

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME BRUGHEAS



APPROBATION	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 06/07/2021
ENQUÊTE PUBLIQUE	DU 15/03/2021 AU 15/04/2021
ARRÊT DU PLU	DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 05/12/2019
MAÎTRE D'ŒUVRE DU PLU	URBEO I MEDIATERRE URBANISME ENVIRONNEMENT

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

INTRODUCTION	5
AXE N°1 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU BOIS RANDENAI ET MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX BRUGHEASSOIS	6
1.1. CIRCONSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET PRIORISER LES DENTS CREUSES	6
1.2. FOCALISER LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION AU BOIS RANDENAI	7
1.3. CONSERVER LA SILHOUETTE DES HAMEAUX	7
1.4. ENCADRER LES FUTURES CONSTRUCTIONS AU REGARD DES RISQUES NATURELS, NOTAMMENT ARGILEUX	8
1.5. DIVERSIFIER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS À L'ÉVOLUTION DES PROFILS DES MÉNAGES	8
AXE N°2 : VALORISER LES CARACTÉRISTIQUES «RURALES» (ENVIRONNEMENTALES, PAYSAGÈRES ET AGRICOLES) DE BRUGHEAS	9
2.1. PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES	9
2.2. PRÉSERVER LE PAYSAGE BOCAGER	9
2.3. MAINTENIR LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	9
2.4. PRÉSERVER LES VUES PANORAMIQUES ET LES VUES VERS LE GRAND PAYSAGE	10
2.5. MAINTENIR LE CARACTÈRE RURAL ET LA RUSTICITÉ DES AMÉNAGEMENTS	10
2.6. VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE	10
2.7. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE : MAINTENIR LES ESPACES AGRICOLES ET ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS	10
ORIENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD	12

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document-pivot du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet politique de la commune ainsi que sa stratégie globale en matière d'aménagement et de développement durables pour les 10 à 15 ans à venir (horizon 2030).

Le PADD répond aux besoins et enjeux spécifiques du territoire ; il doit respecter les grands équilibres d'aménagement du territoire (lois, règlements, documents supracommunaux), rappelés dans le rapport de présentation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations du PADD couvrent la totalité du territoire communal.

Le PADD assure également le cadre de cohérence interne au PLU. C'est sur la base de celui-ci que repose l'ensemble des pièces du Plan Local d'Urbanisme. Il constitue ainsi une base sur laquelle l'ensemble des règles et prescriptions sont édictées.

Le PADD se décline au niveau opérationnel et réglementaire par :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- des annexes prescriptives.

Le PADD n'est pas directement «opposable» aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable...) mais il constitue le cadre de référence du PLU.

Les orientations du PADD ne peuvent être remises en cause ou remaniées sans la mise en oeuvre d'une procédure générale de révision du PLU.

Le PADD de Brugheas se structure autour de deux grands axes directeurs déclinés en plusieurs objectifs et orientations :

- Axe n°1 : Poursuivre le développement du Bois Randenais et maîtriser l'évolution des hameaux brugheassoises,
- Axe n°2 : Valoriser les caractéristiques «rurales» (environnementales, paysagères et agricoles) de Brugheas

Les orientations d'aménagement et de développement durables sont exposées ci-après.

AXE N°1 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU BOIS RANDENAI ET MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX BRUGHEASSOIS

L'encadrement du développement communal repose sur la déclinaison de plusieurs orientations :

1.1. CIRCONSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET PRIORISER LES DENTS CREUSES

Brugheas est une grande commune - en superficie (2680 hectares) - fragmentée, aussi bien par son relief que par ses infrastructures et ses massifs forestiers. L'urbanisation est fortement éclatée en une dizaine de hameaux et d'écarts. La commune présente deux facettes :

- une facette périurbaine se circonscrivant au secteur du Bois Randenais. Ce secteur a vu son urbanisation s'intensifier le long de la RD1093 depuis plus d'une décennie. Les lotissements pavillonnaires, la réalisation d'équipements publics (groupe scolaire), le développement de la zone d'activités économiques de la Boucharde ont forgé le paysage périurbain de ce secteur qui constitue l'une des entrées de l'agglomération vichyssoise. Le Bois Randenais est une conurbation s'inscrivant dans le prolongement direct de la commune voisine, Bellerive-sur-Allier.
- une facette rurale représentée par l'ensemble des autres hameaux. Le paysage agricole et forestier, aux reliefs prononcés, caractérise les trois quarts du territoire brugheassois.

