

# Plan Local d'Urbanisme

## BRESSOLLES

### Compte-rendu de la réunion publique Jeudi 6 Juin 2019

#### Objet de la réunion :

Monsieur le Maire remerciait de leur présence la quinzaine de personnes présentes. Il a présenté l'objectif de la réunion qui consistait :

- dans un premier temps à **présenter la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme aux habitants**, son rôle et ses finalités pour le développement territorial, son contenu, et sa dimension réglementaire, à travers la gestion du foncier, du zonage, des orientations d'aménagement.
- **A être compatible avec Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou le Programme de l'habitat (PLH) de Moulins Communauté, les lois Grenelle et ALUR, LAAF, MACRON qui contraignent à modifier en profondeur les comportements et modes d'urbanisation des 30 dernières années.** Il s'agit d'être économe sur la consommation foncière, en énergies et de ne mobiliser que pour les seuls besoins résidentiels, économiques, pour les équipements recensés à l'échelle d'une dizaine d'années pour le PLU et 20 ans pour le SCoT. La préservation de l'environnement, des espaces agricoles, une moindre consommation en énergies sont indispensables.

L'autre objectif de cette réunion était de présenter un point d'étape de l'élaboration du PLU avant la phase d'arrêt par le conseil municipal.

#### Déroulement de la réunion

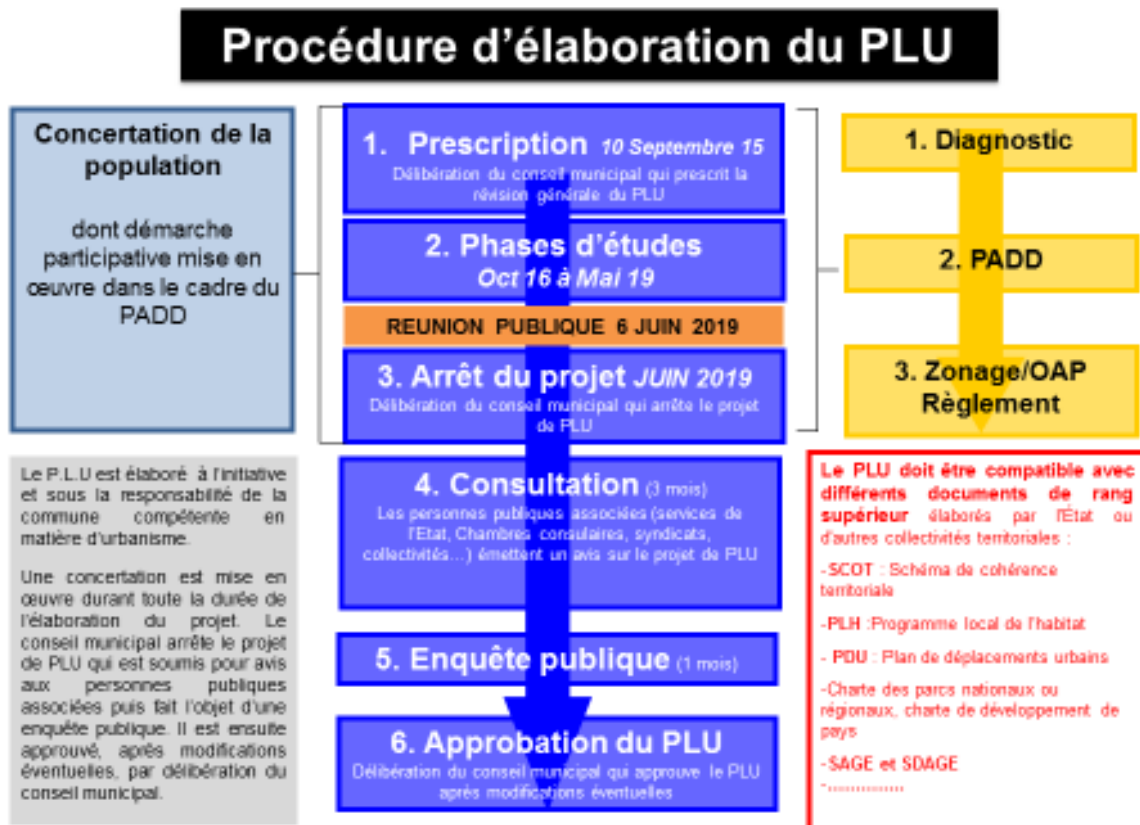
##### ○ **Introduction**

Le cabinet Aptitudes Aménagement a ensuite expliqué la démarche dans laquelle la commune s'est engagée pour la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est un document majeur pour le développement territorial local. En cela, il est essentiel de mener un travail de concertation avec les habitants et l'ensemble des administrés, afin de construire avec l'ensemble des acteurs locaux un projet de territoire communal à partir d'objectifs quantitatifs et qualitatifs partagés.

