VERDI

Mairie de Brens
450, Route du Centre
01300 BRENS

BRENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Justifications

PLU arrêté en conseil municipal le 04/12/2023

PLU approuvé en conseil municipal le : XX/XX/XXXX

Table des matières

PLAN LOCAL D'URBANISME 1

1 INTRODUCTION GENERALE 5

1.1 LES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME 6

2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 7

2.1 Contexte règlementaire 8

2.2 Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 8

2.3 La justification du PADD et des choix retenus au regard du diagnostic territorial 9

2.3.1 Objectifs de la révision du POS et élaboration du PLU 9

2.3.2 Des enjeux du diagnostic à la définition du projet de territoire 10

2.3.3 La construction du projet communal 11

2.4 Les axes d'actions stratégiques 21

2.4.1 La déclinaison des objectifs et des actions par orientation 22

2.5 La cohérence des OAP avec le PADD et ses axes stratégiques 27

2.5.1 Contexte règlementaire et contenu des OAP 27

2.5.2 Identification des secteurs d'OAP de Brens 27

2.5.3 Prise en compte des enjeux des sites (environnement, paysage) 32

3 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS ET OUTILS REGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 33

3.1 L'objectif de la traduction règlementaire et principes 34

3.1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation 34

3.1.2 La clarification des dispositions 34

3.2 Outils règlementaiRes mis en œuvre : Règlements écrit et graphique 34

3.2.1 Les zones urbanisées (U) 35

3.2.2 Les zones a urbaniser (AU) 43

3.2.3 Les zones agricoles (A) 46

3.2.4 Les zones naturelles (N) 50

3.2.5 Règles communes au territoire 58
3.2.6 Bilan des surfaces du PLU 62

4 JUSTIFICATIONS DES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 64

4.1 Les emplacements réservés (ER) aux voies, ouvrages pblics, installations d'intérêt général et espaces verts 65

4.2 Les éléments du patrimoine à protéger 65

4.3 Les éléments de continuite à préserver 68

4.4 Les changements de destination 69

4.5 Les zones humides à protéger et les milieux humides 69

4.6 Les secteurs concernés par le PPRi et / ou un périmètre de captage 69

4.7 Les voies et chemins à créer ou à conserver 70

5 LES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE la consommation des ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AGRICOLES 71

6 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 73

6.1 Les données de référence 74

6.1.1 Consommations des espaces naturels agricoles forestiers 74
6.1.2 Artificialisation des terres 75

7 DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU 76

1 INTRODUCTION GENERALE

Ce chapitre expose les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), au regard notamment des objectifs de limitation de la consommation foncière et de protection de l'environnement et, le cas échéant, les raisons qui justifient les choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées.

Il justifie les motifs de délimitation des zones, les règles afférentes et les orientations d'aménagement et de programmation. Il précise les outils réglementaires supplémentaires (prescriptions, servitudes) qui complètent le plan de zonage et le règlement dans la poursuite des objectifs du PADD.

1.1 LES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

2.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PADD détermine :

1° 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 ;

2° 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, […] 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.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

2.2 LE ROLE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le rôle assigné au P.A.D.D. est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage. Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- les enjeux économiques
- les enjeux sociaux
- les enjeux environnementaux.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLU étant soumise à évaluation environnementale, la réalisation du PLU s'inscrit dans une recherche continue de prise en compte de son environnement.

2.3 LA JUSTIFICATION DU PADD ET DES CHOIX RETENUS AU REGARD DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.3.1 OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET ELABORATION DU PLU

L'objectif global assigné à la révision du Plan Local d'Urbanisme de BRENS, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage, et des réseaux d'énergie.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme
- Avoir un document d'urbanisme adapté au contexte actuel en y intégrant les enjeux des lois grenelle I et II
- Encadrer son développement futur en compatibilité avec les dispositions du SCOT du Bugey approuvé le 26 septembre 2017.
- L'aménagement d'un terrain communal ;
- La préservation du patrimoine bâti de la commune
- Le maintien et la pérennisation de l'activité agricole

Ces objectifs définis par une première délibération ont été complétés en 2020 par de nouveaux objectifs :

- Favoriser l'émergence de projets locatifs intégrant des objectifs de performances énergétiques
- Amener une réflexion poussée sur le classement de la zone du Pré du Pont en permettant au commerce existant de pérenniser son implantation en construisant plus librement et d'envisager pour le futur un développement durable
- Favoriser l'installation d'un parc photovoltaïque au Petit Brens tout en préservant la zone humide située à proximité.

