

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation Tome 2 Justifications des choix

#01



Approbation
12.02.2025



JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr



Ecologia Conseils


yvain.dubois@free.fr

06.51.39.37.30

<https://ecologia-conseils.fr/>

Table des matières

I. PREAMBULE	5
II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT	6
Le projet communal vise à :	6
Le parti d'aménagement retenu est le suivant :	6
III. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	11
IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	14
V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	16
VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME	19
VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES	20
VIII. LES CAPACITÉS DU PLU	29



Partie 1

Explication des choix pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme

I. PREAMBULE

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :	
Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;	P6
Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;	P14
Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.	P30
En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :	
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;	P10
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;	P15
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;	P17
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;	P18
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;	-
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.	Cf ensemble du document

II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT

Le PLU de Bressolles affiche un volume foncier important en inadéquation avec la croissance démographique de la commune, (imposée par le SCOT Moulin Communauté).

Le projet communal vise à :

Développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques et respectant les orientations du SCOT, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant la consommation foncière.

Préserver les activités économiques (relance du commerce du bourg, maintien de l'agriculture, des artisans), nécessaires au territoire,

Le parti d'aménagement retenu est le suivant :

Sur le développement urbain

Le projet communal affirme clairement une volonté de maîtrise de l'étalement urbain en axant le développement sur l'urbanisation du centre bourg reliées à l'assainissement collectif, et renforcer les fonctions de centralité. Pour cela, l'ensemble de la zone urbaine (comprenant le centre bourg, les hameaux) apparaît stratégique et son développement doit être maîtrisé et encadré.

L'urbanisation de Bressolles et particulièrement des zones à vocation d'habitat a généré quelques dents creuses et potentiels fonciers au sein du tissu construit et des ensembles bâtis diffus (hameaux).

Ces espaces représentent quelques potentiels fonciers pouvant répondre aux besoins en habitat et à l'attractivité résidentielle dont bénéficie Bressolles.

Ce développement aux grés des opportunités à fortement limité la desserte de ces parcelles non construites. Ainsi leur construction sera l'occasion de repenser la structure viaire et l'armature de ces îlots afin de créer des ensembles plus cohérents et de permettre l'accès à ces parcelles au sein du tissu déjà bâti. Il s'agira aussi de pouvoir compléter les cheminements piétons et de retravailler grâce à un travail d'ensemble le maillage du tissu.

Ainsi, la commune souhaite renforcer le cœur du centre bourg, privilégier une urbanisation centrée autour du centre bourg et ses équipements et accompagner l'urbanisation des secteurs urbanisés au sud-ouest du bourg en privilégiant un urbanisme à moindre impacts environnementaux et source de convivialité dans un esprit de village et non pas de lotissement pavillonnaire banalisé.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction, et notamment au sein du règlement du PLU, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires avec plus de densité.

Sur le plan démographique

Le projet de développement s'appuie sur une recherche de maintien et d'accueil des jeunes ménages et cherche à faciliter les parcours résidentiels. Pour cela, le PLU pourra mettre en œuvre une plus grande diversité de logements, favorisant une mixité sociale et générationnelle.

La commune se conforme aux préconisations du SCOT et le PLH en cherchant à produire 14 logements/ha.

Sur le plan résidentiel

La diversification résidentielle communale passera par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.).

Sur le plan des équipements

Les équipements publics existants se concentrent dans centre historique dans le centre bourg (l'école, la mairie, le château, l'église, un espace dédié aux sports et la salle polyvalente).

Sur le développement économique

La commune souhaite maintenir le développement de l'activité agricole tout en veillant à une bonne intégration paysagère des potentiels projets.

Respecter le développement d'espaces d'activités économiques selon les objectifs intercommunaux et favoriser l'installation de nouvelles activités artisanales afin de dynamiser la commune.

La commune désire renforcer les services, commerces et autres équipements dans le bourg.

L'attrait touristique du centre historique du bourg, son château son l'église et du petit patrimoine doit également être valorisé.

Les enjeux de maîtrise des déplacements

Bressolles est une commune liée à un maillage d'une voie départementale (ancienne Route Nationale 9) voie structurante sur son territoire. C'est une voie historique importante, autrefois appelée Route de Clermont, qui permettait de relier Moulin à Clermont-Ferrand. Des voies secondaires et de chemins ruraux sont présents sur la commune.

La population de Bressolles est très mobile. Seulement 14.6% des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune. La forte attractivité du pôle urbain formé par Moulins, Avermes et Yzeure attire la grande majorité des flux migratoires quotidiens.

Ces migrations quotidiennes nécessitent le franchissement de l'Allier et posent un certain nombre de problèmes aux heures de pointes. En effet, le pont de Régemortes à proximité de Bressolles et qui permet à ces habitants d'atteindre la Rive droite de l'Allier compte 26 000 véhicules par jour. Le peu d'équipements et de commerces dans la commune, doublé de pôles d'emplois dans la ville centre, augmente ces migrations. Nombreuses sont les personnes se déplaçant afin d'atteindre les équipements scolaires (à partir du collège), sportifs, commerciaux et culturels.

La commune de Bressolles est bien desservie. L'axe principal pour accéder à la ville centre est la RD 2009 qui la traverse du Nord au Sud. La RD 137 peut également être empruntée. Ces deux axes Nord-Sud sont reliés l'un à l'autre par deux autres routes départementales selon un axe Est-Ouest (RD 527 et RD 227). Mais ils sont empruntés dans une moindre mesure.

La commune de Bressolles est limitrophe à Moulins, et est desservie par les transports en commun de l'agglomération. La commune est desservie par la ligne de bus F avec trois arrêts dans le centre bourg : Mairie de Bressolles, les Vignes, Bressolles les Plantes. Ces arrêts se situent sur la

route des écoles. La ligne passe par Moulins et son terminus est situé à Yzeure, à proximité de la Mairie et du lycée technologique Jean Monnet.

Les horaires sont assez réguliers aux heures de mobilité pendulaire : 7h20 et 8h20 le matin (des correspondances prévues avec d'autres lignes) et 16h35, 17h35 et 18h35 le soir.

Le ramassage scolaire porté par Moulins agglomération permet aux collégiens et aux lycéens de se rendre dans leur établissement situé dans la ville centre.

La voiture reste aujourd'hui le moyen de locomotion indispensable, même si la volonté de chacun doit évoluer vers un comportement éco-responsable.

Les modes doux à Bressolles

Au sein du centre bourg, les aménagements piétons sont relativement développés et qualitatifs. Des trottoirs larges accompagnent les principales voies de circulation (notamment rue des écoles). Des liaisons piétonnes ont également été réalisées au sein des zones résidentielles et relient la zone du centre historique et des équipements. Ces aménagements sont à poursuivre et à conforter dans le développement futur de la commune. Cela permet d'inciter les déplacements piétons et les sécuriser.

Toutefois cela se limite au centre bourg et à la liaison entre le centre bourg et certains lotissements. En dehors du bourg, les cheminements piétons ne sont pas sécurisés et aucun aménagement n'existe.

La commune ne compte également aucun aménagement à destination des vélos.

Sur la protection des espaces naturels

Le projet communal recherche le développement de la « nature » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts et de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.