Le nouveau PLU devra être compatible avec le SCoT et le PLH.

La procédure est décomposée en 6 étapes (rectangles bleus).



La concertation a lieu jusqu'à l'enquête publique et un registre est disponible en mairie.

Une réunion publique où une trentaine de personnes a participé sous forme de groupes de travail a eu lieu le 29 9 2016 à la salle des fêtes. Elle avait permis que chacun s'exprime dans un premier temps en groupes puis en restitution collective.

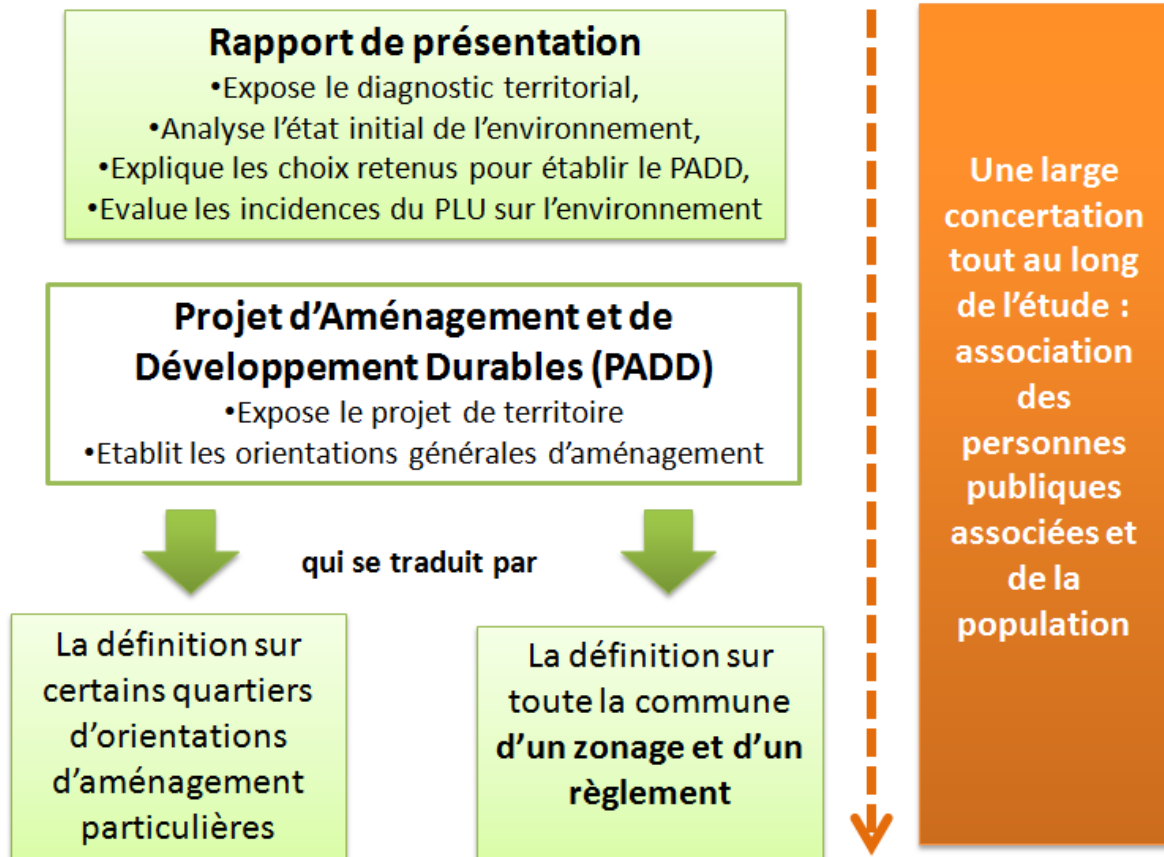
Les phases diagnostic, projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD) ont permis d'associer les élus sous formes de séminaires, les Personnes Publiques associées sous forme de 6 tables rondes, dont 4 réunions à huit clos avec les élus pour l'élaboration du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement.

Sur un plan législatif, le Grenelle 2 de l'environnement, la loi ALUR, accroissent la prise en compte des espaces agricoles et naturels et l'ensemble des dispositifs de limitation de consommation des ressources naturelles non renouvelables.

