



Commune de
LA BOURBOULE (63)

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



AVIS DES P.P.A.



LA BOURBOULE

PLU

Prescription le : 23/11/2009

Arrêt le : 25/04/2025

Approbation le :

Référence : 48526

Clermont-Ferrand, le 11 JUIL. 2025

Monsieur le maire,

Par délibération du 25 avril 2025, le conseil municipal de La Bourboule a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous me l'avez transmis pour avis et il a été réceptionné le 29 avril 2025 en sous-préfecture. Le présent avis de l'État est émis en tant que personne publique associée (PPA) à l'élaboration du PLU. En application de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme, cet avis doit être, le cas échéant, annexé au dossier d'enquête publique. Il porte notamment sur les principaux enjeux du territoire du point de vue de l'État qui sont à prendre en compte. Bien que contenant des remarques d'ordre réglementaire, cet avis n'a pas vocation à se substituer au contrôle de légalité qui est susceptible d'intervenir après l'approbation du document d'urbanisme.

Le présent avis s'inscrit dans la continuité de l'accompagnement que l'État a assuré depuis le commencement de votre procédure, au regard des informations et des pièces provisoires du dossier que vous avez fait parvenir aux PPA.

En 2012, l'État a contribué à l'élaboration de ce document d'urbanisme en vous communiquant une note d'enjeux ainsi que le porter à connaissance. Je relève avec satisfaction que les enjeux alors mis en avant par l'État sont repris dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU, qui fixe notamment les objectifs suivants :

- la volonté de limiter la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ;
- le souhait de préserver les villages et hameaux en privilégiant les enveloppes déjà bâties ;
- la préservation des atouts paysagers et architecturaux du territoire ;
- la volonté de valoriser l'activité thermique et touristique.

Je note aussi l'ambition du projet de PLU de réduction de la consommation d'ENAF sur la période 2024-2034, en affichant un objectif visant à tendre vers une consommation de l'ordre de 2,9 ha alors que pendant la période 2011-2020 elle s'élevait à 4,3 ha. Ceci est conforme aux dispositions de la loi Climat et résilience et à la trajectoire de sobriété foncière vers laquelle l'ensemble des territoires doivent s'engager.

Enfin, je constate la pertinence des objectifs affichés dans le PADD au regard des enjeux du territoire tels que : la volonté de mettre en valeur la richesse patrimoniale qui participe à l'identité de votre commune, le souhait de pérenniser les atouts paysagers et la reconnaissance de la biodiversité comme l'un des vecteurs identitaires du territoire.

Ces objectifs sont cohérents avec les dispositions de la loi Montagne du 9 janvier 1985 et avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Il me paraît important de relever et de mettre particulièrement en évidence le fait que le projet communal concernant le développement de l'urbanisation démontre une réelle volonté de votre part de privilégier une optimisation des espaces urbanisés et une économie du foncier à consommer, afin de concourir à la pérennisation des espaces naturels et agricoles qui font la richesse du territoire. Les recommandations exposées ci-après ont pour objectif d'améliorer la

cohérence de votre document entre l'ambition politique affichée dans le PADD et sa traduction réglementaire.

J'émet donc un avis favorable à votre projet de PLU, assorti des recommandations principales que vous trouverez ci-après ainsi que d'autres recommandations dans le document en annexe.

La prise en compte du plan de prévention des risques inondations (PPRI) du Bassin de la Dordogne

Le plan de prévention des risques inondations du Bassin de la Dordogne a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 2008. Il concerne notamment le territoire de la commune de La Bourboule.

Si celui-ci est bien évoqué dans le rapport de présentation et pris en compte dans le plan de zonage, il n'est cependant pas mentionné dans le règlement écrit. Aussi, le PPRI s'imposant au plan local d'urbanisme, celui-ci doit l'intégrer non seulement dans le règlement graphique mais également dans le règlement écrit. Ce dernier doit préciser que pour les secteurs concernés par le PPRI, en cas de contradiction avec les règles du PLU, la règle la plus stricte s'impose. Le règlement devra être modifié en conséquence.

Le plan de prévention des risques inondation du Bassin de la Dordogne devra également être annexé au PLU.

Objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace retranscrit au sein du projet politique

Le projet de PLU de La Bourboule définit, dans le rapport de présentation, un objectif de consommation d'espace de 2,9 ha pour les 10 prochaines années. Or, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne fixe pas explicitement cet objectif chiffré en ne mentionnant un objectif de consommation d'espace que pour la seule destination « habitat », soit 1,3 ha. Ceci ne permet pas de répondre complètement aux objectifs définis par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui stipule que « *le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* ». Une régularisation sera donc à apporter au sein du PADD sur ce point afin de mentionner un objectif global de consommation d'espace agricole naturel et forestier sur la période estimée de votre PLU.

Trajectoire démographique et objectif de construction de logements

Le PADD de votre projet de PLU mentionne que l'un des principaux enjeux est de permettre un renversement de la tendance démographique avec une production de logements au plus près de l'enveloppe urbaine existante, tout en mettant en œuvre des typologies de logement variés afin d'accueillir de nouvelles populations. Pour concrétiser l'ambition de votre PADD, il est attendu pour la période 2025-2034, une croissance annuelle de 0,2 %/an représentant 35 habitants supplémentaires à l'horizon 2034 (1 752 habitants en 2021 selon les données de l'Insee, cible de 1 787 à l'horizon 2034). Il est prévu la construction d'une dizaine de logements avec un objectif de densité bâtie d'environ 10 logements à l'hectare.

Je relève qu'un effort est réalisé afin d'améliorer la dynamique observée au cours des 10 dernières années dont le bilan montre une densité moyenne constatée de 7,9 logements par hectare.

Votre projet de territoire ambitionne une densification de son enveloppe urbaine existante, notamment par le comblement des dents creuses de petites tailles pour la plupart et la division parcellaire. Aussi, au vu de la typologie de ces tènements, avec des superficies parfois inférieures à 500 m² prises en compte (ce qu'il convient de souligner positivement), il serait pertinent de mettre en lumière encore davantage cet effort de densification qui va bien au-delà d'une moyenne de 10 logements/hectare et ainsi de valoriser le travail mené.

Par ailleurs, alors que la population de votre commune diminue, le nombre de logements ne cesse d'augmenter, caractérisé par une part importante de logements de tourisme (appelés également meublés de tourisme). Afin d'accompagner votre démarche d'accueil de population à l'année, il vous est proposé de mobiliser dès à présent un nouvel outil mis en place par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 qui vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle

locale. Cet outil permet de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

J'attire également votre attention sur votre projet d'aménagement et de développement durable qui affiche une volonté de remobilisation du parc vacant, en visant la remise sur le marché de 20 % des logements vacants d'ici 2034 en s'appuyant notamment sur la démarche d'OPAH-RU en cours. Cependant, cette volonté ne trouve pas écho dans son portage stratégique au sein de votre projet de PLU. Aussi, afin de vous aider dans cette démarche, je vous informe de l'existence d'un guide réalisé par la direction interministérielle de la transformation publique afin d'aider les collectivités à mettre en place une stratégie de sortie de vacance. Vous le trouverez ici :

<https://www.modernisation.gouv.fr/files/2022-06/Rapport%20d%27exploration%20Augmenter%20le%20taux%20d%E2%80%99engagement%20des%20propri%C3%A9taires%20de%20logements%20vacants.Version%20d%C3%A9finitive.PDF>.

La reconversion du site de Charlannes et de l'ancien établissement thermal de Choussy

Le PADD met en avant la volonté de « *privilégier la reconversion des friches touristiques à toute nouvelle implantation* » et cible principalement la réaffectation du site de Charlannes et la reconversion de l'ancien établissement thermal Choussy. Votre souhait de porter une attention particulière à l'insertion paysagère et environnementale du site de Charlannes pourrait trouver sens dans la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer l'avenir du site du point de vue paysager (avec des recommandations concernant l'implantation, ou bien encore les hauteurs ou couleurs souhaitées...). Il serait à cet égard intéressant de classer ce site en zone naturelle à vocation touristique (Nt) plutôt qu'en zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt général (Ue). En effet, la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) permettrait de cadrer l'éventuel devenir de ce site stratégique en milieu naturel, qui serait notamment soumis à l'expertise de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), répondant ainsi à votre souhait de respect d'intégration environnementale et paysagère.

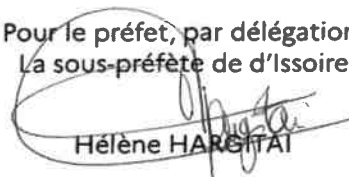
Concernant l'ancien établissement thermal de Choussy, la collectivité en a aujourd'hui la maîtrise avec la ressource en eau thermique. Afin de permettre le renouveau attendu de ce quartier, il serait intéressant de mettre également en place sur ce site une OAP avec un certain niveau d'ambition visant à encourager la mutation et la reconquête de ce secteur caractéristique des difficultés inhérentes à votre commune.

Les services de l'État se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la suite de votre procédure.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Très à vous,

Pour le préfet, par délégation,
La sous-préfète de d'Issoire


Hélène HARGITAI

ANNEXE
AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PLU DE LA BOURBOULE

ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT À PRENDRE EN COMPTE AVEC :
- DES RECOMMANDATIONS D'ORDRE SECONDAIRE
- DES AJUSTEMENTS OU CORRECTIONS À APPORTER AU DOCUMENT

I – Points nécessitant une évolution du document

1. La prise en compte des risques naturels

- le risque inondation

Le règlement autorise les constructions à 10 mètres aux abords des cours d'eau, ruisseaux ou talwegs. Concernant la rivière Dordogne, pour laquelle s'applique le plan de prévention des risques inondation Bassin de la Dordogne, cette disposition peut être plus restrictive.

Afin de faciliter la compréhension de cette disposition aussi bien pour la lecture du public que pour le travail d'instruction ensuite, une cartographie des cours d'eau et des talwegs concernés est à insérer dans votre document d'urbanisme.

- le risque feu de forêt

Le diagnostic précise que l'ensemble de la commune est concerné par le risque feu de forêt. Selon le dossier départemental des risques majeurs (DDRM 2023), la connaissance du risque « feu de forêt » a évolué en risque « feu de végétation ». Au regard de la connaissance actuelle, l'ensemble de la commune est concerné par une sensibilité très forte.

Il conviendrait de mentionner dans les documents le risque « feu de végétation » plutôt que « feu de forêt » concernant l'ensemble de la commune de La Bourboule.

- le risque transport de matières dangereuses (TMD)

Le diagnostic précise que la commune n'est pas concernée par le risque de transport de matière dangereuse par canalisations de gaz. Cependant, le risque est bien existant du fait du transport routier. Il conviendrait de préciser que la commune est concernée par le risque TMD routier.

- le risque tempête

Il conviendrait de rajouter que la commune est concernée par le risque tempête dans le diagnostic.

- le risque mouvement de terrain

Alors que le risque mouvement de terrain est présenté dans le diagnostic avec la prise en compte des incidents recensés sur la commune et la mention de la carte ZERMOS (zones exposées à des risques liés aux mouvements du sol et du sous-sol), ce risque n'est pas retranscrit dans le règlement écrit, bien que plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation soient impactés.

Il conviendrait de rajouter dans le règlement écrit, afin d'informer les pétitionnaires sur la connaissance de ce risque :

- pour les zones déjà urbanisées :

« préalablement à tous travaux, il est recommandé au porteur de projet de réaliser une étude géotechnique ».

- pour la zone AU :

« l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné par la connaissance du risque mouvement de terrain doit faire l'objet d'une étude préalable de connaissance du risque par la commune (étude géotechnique) ».

Les zones mentionnées ci-dessous sont concernées par le risque mouvement de terrain :

- le STECAL NI (parc résidentiel de loisirs) :



- les emplacements réservés (ER) :



ER 1 : extension du cimetière



ER 3 : aménagement d'un espace public

- les axes d'écoulement

Le rapport de présentation dans le document « état initial de l'environnement » précise qu'une « attention particulière devra être portée aux risques naturels lors de la définition des terrains à urbaniser. A minima, les axes d'écoulement connus et les zones ayant subi des dommages par le passé sont à préserver de toute nouvelle urbanisation ».

Le document graphique doit être complété en faisant apparaître ces axes d'écoulement dans les différentes zones ayant subi des dommages afin d'informer les pétitionnaires sur cette connaissance du risque. L'évaluation environnementale est également à compléter en ce sens.

- le risque radon

L'état initial de l'environnement identifie le risque naturel radon et le classement en catégorie 3 (fort) du potentiel sur la commune.

Les documents du PLU ne proposent pas de prescriptions ou de préconisations sur ce sujet.

Une information sur le radon pourrait se faire via les annexes informatives du PLU (articles R. 151-51 et R. 132-1 du code de l'urbanisme). Celles-ci pourraient être complétées par des recommandations visant à préciser les aménagements permettant de réduire la concentration en radon dans les bâtiments (étanchéité des sous-sols, des murs et planchers, ventilation suffisante).

2. La ressource en eau

- l'adéquation ressource/besoin

Le mémoire des annexes sanitaires indique que la commune de La Bourboule a réalisé son schéma directeur d'alimentation en eau potable en 2004 ainsi que sa mise à jour en 2019. Il est indiqué « une quantité d'eau largement suffisante pour alimenter les besoins en eau potable. Malgré l'augmentation des consommations, les besoins diminuent du fait de l'amélioration du rendement grâce aux recherches de fuites (même si celui-ci reste non conforme aux attendus de l'Agence de l'eau) ». De plus, il est mentionné que « l'augmentation des consommations à l'horizon 2030 est très limitée. Compte tenu des objectifs de rendement (67 % à terme), la distribution devrait diminuer et le bilan besoins-ressources devrait rester excédentaire ». Il semble également que les besoins pour la commune de Murat-le-Quaire n'aient pas été pris en compte alors que cette commune voisine est desservie par certains captages publics de la Bourboule.

Même si la commune ne semble pas présenter de difficulté apparente, la partie ressource en eau du rapport est à compléter par un bilan d'adéquation ressource / besoin notamment en cas d'épisode de sécheresse intense et de longue durée. Ce complément permet en effet de connaître la résilience de la ressource en eau potable de la commune en cas de sécheresse. La prise en compte

d'une éventuelle baisse de productivité des nappes exploitées pour l'alimentation en eau potable n'apparaît pas dans le document.

- l'alimentation en eau potable

L'agence régionale de la santé (ARS) a mis en avant des modifications à apporter aux éléments inscrits au diagnostic et dans les annexes sanitaires concernant l'alimentation en eau potable et notamment les captages.

Vous trouverez ci-joint dans l'avis de l'ARS les informations nécessaires à ces corrections.

Les plans de zonage du règlement graphique ne permettent pas de connaître dans quelles zones s'inscrivent l'emprise des périmètres de protection des captages alimentation en eau potable. Aussi, le règlement écrit pourrait mentionner qu'en cas de contradiction entre les dispositions du règlement du PLU et les servitudes d'un périmètre de protection, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

- la qualité de l'eau et la préservation des ressources en eau

Il est mentionné dans le diagnostic et dans l'annexe sanitaire que « l'eau de La Bourboule est globalement de bonne qualité », constat partagé par l'ARS. Cependant, le dossier du PLU mériterait d'être complété sur l'aspect qualitatif de l'eau distribuée sur chaque unité de distribution en précisant la période prise en compte.