La préservation des milieux écologiques représente un enjeu important sur le territoire communal où les espaces naturels sont nombreux et de bonne qualité.

La trame verte occupe une grande partie du territoire de BRESSOLLES. Elle s'étend sur la forêt domaniale de la commune et crée également une continuité écologique jusqu'au corridor des bords d'Allier. Un corridor écologique diffus se superpose à ce réservoir de biodiversité, il correspond à la ZNIEFF de type II établie sur la commune, et dépasse les contours de ce périmètre. Ainsi, il permet d'englober **les nombreuses zones bocagères de la commune, ayant un intérêt écologique important, qui s'étendent jusqu'au coteau urbanisé.**

Une partie des hameaux (Longvé et Guenaudins) ainsi que les ensembles agricoles se situent sur des zones présentant un intérêt écologique. Le projet communal ne prévoit donc pas d'extension de ses hameaux.

Les secteurs d'intérêt écologique sont les suivants :

- Des espaces boisés. Ils couvrent l'extrême Ouest du territoire et représentent un quart de la commune.
- Les principaux espaces naturels. (ZNIEFF, Natura 2000, réserve naturelle). Ils se caractérisent par de grands massifs forestiers à l'Ouest (forêt domaniale de Moladiers) et les bords de l'Allier à l'Est.
- Les corridors écologiques situés le long des cours d'eau.
- Les zones humides qui présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore.

- Les espaces liés à la rivière de l'Allier. Elle a une place importante sur le territoire, le traversant du Nord au Sud à l'extrémité Est.
- Des espaces agricoles dominants qui marquent fortement l'espace vert communal.

Ces milieux écologiques font partie intégrante de l'identité communale et leur préservation est un des fondements du PADD.



Sur la protection des espaces agricoles

L'activité agricole marque fortement les paysages de la commune., Ainsi, les espaces exploités par l'agriculture occupent les deux tiers de la surface communale.

Cette situation à la transition de deux régions agricoles explique la distinction des paysages agricoles entre l'ouest et l'est de la commune.

- Dans la partie ouest, la commune est nettement marquée par une agriculture tournée vers l'élevage.
- Les surfaces en prairie sont largement dominantes.
- La végétation ligneuse a une forte empreinte sur le territoire : les haies sont nombreuses, les points de vue sont souvent limités par la présence des massifs boisés (Forêt de Moladier, Bois des Beurres, Bois Moineau).
- Dans la partie est, proche de la rivière Allier, même si les prairies sont toujours très présentes, la part de cultures et notamment de maïs est un peu plus importante.
- Les perceptions paysagères sont plus ouvertes, notamment en direction de la Vallée de l'Allier depuis le coteau où est implanté le bourg.
- Le projet de PLU préserve le foncier agricole et la diversité des activités agricoles, garantie une bonne intégration paysagère et architecturale.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont également été pris en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains, notamment par la mise en place de prescriptions de renforcement de la trame verte villageoise par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Ce choix de protection est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité communale et de la qualité de vie des habitants. La commune de Bressolles possède un patrimoine naturel intéressant.

Un patrimoine bâti important

Ce patrimoine, même s'il n'est pas protégé, constitue un élément identitaire pour la commune de Bressolles et pour ses habitants.

La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine sont essentielles et représentent un enjeu important à Bressolles, d'autant plus face au développement résidentiel périurbain que connaît la commune en rupture avec le patrimoine historique.

Ce patrimoine bâti se situe dans le centre bourg historique, composé de nombreux éléments bâtis remarquables mais également au sein des hameaux possédant un noyau historique tels que Longvé et les Guenaudins.



III. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Trois secteurs d'OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8 du code de l'urbanisme (extrait)

Les orientations d'aménagement doivent également traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; p 4
- De renforcer le cœur du centre bourg ; p 6
- De maîtriser le développement urbain ; p 6
- Adapter l'offre de logements aux besoins communaux ; p 6
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ; p7
- De valoriser les éléments de patrimoine et les richesses communales ; p 8
- Prendre en compte les risques et les nuisances ; p 8
- De maintenir et diversifier le tissu économique ; p
- De préserver le foncier agricole et la diversité des activités agricoles ;p10
- De garantir une bonne intégration paysagère et architecturale des activités sur le territoire ; p 10



Schéma de principe (les tracés et positionnement des voies, équipements et espaces publics, programmes ... à créer sont indicatifs)

Compatibilité des OAP avec le PADD

Principaux extraits

Pour les OAP des zones AUa d'habitats

- Créer de nouveaux quartiers d'habitats permettant l'accueil de nouveaux habitants.
- Adapter l'offre de logements aux besoins communaux.
- Limiter l'étalement urbain en densifiant raisonnablement l'enveloppe du bourg.
- Mobiliser les logements vacants.
- Préserver le bâti patrimonial.
- La densité moyenne retenue selon le SCOT est de 14 logements par hectare.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le bourg a pour objectifs :

- Renforcer le cœur de bourg.
- Maitriser le développement urbain.
- Valoriser les éléments de patrimoine et les richesses communales.
- Adapter l'offre de logements aux besoins communaux.

Dans les hameaux orientation d'aménagement :

- Limiter l'étalement urbain des hameaux déjà construits.
- Préserver les zones à forte sensibilité écologique.
- Réduire les impacts et améliorer la qualité environnementale.
- Prendre en compte les risques et nuisances.
- -Garantir une bonne intégration paysagère et architecturale des activités sur la commune.
- Favoriser le regroupement des équipements et des services dans le centre bourg et leurs liaisons

Les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :

La qualité énergétique des constructions : il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires.

- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à :
- Éviter les masques solaires entre les constructions.
- Préserver les vues.
- Limiter les vis-à-vis entre les logements.
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses pour chaque logement
- Une uniformité (implantation, coloris...) est entendue afin de réaliser un quartier bien ordonné
- La gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Des surfaces non imperméabilisées sont imposées sur les sites ;
- Création de cheminements doux (piétons, vélos).
- Préserver le foncier agricole et préserver la diversité des activités agricoles.

Mise en place d'une gradation des densités de construction :

Des densités minimales sont mises en place sur l'ensemble des zones U et AU afin de respecter :

- Les orientations du SCOT en vigueur.
- Les lois en matière de limitation de la consommation foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.
- La préservation de la forme urbaine du bourg et des hameaux.

Mise en place d'un phasage de l'urbanisation

L'échéancier est imposé par l'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles. »

Les zones AUa, AUb, AUc et ne peuvent pas s'urbaniser en même temps.

Chaque permis d'aménager devra être accordé avec un minimum d'un an d'écart.

IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA

CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION

DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Mise en place d'une densité minimale sur l'ensemble des zones AU afin de réduire l'optimisation du foncier.
- Les zones urbaines ont été dessinées au plus près du bâti. Ainsi, les fonds de parcelles sont des espaces paysagers à produire, des haies bocagères à créer ou à conforter.

Au global, le nouveau PLU la surface du potentiel théorique constructible en ha au nouveau PLU est de -21,3%.

Le plan local d'urbanisme a cherché à restreindre les extensions urbaines qui ont le plus grand impact sur la consommation de terres. Ainsi, des zones A Urbaniser sont encadrées par une orientation d'aménagement et de programmation (mise en place de densité minimale...).