Le bureau d'études Aptitudes Aménagement, en charge de l'élaboration de la révision du PLU, a rappelé le contenu, le rôle et les objectifs d'un PLU, et d'autre part, l'intérêt d'associer les acteurs d'un territoire, élus, personnes publiques, personnes ressources, citoyens, à la réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

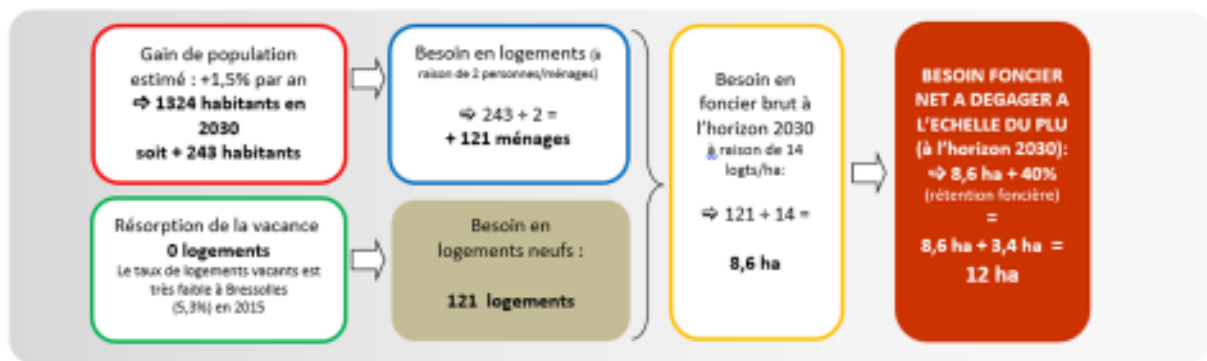
Quelle est la démarche PLU ?

## LA DEMARCHE D'ELABORATION DU P.L.U



Dans un second temps, le bureau d'études a rappelé les contraintes réglementaires, dont celles imposées par le plan Local de l'Habitat. La contrainte d'une surface constructible d'environ 12 ha pour les 10 à 15 prochaines années doit en conséquence être respectée.

## Méthodologie de calcul du besoin foncier à vocation résidentielle à l'échelle du PLU



**Tableau des surfaces disponibles par zones du PLU**

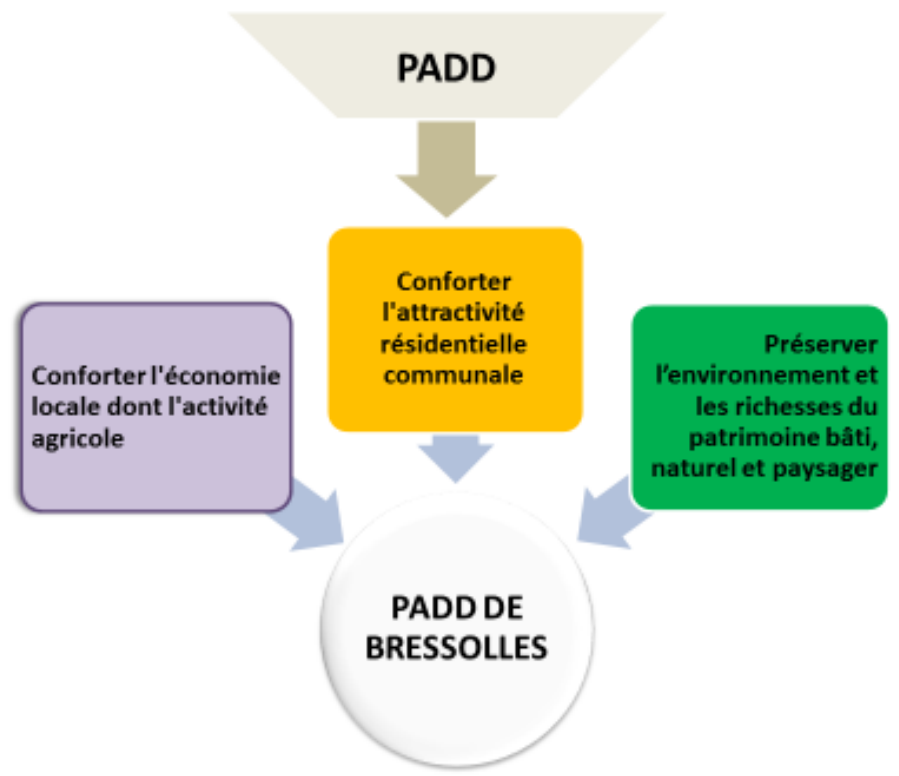
Zone	Surface totale	Surface disponible
Ub	2,69 ha	0 ha <sup>1</sup>
Ud	55,06 ha	4 ha
1AU	7,63 ha	7,63 ha
2AU	1 ha	1 ha <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>66,38 ha</b>	<b>12,6 ha</b>