- les puits et forages à usage domestique

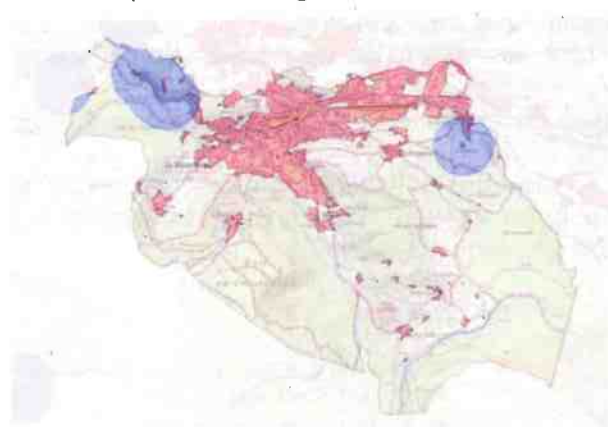
La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006 a introduit l'obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques, existants ou futurs, et à conférer aux services de distribution d'eau potable la possibilité de contrôler ces ouvrages. Ce renforcement réglementaire répond à une préoccupation environnementale et à un enjeu de santé publique du au risque microbiologique ou au risque chimique.

Aussi le règlement mentionne que « toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau ». Afin de prévenir ces risques de retour d'eau, le PLU doit expliciter les dispositions réglementaires ou renvoyer vers l'article R.1321-57 du code de la santé publique et à l'arrêté du 10 septembre 2021 relatif à la protection des réseaux d'adduction et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

3. Protection autour des plans d'eau en zone de montagne

L'article L.122-12 du code de l'urbanisme stipule que les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares en zone de montagne sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Le règlement écrit précise que les plans d'eau identifiés au plan de zonage doivent être protégés. Or aucune trame « plan d'eau » n'est identifiée dans le plan de zonage alors qu'ils sont bien identifiés dans le diagnostic.

Ces périmètres sont à prendre en considération dans le développement de la commune et pourraient être reportés sur le plan de zonage.



4. Architecture et patrimoine

L'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable est de « *mettre en valeur les richesses patrimoniales affirmant l'identité de la commune* ».

Aussi l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du puy-de-dôme (UDAP) précise dans son avis concernant votre document d'urbanisme un certain nombre d'informations qu'il conviendra de prendre en compte dans les différentes pièces de votre PLU.

Cet avis est joint au présent courrier.

5. Santé des bâtiments et des usagers

- la qualité de l'air intérieur

Le code de l'urbanisme (article L.101-2) assigne aux documents d'urbanisme et aux collectivités en charge de leur élaboration de préserver la qualité de l'air et de prévenir les pollutions et nuisances de toute nature.

Cela consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

Ainsi, le projet de PLU de La Bourboule pourrait contribuer à la qualité de l'air dans les bâtiments en mentionnant des recommandations telles que :

*rappeler que la réglementation qui impose le renouvellement de l'air dans un objectif de bonne qualité de l'air intérieur s'impose tant aux projets neufs que dans les logements existants. Il pourrait être suggéré par ailleurs l'installation de systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC) double flux afin de garantir un renouvellement adéquat de l'air intérieur.

*encourager le recours préférentiel à l'usage de matériaux de construction émettant peu de composés organiques volatils (COV) pour les constructions nouvelles ou rénovées (utilisation de matériaux de construction labellisés (ex. A+ pour les émissions de COV) et des peintures, vernis, et autres matériaux faiblement émissifs pour limiter les sources de pollution intérieure).

Cette thématique pourrait d'autant plus être déclinée spécifiquement au vu du contexte de ville thermale et de tourisme de santé qui caractérise la commune de La Bourboule.

II – Autres points pouvant faire l'objet d'une évolution du document

6. Évolutions proposées et à intégrer dans le document

➤ Rapport de présentation – diagnostic et état initial de l'environnement

Page et 28 : le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne pour la période 2022-2027 a été approuvé le 10/03/2022 et n'est donc plus en cours de révision :

<https://eau-grandsudouest.fr/politique-eau/bassin/schema-directeur-amenagement-gestion-eaux-sdage/politique-eau-sdage-pdm-2022-2027>.

Les informations mentionnées devront être corrigées.

Page 39 : la zone spéciale de conservation (ZSC) Natura 2000 - Mont-Dore ne concerne pas la commune de la Bourboule : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000033876714>

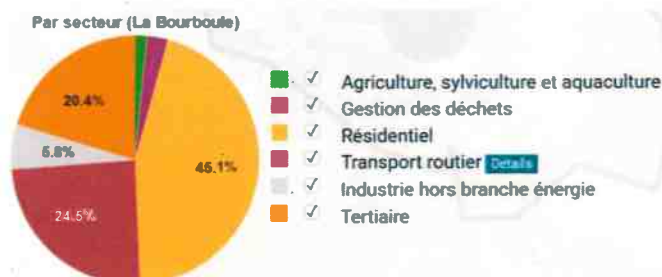
Le document sera modifié en conséquence.

Page 66 et suivantes : la partie 3.2 sur le profil énergétique aurait pu être actualisée (des chiffres cités page 68 semblent par exemple dater de 2010) avec :

- les données de l'étude concernant la stratégie de territorialisation des énergies renouvelables en cours sur l'EPCI Massif du Sancy ;

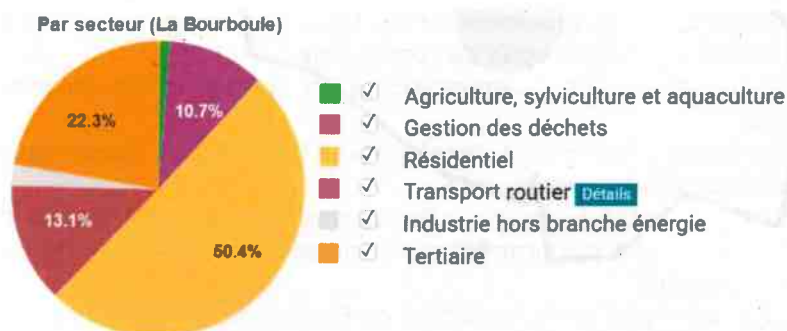
- les données de l'ORCAE, mises en forme sur le site <https://auvergnerhonealpes.terristory.fr> à l'échelle communale depuis début 2024.

Page 70 : bien que l'agriculture soit le principal secteur d'émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'échelle de l'EPCI, ce secteur d'activité a généré des émissions inférieures aux émissions du secteur résidentiel pour l'année 2023 (voir graphique ci-dessous) :



Le détail des émissions de GES devrait ainsi plutôt être présenté sur le secteur résidentiel plutôt que sur l'agriculture.

Page 71 : sur l'année 2023, la proportion de chaque secteur dans la consommation d'énergie à l'échelle de la commune (graphique ci-dessous) est légèrement différent par rapport à celui réalisé à l'échelle de l'EPCI et figurant dans le document :

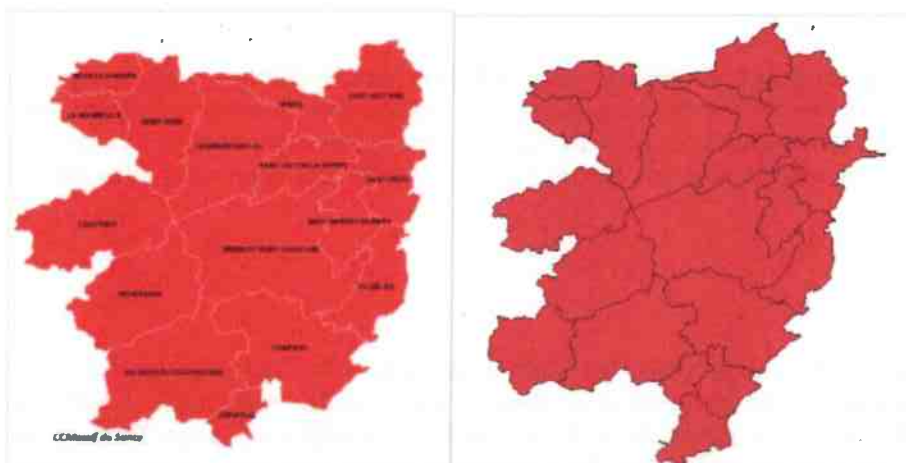


Page 72 : il pourrait être mentionné le réseau de chaleur de la commune.

Page 74 : il pourrait être mentionné le projet d'aménagement du barrage hydroélectrique de La Bourboule dans le cadre du projet LifeDorSancy « *Adaptation au changement climatique, transitions et revitalisation de la haute vallée de la Dordogne* », avec déconstruction et transformation du barrage hydroélectrique.

Page 87 : sur la thématique « feux de végétation » il convient de signaler le porter à connaissance du 26/07/2023 : [http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/2023-07-26-Circulaire%20Ministre%20Ecologie Carte%20nationale%20feux.pdf](http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/2023-07-26-Circulaire%20Ministre%20Ecologie%20Carte%20nationale%20feux.pdf).

Page 92 : la carte de l'EPCI - communauté de communes massif du Sancy comporte des erreurs : la commune du Vernet-Sainte-Marguerite au nord et les communes de Montgreleix et La Godivelle au sud sont à rajouter.



Page 93 : Les communautés de communes Pays de Rochefort et Sancy Artense Communauté n'existent plus et ont fusionné pour donner naissance à la communauté de communes de Dôme Sancy Artense.

Page 120 : Le document mentionne l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU mise en place sur le territoire de la commune réalisée en 2022 mais omet de préciser que l'OPAH-RU a été signé le 30/10/2023.

[http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/Anah/Convention OPAH-RU La Bourboule Signee.pdf](http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/Anah/Convention%20OPAH-RU%20La%20Bourboule%20Signee.pdf)

Le document est à reprendre afin de mettre à jour ces informations.

Page 143 : Préciser que la réglementation des boisements est en cours de révision (délibération n°41 de la communauté de communes Massif du Sancy du 22/03/2022) :

Page 158 : La desserte ferroviaire quotidienne n'existe plus.

➤ Justifications

Page 21 : Il est mentionné dans ce document « Pour les constructions anciennes et le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- La pose de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture et en façades des constructions anciennes est interdite.

- Les éventuels équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables seront implantés sur les annexes récentes ou positionnés au sol ».

Il serait souhaitable de préciser si les constructions anciennes sont celles existantes à la date d'approbation du PLU afin de ne pas empêcher des projets pertinents, en dehors de ceux possibles sur les constructions nouvelles.

Pages 30, 39, 67, 72, 77 : les règles sur la limitation de l'imperméabilisation des sols des futurs projets ainsi que celles portant sur une meilleure gestion des eaux pluviales sont présentées comme de l'atténuation aux effets du changement climatique : il s'agit plutôt d'adaptation aux effets du changement climatique.

Pages 63-64 : en zone A, le document ne mentionne pas que les installations relevant de la nécessité agricole sont autorisées ce qui sous entend que les projets d'agrovoltisme sont interdits dans cette zone alors que le règlement les autorise.

Ces points sont à corriger.

➤ Évaluation environnementale

Page 70 : il est mentionné pour l'indicateur « quantité d'énergie renouvelable produite » l'absence de données disponibles à l'échelle communale. Or, cette donnée existe auprès de l'ORCAE et est mise en forme sur le site <https://auvergnerhonealpes.terristory.fr> à l'échelle communale depuis début 2024.

➤ PADD

Page 14 : Dans le cadre de la promotion au recours aux énergies renouvelables, il pourrait être mentionné en quoi le PLU arrêté permet le développement du réseau de chaleur existant (« qui dessert nombre de bâtiments d'intérêt public et touristiques (équipements communaux, maison de retraite, hôtels, maison d'enfants, résidences tourisme...) ») voire celui de nouveaux réseaux de chaleur.

➤ Règlement écrit

Le règlement de la zone A :

Il est mentionné dans le règlement de la zone A : sont autorisées « les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension), avec 2 logements maximum par exploitation et situées à proximité d'un bâtiment agricole (100 mètres maximum) ».

La rédaction mériterait d'être complétée afin de préciser que la possibilité de construire 2 logements par exploitation doit être justifié par un volume d'activité suffisant ou une spécificité d'activité nécessitant la présence de 2 logements à proximité.

Le stationnement : il conviendrait de compléter les articles sur le stationnement en précisant que 2 % des places pour les commerces, services et visiteurs des logements doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (une place a minima).

Page 9 : Concernant la mention des « constructions anciennes », il convient de préciser si les constructions anciennes sont celles existantes à la date d'approbation du PLU afin de ne pas empêcher des projets pertinents, en dehors de ceux possibles sur les constructions nouvelles.

Pages 49 et 50: En zone Ua, page 49, la ligne des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est cochée comme « autorisée » alors qu'une condition est indiquée page 50 « concernant l'autoconsommation majoritaire sur site ».

➤ Le plan de zonage :

Le patrimoine bâti protégé listé en pièce 4° n'est pas reporté sur le plan de zonage ce qui rend son identification complexe.

➤ Plan et liste des servitudes d'utilité publique (SUP) :

A1 : cette SUP a été abrogée pour la Métropole mais les forêts publiques sont bien à annexer au PLU. Il conviendrait de faire une annexe à part comme pour la réglementation des boisements.

AS1 : l'arrêté préfectoral concernant cette servitude est à annexer au PLU :

http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/DEPT063A/ACTE/AS1_LaBourboule_19981005.pdf

I4 : - remplacer ERDF par ENEDIS.

- les câbles BT sont à supprimer (ils ne génèrent pas de SUP) ;

- le tracé n'est pas à jour suite à des travaux d'enfouissement de ligne. Le tracé à jour est à télécharger via le site : https://data.enedis.fr/explore/dataset/reseau-hta/map/?disjunctive.code_region&disjunctive.nom_region&disjunctive.code_departement&disjunctive.nom_departement&disjunctive.nom_epci&disjunctive.code_epci&disjunctive.code_commune&disjunctive.nom_commune&refine.code_departement=63&refine.code_commune=63047&location=13.45.581.87.2.74607&basemap=jawg.streets

PM1 : l'adresse de la direction départementale des territoires est à modifier, la nouvelle adresse est : Cité administrative - 2 rue Pélissier – CS40400 – 63033 Clermont-Ferrand Cedex

PT1-2 : ces SUP ont été abrogées par arrêté ministériel du 18/03/2021. Leur mention est à supprimer de la liste et du plan des SUP.

PT3 : En l'absence des actes et du plan, la mention de ces SUP est à supprimer de la liste des SUP.

➤ Le coefficient d'emprise au sol (CES)

La règle d'emprise au sol se traduit dans les règlements d'urbanisme par la fixation d'un pourcentage d'occupation de la superficie totale du terrain. La notion d'emprise au sol intervient dans le cadre des dispositions relatives aux permis de construire et déclarations préalables. Elle permet principalement de déterminer l'autorisation d'urbanisme à solliciter. Aussi, il est recommandé de préciser le coefficient d'emprise au sol dans le règlement écrit du PLU pour les zones UD, UE, UG, UP*.