	Potentiels théoriquement constructibles en ha Ancien PLU	Potentiels théoriquement constructibles en ha Nouveau PLU	Surface concernée en ha
Potentiels identifiés	8,4	6,6	-21,3 %

Près de 54% des potentiels sont situés dans l'enveloppe urbaine.

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine	2	3,0	45,6 %
Potentiels dans l'enveloppe urbaine	11	3,6	54,4 %
Total	13	6,6	100,0 %

Les objectifs pour limiter l'étalement urbain

L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de consommer le moins possible d'espaces agricoles et naturels.

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière est proscrite.

Le zonage « U » a par la suite été dessiné plus précisément, en tenant compte

- Des jardins.
- Des limites parcellaires,
- Des corridors écologiques.
- Des enjeux agricoles.
- Des projets de constructions et des nouvelles maisons.
- Des espaces de végétalisation existante, des espaces paysagers, des alignements d'arbres, des haies bocagères sont à créer ou à conforter.
- Des ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes (de type noues paysagères).

V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Le PADD dégage des enjeux clés à retenir :

Enjeu I : « Conforter l'attractivité résidentielle communale ».

Enjeu II : « Préserver l'environnement et les richesses du patrimoine bâti, naturel et paysager ».

Enjeu III : « Conforter l'économie locale dont l'activité agricole ».

Le tableau ci-après résume la mise en œuvre du PADD à travers les règlements écrit et graphique.

Enjeux du PADD	Mise en oeuvre dans le écrit et graphique
Enjeu I : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE COMMUNALE	
Renforcer le cœur de bourg	Mise en place d'un zone Uc spécifique qui autorise les commerces. Autour du cœur de bourg, les OAP encadrent les zones AU afin d'accompagner l'urbanisation de ses secteurs en privilégiant un urbanisme à moindre impact environnementaux, source de convivialité dans un esprit village et non pas de lotissement pavillonnaire banalisés. Le règlement dispose de peu de règles ce qui permet une densification du bourg
Adapter l'offre de logements aux besoins communaux	Dans chaque zone AU et dans les OAP, il est exigé une diversification de l'offre de logements afin de favoriser mobilités résidentielles, notamment par l'aménagement du secteur Sud-Ouest du Bourg et développer le parc de logements locatifs. Un minimum de 15% de logements sociaux est imposé sur les zones AU. La prise en compte du vieillissement la population par la construction ou la réhabilitation de logements adaptés au centre bourg.est prévue dans le règlement du PLU .
Maitriser le développement urbain	Le zonage constructible des zones U est dessiné au plus près du bâti. Les règles mises en-place permettre une densification de l'enveloppe urbaine. Dans les OAP, les chemins seront sécurisés et les modes doux développés. Le regroupement des équipements et des services dans le bourg et leurs liaisons sont favorisés. Des densités minimales sont mises en place et les OAP impose des typologies bâtis variées.
Enjeu II : « PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RICHESSES DU PATRIMOINE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	
Préserver les zones à forte sensibilité écologique	Le zonage du PLU prend en compte les continuités écologiques au sein du territoire, notamment entre la plaine de l'Allier et les espaces vallonnés et boisés du Bocage Bourbonnais. Il les classe en zone N, en corridor écologique, en éléments remarquables, (zones humides, espaces boisés, dont la forêt domaniale de Moladier)
Réduire les impacts et améliorer la qualité environnementale	Le PLU règlemente les zone Ua afin de maitriser l'urbanisation et des OAP permettent de circonscrire les zones urbanisées des l'enveloppe actuelle à l'exception du secteur Sud-Ouest. Le volet paysager et les orientations d'aménagement préservent les cônes de vues ainsi les points de vue sur le Val d'Allier et sa ripisyle et les espaces de nature. Mise en place d'éléments remarquables afin de valoriser le patrimoine bâti et non bâti, dans les domaines et leurs abords. Les zones agricoles sont classées en A dans le PLU, et le règlement est stricte en ce qui concerne la construction afin de pérenniser l'agriculture avec les paysages et l'identité rurale.
Valoriser les éléments de patrimoine et les richesses communales	Le bocage, les réseaux de haies et cordons boisés, le patrimoine vernaculaire de la commune, des maisons bourdonnasses, demeures bourgeoises...sont protégés par le règlement et le zonage en Nc ce qui permet de valoriser le patrimoine bâti remarquables, les châteaux, la maison du Bailli, le pont de fer et le patrimoine archéologique. Le règlement du PLU a mis en place dans tous les secteurs un chapitre sur l'intégration paysagère (formes, couleurs, espaces végétalisés)...
Prendre en compte les risques et les nuisances	L' application du PPRNI permet de protéger le secteur de captage d'eau potable , de préserver les secteurs d'expansion des crues de l'Allier, et de ne pas accentuer le risque inondation; Dans les OAP et les zone U il est prévu de limiter l'impact de la RD 2009 en termes de nuisances sonores et d'éviter le développement résidentiel à proximité de celle-ci. Prlse en compte les risques de retrait et gonflement des argiles (aléa moyen)
Enjeu III : « CONFRONTER L'ECONOMIE LOCALE DONT L'ACTIVITE AGRICOLE	
Maintenir et diversifier le tissu économique	Le zonage et le règlement permettent de renforcer le tissu économique, notamment l'offre de commerces/services de proximité ; Des cheminements doux vont valoriser et accompagner le potentiel touristique de la commune, source de valeur économique, en prenant appui sur un patrimoine architectural et paysager riche (domaines et châteaux, chemins de randonnées : sentier des Castors, GR 300, GR 303...);
Préserver le foncier agricole et préserver la diversité des activités agricoles	Toutes les exploitations agricoles sont classées en zone A avec des règles bien encadrées afin d'assurer une pérennité des emprises agricoles pour les exploitants : il limite la consommation des fonciers valorisés par l'agriculture, et assurer la lisibilité foncière que cette activité requiert.Le zonage et le règlement permettent d'anticiper les besoins et contraintes des exploitations agricoles (extension, nouveaux bâtiments...) et leur transmission. Un sous zonage Ai préserve les activités agricoles tout en permettant la reconversion du bâti en une autre activité économique. Des zones A et N protègent les prairies importantes pour la diversité des paysages et des milieux naturels,
Garantir une bonne intégration paysagère et architecturale	Le PLU assure l'intégration des nouvelles activités dans le tissu résidentiel de la commune (notamment pour les activités visibles depuis la RD 2009 et les activités de proximité de bâti ancien et remarquable. Aucune hameau ne peut s'étendre.

VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

La mise en place d'OAP permet d'imposer des éléments qui ne peuvent pas l'être dans le règlement écrit du PLU, notamment sur le volet de la qualité paysagère.

Pour Bressolles les OAP instaurent des densités minimales et maximales afin de garantir une bonne application du SCOT et des lois (Grenelle, ZAN...) sur la réduction de la consommation foncière.

Les densités mises en place permettent de densifier raisonnablement ces espaces, tout en préservant les formes urbaines (hauteurs, densité...) traditionnelles du village.

VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES

LE DOCUMENT GRAPHIQUE INSTAURE

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U

Dites zones urbaines, où pourront être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Des sous zones :

- Ud zone pavillonnaire
- Uc zone centrale et de commerces
- Ui zone d'activités

Les zones AU

Dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AUa, AUb, AUc font l'objet d'une orientation d'aménagement et ne peuvent pas s'urbaniser en même temps.

