/>) sur lequel des contributions pouvaient être enregistrées.

Le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand a désigné M. Mirowski en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la procédure d'enquête. M. Mirowski a tenu trois permanences en mairie de Boudes les 14 avril, 3 mai et 15 mai 2025. A l'issue de l'enquête les registres ont été clos et signés et le site dématérialisé fermé.

L'enquête publique s'est déroulée dans un très bon climat. Les instances intercommunales et communales porteuses du projet ont mis en œuvre toutes les mesures préalables nécessaires pour une bonne information du public (publications et affichages réglementaires notamment) mais aussi pour l'accueil et le renseignement des requérants potentiels. Le commissaire enquêteur a reçu les demandeurs dans un local indépendant, en toute confidentialité.

Durant ses permanences M. Mirowski a reçu 6 visites. Les personnes ont pris connaissance du dossier et exprimé leurs attentes avec leurs commentaires. Elles sont toutes propriétaires foncières sur la commune et sollicitent des ajustements réglementaires principalement pour que certaines de leurs parcelles soient incluses en zone constructible à des fins d'habitations.

Un courrier, pièce repérée N°1 a été enregistré en mairie. Il a fait suite à une visite des auteurs lors des permanences. Il a été versé au registre ouvert dans la commune.

Sept contributions ont été produites sur le registre dématérialisé. Cinq de manière anonyme, le jour même de l'ouverture de l'enquête, deux autres sont les répétitions d'observations manifestées sur le registre d'enquête « papier ». Pour information, le site dématérialisé a été consulté par 1621 personnes. 1144 d'entre elles ont téléchargé au moins un document.

Quatre contributions repérées de 1 à 4 ont été consignées sur le registre ouvert à la mairie de Boudes. Elles ont fait l'objet d'écrits du commissaire enquêteur sous les dictées des requérants. Deux d'entre elles : les N°1 et N°4 sont accompagnées de notes ou mémoires dactylographiés.

Aucune contribution n'a été versée au registre ouvert dans les locaux de l' Agglo Pays d'Issoire.

**A total ce sont donc neuf observations et suggestions qui ont été enregistrées sur les trois registres d'enquête.**

Dans le détail et géographiquement:

- Sur le bourg de Boudes :

Observation N° 4 présentée par la société d'avocats AVK pour le compte de Madame Sauvat et famille, propriétaires des parcelles ZH 259, 279, 280 et 308bis. Le mémoire produit est très argumenté. Il allègue une erreur manifeste d'appréciation pour le classement en zone A des parcelles ZH 308 partie basse, 279 et 280 et suggère plutôt un classement en zone UC. A noter que les parcelles ZH 279 et 280 avaient fait l'objet d'autorisations d'urbanisme en 1971 pour une maison d'habitation.

- Sur le hameau de Bard :

Observation N° 1 des propriétaires indivis de la succession Engelvin pour les parcelles ZD 48 et ZD 67 actuellement en zone agricole A au projet de PLU. Mmes Martin et Pradier demandent que ces parcelles soient reclassées en zone urbaine d'habitat individuel UC.

Observation N° 2 de Monsieur G. Pic. Il demande que les parcelles D 616 (1280m<sup>2</sup>) et D 534 (655m<sup>2</sup>) incluses ou jouxtant les constructions du village soient rattachées aux zones constructibles du dit village. De plus, il fait remarquer que le tracé de la canalisation d'adduction d'eau sur les parcelles ZD 65 et 66 ne correspond pas à son implantation exacte. Il y aurait lieu de le corriger en conséquence.

Observation N°3 de Monsieur D. Verdier. Il constate que les parcelles D 1390, 1392, 1394 et ZD 037, évaluées comme constructibles par les services fiscaux en 2015, sont incluses en zone agricole. Il demande qu'elles soient rattachées aux zones constructibles voisines.