➤ Le format dématérialisé du PLUi pour versement sur le géoportail de l'urbanisme

Le PLU numérisé devra être conforme au dernier standard de numérisation des documents d'urbanisme élaboré par le conseil national à l'information géolocalisée (CNIG) à savoir la V2024-01: https://cnig.gouv.fr/IMG/pdf/231220_standard_cnig_plu_v2024-01.pdf



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Pôle architecture et patrimoine

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine du puy de dôme
tél-04/73/41/27/27 – udap.puy-de-dome@culture.gouv.fr

Affaire suivie par Frédéric SANIAL

Clermont-Ferrand, le 19/05/2025

L'Architecte des bâtiments de France

à

Monsieur le Directeur Départemental
des Territoires du Puy-de-Dôme
2 rue Pelissier
63 000 CLERMONT FERRAND

A l'attention de Mme Sophie LONGOUR

V/Réf : courriel du 13/05/2025

N/Réf : FS N° 25 **25 253**

Objet : Élaboration du PLU de LA BOURBOULE – dossier d'arrêt

En réponse à votre courrier du 13 mai 2025 et après étude des documents composant le dossier d'arrêt pour l'élaboration du PLU de La Bourboule, je vous informe des points suivants :

les éléments ci-après sont à compléter ou à modifier dans les différents documents :

1 Rapport de présentation

1.a diagnostic et EIE

Pages 215 et 217 : le PPM (périmètre de protection modifié) « archipat » indiqué dans la cartographie page 215 et mentionné page 217 comme une mesure restreinte permanente et officielle n'est pas opposable actuellement. Comme indiqué lors de la réunion des personnes publiques associées le 27/11/2024, ce PPM n'a pas abouti et n'a fait l'objet d'aucune validation officielle. Il ne constitue donc qu'un simple document de travail actuellement.

Depuis la loi LCAP, de Juillet 2016, les PPM ont disparu et ont été remplacés par les PDA (périmètres délimités des abords). Afin de faire aboutir la démarche de PPM, il serait pertinent, comme indiqué le 27/11/2024, de la faire aboutir sous la forme de périmètres délimités des abords afin d'avoir des périmètres correspondant mieux à la réalité du terrain et plus compréhensibles pour les porteurs de projets.

Par ailleurs, en correction ce qui est indiqué page 217 (*ce qu'il faut retenir*), la commune de la Bourboule est bien concernée par des protections réglementaires puisque des périmètres de protection (500 mètres), actuellement réglementés en tant que servitude AC 1 existent. Toutefois, il n'existe pas de servitudes de type AC 4 - SPR (site patrimonial remarquable) ou AC 2 site inscrit ou classé sur le territoire.

La servitude AC1 correspond, pour sa catégorie, à une servitude d'abords de monument historique inscrits ou classés. Depuis la loi LCAP, cette servitude AC 1 peut être identifiée par un périmètre délimité des abords (PDA), ou à défaut, par un périmètre de protection de 500 mètres.

1b rapport de présentation

Page 22, les dispositifs de protection solaire en saillie des façades (constructions neuves) devront s'intégrer dans l'environnement bâti et paysager à rajouter dans la partie *pour les constructions neuves*, après Les dispositifs [...] domaine public.

Page 22, rajouter le mot maximal après *dimensions* dans la phrase « les nouveaux châssis de toit [...] 98 cm.

Page 22 – les façades : à préciser

Le traitement des murs sera apprécié en fonction du matériau composant la façade, et de la typologie de l'immeuble selon qu'il soit destiné à rester apparent ou destiné à être enduit :

- Les façades composées de blocs de pierres équarris destinés à rester apparents seront rejointoyées à base de chaux dans la teinte des pierres au nu de la pierre, sans surépaisseur (enduit en creux, et en relief proscrit). Enduits couvrants proscrits.

- Les façades en pierre destinées à être enduites ou ayant été enduites seront recouvertes d'un enduit à base de chaux de teinte et de finition identiques à celle des enduits locaux anciens. Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres destinées à l'être (chaînage d'angle, encadrement de baies, corniches...). Les enduits ne devront pas détourner grossièrement les pierres de grande taille, mais ils doivent les encadrer de manière régulière et géométrique. Rejointoiements proscrits.

En fonction de la typologie de l'immeuble, la finition sera talochée ou grattée fin.

- Les façades de constructions agricoles, en pierres apparentes, pourront être rejointoyées à base de chaux à joints largement beurrés, à fleur de la pierre.

- Les enduits et les rejointoiements seront réalisés avec un mortier de chaux naturelle mélangé avec des sables de granulométrie variée.

Page 22-23 ouvertures, menuiseries, ferronneries : à compléter

Les menuiseries seront réalisées en bois.

Le bois verni, les tons miel, blond doré... les matériaux brillants ou réfléchissants, les matériaux bruts destinés à être enduits ne sont pas autorisés.

Page 25 : le recours aux énergies renouvelables doit tenir compte du contexte patrimonial de l'immeuble et de l'environnement bâti et paysager.

2 PADD

Sommaire : mettre en concordance le titre avec le titre une identité à préserver et valoriser page 16

4 Règlement

Disposition générale 15 : Reprendre et compléter avec les éléments notés en 1b.

Concernant l'isolation thermique par l'extérieur avec des matériaux non respirant, les documents du PLU peuvent renvoyer sur les fiches conseils ATHEBA : <https://maisons-paysannes.org/actions/economies-denergie/atheba-amelioration-thermique-du-bati-ancien/>

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

L'Unité Départementale

de l'Architecture et du Patrimoine

Frédéric SANIAL,

Ingénieur du Patrimoine





**Motif de
consultation de la
commission**

- Consultation au titre du L. 153-16 du code de l'urbanisme et du L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : projet de plan local d'urbanisme arrêté par délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2025, transmis en préfecture le 29 avril 2025.
- Consultation au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme : dérogation préfectorale au principe d'urbanisation limitée.
- Consultation au titre du L.122-7 du code de l'urbanisme : exception au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.
- Consultation au titre du L. 151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions ou annexes en zone A ou N.
- Consultation au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités en zone A ou N.

1. Informations générales concernant la commune

**Dispositions
d'urbanisme**

La commune de La Bourboule est actuellement soumise au règlement national de l'urbanisme (RNU).

Intercommunalité

La commune est membre de la communauté de communes du Massif du Sancy (pas de compétence planification à l'échelle intercommunale).

Périmètre de SCoT

La commune de La Bourboule n'est pas couverte par un schéma de cohérence territorial (SCoT).

**Schéma régional
d'aménagement, de
développement
durable et d'égalité
des territoires
(SRADDET)**

Le SRADDET a été approuvé par le conseil régional en décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le préfet de région par arrêté du 10 avril 2020. Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale. Il a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

Les dispositions suivantes s'appliquent sur la commune de La Bourboule, en matière de biodiversité :

- préserver les continuités écologiques en évitant leur urbanisation : une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » (TVB) est mise en place dans le document d'urbanisme ;
- préserver les réservoirs de biodiversité : 2 réservoirs de biodiversité sont identifiés sur la commune de la Bourboule correspondant aux ZNIEFF et au site NATURA 2000 ;
- préserver les corridors écologiques : les PLU doivent délimiter les corridors écologiques et les inscrire dans leurs documents cartographiques à l'échelle cadastrale. Ils les protègent de l'urbanisation dans leur règlement et définissent les usages des sols qui permettent d'assurer la pérennité ou d'envisager leur restauration.

Des espaces perméables couvrent les pentes des puys et encadrent les réservoirs.

- préserver la trame bleue :

Les PLU doivent prendre en compte :

- les cours d'eau issus de la trame bleue du SRADDET, leurs espaces de mobilité et leurs espaces de bon fonctionnement ou à défaut un espace tampon de part et

- les zones humides identifiées par les inventaires départementaux et des investigations de locales.



Aussi, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » est mise en place.

**Opération
programmée
d'amélioration de
l'habitat (OPAH-RU)**

La Communauté de Communes du Massif du Sancy a mis en place une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain sur les communes de Besse-et-St-Anastaise, Le Mont-Dore et La Bourboule (OPAH-RU). Ce dispositif a vocation à réhabiliter des logements souvent anciens, des immeubles dégradés à requalifier et à réaffecter pour favoriser l'attractivité et améliorer l'image des centres-bourgs. Ce programme propose des aides financières (sous conditions) et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

Loi Montagne

La commune est soumise aux dispositions de la loi Montagne.

**Démographie
(source INSEE 2020
au 01/01/2024)**

2010	2015	2021	Sur la période 2010-2021 la commune a connu une diminution de -173 habitants soit -8,99 % notamment marqué sur la période 2010-2015 (-139 habitants).
1925 hab	1786 hab	1752 hab	

Superficie

12,74 km² soit 1 274 ha.

**Caractéristiques de
l'urbanisation de la
commune**

La commune de La Bourboule se situe à l'ouest du département du Puy-de-Dôme et s'étend le long des rives de la Dordogne, enchâssée dans les plateaux des Monts-Dore.

La commune se situe à 55 km de Clermont-Ferrand, et à 20 km du diffuseur de l'autoroute A89 à St Julien Puy Lavèze. Elle est limitrophe des communes de :

- Murat-le-Quaire au nord,
- La Tour-d'Auvergne au sud,
- Le-Mont-Dore à l'est,
- Saint-Sauves à l'ouest.

C'est un territoire de moyenne montagne façonné par une activité agricole dynamique et ouvert sur des panoramas exceptionnels.

La Bourboule s'inscrit dans le vaste secteur touristique, dans lequel elle se positionne comme pôle de vie. Ce secteur se caractérise par :

- une forte population durant les périodes touristiques,
- la présence d'équipements majeurs,
- des pôles d'emplois principaux.

La commune s'est détachée en 1875 de Murat-le-Quaire pour former la commune de La Bourboule. La nouvelle commune comprend le bourg, les villages de Quaire, Fenestre, Le Prénoux, Vendeix et le Siège.

L'urbanisation de la ville de La Bourboule s'est réalisée de manière linéaire, de part et d'autre de la rivière. Les limites de l'urbanisation se font notamment en fond de vallée. Progressivement, le fond de vallée se saturant, l'urbanisation a progressivement grignoté les pentes.

Actuellement, la Bourboule se présente comme une agglomération étirée en longueur. La rivière constitue un axe structurant de la ville, mis en valeur par de nombreux ponts.

Le parc des logements de la commune de La Bourboule se caractérise, par :

- un habitat marqué par le tourisme avec une part importante de résidences secondaires et une offre d'hébergements touristiques étoffée.
- une prédominance de résidences secondaires (49% en 2010, puis 55,5% en 2021). Cette catégorie de logements a connu une explosion au début des années 1970 confirmant ainsi le développement touristique du territoire.
- le nombre de résidences principales a progressé lentement jusqu'en 2008, puis connaît une baisse continue. Elles représentent 34% du parc des logements en 2018 (ce qui est très inférieur par rapport au département, mais similaire à la communauté de communes du Massif du Sancy où la vocation touristique est forte). En 2021, les résidences principales constituaient 32,4% des logements.

Il est à noter un effort très notable sur les logements vacants effectué dans les années 1970, ce qui correspond à l'explosion de l'attractivité saisonnière du territoire. Cependant la vacance est aujourd'hui importante, le nombre de

logements vacants augmente : de 308 en 2010 il est aujourd'hui de 360 en 2021 (soit 12,1% des logements). Cette vacance présente un taux nettement supérieur à celui de la communauté de communes du Massif du Sancy (7,6% des logements en 2021). Une partie de la vacance se trouvant dans le centre-ville et les hameaux, ce phénomène peut trouver plusieurs explications, et notamment :

- des possibilités au recours à la construction neuve en périphérie du bourg, plus facile et accessible que la reprise de bâtiments vacants, et qui n'incitent donc pas à encourager l'utilisation de ce patrimoine ;

- des logements secondaires issus d'un patrimoine familial qui se détériorent et deviennent un patrimoine aujourd'hui vacant, faisant l'objet d'une rétention foncière importante et ne répondant plus aux normes de confort actuelles.

Également, suite à un inventaire des bâtiments en péril réalisé par la ville de La Bourboule en février 2022, 35 bâtiments (vacant, à l'abandon, sans entretien voire menaçant ruine) ont été identifiés. Ces bâtiments se situent pour l'essentiel au centre-ville de la commune, 2 bâtiments seulement sont identifiés dans les villages de Fenestre et Le Pregnoux.

La commune est engagée dans un programme « petites villes de demain ».

2. Les espaces agricoles, naturels et forestiers

Superficie agricole utile (SAU 2024)

La superficie agricole utile, déclarée à la PAC, est de 180 ha soit 14,13 % du territoire de la commune.

Structures agricoles

Au recensement général agricole 2020, 3 exploitations agricoles basées sur la commune ont été recensées.

Comme dans toute la région agricole de la communauté de communes du Massif du Sancy dans laquelle se trouve la commune, la baisse du nombre d'exploitations est un enjeu majeur.

l'activité agricole est relativement peu diversifiée : compte tenu de l'altitude, l'activité herbagère est largement dominante. L'élevage constitue le système agraire du territoire avec un cheptel diminuant au fil des ans.

Superficie des espaces forestiers (DGFIP 2013 + IGN BD Forêt 2009)

La superficie des espaces forestiers est de 312,6 ha soit 20,98 % du territoire.

Superficie des espaces naturels remarquables (ENR) (Natura 2000 ZSC, ZNIEFF de type 2)

La commune de La Bourboule fait partie du parc naturel régional des volcans d'Auvergne.

Elle est concernée par 3 ZNIEFF de type I : « Bois de Charlannes », « Verrou de Saint Sauves », « Montagne de Bozat-Chambourguet ».

Elle est également concernée par la ZNIEFF de type II « Monts Dore ».

Le territoire de la commune compte 2 sites du réseau Natura 2000 :

- lacs et rivières à loutres (zone spéciale de conservation) ;
- Monts-Dore.

Il est à noter le classement de l'ensemble du bassin de La Dordogne « réserve de biosphère » par l'UNESCO en 2012. La commune se situe en zone tampon de cette réserve.

Signes d'identification de la qualité et de l'origine (www.inao.gouv.fr)

La commune est incluse dans l'aire d'appellation d'origine contrôlée suivante : l'aire géographique de production du lait, de transformation et d'affinage des AOP fromagères « Bleu d'Auvergne », « Cantal », « Salers » « Fourme d'Ambert » et « Saint-Nectaire ».

3. Les orientations du plan local d'urbanisme

Ambitions démographiques et besoins en logements

Objectif démographique : l'ambition démographique du projet de plan local d'urbanisme est d'accueillir 30 habitants supplémentaires à l'horizon 2034 pour atteindre 1 787 habitants (1 752 habitants en 2021). Cela correspond à 3 habitants/an soit un taux de croissance de 0,2 % sur 10 ans (2024-2034). L'enjeu pour la commune est de retrouver une évolution démographique positive avec une politique de la ville forte notamment avec le programme Petite Ville de Demain et la démarche d'OPAH-RU.

Besoin en logements :

L'ambition du PLU est de permettre l'accueil de nouveaux habitants en mettant en place une stratégie résidentielle adaptée afin de s'orienter vers une gestion économe des espaces naturels et vers la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Une priorité forte est donnée au renouvellement urbain et à la lutte contre la vacance du bâti avec une ambition affichée de remettre sur le marché 20 % de des logements vacants.

Le besoin en logements est de l'ordre de 1 logement par an soit 10 l'horizon 2034 (page 9 du PADD).

Besoin foncier :

Le rapport de présentation, page 173, mentionne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 4,88 ha entre 2011 et 2021 pour la création de 27 logements (maisons individuelles).

Le dossier fait également état d'une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) recensée entre 2011 et 2020 de 4,3 ha (page 171 du PADD).

L'objectif de sobriété foncière vers lequel la commune devrait tendre est d'environ 2,3 ha pour la période 2024-2034.

L'ambition communale d'accueillir une trentaine de nouveaux habitants correspondant à un besoin d'environ 10 logements à l'échéance 2034 se traduit par une consommation foncière de l'ordre de :

- 1,3 ha pour la vocation habitat dont 0,11 ha en extension au hameau Le Pregnoux (page 9 du PADD),
- 0,95 ha pour la création d'un STECAL touristique ;
- 0,63 ha pour une zone AU de maîtrise foncière communale.