<sup>1</sup> hors éventuelle opération de renouvellement urbain  
<sup>2</sup> la zone 2AU n'est pas constructible dans l'immédiat

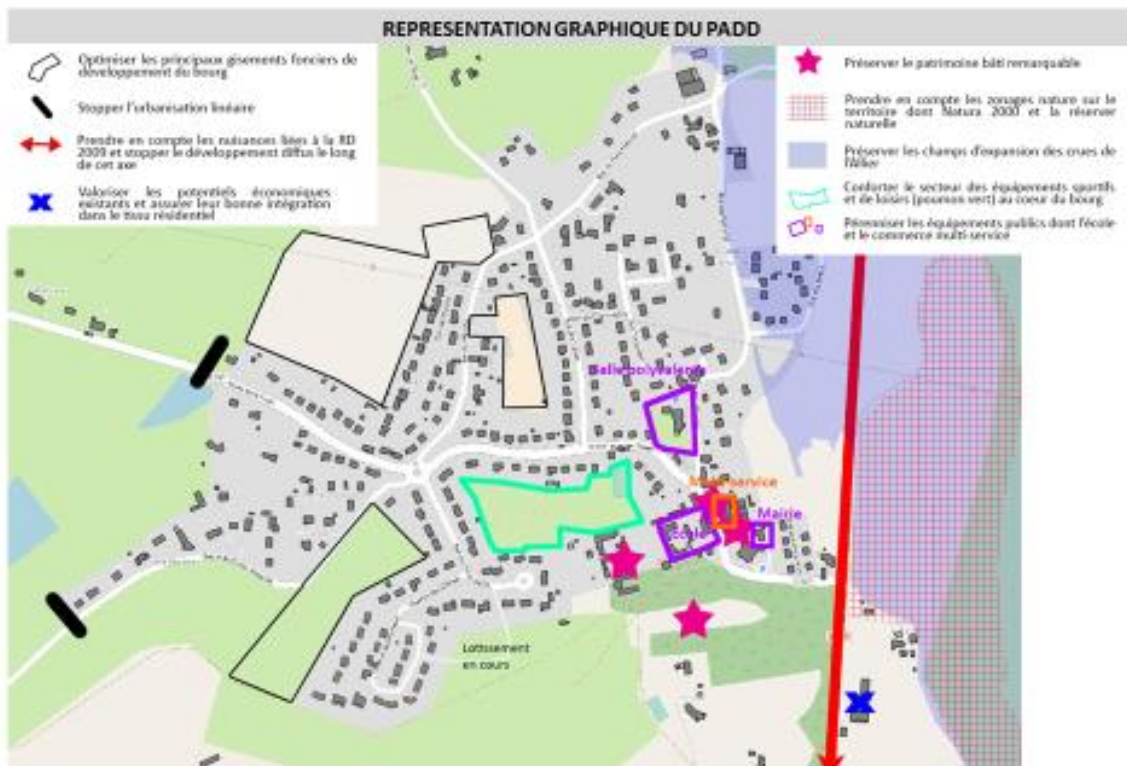
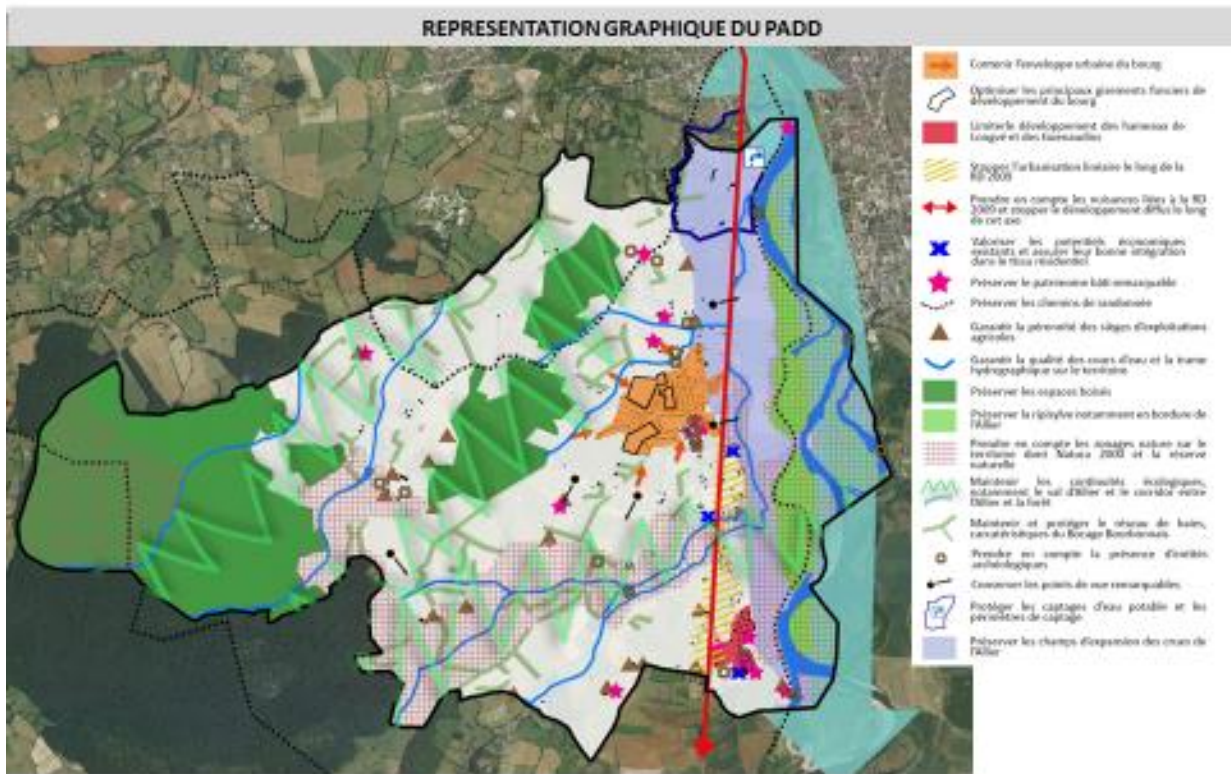
Avec 12,6 hectares de terrains disponibles à court, moyen et long terme dans les zones U, 1AU et 2AU, le PLU s'inscrit en compatibilité avec les objectifs démographiques et de production de logements du SCOT et du PLH. Le léger surplus d'offre foncière apparaît nécessaire pour les besoins en voiries et espaces verts et pour la mixité des fonctions urbaines.