- De manière non localisée, 5 contributions ont été formulées sur le registre d'enquête dématérialisé :

Elles sont plutôt relatives au règlement écrit, pièce 4.1 du dossier. Elles suggèrent des précisions ou adaptations des mesures afin d'être plus qualitatives.

Contribution N° 1 : remarques sur la configuration des clôtures,

Contribution N° 2 : observations concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Bard pour des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions futures. Elles visent une meilleure qualité esthétique s'harmonisant avec le patrimoine remarquable existant. Un document associé illustre la contribution.

Contribution N° 3 : compléments apportés à la contribution N° 1 sur la qualité des clôtures et notamment pour celles végétalisées.

Contribution N° 4 : précisions demandées sur le vocable « bâtiment de caractère ».

Contribution N° 5 : remarques sur la nécessité de préciser l'usage des occupations ou utilisations du sol admises ou interdites selon les zones.

**En conclusion, ces observations nécessitent un examen attentif par le porteur de projet, dans la perspective d'adapter ou non les documents réglementaires graphiques ou écrits du Plan Local d'Urbanisme.**

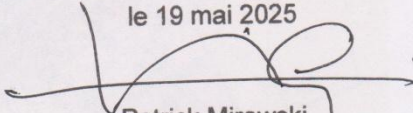
Ce présent document est la synthèse du déroulement de l'enquête et un récapitulatif des observations et remarques formulées. Il correspond à une phase ultime de la concertation. Des modifications et adaptations pourront être apportées au projet soumis à l'enquête en fonction de la suite qui sera donnée par les instances décisionnelles aux dites remarques et observations. Le document finalisé sera ensuite approuvé par l'Agglomération Pays d'Issoire après avis du conseil municipal de Boudes.

Enfin et afin que le document puisse être le reflet des politiques locales et qu'il corresponde totalement aux législations et directives de niveaux supérieurs, il y aurait également lieu de reprendre l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale, d'analyser leurs propres observations et apporter un certain nombre d'éléments de réponses à leurs remarques et suggestions.

A noter que, même si les PPA ont délivré un avis favorable d'ensemble au projet arrêté et soumis à l'enquête, leurs remarques peuvent conduire à des apports et précisions utiles et opportuns aux documents constitutifs du PLU.