15 % de logements sociaux doivent être prévues.

Chaque permis d'aménager devra être accordé avec un minimum d'un an d'écart.

Les zones A

Dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles.

Des sous zones :

- A zone agricole
- Ai zone agricole, de gestion des activités économiques

Les zones N

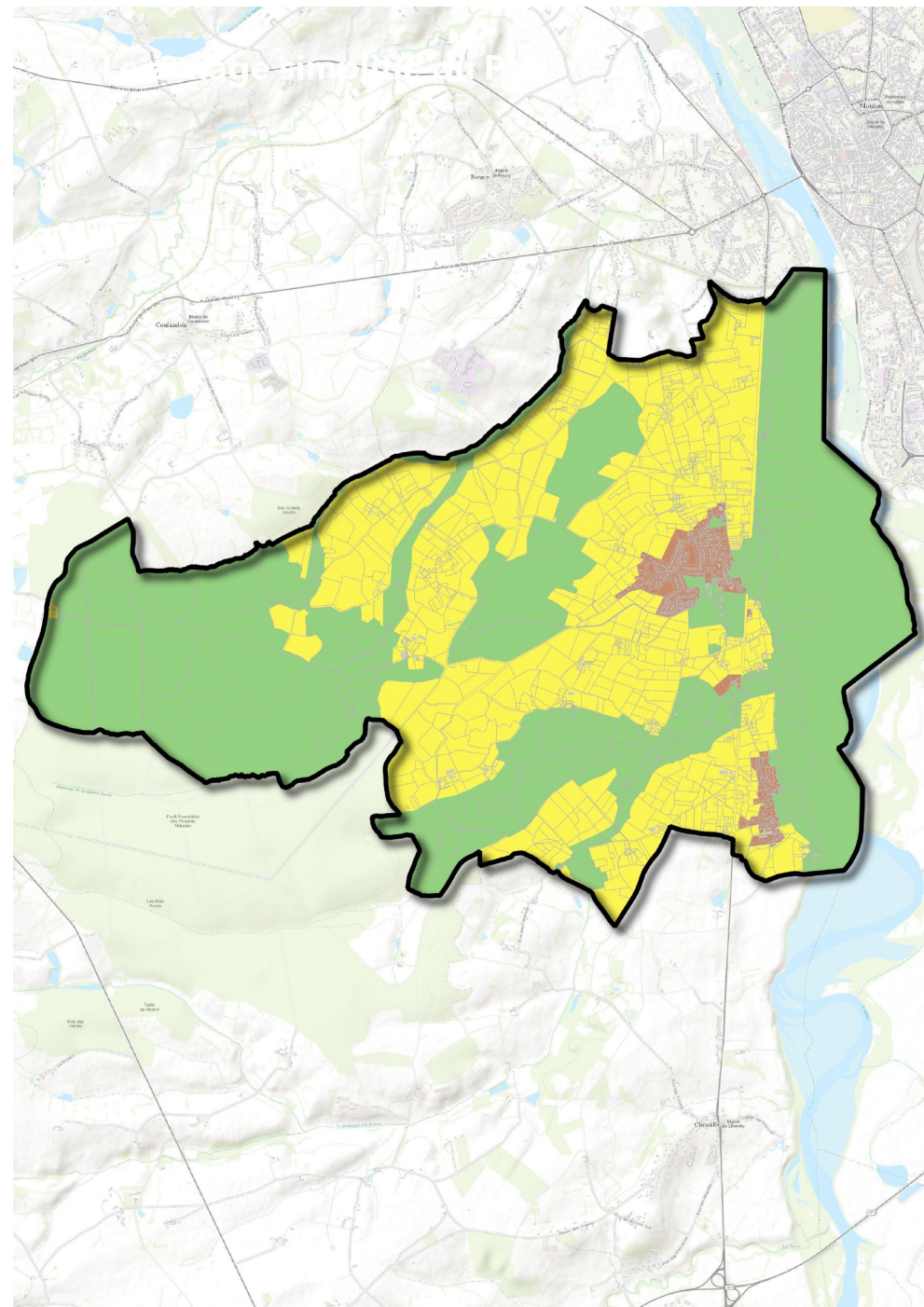
Dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Des sous zones :

- N zone naturelle
- Ne zone naturelle, dédiée aux équipements d'intérêts collectifs
- Nc zone naturelle, dédiée aux châteaux

Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet en cause le zonage de l'ancien document d'urbanisme, notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mis en œuvre par le PLU.



LE PLU MET EN PLACE LES ZONES URBAINES SUIVANTES

Les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif sont classés en zones urbaines.

La zone Uc

Elle correspond à la zone centrale de commerces.

La zone Ud

Elle correspond au centre ancien historique du bourg. Elle correspond aux quartiers pavillonnaires en assainissement collectif, et aux hameaux (lieux-dits Longvé et Guenaudins).

Les commerces et activités économiques se trouvent dans cette zone.

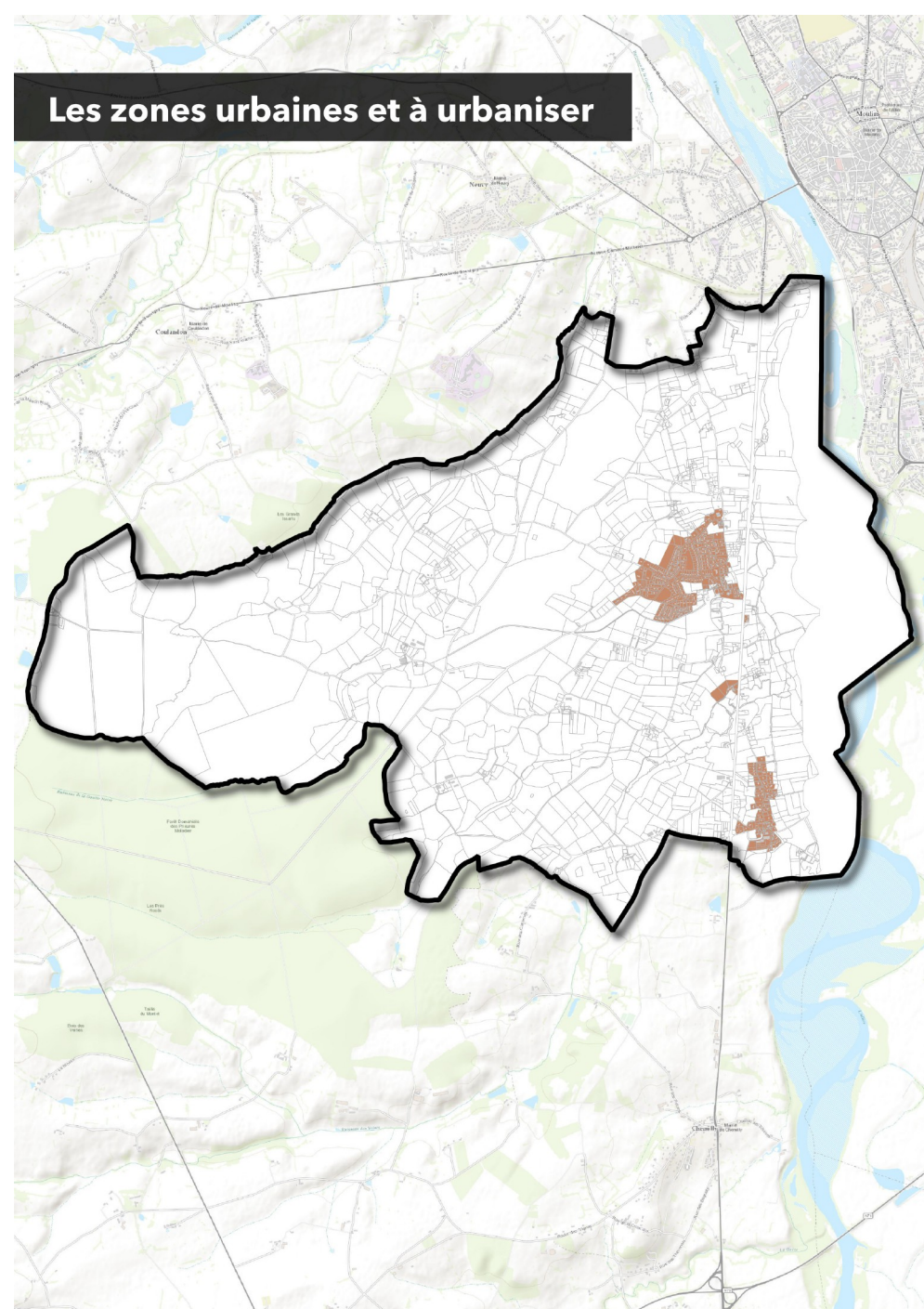
Une orientation d'aménagement sur l'ensemble des secteurs pavillonnaires, l'aspect paysager, les densités, les hauteurs et les formes urbaines sont homogènes. Il s'agit de conserver cette homogénéité, tout en permettant une densification raisonnée du site.