Depuis l'approbation du précédent PLU, le rythme d'urbanisation s'est accéléré sur le territoire. Entre 2002 et 2017, 21,7 hectares de foncier ont été consommés (hors artificialisation des sols liée au Contournement Sud-Ouest de Vichy) dont les trois quarts (16,1 ha) correspondent à de l'urbanisation à vocation résidentielle (5,1 ha pour le développement économique et 0,5 ha pour la réalisation d'équipements publics). Ainsi, durant la dernière décennie, Brugheas a consommé près de 1,1 ha par an pour construire de nouvelles habitations.

Ces évolutions traduisent les dynamiques démographiques et constructives observées sur le territoire. Entre 1999 et 2014, la population brugheassoise s'est accrue de 228 habitants (+18,6%). Le rythme de croissance démographique s'est accéléré pour même doubler durant les 5 dernières années. Entre 2009 et 2014, le nombre d'habitants est passé de 1327 à 1451 hbt (soit un taux de croissance démographique moyen de 1,8% annuel). Au regard de ces fortes évolutions et du nombre de constructions récentes, la population actuelle, en 2017, est estimée à environ 1510 habitants.

La croissance démographique communale est l'une des plus fortes de l'agglomération vichyssoise. Face à ce rythme de développement, la commune anticipe la poursuite des tendances actuelles en tablant à l'horizon du PLU, en 2030, sur un taux de croissance démographique annuel moyen de +1,8%. Brugheas se met ainsi en perspective d'atteindre un peu plus de 1900 habitants en 2030 (soit un peu plus de 390 habitants supplémentaires par rapport à aujourd'hui, +26% entre 2017 et 2030).

Pour répondre à cette projection de population, et en prenant une hypothèse d'évolution sociodémographique basée sur une diminution structurelle du nombre d'occupants par résidence principale (2,27 habitants par ménage en 2030 contre 2,34 aujourd'hui à Brugheas), il faudrait anticiper la réalisation de près de 190 nouvelles résidences principales, soit 14 nouveaux logements par an. Le projet communal cherche également à maintenir à maxima le nombre de logements vacants (53 lgt) et de résidences secondaires (56 lgt) tel qu'il est aujourd'hui. Ainsi, la réalisation de nouveaux logements vise à étoffer avant tout le parc de résidences principales. Ce dernier passerait dès lors de 85,0% en 2014 à 88,5% en 2030 (et le taux de logements vacants de 7,3% à 5,6%).

Pour réaliser près de 190 nouveaux logements sur le territoire d'ici 2030, environ 19 hectares de foncier résidentiel devraient être mobilisés, en prenant en compte la densité minimale moyenne de 10 logements par hectare définie à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Vichy. Si le rythme de consommation foncière est identique à la décennie précédente (1,1 ha par an), les gisements fonciers mobilisés seront optimisés avec une plus grande densité. Compte tenu des caractéristiques des dents creuses présentes au sein des tissus urbanisés de la commune (difficulté de mobilisation des tènements pour la construction...), il sera pris en compte un coefficient de rétention foncière de l'ordre de 20% (Coef. Rétention = x 1,2). Ainsi, les besoins fonciers totaux pris en compte pour le cadrage de l'urbanisation future sur le territoire représenteront environ 22,8 ha.

La mobilisation des gisements fonciers sera circonscrite :

- L'urbanisation future à l'échelle de la commune se cantonnera aux enveloppes urbanisées actuelles des hameaux,
- plus des deux tiers des espaces constructibles correspondront à des dents creuses,
- le développement linéaire et les urbanisations en entrée de hameaux ne seront plus possibles.

1.2. FOCALISER LES EXTENSIONS DE L'URBANISATION AU BOIS RANDENAI

Seul un secteur, celui du Bois Randenais, sera récipiendaire des potentielles extensions à l'urbanisation, en dehors des dents creuses. Les secteurs inscrits en extensions urbaines pourront représenter jusqu'au tiers des gisements fonciers nécessaires.

Les extensions de l'urbanisation au Bois Randenais se limiteront à un ou deux secteurs opérationnels de manière à assurer des opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes et ayant des tailles suffisamment critiques pour rationaliser les équipements publics, voiries et réseaux divers (VRD).

Les extensions urbaines viendront épaissir le secteur du Bois Randenais ; il ne s'agira donc pas de poursuivre une urbanisation linéaire, continue, le long des principales voies de desserte du secteur.