Observation N°3  
M. Yvelin

Dressé par le Commissaire enquêteur soussigné  
le 19 mai 2025


  
Patrick Mirowski

Contresigné par Madame le Maire de Boudes  
le


Aurélia Nunez-Ortin

Observation N°1  
M. Yvelin

Visé par le représentant de l'Agglo Pays d'Issoire  
pour le Président



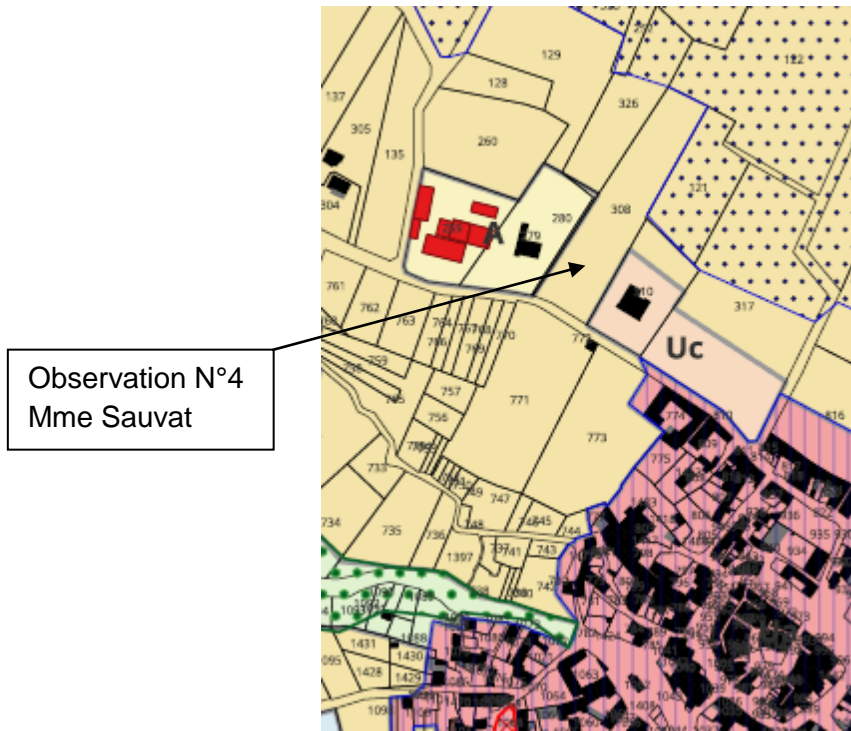
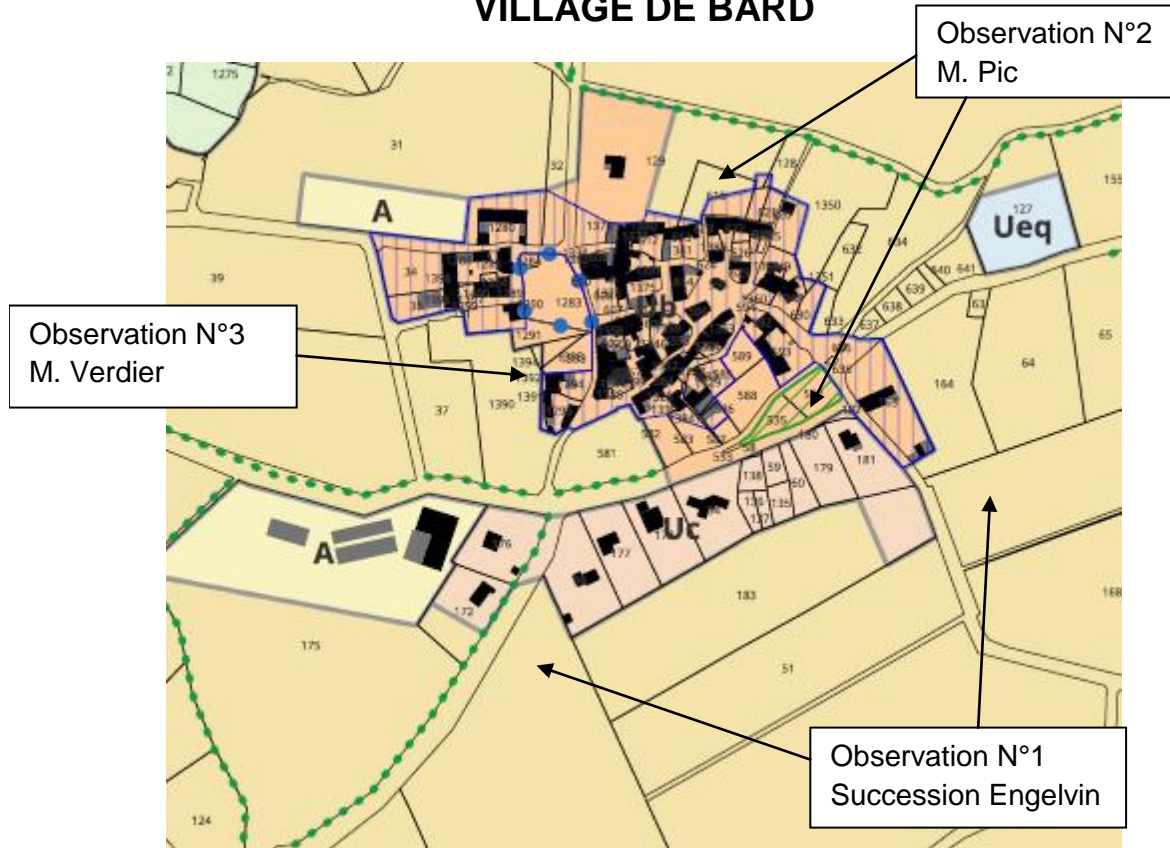
Reçu en mairie le 21/05/2025  
par remise en mains propres  
par M. MIROWSKI,  
Le secrétaire, Hugo PRADIER