La zone AUa AUb AUc

Elle correspond aux secteurs d'urbanisation futures. (Les futurs quartiers.)

La zone Ui

Elle correspond aux secteurs d'activités.





Minoterie

*Menuiserie et son entrepôt.
Des projets de nouveaux bâtiments
en cours, pouvant se réaliser sur le
site déjà artificialisé*



*La chaudronnerie Bussy
Zone Ui mise en place sur le site actuel, sans
extension sur des espaces agricoles ou naturels*

Les zones agricoles

L'ensemble des exploitations agricoles identifiées dans le PLU est classé en zone agricole.



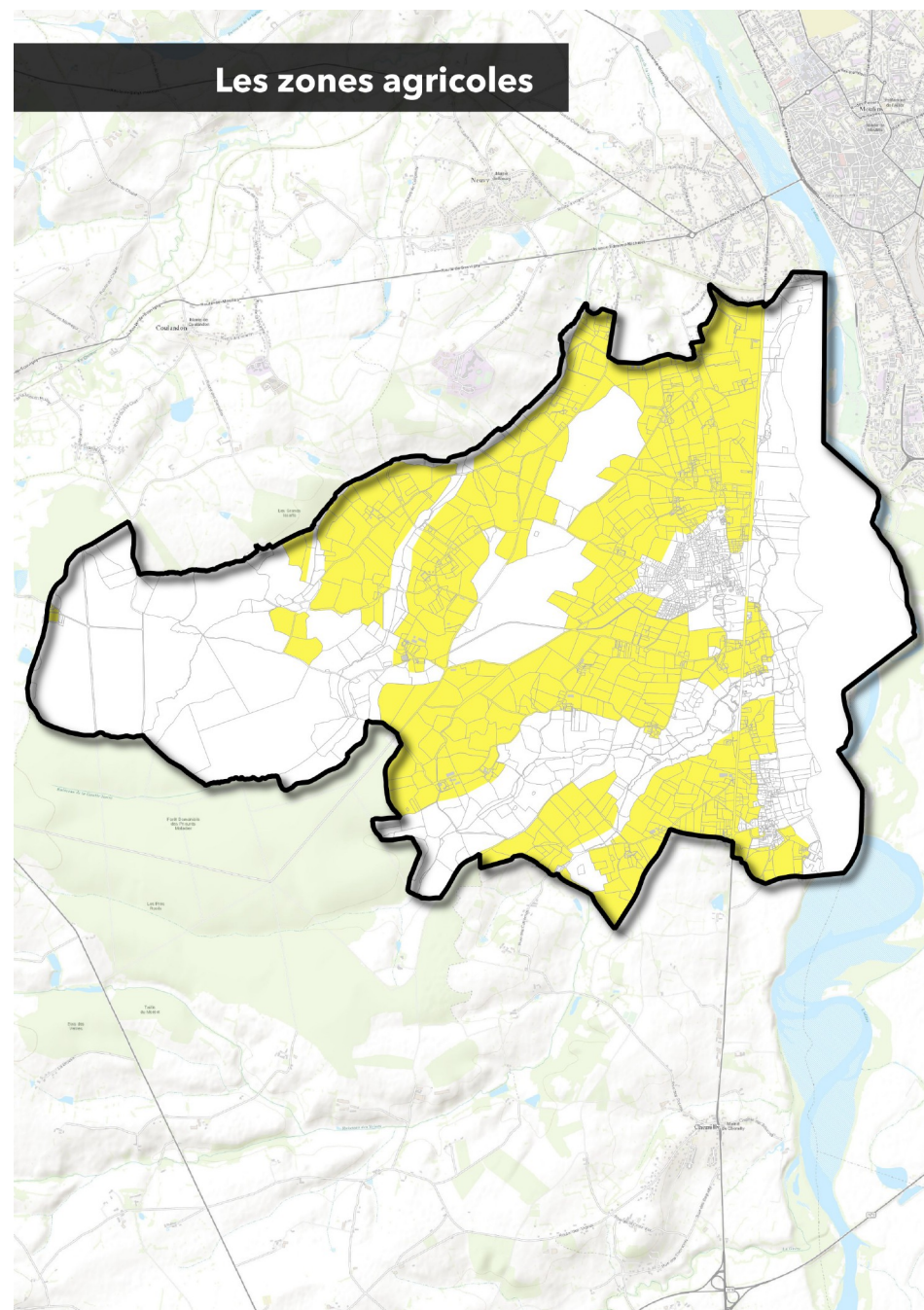
Vue sur le bocage de Bressolles



Espaces agricoles vaste et peu en relief



Espaces agricoles et bocage, paysage



Une zone Ai (agricole d'activité économique) est mise en place sur un ancien poulailler. Ce zonage spécifique a été validé en amont avec la chambre d'agriculture. Il permet le changement de destination du bâti en entrepôt, sans autoriser de bâtiments supplémentaires.

En effet, l'agriculteur actuel cherche à vendre depuis des années ce bâtiments sans succès, afin d'éviter qu'il ne devienne une ruine.

5 changements de destinations sont également mis en place sur d'anciens bâtiments agricoles. Ils sont situés à plus de 100m d'exploitations en activités, disposent de réseaux en capacités suffisantes et d'une qualité patrimoniale.