Zones et superficies (en ha)

Zones	Superficie PLU Stade ARRET	% de la superficie communale
Zones urbaines		
Ud	37,86	
Ug	48,08	
Ue	8,71	
Up	16,15	
Ua	10,60	
Ut	15,11	
Total zones U	136,55	10,74%
Zones à urbaniser		
AU	0,63	
Total zones AU	0,63	0,05%
Total zones constructibles (U+AU)	137,18	10,79%
Zones agricoles		
A	170,77	
Anc	101,22	
Total zones A	271,99	21,39%
Zones naturelles		
N	861,59	
Nt	0,95	
Total zones N	862,54	67,82%
Total zones agricoles et naturelles	1134,54	89,21%
TOTAL	1271,73	100%

Formes de l'urbanisation dans le projet

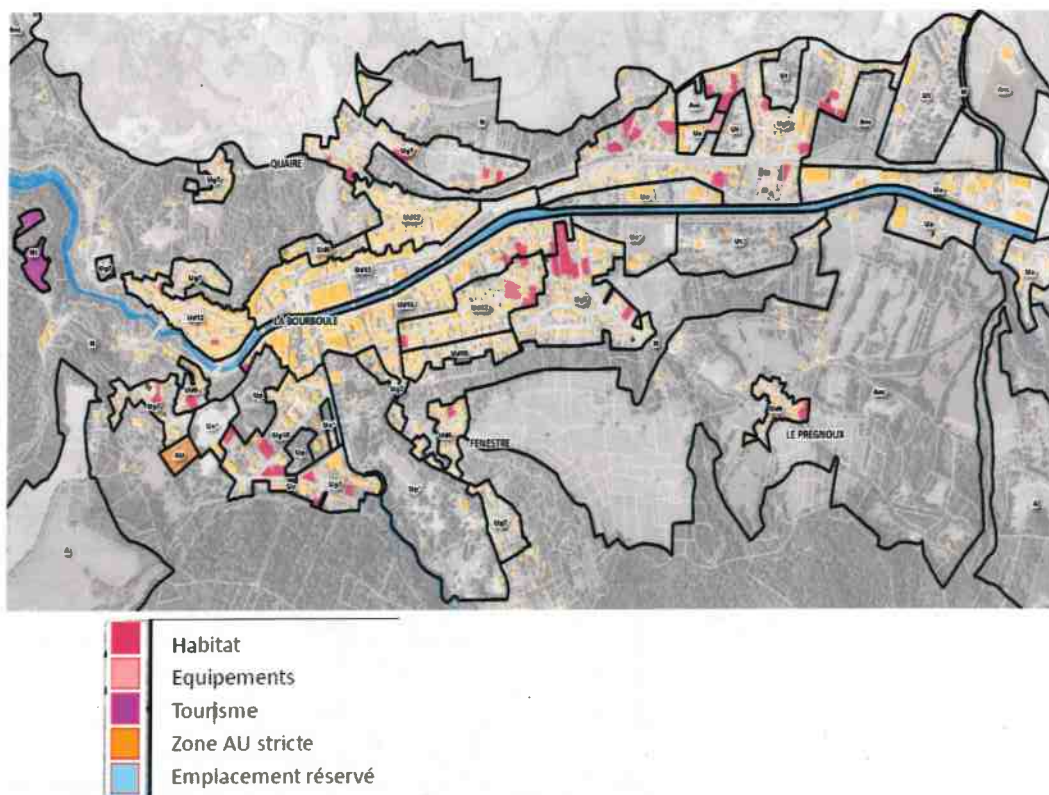
Elle souhaite maintenir et valoriser la qualité du cadre de vie en préservant l'équilibre existant entre bourg et hameaux et respecter les éléments qui font l'identité de chacun. Pour cela, la commune de La Bourboule donne la priorité à une densification des tissus urbains actuels, notamment par la mobilisation des dents creuses, dans l'objectif de limiter l'étalement urbain. Elle mobilise également un autre outil foncier important en ambitionnant la remise sur le marché de 20 % des logements vacants.

La commune de La Bourboule rassemble une part importante de l'offre d'hébergements touristiques du Massif du Sancy, voyant sa population doubler durant la saison touristique, estivale et hivernale. L'enjeu de la collectivité est de trouver un équilibre et une mixité des fonctions de la ville-centre en permettant aux actifs permanents et aux saisonniers de pouvoir se loger sur la commune.

Il est à noter également une proportion plus importante de résidences secondaires (54 % des logements) que de résidences principales.

L'objectif d'une consommation foncière de 1,3 ha pour la vocation habitat met en avant une volonté d'amélioration de la densité foncière par rapport aux dynamiques observées ces 10 dernières années avec une densité moyenne d'environ 8 logements à l'hectare, concentré en quasi totalité dans le tissu bâti existant.

De plus, une seule zone à urbaniser, de maîtrise foncière communale, est mise en place afin de s'assurer de la réussite des ambitions de la commune dont l'ouverture future est conditionnée à une modification du PLU. Cette zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation pour une autre vocation que celle de l'habitat, en fonction des besoins et projets de la commune.



BE Réalités - Extrait du plan de zonage –STADE ARRET

Potentiels	Surfaces	Autres vocations	Surfaces
Habitat zones urbaines	2,32 ha	Equipements Ue	0,21 ha
Habitat zone AU	0,63 ha	Equipements ER (<i>extension cimetière</i>)	0,10 ha
TOTAL	2,95 ha	Tourisme Nt	0,95 ha
		Zone AU stricte	0,63 ha

BE Réalités - STADE ARRET

Observations de la DDT :

La méthodologie utilisée par le bureau d'études pour identifier les potentiels fonciers s'est appuyée sur la note méthodologique de la DDT.

Une analyse plus fine a été menée afin de prendre en compte les contraintes existantes telles que la pente, l'usage, les accès... Au vu du bâti existant du centre-ville, la commune a souhaité identifier également les parcelles de moins de 500 m² pouvant être considérées comme des dents creuses (potentiel de 0,31 ha).

Cependant, le PADD ne mentionne pas d'objectif de sobriété foncière ni la consommation d'ENAF pour l'ensemble des activités. Seule est affichée, la consommation d'ENAF pour la vocation habitat.

4. Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier

♦ Répartition des disponibilités foncières et évolution de la consommation

Disponibilités foncières (ha)	RNU (hors zone Activités)	Projet PLU	Évolution des disponibilités foncières
Espaces agricoles	7,1	1,2	-5,8
<i>dont espaces agricoles déclarés à la PAC</i>	0,4	0,0	-0,4
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	0,0	0,0	0,0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
Espaces forestiers	3,1	1,6	-1,5
<i>dont espaces naturels remarquables</i>	0,0	0,0	0,0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
Espaces naturels remarquables hors agricoles, forestiers et urbanisés	0,0	0,0	0,0
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
Espaces urbanisés	5,1	3,7	-1,4
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
Autres espaces	2,6	0,7	-1,8
<i>dont AOC viticole (le cas échéant)</i>	0,0	0,0	0,0
TOTAL	17,9	7,3	-10,6
Sous-total : espaces naturels, agricoles et forestiers	10,2	2,8	-7,3
Sous-total : AOC viticole (le cas échéant)	0,0	0,0	0,0

Dispo. Foncieres	RNU	Projet					
	Construc- tible	Habitat Court-moyen terme	Activités court-moyen terme	Mixte (habitat et activités) Court et moyen terme	Long terme	Autres (équipement s loisirs tourisme ...)	STECAL
TOTAL	17,9	4,3	0,0	1,1	0,6	0,2	1,0
en zones de risques	0,8	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0

♦ **Evolution de la consommation d'ENAF au regard de la loi Climat et Résilience (trajectoire ZAN)**

Éléments du PLU :

Sur la période 2011-2020, le dossier présente une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier de 4,3 ha (page 171 du rapport de présentation – tome a).

Le dossier mentionne dans le rapport de présentation et de justifications une consommation d'ENAF de 2,88 ha pour répondre à l'objectif d'accueil d'une trentaine de nouveaux habitants et d'une dizaine de nouveaux logements pour la période 2024-2034. Cette consommation comprend également la mise en place d'un secteur de taille et capacité limitées à vocation touristique d'une superficie de 0,95 ha.

Le PLU identifie les zones urbaines au plus près des constructions existantes : les périmètres des zones se limitent à l'enveloppe bâtie actuelle, donnant ainsi la priorité aux potentiels fonciers situés à l'intérieur de ces enveloppes.

L'ambition communale est de retrouver un équilibre entre les différentes offres d'habitat (ancien/neuf, individuel/collectif, différentes densités, ...) au sein des enveloppes urbaines constituées pour accueillir des habitants permanents et répondre aux besoins des saisonniers indispensables au maintien des activités économiques du territoire. Aussi, pour répondre à cette ambition, la commune souhaite diversifier les typologies d'habitat afin de s'adapter aux évolutions sociétales. Elle souhaite également développer une nouvelle forme d'habitat permettant d'offrir à sa population des logements agrémentés de jardins ouvriers ou partagés. Ce concept peut être une solution alternative à l'habitat individuel. De plus, la commune possède un grand nombre de bâtiments dégradés et de logements vacants. Aussi, la commune s'est engagée au sein du programme « Petites Villes de Demain » et encourage les opérations de renouvellement urbain. Il est affiché une consommation d'ENAF de 1,3 ha pour la vocation habitat.

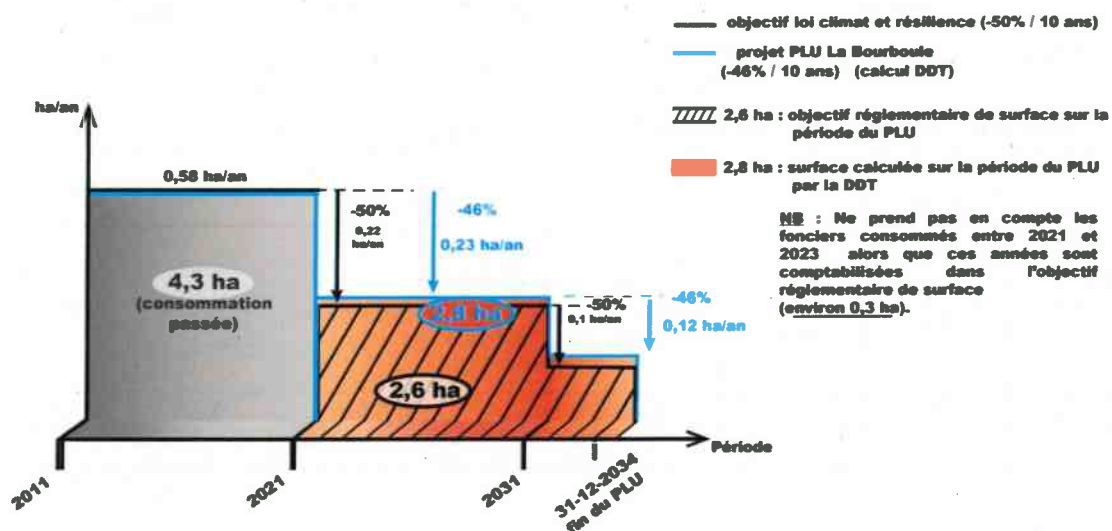
Une seule zone à urbaniser stricte de 0,63 ha est mise en place, sa vocation n'est à ce jour pas définie.

Le projet prévoit un secteur de taille et de capacité limitées d'une superficie de 0,95 ha afin d'accueillir un projet touristique de parc résidentiel touristique au lieu-dit Le Signaloux sur le site d'un ancien camping.

Il est à noter que la commune a fait le choix de ne pas mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur le potentiel foncier au sein de l'enveloppe bâtie, ces espaces constituant des surfaces de faible importance.

La collectivité a souhaité mettre en place plusieurs protections spécifiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. L'objectif étant de préserver le cadre de vie de la commune. De nombreux éléments du patrimoine communal ont été identifiés en vue de leur préservation. Cette volonté de protection est déclinée dans les règlements écrits et graphiques en les soumettant à des prescriptions spécifiques.

Analyse DDT de la trajectoire de sobriété foncière :



La consommation d'espaces pour la commune de La Bourboule sur la période du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2020 s'élève 4,3 ha soit 0,4 ha/an (portail de l'artificialisation des sols). L'objectif indicatif à ce stade de la trajectoire de sobriété foncière vers laquelle doit tendre le projet serait alors de l'ordre de 2,28 ha sur la période des 10 ans du PLU (2024-2034), et de 2,6 ha porté sur la période 2021-2034.

Les données de la DDT montrent un potentiel mobilisable de l'ordre de 2,8 ha, qui ne prend cependant pas en compte le foncier consommé entre 2021 et 2023 soit environ 0,3 ha.

il convient de relever le travail important mené dans le cadre de ce projet, celui-ci s'inscrivant parfaitement dans une trajectoire de sobriété foncière (objectif de réduction de -46 % sans tenir compte de la consommation réalisée entre 2021 et 2023).

Il convient de souligner également :

- l'effort de sobriété voulu par ce document d'urbanisme si l'on compare les disponibilités foncières au règlement national d'urbanisme (17,9 ha) et celles projetées au PLU (7,3 ha),
- la mobilisation de fonciers dans les zones actuellement urbanisées,
- l'absence de foncier mobilisé pour de nouvelles activités.

Il est à noter de plus, dans ce volume global, la consommation de 0,95 ha pour le STECAL à vocation touristique.

♦ **Disponibilités foncières par zones réglementaires**

Zone	Disponibilités foncières (ha)
AU	0,6
Nt	1,0
Ud12	0,5
Ud15	0,3
Ud6	0,2
Ue	0,2
Ug10	0,5
Ug7	3,8
Ut	0,1
Total	7,3

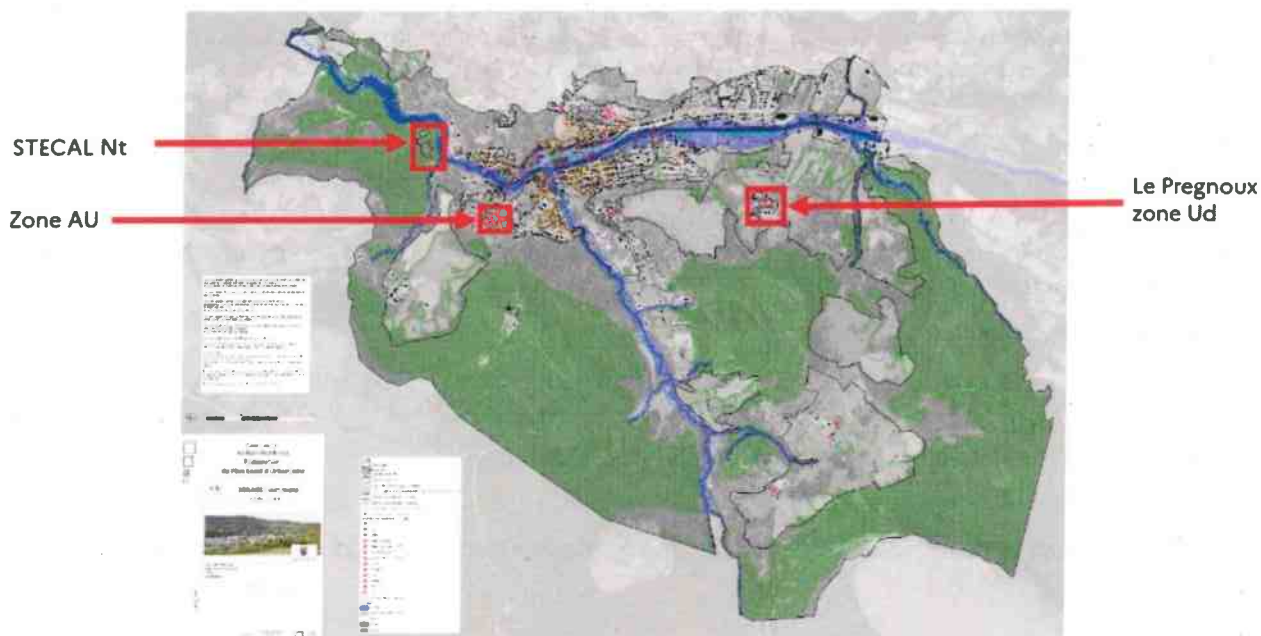
A vocation d'habitat : 6 ha dont 0,6 ha en zone AU

A vocation d'équipement : 0,2 ha

A vocation d'économie : 0,1 ha

A vocation de tourisme: 1 ha

Il est à noter que l'objectif de création d'une dizaine de logements répond à celui d'accueillir une trentaine de nouveaux habitants d'ici 2034.