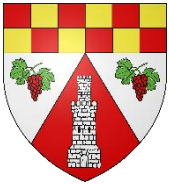
NORD OUEST DU BOURG

4

# VILLAGE DE BARD



# PARTIE NORD OUEST DU BOURG



# Mémoire en réponse au commissaire enquêteur

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Boudes

## Préambule

En application de l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays d'Issoire en date du 14 mars 2025, l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boudes s'est déroulée du 14 avril au 15 mai 2025 inclus.

L'Agglo Pays d'Issoire est compétente en matière d'urbanisme. Aussi, elle est le maître d'ouvrage de la procédure, en étroite collaboration avec la Mairie de Boudes.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la Communauté d'Agglomération du Pays d'Issoire a reçu le Procès-Verbal (PV) de synthèse de la part du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Boudes.

Le présent mémoire constitue la réponse de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Au total ce sont neuf observations et suggestions qui ont été enregistrées sur les trois registres d'enquête (deux papiers et un numérique).

## Réponses de la maîtrise d'ouvrage

La réponse reprend la structure du procès-verbal de synthèse.

### Dans le détail et géographiquement :

- **Sur le bourg de Boudes :**
  - Observation N° 4 présentée par la société d'avocats AVK pour le compte de Madame Sauvat et famille, propriétaires des parcelles ZH 259, 279, 280 et 308bis. Le mémoire produit est très argumenté. Il allègue une erreur manifeste d'appréciation pour le classement en zone A des parcelles ZH 308 partie basse, 279 et 280 et suggère plutôt un classement en zone UC. A noter que les parcelles ZH 279 et 280 avaient fait l'objet d'autorisations d'urbanisme en 1971 pour une maison d'habitation.

### Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

*La collectivité répond de manière négative à la demande de constructibilité.*

*Le reclassement de ces parcelles entrainerait :*

- *une extension linéaire du bourg qui ne va pas dans le sens d'une urbanisation groupée autour du noyau historique*
- *une extension sur de vastes espaces agricoles exploités*
- *une consommation foncière et un potentiel de logements supplémentaires en opposition avec le PADD, le SCoT et le contexte législatif*

*Les choix opérés par la collectivité sur les parcelles ZH259, 279 et 280 permettent à la fois le maintien de l'exploitation agricole mais également le changement de destination potentiel à vocation d'artisanat et d'hébergements touristiques. La zone Uc permettrait la création de nouveaux logements, ce qui ne répond pas à l'objectif recherché par la collectivité.*

*La parcelle ZH 308 bis pourrait être concernée par des risques de ruissellement car elle se situe en pied de versant. La limitation de ce risque constitue un des objectifs du PADD et a été soulevé dans la cadre de la note d'enjeux et du porter à connaissance de la DDT relatifs à l'élaboration du PLU.*

- **Sur le hameau de Bard :**
  - Observation N° 1 des propriétaires indivis de la succession Engelvin pour les parcelles ZD 48 et ZD 67 actuellement en zone agricole A au projet de PLU. Mmes Martin et Pradier demandent que ces parcelles soient reclassées en zone urbaine d'habitat individuel UC.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La collectivité répond de manière négative à la demande de constructibilité.

Le reclassement de ces parcelles entrainerait :

- une extension linéaire du hameau de Bard qui ne va pas dans le sens d'une urbanisation groupée autour du noyau historique
- une extension sur de vastes espaces agricoles exploités
- une consommation foncière et un potentiel de logements supplémentaires en opposition avec le PADD, le SCoT et le contexte législatif

Concernant la parcelle ZD67, une ancienne porcherie se trouve à proximité et celle-ci pourrait être réexploitée. Il n'est donc pas opportun de développer de l'habitat à proximité d'élevage.