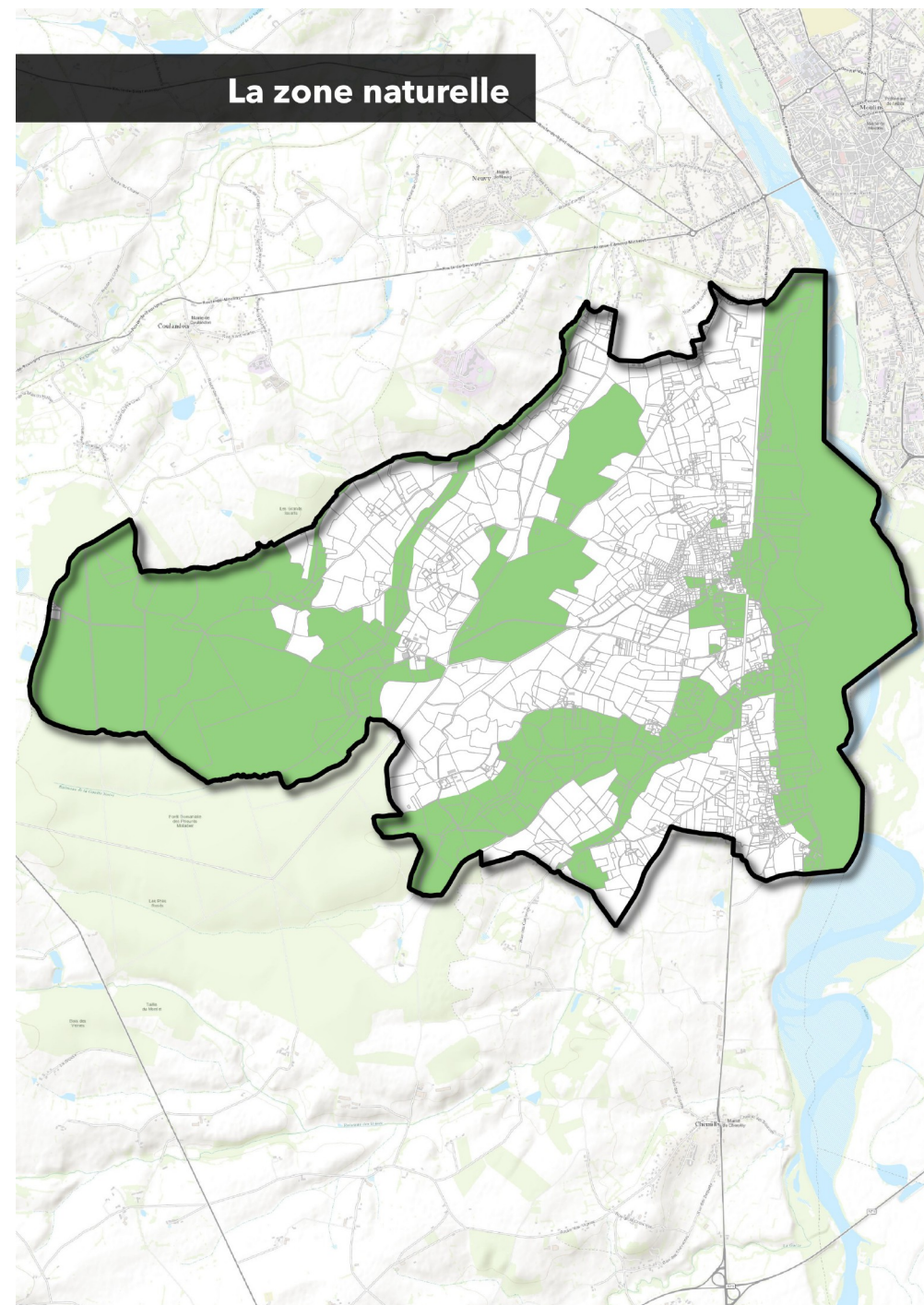
Les zones naturelles

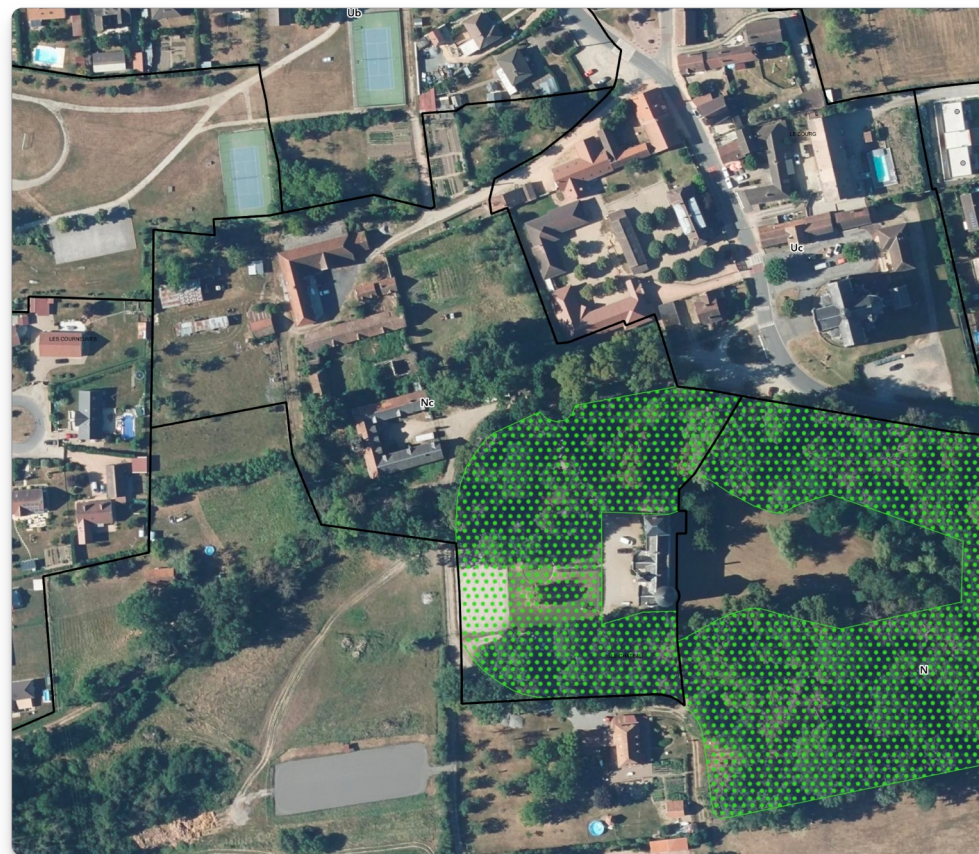
La zone N est mise en place :

- Sur les principaux boisements (grands massifs forestiers à l'Ouest (forêt domaniale de Moladiers) et les bords de l'Allier à l'Est)
- Sur les parcs arborés des châteaux.
- Des espaces boisés.
- Les principaux espaces naturels. (ZNIEFF, Natura 2000, réserve naturelle).
- Les corridors écologiques situés le long des cours d'eau.
- Les zones humides qui présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore ;

Plusieurs sous-secteurs sont instaurés :

- Un sous-secteur Nc (naturel châteaux) dédié aux projets de valorisation potentielle du château
- Un sous-secteur Ne dédié au cimetière et au futur centre technique municipal.