Au-delà des objectifs quantitatifs, le PLU répond aux objectifs qualitatifs du SCOT et du PLH et plus globalement du développement durable que sont la maîtrise de la consommation d'espace, la recherche d'une certaine densité, la mixité sociale et urbaine...

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui a été établi suite à un travail de concertation active a été présenté en 3 grands objectifs.

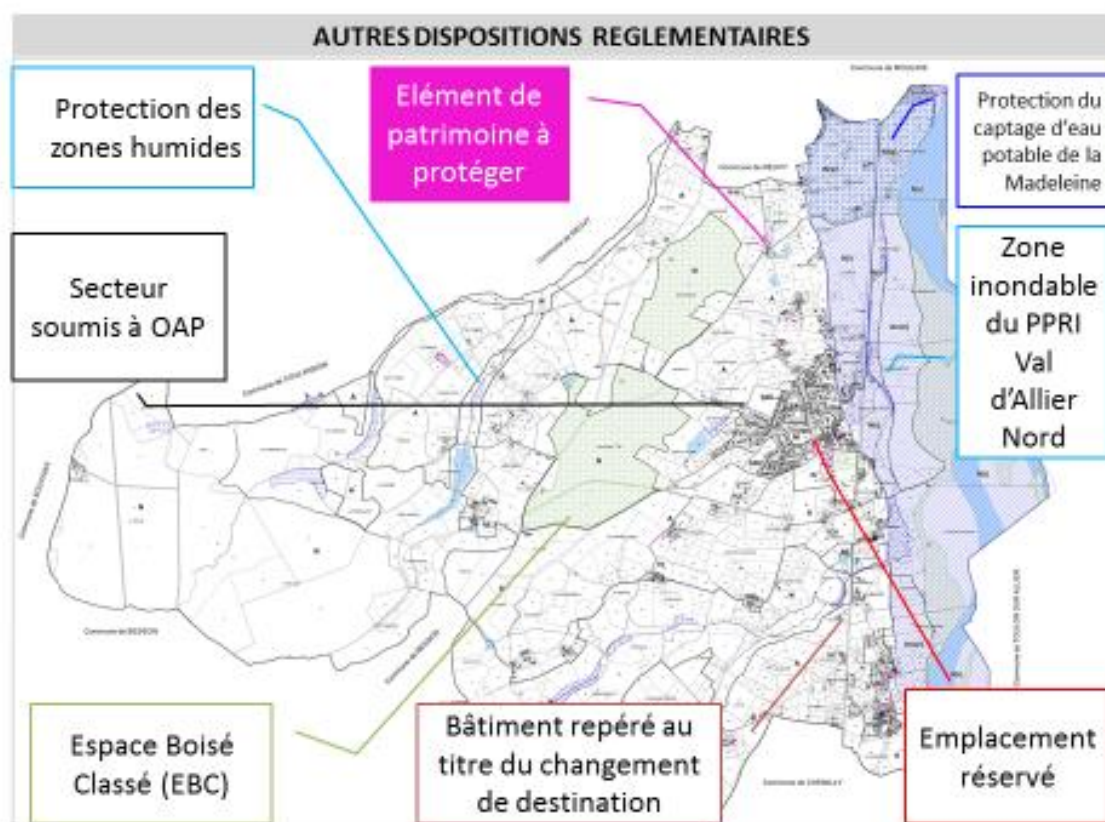
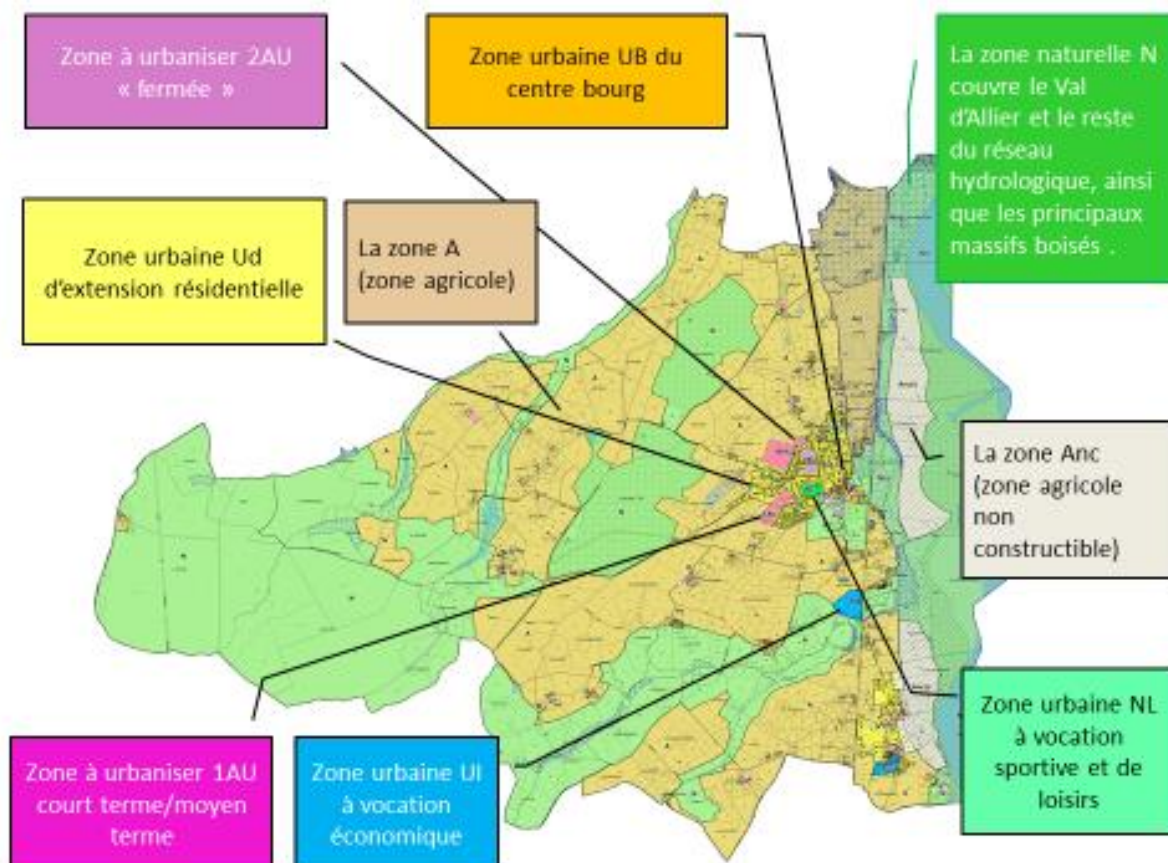


Une cartographie a été établie pour représenter les principales vocations du territoire communal et composantes ou contraintes à prendre en compte.