♦ **Nouvelles zones constructibles (hors SCoT) : dérogation au titre de l'article L.142 5 du code de l'Urbanisme**

La commune est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme. Au regard des zones constructibles actuelles, c'est-à-dire dans les parties urbanisées, 3 nouveaux secteurs sont affichés au PLU et font l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme :

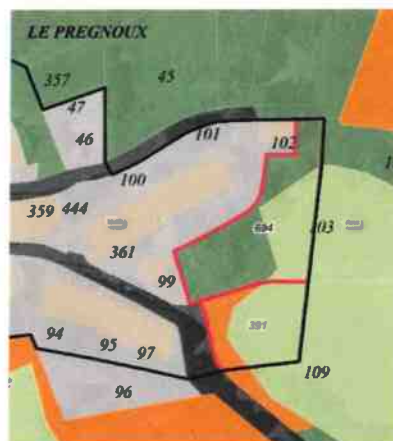
- 1 secteur classé en Ud sur le village du Pregnoux,
- 1 secteur classé AU au PLU proche du centre-ville,
- 1 STECAL Nt sur l'ancien camping.

Cet article L.142-5 du code de l'urbanisme mentionne qu'il peut être dérogé à l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme (impossibilité d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale) avec l'accord du préfet, après avis de la CDPENAF.

SECTEUR Ud Le Pregnoux

Les limites des zones urbaines du village de Pregnoux ont été définies en prenant en compte l'emprise actuelle du tissu bâti.

Le zonage proposé n'offre que peu de disponibilités foncières pour la vocation habitat. Il est donc proposé d'inclure 2 terrains en continuité de l'enveloppe localisés à l'est du village (parcelles 694 et 391).



Le règlement du PLU mentionne que **la zone Ud** est une zone urbaine centrale multifonctionnelle correspondant au tissu ancien de la ville de la Bourboule, du village de « Fenestre » et de celui de « Le Prénoux ».

Constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

4 secteurs sont définis avec un indice numérique faisant référence à la hauteur maximale autorisée : le village Le Prénoux est classé en zone Ud6 (la hauteur maximum des constructions à l'égout du toit ou de l'acrotère ne pourra pas excéder 6 m).

ARTICLE UD 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

La superficie totale des parcelles concernées est de 1 085 m².

Les parcelles sont en partie déclarées en prairie à la PAC.



parcelle agricole (PAC)

- non agricole
- prairie
- terre arable
- vignes ou vergers

Cette zone est impactée par la ZNIEFF de type 2 « Monts-Dore ».

Elle se situe dans un espace perméable biodiversité inscrit au SRADDET.

Au vu de la faible superficie du secteur, le choix a été fait de ne pas mettre en place d'OAP.

Observations :

La tènement est situé dans un périmètre protégé inscrit au SRADDET ; il se situe également en extension de l'urbanisation actuelle qui ouvre l'urbanisation sur des terres déclarées à la PAC, et permet l'ouverture d'un nouveau compartiment à l'urbanisation (bien qu'en continuité du bâti existant).

Ce choix de la commune reste toutefois mesuré et représente le seul secteur positionné en extension au sein d'un hameau pour une faible surface d'environ 1 000 m².

SECTEUR AU (La Basse Suchère)

La zone AU mise en place est une zone AU dite « stricte » afin de garantir l'investissement des espaces libres au sein de l'enveloppe bâtie dans un premier temps avant d'envisager sa mobilisation. Une modification du document d'urbanisme est nécessaire pour son ouverture.

Ce site est en continuité de l'enveloppe urbaine et la commune en a la propriété foncière.

La collectivité n'a pas de projet défini sur ce secteur à ce stade et se laisse le choix d'accueillir aussi bien de l'habitat que d'autres activités.

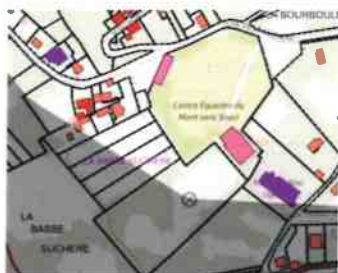
Au vu des enjeux présents, notamment environnementaux, l'ouverture de la zone sera accompagnée par la mise en place d'une OAP.



La superficie des parcelles concernées est de 6 351 m².

Le règlement du PLU ne met pas en place de prescriptions particulières dans la mesure où aucun projet n'est défini.

Les parcelles ne sont pas déclarées à la PAC.



znief type 2

■ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique

Cette zone est en partie impactée par la ZNIEFF de type 2 « Monts-Dore ».

Elle se situe dans un réservoir biodiversité (bassin versant masse d'eau superficielle) inscrit au SRADDET.



réservoir biodiversité

Observations :

Le tènement est situé dans un périmètre soumis à des enjeux environnementaux.

Une attention particulière sera portée à ces enjeux lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation et de la mise en place d'une OAP.

SECTEUR Nt STECAL à vocation touristique

Ce secteur en extension de l'urbanisation étant un secteur de taille et de capacité limitées, sa présentation est détaillée dans le paragraphe suivant. Sa superficie est de 9 549 m².

Observations : Voir les observations ci-dessous (paragraphe 5.)

Récapitulatif des zones ouvertes à l'urbanisation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme

- Le Pregnoux (zone Ud) : 0,11 ha
- le secteur AU strict : 0,64 ha
- le STECAL à vocation touristique : 0,95 ha

Soit au total : 1,7 ha

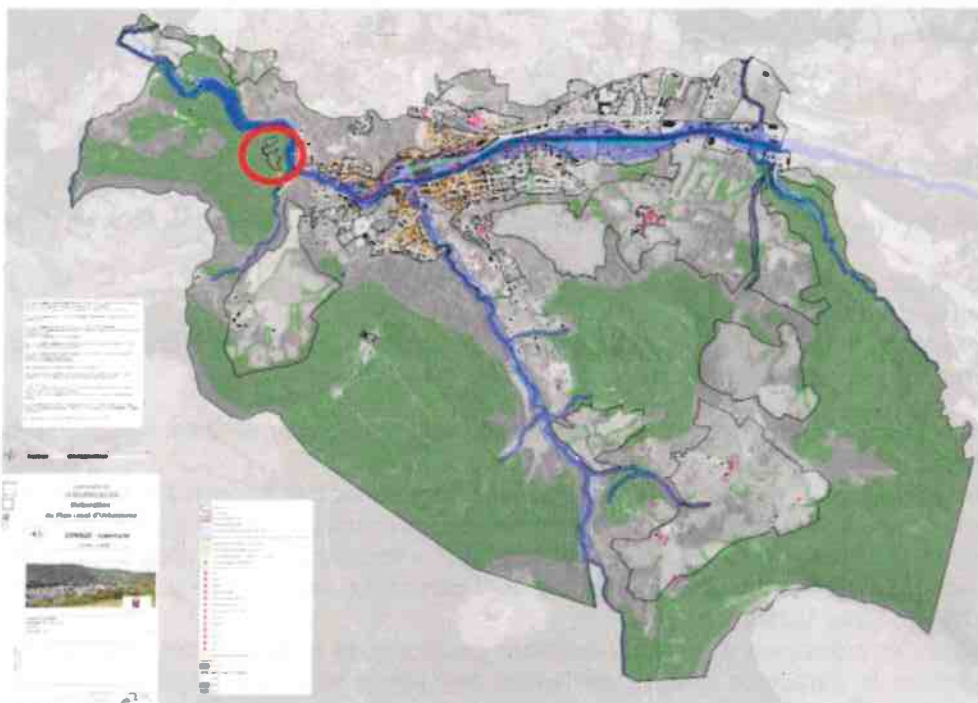
5. Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL, article L123-1-5-II-6° du code de l'urbanisme)

Par définition, les STECAL sont des sous-secteurs constructibles en zone agricole (A...) ou naturelle (N...), et peuvent être délimités par le PLU à titre exceptionnel et à condition d'avoir fait l'objet d'un avis de la CDPENAF.

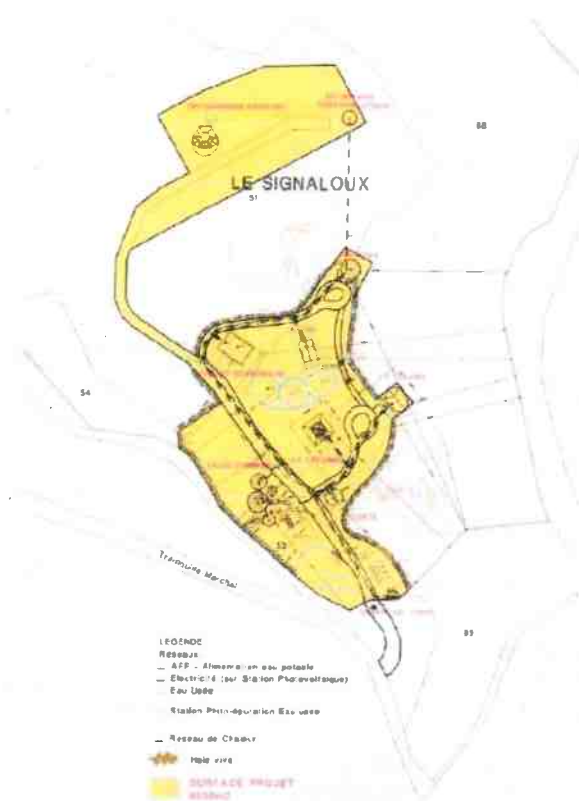
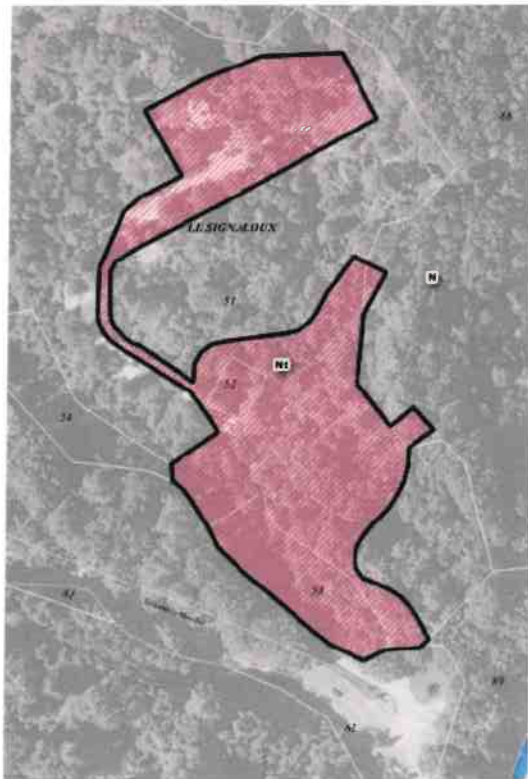
Le PLU de la commune de La Bourboule identifie un STECAL à vocation touristique en zone N, classé Nt.

- Présentation

Le secteur est situé au cœur d'un massif boisé légèrement à l'écart du centre bourg au lieu-dit « Le Signaloux ».



Le projet consiste à développer une activité touristique avec la création d'un parc résidentiel de loisirs avec 6 habitats locatifs ainsi qu'une salle commune et 3 annexes sur le site d'un ancien camping non exploité depuis une vingtaine d'années. Ce projet a été présenté une première fois à la CDPENAF le 9 septembre 2021 et a reçu un avis favorable. Un permis d'aménager a été déposé et accepté le 13 mars 2025.



- Prescriptions de la zone Nt dans le règlement

La zone Nt est définie dans le règlement comme une zone naturelle réservée à l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Nt.

La zone est concernée par des dispositions particulières :

- éléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concernant la sous-trame boisée : secteurs de forêt présumée ancienne.

Le règlement interdit toutes destinations et sous-destinations à l'exception de 2 sous-destinations qui sont autorisées sous condition :

- l'hébergement hôtelier et touristique : sont autorisées les nouvelles habitations légères de loisirs et les nouvelles constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 6 unités et de 270 m² de surface de plancher totale créée et les locaux accessoires de types salle commune, sanitaires, local d'accueil, local technique (maximum de 4 constructions accessoires dans la limite de 100 m² de surface de plancher totale créée) ;

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

- Enjeux environnementaux

Le projet est situé dans la bande inconstructible du plan d'eau au titre de l'article L.122-12 du code de l'urbanisme.



L122-12 plan d'eau montagne



Le projet se situe dans un espace de biodiversité inscrit au SRADDET.



espace perméable biodiversité surface



Le site est soumis à une réglementation des boisements.



réglementation des boisements

- Interdit
- Interdit après coupe rase
- Libre
- Réglementé
- Libre à reconquérir
- Réglementé après coupe rase

Observations

La présentation du STECAL dans le document reste succincte, des précisions sont à apporter concernant les réseaux (eau et assainissement) et le stationnement ; de plus, en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme le règlement doit être précisé afin de mentionner « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Cet article fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».

La question du stationnement n'est pas abordée quant à son implantation et le nombre de places nécessaires au projet.

Au vu de la localisation du site, une attention particulière sera portée à la coupe éventuelle d'arbres, une réglementation des boisements existant sur le site.

Il est à noter également que le risque feux de forêt n'est pas abordé, il apparaît nécessaire de définir avec précision les réserves d'eau ainsi que les réseaux se situant à proximité et de prendre contact avec les services compétents et notamment avec le SDIS.

A titre d'information, un permis d'aménager a été déposé et accepté le 13 mars 2025 pour la création d'un parc résidentiel de loisirs comprenant :

- 6 habitats locatifs :
- un tipi vitré : 42 m² et 4 m² de terrasse ;
- la tolkien : 23 m² et 56 m² de terrasse ;
- la yourte : 32 m² et 12 m² de terrasse ;
- la pyramide: 64 m² et 26,5 m² de terrasse ;
- la batak : 55 m² et 12,5 m² de terrasse ;
- le chalet: 82 m² et 31 m² de terrasse ;
- une salle commune de 50 m² ;
- un local technique de 25,46 m² ;
- un kota grill de 11,31 m² ;
- des sanitaires de 16,24 m².

Au vu des informations inscrites dans le permis d'aménager, le règlement devra être repris afin de reprendre les dimensionnements autorisés.

6. Présentation des bâtiments identifiés pouvant changer de destination

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Photo
1	LES SAGNAZ AM 23		
2	LES GRAFFIERES AM 146		
3	LES GRAFFIERES AM 100		
4	VENDER HAUT AN 135		
5	VENDER HAUT AN 211		

Ces identifications n'appellent pas de remarque de la part de la DDT.

7. Extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zone agricole ou naturelle (article L151-12 du code de l'urbanisme)

L'article L. 151-12 du code de l'urbanisme dispose que, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité (article R.111-21 : rapport entre la surface de plancher et la surface de terrain) de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** ».

Zone	Ce qui est prévu dans le règlement du projet de PLU
	Les dispositions de la zone A et de la zone N sont similaires. Pour les constructions à destination d'habitation d'une surface de plancher, avant extension, de plus de 50m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisés :

A et N	- l'aménagement de l'existant, sans changement de destination, - <u>l'extension mesurée</u> de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension), - <u>les annexes</u>, hors piscine, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total et qu'elles soient intégralement réalisées sur l'unité foncière et à moins de 25 m de l'habitation, - <u>les piscines</u> à condition qu'elles soient intégralement réalisées sur l'unité foncière et à moins de 25 m de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.
A	<u>Concernant les règles de hauteur :</u> La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à : - 12 m à l'égout du toit pour les explorations agricoles, - 10 m pour les serres, - 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les logements (habitation existante et habitation en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles), - 2,10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes. Ces limites peuvent ne pas être exigées aux : - éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone, tels que les silos, - aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure, autorisé dans la limite de la hauteur existante, - ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques et fonctionnelles.
N	La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à : - 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les logements, - 2,10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes. Ces limites peuvent ne pas être exigées aux : - aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure, autorisé dans la limite de la hauteur existante, - ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des raisons techniques et fonctionnelles.

Observations

Il n'est pas précisé dans le document le nombre d'annexes et de piscines.

La hauteur des serres semble importante et pourrait impacter l'environnement paysager.

De plus, le règlement de la zone A autorise « les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m² de surface de plancher existant au total (existant + extension), avec 2 logements maximum par exploitation et situées à proximité d'un bâtiment agricole (100 m maximum) ».

Le nombre de logement doit être adapté à la situation de l'exploitation agricole. La rédaction du règlement doit être revue pour mieux cadrer les conditions de construction d'une maison à proximité des bâtiments d'exploitation.

8. Avis de la commission

La commission note :

- l'ambition démographique de la commune de tendre vers 1 787 habitants à l'horizon 2034 par rapport à une population de 1 752 habitants en 2021 (soit 30 habitants supplémentaires environ), soit un taux de croissance de 0,2 %/an démontrant la volonté d'inverser la tendance démographique (-0,3 % entre 2015 et 2021) ;
- la volonté de concentrer le développement sur le centre-bourg, et de mobiliser autant que possible des disponibilités foncières dans les enveloppes bâties, pour le centre-bourg comme pour les hameaux ;
- un habitat fortement marqué par le tourisme avec une part conséquente de résidences secondaires et une offre d'hébergements touristiques importante ;
- la diminution importante des disponibilités foncières situées sur des espaces naturels agricoles et en comparaison de la situation actuelle (application du règlement national de l'urbanisme) passant de 10,2 à 2,8 ha ;
- la mise en place d'une unique zone à urbaniser nécessitant une modification du document d'urbanisme pour l'ouvrir à l'urbanisation (zone à urbaniser dite stricte) ;
- le recensement de 360 logements vacants et la volonté de s'appuyer sur les démarches d'OPAH-RU et « petites villes de demain » pour sortir un certain nombre de logements de la vacance avec un objectif de 20 % sur les 10 ans à venir ;
- l'identification également de 35 bâtiments dans un état délicat (vacant, à l'abandon, sans entretien voire menaçant ruine) identifiés comme pouvant changer de destination et être réinvestis ;
- la volonté de préserver la biodiversité ainsi que les éléments patrimoniaux de caractère en mettant en place des outils réglementaires spécifiques (OAP trame verte et bleue, application des articles protecteurs L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

La commission observe toutefois :

- une absence d'objectif chiffré dans le PADD en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain contrairement à ce que demande l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il apparaît un objectif de consommation d'ENAF pour la seule vocation habitat ;
- l'absence de renvoi au plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Dordogne dans le règlement écrit pour les secteurs concernés et l'absence de rédaction mentionnant l'application le cas échéant des règles les plus contraignantes ;
- un objectif de densité moyenne affichée qui apparaît comme faible (1 000 m²/logement) mais qui en réalité ne correspond pas à la nature des disponibilités foncières en centre-ville, beaucoup plus petites (menant vers une densité beaucoup plus importante, ce qui est à mettre en évidence car cela réduit la véritable densité moyenne au final) ;
- le besoin d'apporter des corrections et des précisions dans le règlement écrit concernant le STECAL à vocation touristique ainsi que dans les règlements des zones A et N (le nombre d'annexes et de piscines devra être précisé par exemple) ;
- l'absence de définition d'une véritable stratégie afin de contenir le développement des meublés touristiques. Des outils spécifiques peuvent être mis en place tel que des périmètres permettant la construction de logements à usage exclusif de résidence principale (article L.151-14-1 du code de l'urbanisme).

En conséquence, la commission émet un **avis favorable avec les recommandations** suivantes :

- reprendre le PADD afin d'y mentionner un objectif chiffré en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme toutes vocations confondues ;
- ajuster l'objectif de densité qui apparaît comme faible pour le mettre en adéquation avec l'objectif de densifier l'enveloppe urbaine actuelle ;
- prendre en compte le plan de prévention des risques inondation de la Dordogne dans le règlement écrit ;
- expliciter et justifier de manière plus approfondie le projet de STECAL Nt et notamment le fonctionnement projeté autour de ce projet touristique (stationnement, gestion de la forêt, prise en compte du risque incendie etc) ;
- reprendre le règlement écrit concernant le STECAL afin d'encadrer correctement les constructions autorisées ainsi que pour les zones A et N qui devront faire l'objet de précisions (nombre d'annexes etc).

Enfin, en application des dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, la commission émet **un avis favorable** à l'octroi d'une dérogation à l'interdiction d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sur les secteurs suivants :

- secteur sur le hameau de « Le Pregnoux », pour les parcelles en zone Ud en extension à l'est du hameau ;
- secteur AU « la Basse Suchère », à proximité du centre-bourg ;
- secteur Nt pour le projet de STECAL à vocation touristique.

Fait à Clermont-Ferrand, le 8 juillet 2025,

Le président,

Le directeur départemental des territoires,

Guilhem BRUN

Le Président :
David CHAUVÉ

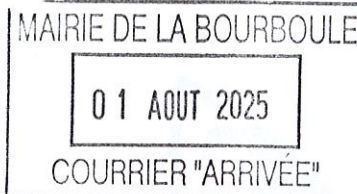
Chef du Pôle Territoires :
Nicolas COUDRAY

Conseillers urbanisme :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARIE

Siège Social

11, Allée Pierre de Fermat
BP 70007
63171 Aubière Cedex
Tél : 04 73 44 45 46
Fax : 04 73 44 45 50

Email : contact@puy-de-dome.chambagri.fr



Aubière, le 30 juillet 2025

M. Le Maire
Hôtel de Ville,
15 Pl. de la République,
63150 La Bourboule

Objet : Avis sur le projet arrêté du PLU de La Bourboule

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU de la commune de La Bourboule, ce dont nous vous remercions. Par la présente, nous vous formulons notre avis ainsi que nos observations et suggestions sur ce document d'urbanisme.

Rapport de Présentation

Le diagnostic agricole figurant dans votre document reprend différentes analyses du RGA 2010 et quelques données provisoires du RGA 2020 qu'il conviendrait d'actualiser. Le RPG et différentes données de la PAC viennent ainsi compléter les données du RGA mais amènent parfois de la contradiction de données qu'il conviendrait d'analyser par période des éléments recensés (notamment la SAU des exploitations ayant leur siège sur la commune). Compte tenu du faible nombre d'agriculteurs ayant leur siège sur la commune, un recensement aurait pu être réalisé afin de recueillir des données plus précises sur l'âge des exploitants, leurs éventuels ateliers, leurs projets de développement, voire d'éventuelles transmissions.

Nous relevons dans votre diagnostic de territoire, la présence importante de logements vacants (12.1%) ainsi que de nombreuses résidences secondaires pour un territoire marqué par une baisse démographique importante ces dernières années.

Consommation foncière, objectifs de population et PADD

Nous notons dans votre document que la commune de la Bourboule a artificialisé 7,2 ha entre 2009 et 2019, pour une consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) d'environ 4,8 ha.

Votre PADD annonce un objectif d'évolution démographique positive, fixé modérément à 0,2% de croissance sur 10 ans ainsi qu'une volonté de favoriser la pérennité de l'activité agricole.



Pour y parvenir, un objectif de reconquête des logements vacants afin de remettre 20% de ces logements sur le marché, associé à un travail de densification et de mobilisation des dents creuses, permet à la commune d'afficher un objectif de consommation d'ENAF de 2,3 ha compatible avec la loi Climat et Résilience (loi ZAN).

Parmi les espaces susceptibles d'accueillir de nouveaux logements, une zone AU stricte est positionnée non loin du bourg mais à proximité d'un centre équestre dont il sera nécessaire de veiller au respect des distances de réciprocité (50m) du bâtiment qui abrite les équins lors de l'ouverture et l'aménagement de cette zone. Au-delà de cette distance à respecter il est recommandé la mise en place d'aménagements permettant d'atténuer les éventuelles nuisances source de potentiels conflits de voisinage.

Règlement de la zone Agricole

La zone Agricole est définie en deux secteurs :

- une zone A constructible pour les activités nécessaires à l'activité agricole, permettant également les agrandissements et annexes de logements non agricoles (notamment sur les hameaux)
- une zone Anc limitant drastiquement la constructibilité des espaces définis comme agricoles mais permettant quelques constructions légères à l'exemple de serres.

Nous observons que le règlement de la zone A permet notamment :

« *Les installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole et ayant pour support l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil dans le bâti existant...* » or, il conviendra ici de compléter cette phrase car pour accueillir ces activités touristiques, le bâti existant doit être préalablement identifié dans le document graphique comme pouvant changer de destination. Le tableau en tête de chapitre devra ainsi être complété en cochant la case d'autorisation sous condition (par changement de destination de bâtiments identifiés) des hébergements hôteliers et touristiques.

Nous notons la volonté de la commune de vouloir cadrer les constructions de logements nécessaires aux exploitations agricoles en limitant leur nombre à 2 par exploitation mais vous conseillons de supprimer ce nombre qui dépend en réalité de la jurisprudence et qui actuellement n'autorise pas 2 logements (considérés comme logements de fonction) pour une même exploitation.

Concernant le paragraphe sur les dispositifs d'énergies renouvelables hors usage domestique, nous précisons que les méthaniseurs agricoles sont autorisés en zone A comme bâtiments nécessaires à l'activité agricole si le digestat utilisé est bien issu à plus de 50% d'une exploitation agricole. Il est donc inutile de préciser ce point. Les autres méthaniseurs, considérés alors comme industriels seront interdits en zones A et ne pourront être autorisés qu'en zone d'activité.

Les projets agrivoltaïques seront eux aussi considérés comme nécessaires à l'activité et autorisés sur l'ensemble de la zone A.

Nous portons cependant à votre attention que ces projets comportent des risques d'impacts d'un point de vue paysager. En effet, une centrale agrivoltaïque peut couvrir des surfaces avoisinantes souvent entre 10 et 50 ha (au regard de projets actuellement en études sur le département).



La redéfinition de certains secteurs à enjeux paysagers de la commune en zones Anc pourrait ainsi limiter ces risques d'impacts paysagers potentiels.

Zonages du projet de PLU

En dehors des questions d'impact paysagers d'éventuels projets agrivoltaïques sur votre commune, nous relevons positivement un positionnement de zones agricoles constructibles pouvant permettre de redynamiser l'installation de nouveaux agriculteurs sur votre commune.

La limitation de la consommation foncière dans ce projet de PLU répond également aux objectifs de votre PADD de favoriser la pérennité de l'activité agricole.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, nous émettons un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de La Bourboule.

Nous émettons cependant **des réserves** en lien avec nos observations sur la partie réglementaire de la zone A

Enfin nous vous demandons de réserver le meilleur accueil aux observations qui pourraient être formulées, lors de l'enquête publique, par des agriculteurs dont les projets agricoles seraient éventuellement contrariés par les dispositions de ce projet de document d'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et pour vous accompagner dans la prise en compte de nos remarques, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,
David CHAUVÉ





*Pôle Développement des Entreprises
& des Territoires – Appui aux Territoires
PR - 2025 - 010*

Monsieur François CONSTANTIN
Maire
Hôtel de Ville
63150 LA BOUBOULE

Clermont-Ferrand, le 18 juillet 2025

*Objet: PLU de La Bourboule– Elaboration
Avis de la CCI Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole*

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 5 mai 2025 votre lettre, datée du 28 avril 2025, concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bourboule, pour laquelle vous consultez la Chambre de Commerce et d'Industrie en tant que personne publique associée.

Lors de l'examen de ce dossier, nous avons bien noté, à travers le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la volonté politique de la commune qui porte sur les 2 axes suivants :

AXE 1 : Créer les conditions d'une inversion de la tendance démographique...

AXE 2 : ... dans le respect d'un cadre environnemental et paysager exceptionnel.

La Chambre de Commerce et d'Industrie ne peut que partager ces 2 axes stratégiques.

En effet, la commune de La Bourboule (ville-centre de moyenne montagne de 1.752 habitants) connaît depuis les années 60, une **baisse démographique** et un **vieillessement de sa population**.

L'enjeu, transcrit dans le PADD, pour les 10 ans à venir est d'opérer un renversement de cette tendance. A l'horizon 2034, l'objectif serait ainsi d'atteindre **1.787 habitants** soit une progression de l'ordre d'une trentaine d'habitants, en se basant sur les projections de l'INSEE.

En matière d'aménagement foncier, ceci se traduirait par une consommation foncière de l'ordre de **1,3 hectare**, en lien avec une densification du bâti d'environ 10 logements à l'hectare.

Aussi, et pour atteindre cet objectif démographique, il convient à travers le présent PLU de mettre en place toutes les conditions favorables au maintien et à l'accueil de nouvelles populations.

Ces conditions favorables passent par :

- Une offre de logements adaptée, en quantité et qualité, afin de satisfaire les besoins en logements de la population actuelle et future (retenir les jeunes, accueillir de jeunes ménages ...). Celle-ci devra se développer sur les secteurs d'implantation existants, mais aussi par l'aménagement d'une zone d'urbanisation (U), déjà identifiée dans le PLU en continuité avec le tissu urbain et par la création d'une zone d'urbanisation future (AU) de 0,6 hectare. Le tout en veillant à une gestion économe de l'espace, privilégiant la densification, la lutte contre la vacance et la réhabilitation d'hébergements existants ;

Dans une logique de rééquilibrage fonctionnel de la ville-centre, il est également important de :

- diversifier l'offre des résidences principales (appartements avec jardins partagés, logements en accession à la propriété ...) pour les populations locales ;
 - contenir le développement des meublés touristiques qui s'opère au détriment des résidences principales ;
 - permettre aux actifs permanents et saisonniers de se loger sur la commune.
- Une offre d'équipements et de services à la population (médiathèque, équipements sportifs, animations culturelles ...) ;
 - Une offre d'activités pourvoyeuses d'emplois en s'appuyant sur les activités phares du territoire, et notamment le thermalisme (réhabilitation des Grands Thermes, projet autour des Thermes Choussy à définir) et les activités du tourisme (hôtellerie, restauration, pôle aqua-ludique Sancy'O ...) ;
 - Mais aussi, une offre de petites entreprises, commerces et services de proximité (plus de 330 établissements) au sein des 2 zones d'activités (ZA Les Vernières et ZA du Luys) qu'il convient de conforter et de développer.