La zone Nc mise en place

La zone Ne mise en place, permettant l'extension des équipements (cimetière + centre technique)

Les éléments remarquables végétaux

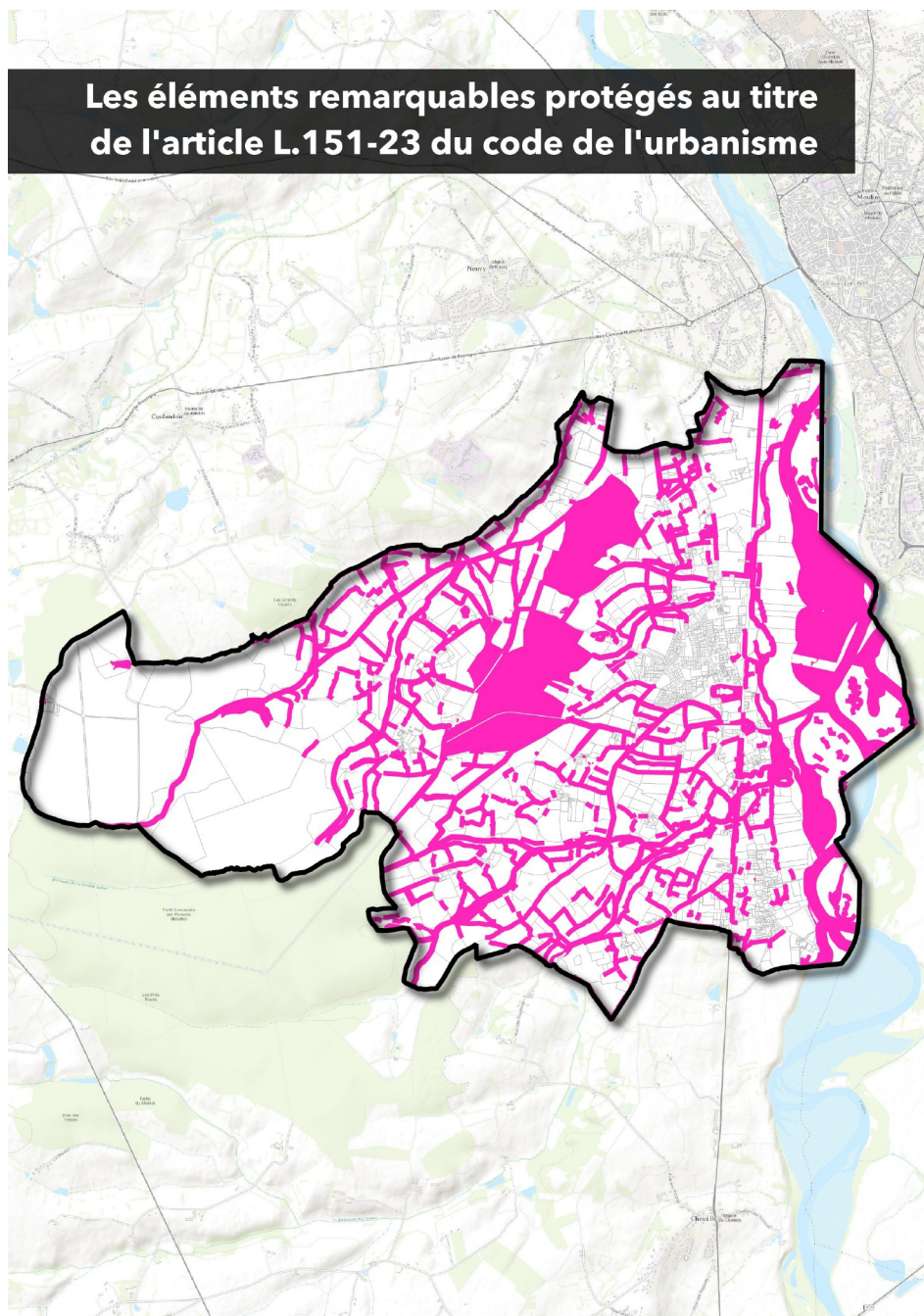
Sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- boisements,
- zones humides,
- corridors écologiques,
- haies,
- parcs et boisements, notamment privés. L'objectif est de préserver les boisements des châteaux (parc traditionnel) Ces éléments ont un double intérêt : écologique et paysager.

Les règles mises en place permettent la préservation des éléments identifiés.

Au total, près de 260 ha de surfaces sont protégés dans le PLU (éléments remarquables).

	Futur PLU (surface en Ha)
Parcs et boisements	234,4
Zones humides (pré localisation inventaire Allier) + mares	32,6
Corridors écologiques	234,7



Les éléments remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les emplacements réservés

La commune de Bressolles a mis en place sur le zonage du PLU, Un emplacement réservé afin de prévoir le désenclavement des parcelles situées au Nord.



	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine	2	3,0	45,6 %
Potentiels dans l'enveloppe urbaine	11	3,6	54,4 %
Total	13	6,6	100,0 %

VIII. LES CAPACITES DU NOUVEAU PLU

Le PLU est compatible avec le SCOT et en accord avec le PADD débattu.



Au total, en tenant compte du phénomène de rétention foncière, les potentiels en extension de l'enveloppe urbaine sont de 6,6 ha dans le PLU.

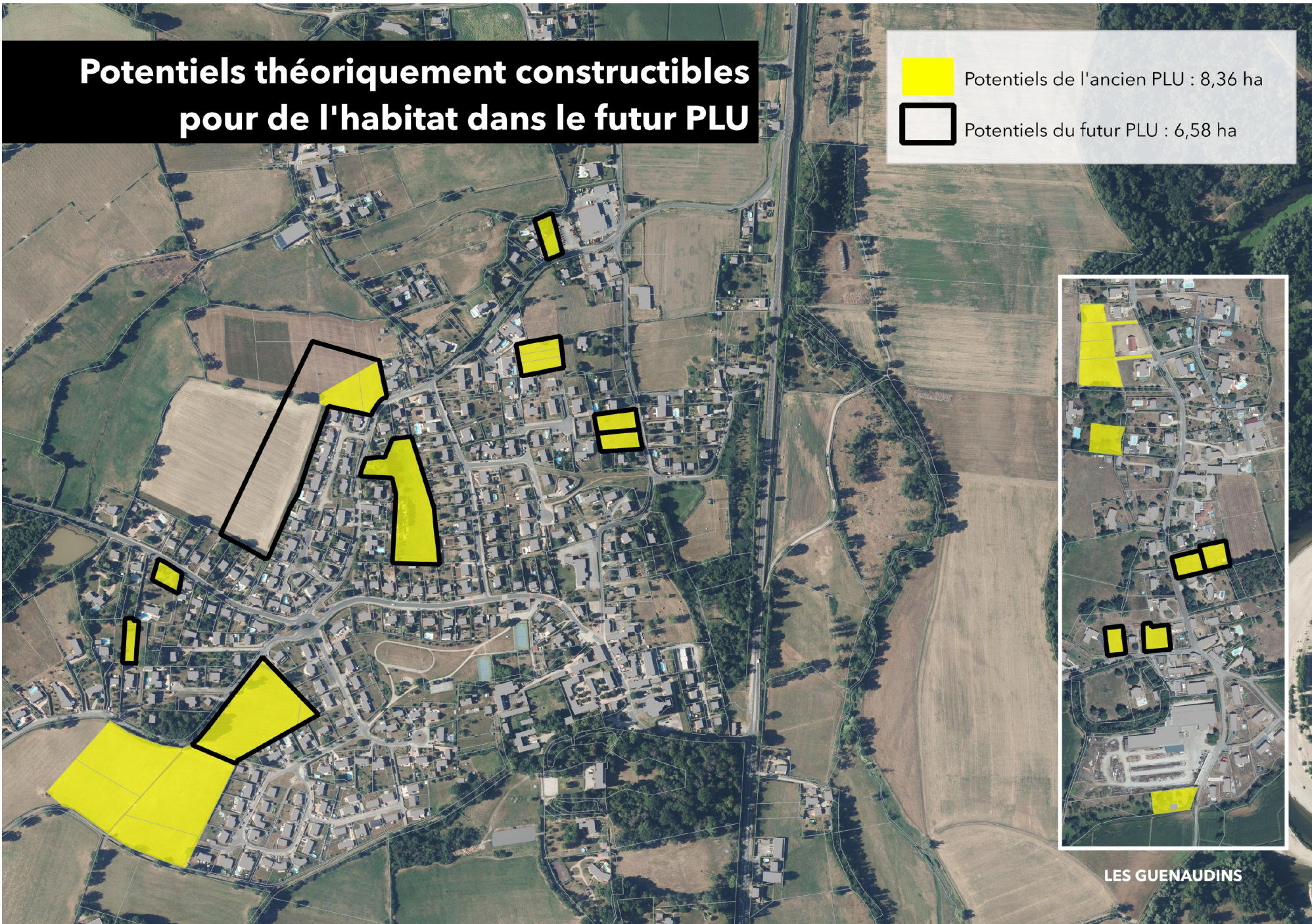
	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels soumis à OAP (R 51-8)	3	4,0	60,8 %
Potentiels sans OAP	10	2,6	39,2 %
Total	13	6,6	100,0 %