Les grandes lignes du zonage et du règlement ont été exposés :



**En zone Ub/Ud sont autorisés :**

- Toutes les constructions compatibles avec la zone (pas de construction agricole ni industrielle notamment)

**En zone UI sont autorisés :**

- Les constructions à vocation d'activités économiques

**En zone 1AU sont autorisés :**

- Toutes les constructions compatibles avec la zone (pas de construction agricole ni industrielle notamment)

**En zone 2AU « fermée » :**

- non constructibles en l'état actuel du PLU ➡ modification ou révision du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation

**En zone N sont autorisés :**

- Les CINASPIC : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension (max +30% et 250m<sup>2</sup>),
- Les constructions annexes liées aux habitations existantes (max 50m<sup>2</sup> hors piscines et à 20m de l'habitation)

**En zone NL sont autorisés :**

- Les constructions et installations liées à l'activité touristique, sportive, culturelle et de loisirs ;

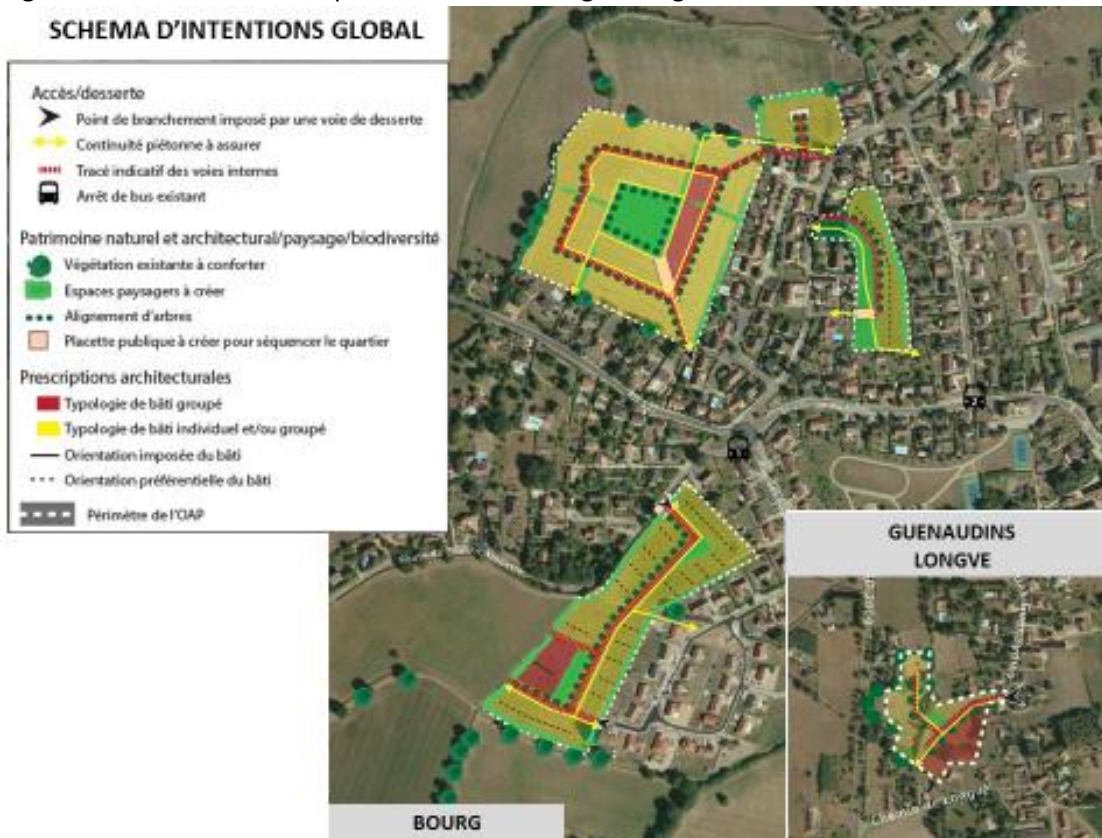
**En zone A sont autorisés :**

- Les mêmes constructions qu'en zone N
- Les constructions à vocation agricole (y compris pour les CUMA) et les constructions liées à la diversification de l'activité agricole (vente à la ferme...)
- Le changement des destination du bâtiment recensé

**En zone Anc sont autorisés :**

- Les mêmes constructions qu'en zone N

Ensuite, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été explicitées. C'est un outil réglementaire nouveau complémentaire au zonage et règlement.