Le programme « Petite Ville de demain », dont la commune de La Bourboule est lauréate, permet de mettre en oeuvre cette stratégie de revitalisation pour les 10 ans à venir.

Concernant le commerce et les services de proximité, nous vous rappelons que les équipes de la CCI se tiennent à votre disposition pour accompagner les entreprises dans leur développement, mais aussi étudier avec vous les opportunités et la faisabilité de futurs projets d'implantation ou de reprise d'activités économiques (commerce, hôtellerie, restauration ...) sur la commune de La Bourboule (identification des potentialités commerciales, des activités manquantes, leviers pour remédier à l'évasion...).

Concernant les zones d'activités existantes, celles-ci ont pour vocation d'accueillir des entreprises industrielles, artisanales ou tertiaires (10,6 ha).

Malheureusement :

- la ZA Les Vernières (5 ha) ne dispose plus de surfaces disponibles à la vente ;
- la ZA du Luys (5,6 ha) offre peu de disponibilités, et principalement des reliquats morcelés.

La valorisation du potentiel foncier encore disponible dans ces 2 zones d'activités constitue un enjeu primordial pour assurer l'évolution et le développement des entreprises existantes qui pourra se faire uniquement par l'optimisation du foncier occupé par chaque entreprise. D'autant que ces 2 zones présentent des contraintes liées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la « Vallée de la Dordogne ».

Bien consciente des contraintes géomorphologiques (vallée glacière) et environnementales de la commune de La Bourboule, la CCI Puy-de-Dôme regrette, toutefois, que ces 2 zones d'activités ne puissent faire l'objet de projets d'extension, mais aussi qu'aucune zone d'activités d'aménagement futur (AUa) n'ait pu être inscrite et cartographiée dans un autre secteur du présent PLU.

Par ailleurs, afin de valoriser ou optimiser l'utilisation du foncier économique existant et de vous aider à lutter contre la vacance dans votre commune, sachez que la CCI peut vous proposer la mise en ligne d'annonces sur son site locaux.puy-de-dome.cci.fr permettant d'accroître la visibilité des offres de locaux et terrains d'activités disponibles à la vente ou à la location (commerces, bureaux, ateliers, entrepôts...), ou des fonds de commerce à reprendre, en lien avec le dispositif Transentreprise.

Vous trouverez, joint à ce courrier, les plaquettes de présentation des différentes prestations évoquées ci-avant. Pour plus d'informations, n'hésitez pas, à vous rapprocher de Martine Messéant, Responsable du service Appui aux Territoires - Tél : 04 73 60 46 63 - Courriel : martine.messeant@puy-de-dome.cci.fr

Au regard de l'ensemble des éléments précédemment exposés, la Chambre de Commerce et d'Industrie Puy-de-Dôme Clermont Auvergne Métropole émet un avis favorable sur le Plan Local d'Urbanisme de La Bourboule.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claude Barbin', with a horizontal line drawn underneath it.

Claude BARBIN

BOURSE DES LOCAUX PACK PROPRIÉTAIRES



Tarifs

Pack complet

250€^{HT} pour une annonce⁽¹⁾
(avec diffusion en ligne pendant 1 an)

Tarifs dégressifs selon nombre
d'annonces publiées :

2 annonces⁽¹⁾

450 €^{HT}/an

3 à 5 annonces⁽¹⁾

600 €^{HT}/an

Renouvellement d'une même offre :
150 € HT par annonce et par année
supplémentaire.

(1) annonces non substituables

Bénéficiez d'une visibilité
maximale pour votre annonce
sur l'ensemble des sites
nationaux et locaux, partenaires
de TRANSENTPREPRISE.

CONTACT : Pascal REYNAUD
simplanter@puy-de-dome.cci.fr
locaux.puy-de-dome.cci.fr
T. 04 73 43 43 43

LA CCI PUY-DE-DÔME

CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE

Contactez-nous :

simplanter@puy-de-dome.cci.fr

04 73 43 43 43

Vous pouvez compter sur nous
pour accélérer vos projets.

www.puy-de-dome.cci.fr

Une solution pour louer ou vendre vos locaux et terrains d'activité !



Vous pouvez compter sur nous
pour accélérer vos projets.

locaux.puy-de-dome.cci.fr

Valorisez
votre immobilier
d'entreprise
et trouvez
rapidement
acquéreurs
ou locataires !

La bourse des locaux de la
CCI Puy-de-Dôme rejoint le
réseau TRANSENTREPRISE et
vous **offre une visibilité accrue**
pour vos annonces.

Notre mission est de **valoriser** votre
patrimoine immobilier d'entreprise
ou foncier économique, **maximiser**
vos chances de trouver un locataire
ou un acheteur et vous **accompagner**
pour une transaction réussie dans
les meilleures conditions possibles.

PACK PROPRIÉTAIRES

Un accompagnement individualisé !

Une offre complète :

Pour tous types de locaux d'activités : bâtiments industriels, ateliers, entrepôts, bureaux, locaux commerciaux, espaces de coworking, pépinières d'entreprises, hôtels d'entreprises et **terrains à vocation économique**.

Notre équipe met tout en œuvre pour que votre transaction soit une réussite :

- Rédaction d'une annonce **personnalisée et attractive** pour mettre en valeur votre bien.
- **Diffusion large de votre offre** sur notre site et ceux de nos partenaires pour une visibilité maximale.
- **Traitement efficace et professionnel** des demandes de contact.
- **Suivi personnalisé pendant 1 an** par un expert CCI dédié à votre projet.



Optez pour la tranquillité d'esprit
et confiez-nous la vente ou la location de votre bien
immobilier d'entreprise !

www.transentreprise.com
en 2023 c'est :

- un trafic global du site, toutes rubriques confondues, de **888 000 visites par an**, soit une moyenne de près de **74 000 visites par mois**.
- **6,6 millions de pages vues**, dont plus de **28 000** dans la Bourse des locaux.





SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL DES VOLCANS D'Auvergne

DÉLIBÉRATION DU BUREAU SYNDICAL

SÉANCE DU VENDREDI 11 JUILLET 2025

N° séance. Objet : 03. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bourboule

Délibération n° : 2025.DLB.003-BS-11/07-03

Annexe : -

Élu(e) rapporteur : Jocelyne MANSANA

Direction : Urbanisme, Paysage & Energie

Secrétaire de séance : Eric HAYMA

L'an deux mille vingt-cinq, le vendredi onze juillet, à neuf heures, le Bureau Syndical du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, légalement convoqué le vendredi quatre juillet, s'est réuni à la salle « Montlosier », commune d'Aydat, sous la présidence de Mme Jocelyne MANSANA, Vice-Présidente du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional.

BUREAU SYNDICAL DU PARC NATUREL RÉGIONAL DES VOLCANS D'Auvergne - TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MEMBRES PRÉSENTS - REPRÉSENTÉS / EXCUSÉS												
11/07/2025	Elu(e)s	Qualité	Collectivités de rattachement	Voix	Présent(e)s	Excusé(e)s	Suppléé	Représenté par son suppléant	A reçu pouvoir de	A reçu pouvoir de	Total voix	A donné pouvoir à
BUREAU SYNDICAL	Lionel CHAUVIN	Président	Commune de Châtel-Guyon	1		x					0	Philippe FABRE
	Philippe FABRE	1er Vice-Président	Conseil Départemental du Cantal	8	x				Lionel CHAUVIN		9	
	Jocelyne MANSANA	2ème Vice-Présidente	Communauté de Communes du Massif du Sancy	2	x						2	
	Louis GISCARD D'ESTAING	3ème Vice-Président	Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes	16		x	x	Marie-France DABERT			16	
	Lionel GAY	Secrétaire du bureau	Conseil Départemental du Puy-de-Dôme	8	x						8	
	Frédère BONNICHON	Membre du bureau	Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes	16	x						16	
	Valérie CABECAS	Membre du bureau	Communauté de Communes du Pays Gentiane	2	x						2	
	Isabelle MELLIN	Membre du bureau	Commune de Vic-sur-Cère	1	x				Jean-Louis MARANDON		2	
	Eric HAYMA	Membre du bureau	Commune de Saint-Genès-Champagnelle	1	x						1	
	Jean-Louis MARANDON	Membre du bureau	Commune de Menet	1		x					0	Isabelle MELLIN
	Anne-Marie PICARD	Membre du bureau	Conseil Départemental du Puy-de-Dôme	8		x					0	
RÉCAPITULATIF DES VOIX												
Membres élus				Nombre	Voix		Quorum					
En exercice				11	64							
Présents (dont visio)				7	38		32					
Représentés				2	18							
Votants				9	56		ATTEINT					

N° séance. Objet : 03. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bourboule

Délibération n° : 2025.DLB.003-BS-11/07-03

Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand

Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique

Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLB-003-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025

- **Contexte réglementaire**

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les chartes des Parcs naturels régionaux (art. L333.1 du Code de l'Environnement).

Le Syndicat mixte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (SMPNRVA) est personne publique associée (PPA) à l'élaboration de ces documents, et dispose de trois mois à compter de la réception du projet pour donner son avis, à défaut de quoi, celui-ci est réputé favorable (article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme).

Le Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne (PNRVA) a été créé le 24 octobre 1977, par décret signé du Premier ministre. La Charte 2013>2025 est entrée en vigueur le 19 juin 2013 par décret interministériel validant le reclassement du Parc pour une durée de douze ans.

Le Conseil municipal de la commune de La Bourboule a adhéré au Syndicat mixte et approuvé cette charte par délibération, concrétisant l'adhésion de la commune au périmètre réglementaire du Parc.

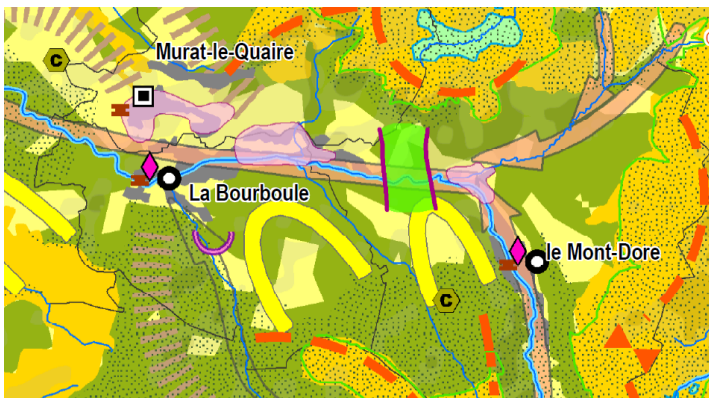
- Projet arrêté le : 25 avril 2025
- Réception par courrier le : 05 mai 2025

- **Présentation Générale**

La Bourboule, commune thermale située à 850 m d'altitude implantée dans la vallée de la Dordogne, compte environ 1 800 habitants. Bourg-centre et pôle de vie structurant, elle fait face à des enjeux démographiques et urbain importants, dans un contexte de forte attractivité touristique. La préservation des milieux naturels, la reconquête du centre-bourg, la maîtrise de l'urbanisation en fond de vallée, l'adaptation au changement climatique et le renforcement des continuités écologiques sont des sujets que la commune a cherché à traduire en orientations et règles dans ce projet.

Ainsi le PLU vise à trouver un équilibre entre l'activité touristique et l'accueil de nouveaux habitants tout limitant fortement la capacité de construire sur des parcelles naturelles ou agricoles. La recherche de solutions de densification sera un des objets majeurs de la mise en œuvre du PLU.

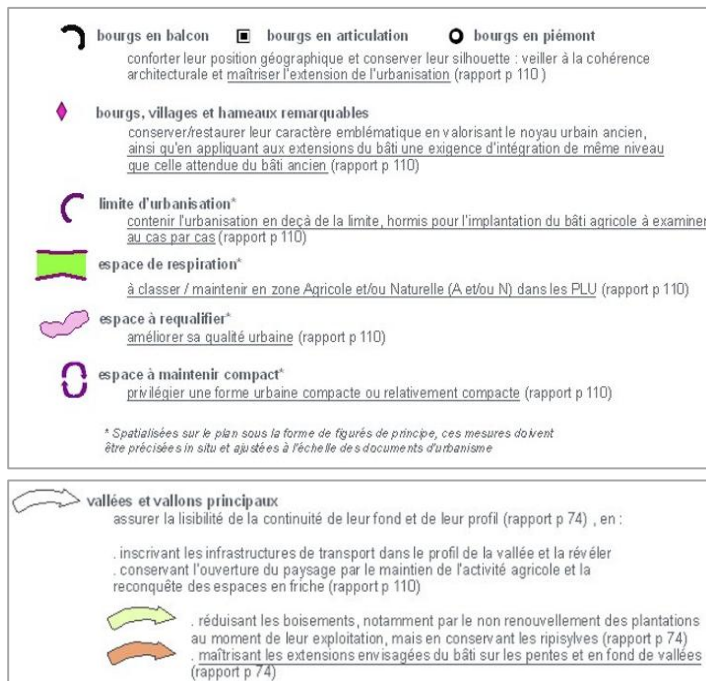
- **Compatibilité du projet avec la charte du PNRVA : PLAN PARC**



- L'espace de respiration prévu au Plan Parc ne concerne pas le territoire communal de La Bourboule.

- La maîtrise des extensions urbaines dans la vallée est assurée (zonage Anc). En outre, un zonage N est prévu au sud de Fenestre.

- L'amélioration des qualités urbaines des « espaces à requalifier » est encadrée par le règlement des zones pour les projets à venir et par l'OAP thématique trames vertes et bleues (TVB), même s'il sera difficile de la traduire dans des projets spécifiques à ce stade. Une OAP sectorielle aurait pu être intéressante pour organiser le projet.



Extrait du Plan Parc et de sa légende – Charte du PNRVA 2013>2025

- **Compatibilité du projet avec la charte du PNRVA : PRINCIPALES MESURES CONCERNÉES**

DIAG : Diagnostic

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

EE : Evaluation Environnementale

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

TVB : Trame Verte et Bleue

RNT : Résumé Non Technique

Rglt : Règlement

EnR : Energies Renouvelables

1.2.2 - Optimiser les conditions de vie quotidienne en confortant et adaptant l'offre de logements, d'équipements et de services à partir des bourgs centres

Le PADD affirme le rôle structurant du bourg centre et met l'accent sur la lutte contre la vacance et la densification des secteurs pavillonnaires (PADD, p. 7-8), dans un contexte de vieillissement de la population et le besoin d'adapter l'offre de logements (DIAG, p. 24). Le projet autorise les activités commerciales propres aux secteurs de centre-bourg (Rglt, p.34) et promeut également la densification de la zone d'activités du Luys. Un droit de préemption est instauré sur l'ensemble des zones U et AU.

L'enjeu de densification à La Bourboule aurait sans doute mérité une illustration particulière, à vocation explicative, des évolutions possibles des quartiers pavillonnaires.

2.1.1 - Réaliser une gestion d'excellence des grands espaces uniques et révéler les singularités du paysage du PNRVA

Les paysages remarquables de la vallée de la Dordogne, des pentes boisées et du Sancy sont identifiés et valorisés (DIAG, p. 102-105). Le PADD insiste sur la préservation des qualités paysagères (PADD, p. 13). Des règles d'intégration paysagère sont inscrites dans le règlement (Rglt, p. 6-7) et les zones A et N intègrent le maintien d'espaces ouverts (Rglt, p. 66-73).