	Surface constructible en ha Ancien PLU	Surface constructible en ha Nouveau PLU	Surface concernée en ha
Zones constructibles (U et AU)	61,5	63,0	2,5 %

	Orientations du PADD	Estimation théorique pour le PLU	Estimation pour le PLU en incluant une rétention foncière de 20%
Production théorique de logements	72	82	29 66
Surfaces constructibles maximales en ha	4,2	6,6	5

Potentiels théoriquement constructibles pour de l'habitat dans le futur PLU

 Potentiels de l'ancien PLU : 8,36 ha
 Potentiels du futur PLU : 6,58 ha



CAPACITES DU PLU

LES GUENAUDINS

IX. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA TRAJECTOIRE VERS LE 0 ARTIFICIALISATION

Artificialisation nouvelle :

Surface pour des équipements d'intérêts collectif : 0,36 ha

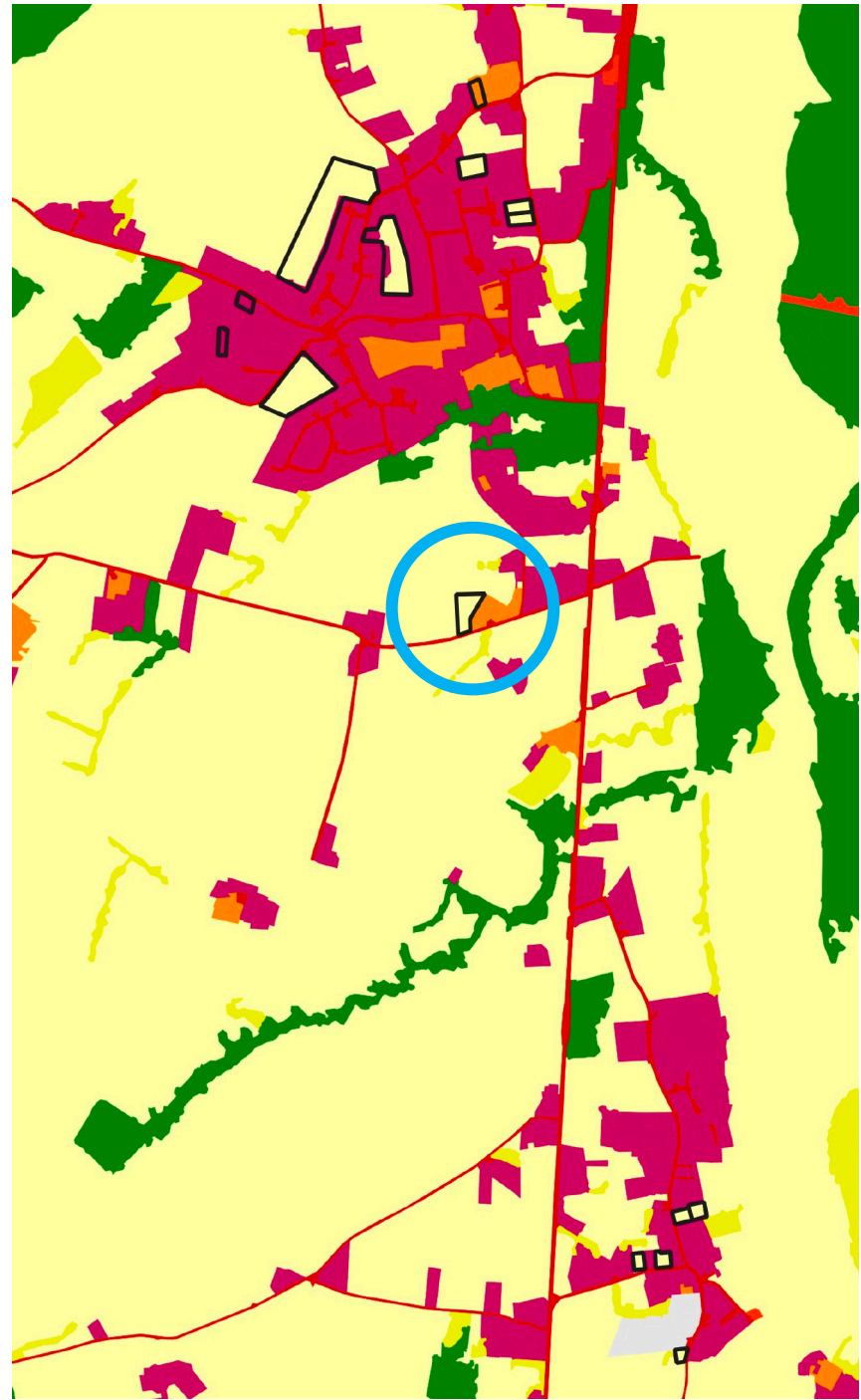
Surfaces pour de l'habitat : 5,6 ha

Total : environ 6 ha

Espace déjà artificialisé :

Surfaces pour de l'habitat : 0,7 ha

Rappel de la loi ZAN : 4,58 ha entre 2021 et 2030, puis 2,29 ha entre 2031 et 2040.



Les surfaces des zones

Surfaces calculées automatiquement avec le SIG.
Il peut donc y avoir des différences sur les totaux.

	Surface en ha
Uc	2,34
Ub	50,26
Ui	5,65
Total	58,25
AUa	2,51
AUb	1,25
AUc	1,01
AU	4,8
A	997
Ai	14
Total	997
N	1294
Nc	3
Ne	2
Total	1294
Total	2354