Les suites de la procédure ont été exposées.



## Synthèse de la réunion publique

Les points suivants ont été relevés :

- Les élus ont souhaité une démarche d'élaboration partagée jusqu'à la phase PADD ;
- **Un registre en mairie est disponible** et le sera jusqu'à la mise en place de l'enquête publique.
- Il ne s'agissait pas de prendre en compte les intérêts particuliers, dont ceux des propriétaires de terrains constructibles, mais **d'identifier les intérêts collectifs**, publics visant un aménagement harmonieux de la commune sur les moyen et long termes,
- Il est essentiel que la commune se définisse un CAP pour les 10 à 15 prochaines années,
- La commune est contrainte de limiter **la consommation de terrains à environ 12 ha** et de concentrer l'offre à proximité des équipements existants (mairie, école, aires de jeux...), sachant que **4 ha sont disponibles en « dents creuses »**, c'est-à-dire dans la tâche urbaine existante, **7.6 ha en zone à urbaniser de court moyen terme (1AU)**, les zones 2AU (1ha) sont dites « fermées » à l'urbanisation car soumise à une modification ou révision du PLU et à condition que les terrains disponibles en zones U et 1AU aient été urbanisés.
- Mr le Maire insiste sur cette contrainte forte de limitation qui impacte les propriétaires.
- Le choix contraint a été de favoriser le bourg et partiellement le hameau de Longwé-Guenaudins ;
- **La dissociation entre l'habitat diffus et discontinu** (au-delà d'une rupture de 50 m, cf avis du Conseil d'Etat) a été expliquée.
- L'habitat hors de la tâche urbaine du bourg sera limité à des extensions et sera classé en zones A agricoles ou N naturelles avec une limitation à 30% de l'existant en surface de plancher et un maximum de 50 m<sup>2</sup>. Il ne pourra y avoir de création de nouveaux logements que dans le bâti existant ;
- **La préservation des espaces agricoles et naturels** doit être renforcée pour conserver la qualité des paysages et du cadre de vie, bénéficie d'un cadre naturel et agricole valorisant à l'immédiate proximité du noyau urbain de l'agglomération,
- Il est fait état de l'inondabilité en bord d'Allier et partiellement au-delà de la RD ;
- **La demande d'habitat évolue.** Des participants ont évoqué la faible attractivité démographique du département de l'Allier, Bressolles reste attractive avec la construction d'environ 5 logements par an et l'emménagement d'une quinzaine de ménages par an.



- **Les effectifs scolaires se maintiennent.** La commune a modernisé son école et sa cantine.
- **Le projet de 2<sup>ème</sup> pont sur l'Allier** va favoriser l'attractivité de Bressolles.
- **L'idée de conserver l'ambiance de village et la qualité des paysages** est affirmée ;
- Des questions ont été posées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le choix de localisation a été fait en 5 secteurs, dont 1 sur Guenaudins et Longvé. Cet outil permet d'imposer des règles sur l'accessibilité pour par exemple limiter les points d'accès, assurer les continuités piétonnes, le tracé indicatif des voies, le maintien de la végétation, la création d'espaces verts, d'alignement d'arbres, typologie de l'habitat avec de l'habitat groupé sur certains secteurs pour respecter une densité moyenne de 14 logements par ha ;
- **Une densité de 14 logements par ha**, déduction faite de 15% d'espaces de voiries ou verts, correspond soit à 14 lots de 610 m<sup>2</sup> environ, ou 4 maisons groupées sur 1 500 m<sup>2</sup> et 10 lots de 700 m<sup>2</sup> ;
- **L'habitat adapté au vieillissement** ou mono ménages (personnes seules ou parent avec enfants) qui correspondra à une demande de plus en plus élevée visera des logements de type T2 ou T3 (50 à 60 m<sup>2</sup> habitables), plutôt locatif et visera un habitat plus dense qui sera localisé à côté des équipements dont la mairie et commerces.
- **Globalement Bressolles reste très attractive.**
- La commune dispose d'un patrimoine bâti et non bâti qualitatif qu'il est nécessaire de préserver ;
- Les élus ont fait le choix de ne pas altérer les qualités de la commune et d'éviter l'étalement urbain.
- Les échanges ont permis une expression libre et un dialogue pour expliquer les choix sachant qu'il était nécessaire de limiter la consommation de terrain à construire et valoriser le bâti existant récent ou ancien.

Mr le Maire conclut cet échange qui a duré 2 heures.

---

**Cachet et signature de la mairie**