2.1.2 - Enrichir la biodiversité en préservant les milieux naturels et la mobilité des espèces

Le PLU identifie et cartographie la trame verte et bleue, en intégrant réservoirs, haies, ripisylves et corridors (OAP_TV, p. 3-5). L'OAP TVB définit des orientations compatibles avec le SRCE et les documents Natura 2000 (OAP_TV, p. 6-7). Le règlement impose la perméabilité des clôtures dans les zones agricoles et naturelles (Rglt, p. 10, 74).

La liste des essences végétales recommandées par le PNR VA figure en annexe du règlement.

2.2.1 - Articuler les modes de gestion et d'exploitation des ressources en eau dans une

N° séance. Objet : 03. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local

d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bourboule

Délibération n° : 2025.DLB.003-BS-11/07-03

Voies de recours : Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand

Délais de recours : 2 mois à compter de sa date de publication électronique

Publication en ligne : Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLD-003-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025

optique de solidarité et de respect des milieux aquatiques et humides

Le diagnostic présente les enjeux liés aux eaux de surface, notamment la Dordogne et ses affluents (DIAG, p. 46-47), en lien avec les données du SAGE Dordogne Amont. Les dispositions générales du règlement évoquent les éléments de la « sous-trame humide », cartographiés et protégés au plan de zonage : plans d'eau, zones humides et ripisylve (Rgl, p. 30). Le projet impose une proportion de surfaces perméables sur les parcelles, notamment les places de stationnement (p. 37, p. 61).

Le droit de préemption est un outil important pour acquérir certaines parcelles inondables : il faudrait veiller à ce que les protections patrimoniales (plan de zonage : « patrimoine architectural à préserver ») ne contredisent pas les projets municipaux à ce sujet (PADD, p. 16). Il en est de même pour la protection des alignements d'arbres plantés au bord du quai, qui serait obsolète en cas de réaménagement lourd de certains espaces de respiration de la rivière.

2.2.2 - Promouvoir les économies d'énergies et maîtriser la production d'énergies renouvelables

Le règlement autorise les capteurs solaires sur les constructions neuves sous conditions d'intégration (Rgl, p. 9). Les cheminements doux sont protégés et leur continuité doit être assurée (Rgl, p. 4). Le PADD mentionne les objectifs de transition énergétique (PADD, p. 10), même si ceux-ci auraient pu être plus illustrés et appuyés (trame noire, Rgl, p. 13) ou mis en relation avec les principes de l'OAP thématique (OAP_TV, p. 20). Les performances énergétiques ne sont pas toujours réglementées dans le règlement par zone.

2.3.2 - Maîtriser l'espace au regard des différents enjeux : grâce à des outils d'urbanisme et des démarches de projet adaptés

Le PLU affirme sa volonté de sobriété foncière, en limitant l'ouverture à l'urbanisation et en priorisant la densification raisonnée (PADD, p. 8-9). Les règles de construction assurent une bonne intégration architecturale et paysagère, via une disposition générale intéressante, qui aurait méritée d'être largement plus illustrée (Rgl, p. 5+). Le patrimoine bâti et les éléments paysagers sont bien identifiés (Rgl, p. 20-29, Zonage), sans faire référence à l'inventaire du patrimoine vernaculaire réalisé par Le PNR VA, qui aurait pu compléter ces éléments.

Des espaces qui auraient pu être considérés comme des « dents creuses » sont conservés pour le confort d'usage des habitants (« poumons verts » - une autre formulation serait plus adéquate, car elle ne correspond pas vraiment à cette réalité).

3.1 – L'agriculture, un socle vivant et adapté aux enjeux économiques et environnementaux

Le zonage agricole est bien défini et protégé (Rgl, p. 66). Les constructions agricoles font l'objet d'un cadrage réglementaire important (Rgl, p. 67-68), notamment en zone Anc. Celle-ci est mise en place afin de préserver les espaces ouverts du fond de vallée.

La trame bocagère est identifiée et protégée. Plusieurs granges ou bâtiments pourront changer de destination afin d'y créer du logement (Rgl, p. 31).

3.3 – La valorisation de la forêt comme richesse patrimoniale et économique locale

Les espaces boisés sont intégrés aux zones naturelles avec des prescriptions protectrices (Rgl, p. 73-77). Les secteurs de « forêt présumées anciennes » font l'objet d'un zonage spécifique. Les ripisylves sont reconnues dans la trame verte et bleue (OAP_TV, p. 5-6). L'image illustrant un îlot de sénescence n'est pas vraiment adéquate (OAP, p.8).

3.4 – L'exploitation durable des richesses géologiques par une gestion optimisée des ressources

Le règlement encourage l'utilisation de matériaux traditionnels comme la pierre locale (Rgl, p. 6, 8). Des prescriptions claires s'appliquent à l'architecture et aux techniques de construction en cohérence avec l'identité locale.

• Conclusion

Le projet de PLU est **compatible** avec les orientations de la charte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne.

Quelques **recommandations** pour améliorer les déclinaisons opérationnelles du projet, notamment au regard de la démarche enclenchée avec le programme LIFE DorSancy, coordonné par EPIDOR :

- La densification de certains quartiers pavillonnaires est un souhait concret rendu possible par ce projet. Néanmoins, cette intention reste souvent une difficulté pour les porteurs de projet, qui nécessite un accompagnement. Ainsi elle mériterait plus d'explications et d'exemples illustrés dans le document. Une OAP spécifique, de quelques pages, aurait pu être un bon premier guide.
- L'OAP Trame verte et bleue mériterait d'être plus lisible et consultée : il serait intéressant de faire des renvois depuis le règlement. Exemple : faire un lien à propos de la trame noire, traitée dans les deux documents.
- Au sein des espaces inondables et au regard des intentions de réaménagement des bords de la rivière, la cohérence entre plusieurs outils est à réinterroger : droit de préemption et protection de certains bâtiments, recherche de poches plus naturelles pour l'écoulement de la rivière et protection des alignements d'arbres proches des quais.

Vu la compatibilité du projet de PLU de la commune de La Bourboule avec la charte du PNRVA ;
APRES l'exposé des motifs et éléments nécessaires au délibéré de ses élu(e)s,

**LE BUREAU SYNDICAL, APRÈS EN AVOIR DELIBÉRÉ,
A L'UNANIMITÉ***

- **APPROUVE L'AVIS FAVORABLE AVEC RECOMMANDATIONS** sur la compatibilité du projet de PLU de la commune de La Bourboule avec la charte du PNRVA,
- **AUTORISE** le Président à signer tout document d'ordre administratif et technique en lien avec ce dossier.

** Conformément au II de l'article L.1111-6 du Code Général des Collectivités Territoriales, les élu(e)s concerné(e)s par la « règle du dépôt » n'ont pas participé à la préparation, aux débats, et au vote de la présente délibération.*

*Est/Sont concerné(s) : **Sans objet***

*Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus, pour extrait conforme,
à Aydat, Montlosier,
le vendredi 11 juillet 2025*

Lionel CHAUVIN
Président



N° séance. Objet :	03. Avis du Syndicat Mixte du Parc des Volcans d'Auvergne sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Bourboule
Délibération n° :	2025.DLB.003-BS-11/07-03
Voies de recours :	Devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand
Délais de recours :	2 mois à compter de sa date de publication électronique
Publication en ligne :	Le 06/08/2025 - www.agir.parcdesvolcans.fr/actes-administratifs

Accusé de réception en préfecture
063-256300237-20250711-2025-DLD-003-DE
Date de télétransmission : 29/07/2025
Date de réception préfecture : 29/07/2025



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Mme Emmanuelle VERGNOL
Délégée Territoriale

Dossier suivi par : Didier PRAT
Mail : d.prat@inao.gouv.fr

N/Réf. : 25 – EV/DP/NF – 391

**Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
15 place de la République
63150 LA BOURBOULE**

Aurillac, le 24 juin 2025

Objet : Plan Local d'Urbanisme de La Bourboule.

Monsieur Le Maire,

Vous avez consulté l'INAO par courrier du 28 avril 2025 dans le cadre de la procédure du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

La commune de LA BOURBOULE est incluse dans :

- l'aire géographique de production du lait, de transformation et d'affinage des AOP fromagères "Bleu d'Auvergne", "Cantal", "Fourme d'Ambert", "Saint Nectaire" et "Salers",
- l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (I.G.P.) "Jambon d'Auvergne", "Porc du Limousin", "Puy de Dôme", "Saucisson sec d'Auvergne / Saucisse sèche d'Auvergne", "Val de Loire" et "Volailles d'Auvergne".

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Directrice et par délégation,
La Délégée Territoriale,

Emmanuelle VERGNOL

Copie : DDT 63



Extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire

n° 84 / 2025

L'an deux mil VINGT-CINQ, le Vingt-Six du mois de Mai, le Conseil Communautaire du Massif du Sancy dûment convoqué en date du 19 Mai 2025, s'est réuni en session ordinaire à Besse et Saint-Anastaise sous la Présidence de Monsieur Lionel GAY.

~~~~~

**ÉTAIENT PRESENTS :**

|                             |                                                                                         |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Besse                       | Mesdames Brigitte DECHAMBRE, Catherine TARTIERE,<br>Messieurs Lionel GAY, Pierre MARLET |
| Chambon sur Lac             | Monsieur Emmanuel LABASSE                                                               |
| Chastreix                   | Monsieur Michel BABUT                                                                   |
| Compains                    | Monsieur Henri VALETTE                                                                  |
| Egliseneuve d'Entraigues    | Monsieur Didier CARDENOUX                                                               |
| Espinchal                   | /                                                                                       |
| La Bourboule                | Mesdames Violette EYRAGNE, Amélie GOUTET,<br>Monsieur Jean-Marc EYRAGNE                 |
| La Godivelle                | /                                                                                       |
| Le Mont-Dore                | /                                                                                       |
| Le Vernet Sainte-Marguerite | Monsieur Laurent DABERT                                                                 |
| Montgreleix                 | Monsieur Jen MAGE                                                                       |
| Murat le Quaire             | /                                                                                       |
| Murol                       | Monsieur Roger DUMONTEL                                                                 |
| Picherande                  | Monsieur Frédéric ECHAVIDRE                                                             |
| Saint-Diéry                 | Monsieur Frédéric CHASSARD                                                              |
| Saint-Genès Champespe       | Monsieur Roland PERRON                                                                  |
| Saint-Nectaire              | Monsieur Alphonse BELLONTE                                                              |
| Saint-Pierre Colamine       | Monsieur Michel CLECH                                                                   |
| Saint-Victor la Rivière     | Monsieur François GORY                                                                  |
| Valbeleix                   | Madame Elsa LANCELLE                                                                    |

~~~~~

Secrétaire de séance : Monsieur Henri VALETTE**Nombre de Conseillers :** En exercice : 35 - Présents : 21 - Votants : 25**Pouvoirs :** Madame Marion LEFEUVRE à Monsieur Alphonse BELLONTE, Monsieur Jean-François CASSIER à Monsieur Frédéric ECHAVIDRE, Monsieur Sébastien GOUTTEBEL à Monsieur Roger DUMONTEL, Monsieur Jacques PERRON à Monsieur Lionel GAY**Absents / Excusés :** Mesdames Brigitte DEVELAY-MICHELIN, Michelle MABRU, Jocelyne MANSANA, Séverine MONESTIER, Florence SAVOLDELLI, Messieurs Romain BATTUT, Patrick BRIET, Jean-Luc CHANIER, François CONSTANTIN, Sébastien DUBOURG**Délégué suppléant assistant au conseil:** Monsieur Alain CHAUVET

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer.

~~~~~

**OBJET : Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Bourboule**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.132-11 et L.153-16, soumettant le projet du Plan Local d'Urbanisme pour avis aux personnes publiques associées ;

CONSIDERANT le courrier de la commune de La Bourboule en date du 28 Avril 2025 adressé à la Communauté de Communes du Massif du Sancy la sollicitant pour émettre un avis sur le projet de son Plan Local de l'Urbanisme ;

CONSIDERANT que cet avis doit parvenir à la commune au plus tard trois mois après la transmission du projet, et qu'à défaut cet avis sera réputé favorable ;

Monsieur le Président informe les membres présents que le Conseil municipal de La Bourboule a délibéré en date du 25 Avril 2025 pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Monsieur le Président rappelle à l'Assemblée que dans le cadre de l'association de la Communauté de Communes du Massif du Sancy à l'étude du Plan Local d'Urbanisme, le projet arrêté est transmis pour avis dans les trois mois, conformément aux articles L.132-11 et L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Président présente les grandes lignes du projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de la Bourboule.

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité des membres présents, le Conseil Communautaire

- EMET un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Bourboule ;
- MANDATE son Président pour en informer le Maire de La Bourboule.

Le Secrétaire de Séance,  
Henri VALETTE



Ainsi fait et délibéré,  
Les Jour, Mois, An que sus dit  
Au registre sont les signatures  
Pour copie conforme  
Le Président,  
Lionel GAY



**Annexe 3 :**

**Commission permanente du 7 juillet 2025**

**\*\*\*\*\***

**Avis sur l'arrêt du PLU de la Bourboule**

Le conseil municipal de la commune de la Bourboule a arrêté par délibération du 25 avril 2025 son projet de plan local d'urbanisme. La commune a sollicité, par courrier du 28 avril 2025, l'avis du Département du Puy-de-Dôme dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Certaines modifications peuvent avoir une incidence sur des politiques menées par le Département (reconquête des centres-bourgs, habitats plus durables et moins consommateurs d'espaces, diversité écologique, voirie, etc.).

Le Département salue la qualité du document et les ambitions présentées : sobriété, forme urbaine, préservation de la qualité du patrimoine urbain ainsi que des espaces naturels.

Après consultation du document, le Département émet un **avis favorable avec les observations** présentées ci-après.

- **Concernant le diagnostic :**

À la lecture du document, quelques erreurs sont à corriger :

- pages 150 et 156 : Il est mentionné la présence de télécabines entre La Bourboule et le plateau de Charlannes. Les télécabines ont fermé en 2012.
- page 158 : « *La commune est desservie par une voie ferrée (Laqueuille – Le Mont Dore) et une gare qui reçoit des dessertes quotidiennes en direction de Brive, de Limoges et en direction de Clermont-Ferrand. La gare est un atout en termes d'attractivité résidentielle et touristique* » : la gare existe bien mais il n'y a plus de trains depuis novembre 2015.

- **Concernant le zonage :**

- L'ancien camping est classé en zone Nt avec une vocation d'accueil d'un parc résidentiel de loisir. Aucune occupation à usage d'habitation permanent n'est autorisée avec ce zonage.
- Le plan de zonage est difficile à lire. Il aurait été opportun d'utiliser une trame de couleur pour identifier les différentes zones

- **Concernant le règlement écrit :**

- La construction d'annexes et de piscines dans les zones A et N pourrait induire une artificialisation des sols relativement conséquente. La distance de 25 mètres semble surestimée. Il est proposé de définir une distance inférieure à 25 mètres pour concentrer les équipements.
- En zone N ou A, le règlement prévoit 25 % de surface perméable. Cela autorise l'imperméabilisation de grandes surfaces (relevé à 50 % en Nt). Il est proposé de relever les surfaces perméables à 50 % sur ces deux zones.

**Aussi, le Département émet un avis favorable, avec les observations ci-dessus, concernant l'arrêt du PLU de la Bourboule.**