1.3. CONSERVER LA SILHOUETTE DES HAMEAUX

Chaque hameau présente une silhouette spécifique c'est-à-dire une identité forgée par les hauteurs de bâti, par leurs enveloppes urbanisées et par leurs matérialités (matériaux, plantations utilisés) perceptibles depuis leurs abords. Le projet communal vise à maintenir les ferments des silhouettes de hameaux. Les nouvelles urbanisations ne devront pas avoir pour impact de modifier les silhouettes générales des hameaux de manière à garantir ce qui fait le cachet des ensembles urbanisés de la commune.

1.4. ENCADRER LES FUTURES CONSTRUCTIONS AU REGARD DES RISQUES NATURELS, NOTAMMENT ARGILEUX

Brugheas présente des sols globalement très argileux, sur tout son territoire. Ceux-ci sont enclins à d'importants mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles selon les épisodes météorologiques). Compte tenu des risques potentiels pouvant impacter les constructions, le PLU cherchera à renforcer les règles de constructibilité et globalement à limiter l'exposition des populations aux effets des risques naturels.

De plus, face aux risques potentiels d'incendie de forêt, la commune cherchera à mobiliser toutes les formes possibles de récupération et de stockage d'eau sur son territoire, au plus près des hameaux. La prise en compte du risque sera définie au regard des perspectives d'évolution des hameaux.

1.5. DIVERSIFIER ET ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENTS À L'ÉVOLUTION DES PROFILS DES MÉNAGES

Brugheas connaît des évolutions sociodémographiques qui apparaissent de plus en plus en décalage avec les types de logements construits sur le territoire. En effet, le territoire connaît une progression du nombre de ses petits ménages (les deux tiers des logements sont occupés aujourd'hui par 1 ou 2 personnes) tandis que le marché de l'immobilier s'oriente vers la construction de très grands logements. Durant les 5 dernières années, le parc de logements s'est essentiellement renforcé en maisons individuelles de type T5 (+20%) aux dépens des autres formes d'habitat et de typologies de logements. En parallèle, on assiste à une diversification des profils de ménage (familles monoparentales, augmentation du nombre de personnes âgées...). Face à ces évolutions, la commune de Brugheas entend adapter son parc en logements locatifs pour être en phase avec l'évolution des besoins de la population.

2.1. PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES

Les forêts de Randan et de Montpensier représentent des réservoirs de biodiversité à l'échelle départementale et des couloirs de migration intercommunale pour de nombreuses espèces, notamment mammifères. A ce titre, ces espaces à très forts intérêts écologiques sont reconnus comme des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1. Les lisières forestières connaissent différentes formes de pression (avancée de l'urbanisation, développement de plantes envahissantes...) notamment au niveau de la périphérie des hameaux des Fourneaux et des Taureaux. Les franges Sud du Bois Randenais abritent par ailleurs des pelouses sèches à Origan favorable à l'Azuré du serpolet ainsi qu'un milieu prairial et bocager favorable à l'Alouette lulu et à la Pie-grièche écorcheur. Enfin, plusieurs secteurs délaissés (bâti en ruine...) sont propices à l'accueil d'espèces de chiroptères protégés.

Tous ces milieux particulièrement remarquables doivent être préservés.

Le projet communal entend ainsi assurer la protection de la forêt ainsi que des milieux naturels et éléments à fort intérêt pour la biodiversité. Ces espaces seront sanctuarisés.

2.2. PRÉSERVER LE PAYSAGE BOCAGER

En dehors des grands boisements et forêts, Brugheas présente une structure bocagère qui repose sur un maillage de haies, de ripisylves (végétation de bord de ruisseau), de bosquets et d'arbres isolés, dont la richesse est amplifiée par les alternances du relief. Le bocage forge une armature écologique et paysagère au territoire dont il convient d'assurer la permanence. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à préserver les haies

existantes et les boisements de proximité dans le respect des fonctionnalités écologiques et agricoles. Cette ambition participe à l'affirmation de l'identité végétale de la commune.

2.3. MAINTENIR LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Les haies et arbres isolés, alliés aux ripisylves (végétations de bords de ruisseau) sont des supports de continuités écologiques linéaires et discontinus. Ils permettent d'assurer la libre circulation des espèces au sein du territoire entre les réservoirs de biodiversité. Brugheas est une commune d'articulation entre différents corridors écologiques majeurs. Plusieurs continuités écologiques seront protégées. Elles correspondent aux espaces d'accompagnement de principaux cours d'eau : le ruisseau de l'âne, le ruisseau de la Rama, le ruisseau de la Merlaude, la goutte du bois plateau et la rivière du Sarmon.