A ces objectifs initiaux s'est adjointe une réflexion sur le zonage d'assainissement. Celui-ci est en cours de révision et fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec le projet de PLU.

Doté d'un document d'urbanisme non compatible avec les dernières évolutions, la révision du PLU constituait une nécessité pour la commune, non seulement pour s'inscrire dans l'objectif de compatibilité avec le SCoT mais également pour répondre aux enjeux de l'aménagement de l'ensemble du territoire.

L'objectif de sobriété foncière prescrit par le cadre législatif et réglementaire en vigueur et à respecter, qui se traduit lui-même par la définition d'objectifs à atteindre en matière de démographie, de perspectives de construction de logement (à l'horizon 2033 en ce qui concerne BRENS) et de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles, ne saurait être assuré de manière pertinente par le document d'urbanisme actuel.

Par ailleurs, les enjeux spécifiques au territoire (Natura 2000, Captages, qualité paysagère) constituent à eux seuls des motifs de révision du Plan Local d'Urbanisme.

2.3.2 DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC A LA DEFINITION DU PROJET DE TERRITOIRE

Si le territoire de BRENS semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de BRENS, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- Les secteurs environnementaux identifiés par des périmètres informatifs ou règlementaires
  - Site Natura 2000 : Ensemble Lac du Bourget, Chautagne et Rhône
  - Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : 4 périmètres de Type 1, associés aux milieux humides et aquatiques
  - Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité
  - Zones humides

- La place de l'agriculture qui reste importante sur le territoire et dispose de bonnes terres

- Le grand paysage forgeant l'identité de la commune : vues sur le Rhône, relief collinéen en partie Ouest de la commune, structure urbaine historique des hameaux,…

- Le réseau hydrographique particulièrement développé et source d'enjeux naturels (zones humides) mais également de risques d'inondation (PPR révisé en 2020)

- Les périmètres de protection du captage

- L'accessibilité à la commune qui la positionne favorablement au regard du pôle d'emploi chambérien ;

- Des réseaux dans un état correct mais à mettre en cohérence avec le projet communal

- Le cadrage des documents supra-communaux tel que le SCoT du Bugey

En parallèle, l'état initial de l'environnement met en évidence des enjeux forts en matière :

- De protection des ensembles éco-paysagers et plus particulièrement les continuités naturelles et les coupures agricoles et naturelles existantes entre les hameaux ;
- De prise en compte des enjeux liés aux milieux humides et aquatiques, tant pour leur rôle dans la biodiversité qu'en tant que ressource ou facteur de risque.

2.3.3 LA CONSTRUCTION DU PROJET COMMUNAL

La construction du projet communal s'est poursuivie à partir de plusieurs questionnements :

- Quelle évolution « naturelle » en dehors de la révision du document d'urbanisme ?
- Que prescrit le SCoT pour la commune de BRENS ?
- Combien d'habitants à l'horizon 2031 ?
- Quels seront les besoins induits ?
- Quelles sont les capacités foncières du territoire pour les accueillir ?
- Quels sont les principaux enjeux territoriaux notamment du point de vue environnemental ?
- Quelle incidence environnementale des choix poursuivis ?

2.3.3.1 Le scénario au fil de l'eau

La commune est actuellement dotée d'un PLU approuvé le 03 Mars 2003. Ce document se caractérisait notamment par les objectifs suivants :

Renforcer la centralité du chef-lieu

Préserver l'identité communale : hameaux, architecture

Maîtriser le développement en laissant une possibilité à chaque village, l'objectif étant de rééquilibrer le développement sur le territoire communal, en lien avec la capacité des équipements

Préserver des coupures à l'urbanisation entre les hameaux ou ensembles bâtis

Confirmer les fonctions du secteur de la Gare : Activités de loisirs près du canal du Rhône et activités économiques à l'emplacement de l'ancienne gare.