Concernant la parcelle ZD48, les accès sont dangereux.

- Observation N° 2 de Monsieur G. Pic. Il demande que les parcelles D 616 (1280m<sup>2</sup>) et D 534 (655m<sup>2</sup>) incluses ou jouxtant les constructions du village soient rattachées aux zones constructibles du dit village. De plus, il fait remarquer que le tracé de la canalisation d'adduction d'eau sur les parcelles ZD 65 et 66 ne correspond pas à son implantation exacte. Il y aurait lieu de le corriger en conséquence.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La collectivité répond de manière négative à la demande de constructibilité.

Le reclassement de ces parcelles entrainerait une consommation foncière et un potentiel de logements supplémentaires en opposition avec le PADD, le SCoT et le contexte législatif.

Concernant la parcelle D616, les accès sont très étroits. De plus, une mare se situe à proximité directe au nord-est et les terrains situés en continuité à l'ouest présentent parfois un cumul d'eaux pluviales et pourraient constituer un secteur humide. Dans ce contexte, il est préférable d'éviter l'urbanisation sur ce secteur.

Concernant la parcelle D534, il s'agit de jardins longeant un ruisseau qui participent à la qualité du cadre de vie du hameau. La collectivité souhaite maintenir la protection de ces jardins.

- Observation N°3 de Monsieur D. Verdier. Il constate que les parcelles D 1390, 1392, 1394 et ZD 037, évaluées comme constructibles par les services fiscaux en 2015, sont incluses en zone agricole. Il demande qu'elles soient rattachées aux zones constructibles voisines.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La collectivité répond de manière négative à la demande de constructibilité.

Le reclassement de ces parcelles entrainerait :

- une extension sur de vastes espaces agricoles exploités
- une consommation foncière et un potentiel de logements supplémentaires en opposition avec le PADD, le SCoT et le contexte législatif

De plus, ces parcelles se situent autour d'un monument historique. Le maintien de ces parcelles en espaces agricoles permet la mise en valeur du monument historique.

- **De manière non localisée, 5 contributions ont été formulées sur le registre d'enquête dématérialisé :**

Elles sont plutôt relatives au règlement écrit, pièce 4.1 du dossier. Elles suggèrent des précisions ou adaptations des mesures afin d'être plus qualitatives.

- Contribution N° 1 : remarques sur la configuration des clôtures,
- Contribution N° 2 : observations concernant l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation de Bard pour des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions futures. Elles visent une meilleure qualité esthétique s'harmonisant avec le patrimoine remarquable existant. Un document associé illustre la contribution.
- Contribution N° 3 : compléments apportés à la contribution N° 1 sur la qualité des clôtures et notamment pour celles végétalisées.

- Contribution N° 4 : précisions demandées sur le vocable « bâtiment de caractère ».
- Contribution N° 5 : remarques sur la nécessité de préciser l'usage des occupations ou utilisations du sol admises ou interdites selon les zones.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

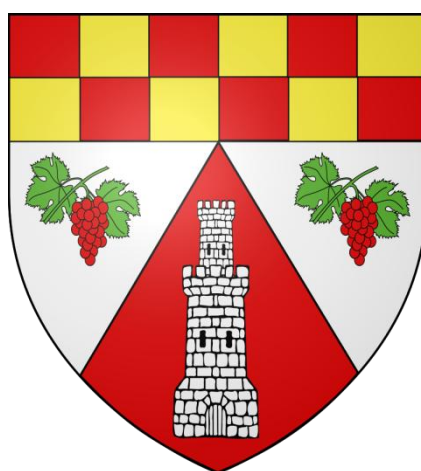
*Le procès-verbal ne précise pas les demandes exactes, ce qui ne permet pas à la maîtrise d'ouvrage de se positionner sur ces contributions. Elles seront cependant analysées attentivement lors de la remise du rapport complet du commissaire enquêteur, afin de les intégrer éventuellement avant l'approbation du PLU, en fonction de leur pertinence.*

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