En outre, l'imperméabilité générale des sols brugheassois, l'engorgement temporaire ou permanent des sols par l'eau est source d'apparition de milieux humides et de végétations hygrophiles. Les abords des ruisseaux, les mares et les milieux gorgés d'eau constituent autant de zones humides menacées par l'urbanisation, l'artificialisation des sols ou les activités agricoles. Le projet communal cherchera à préserver ces milieux humides qui jouent un rôle dans le fonctionnement général des bassins hydrauliques.

2.4. PRÉSERVER LES VUES PANORAMIQUES ET LES VUES VERS LE GRAND PAYSAGE

L'avancée de l'urbanisation et la réalisation du Contournement Sud-Ouest durant la dernière décennie ont modifié substantiellement les paysages brugheassois et leurs perceptions.

Avec sa topographie marquée par une alternance de vallons et interfluvés, et des motifs paysagers multiples, la commune bénéficie d'une grande richesse paysagère. Les ouvertures et les vues vers le grand paysage (Puy de Dôme...) ainsi que les covisibilités d'un relief à l'autre sont autant d'éléments forgeant l'identité de la commune, de même que les caractéristiques du paysage agricole et forestier. Le développement des hameaux sur les lignes de crête et la variété des côtes exposés à la vue marquent également de fortes sensibilités paysagères.

Le projet d'aménagement et de développement durables vise à préserver ces grands éléments de l'identité communale. Il sera ainsi recherché la préservation des côtes remarquables ainsi que le maintien des vues majeures sur le grand paysage.

2.5. MAINTENIR LE CARACTÈRE RURAL ET LA RUSTICITÉ DES AMÉNAGEMENTS

Sous l'effet de la périurbanisation, Brugheas s'inscrit dans un mouvement de banalisation de ses paysages et de son architecture. L'étalement de l'urbanisation, l'élévation de constructions à l'architecture disparate sans lien avec le territoire... conduisent à une annihilation des caractères ruraux brugheassois. La volonté communale est de maintenir les ferments de son identité rurale tant dans les constructions que dans les aménagements d'espaces extérieurs. Ainsi, il sera recherché la simplicité, la rusticité et la

robustesse des matériaux et dispositifs employés (profil simple de chemin...). Le vocabulaire «urbain» des aménagements se limitera aux espaces du Bois Randenais. Les autres hameaux chercheront à renouer avec le caractère rural typique des cœurs de village.

2.6. VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE

Brugheas recèle de plusieurs bâtis anciens remarquables. Ceux-ci correspondent à d'anciennes bâtisses seigneuriales ou religieuses (Château des Fourneaux, ancien collège de Brugheas, presbytère, église Saint-Martin...), à plusieurs maisons de maître et à d'anciennes fermes traditionnelles et à quelques édifices (croix de chemin...), généralement situés en cœur de hameau.

Ce patrimoine voit ses éléments d'identité architecturale s'affaiblir au fil des années. Le projet communal cherche à inscrire son action dans une revalorisation et une réhabilitation respectueuse des caractéristiques originelles du patrimoine. Des règles seront ainsi portées pour assurer la conservation et la protection du patrimoine bâti remarquable.

2.7. PÉRENNISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE : MAINTENIR LES ESPACES AGRICOLES ET ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS

L'agriculture à Brugheas est très dynamique et elle constitue l'un des principaux piliers économiques de la commune. Celle-ci se caractérise par sa pérennité et sa robustesse (plusieurs sièges d'exploitation menés par de jeunes agriculteurs qui ont des projets de développement sur la commune à moyen et long terme). Cependant, l'activité agricole fait face à quelques handicaps : plusieurs sièges d'exploitation et bâtiments agricoles se situent au cœur de hameaux. L'urbanisation à proximité immédiate des bâtiments agricoles limite le potentiel de développement des exploitations.

Pour garantir les possibilités d'exploitation des terres agricoles, il sera recherché une minimisation de l'extension des espaces urbanisés sur les espaces cultivés.

Par ailleurs, le projet communal cherchera à accompagner l'évolution et l'implantation de bâtiments agricoles en dehors des hameaux pour à la fois moderniser l'appareil productif et aussi assurer le maintien de bons rapports de voisinage avec les habitations. Des distances minimales entre les bâtiments agricoles et les bâtiments tiers seront recherchées.

ORIENTATIONS GRAPHIQUES DU PADD DE BRUGHEAS