Préservation de l'agriculture, notamment en évitant d'encercler les sièges d'exploitation.

Circulation : recherche de la sécurité pour le piéton (notamment dans la traversée du chef-lieu), amélioration de carrefours, recalibrage de voiries. Limiter le nombre de nouvelles voies sur la RD31a.

Source : RP – PLU 2003

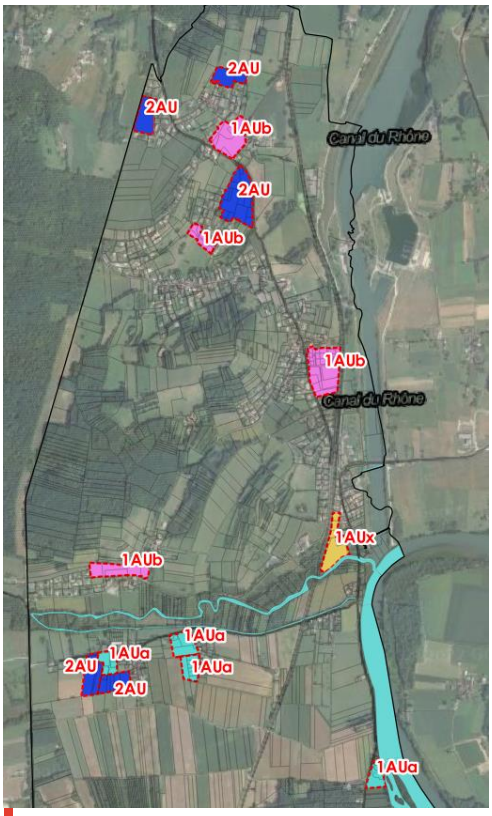
Ces derniers ont donné lieu à des choix fonciers conséquents, en accord avec l'ambition affichée de « possibilité donnée à chaque village (comprendre hameau) de se développer. En parallèle, deux orientations plus poussées avaient été proposées sur le Petit Brens et le Grand Brens (schéma de principe)

Il en résulte un document prévoyant environ 25 hectares de foncier à développer soit une évolution de 30% de la zone U telle qu'elle figurait au PLU 2003.

Une partie de ces 25 hectares ont fait l'objet de projets d'aménagement tous visés par un zonage 1AU.

Fin 2021, environ 7 hectares de zone 1AU restaient disponibles ainsi qu'environ 9 hectares de zones 2AU fermées à l'urbanisation.

A noter que l'enveloppe de la zone urbaine comportait également de larges espaces non bâtis dont la plupart ont connu des développements résidentiels ces 5 dernières années.



Zone d'extension au PLU en vigueur

Espaces libres en zone U en vigueur

Concernant le **développement économique**, une partie des surfaces allouées concerne la zone du Pré du Pont de compétence communautaire mais qui n'a connu que des installations ponctuelles et aucun aménagement d'ensemble.

La zone d'une surface d'environ 2h n'est occupée que sur 25% de sa surface.

Si le PLU 2003 inscrivait un développement foncier très important et non cadré (absence d'OAP), il proposait en revanche des délimitations intéressantes en matière de zones agricoles et paysagères en précisant :

- Les secteurs agricoles paysagers qu'il convient de préserver
- Les destinations précises au sein des zones naturelles notamment au regard des enjeux de captage ou encore d'inondation déjà pris en compte

La délimitation des espaces naturels et agricoles formaient ainsi des coupures naturelles entre les zones d'urbanisation bien que l'importance de celles-ci mette à mal les continuités globales du territoire.

Aucune prise en compte spécifique des enjeux de continuités ou de réservoirs n'était incluse au sein de ce PLU 2003. De même, la prise en compte paysagère ou patrimoniale est peu significative.

Ce scénario de développement a par ailleurs trouvé son illustration dans les projets de ces dernières années : malgré des intentions schématiques dans le PLU 2003 qui proposait des organisations variées en termes d'aménagement, l'urbanisation a privilégié des formes classiques de lotissement avec voies en impasse et logements individuels.

Ainsi, le scénario de référence semble proposer à la commune :

- Un développement très conséquent de son enveloppe urbaine et cela sur l'ensemble de ces hameaux y compris les plus excentrés (commanderie)
- Une prise en compte des enjeux les plus règlementaires : captages et risques
- Un faible cadrage de ce potentiel de développement : aucun outil spécifique n'est décliné
- Une prise en compte des enjeux agricoles indépendamment des grandes surfaces dédiées au volet résidentiel

2.3.3.2 Estimation des besoins « qualitatifs »et « quantitatifs »

Habitants et logements

Le dimensionnement du PLU 2023 a été établi au regard de trois paramètres majeurs :

- ➢ Le cadrage du SCoT qui fixe des objectifs
- Un maximum de 1% de croissance démographique annuelle
- Un maximum de 1,4% de croissance annuelle pour le parc de logements
- Une densité minimale de 14 logements / ha
- ➢ Le contexte démographique actuel de la commune :
- Après une période de croissance continue et importante entre 2000 et 2012, la commune a connu entre 2014 et 2018 une forte diminution (-0,8%/an). Depuis 2018, ce sont de nouveaux de nombreuses autorisations d'urbanisme qui sont déposées et validées (environ 38 fin 2022), laissant entrevoir une hausse importante du nombre de logements et de la population en cohérence avec l'attractivité dont bénéficie la commune (proximité du bassin chambérien) ;
- Une taille moyenne des ménages en baisse. On compte environ 2,45 personnes par foyer en 2019 ; la taille théorique des ménages en 2033 est de 2,35 personnes / foyer.

- ➢ La stratégie politique des élus. Celle-ci a grandement évolué, notamment au regard des enjeux fonciers. Ainsi, le projet initial (arrêté en 2022) s'appuyant notamment sur une continuité avec le document en vigueur et impliquant une consommation foncière importante, a laissé la place à un projet de développement raisonné, en adéquation avec le contexte démographique et règlementaire, et prenant d'avantage en compte les enjeux relatifs à la préservation de l'environnement et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dès lors les choix suivants ont dû être menés :

- o Maintenir un foncier identifiable dans la trame urbaine
- o Basé le projet communal sur un scénario de développement démographique raisonné
- o Construire un véritable projet communal, en identifiant les secteurs de développement privilégié. Ces choix ont mené au déclassement de la totalité des zones 2AU existantes au premier arrêt.

Dès lors le projet se caractérise par :

- Une ambition démographique d'environ 85 habitants supplémentaires d'ici 2033 (1226 habitants en 2033), grâce à un rythme de croissance annuelle moyen de 0,5 %.
- Une offre supplémentaire en logement d'environ 60 unités entre 2019 et 2033, soit environ 40 unités entre 2023 et 2033. En effet, 21 logements ont été produits entre 2019 et 2022 selon le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires.

Foncier

Sur l'aspect foncier sont pris en compte :

- La stratégie politique exprimée ci-dessus
- Le cadrage du SCoT (14 lgt/ha mini)
- Le potentiel de densification/réhabilitation de la trame urbaine

Le potentiel estimé au sein de la trame est de l'ordre de 3.02 hectares pour 21 unités foncières d'une surface moyenne de 1470 m². Ainsi, il est identifié un potentiel de production d'environ 34 logements.

Cette estimation, exposée dans le volet diagnostic repose sur un travail de terrain et d'échanges avec les élus, analysant pour chaque parcelle de l'enveloppe urbaine le potentiel de mobilisation à court/moyen terme. Il tient compte des dernières autorisations d'urbanisme.

Le potentiel en réhabilitation / sortie de vacance est estimé à 0 unité. Le taux de vacance est de 4,2% en 2020, en diminution constante depuis 15 ans, et ce sans action de politique publique spécifique.

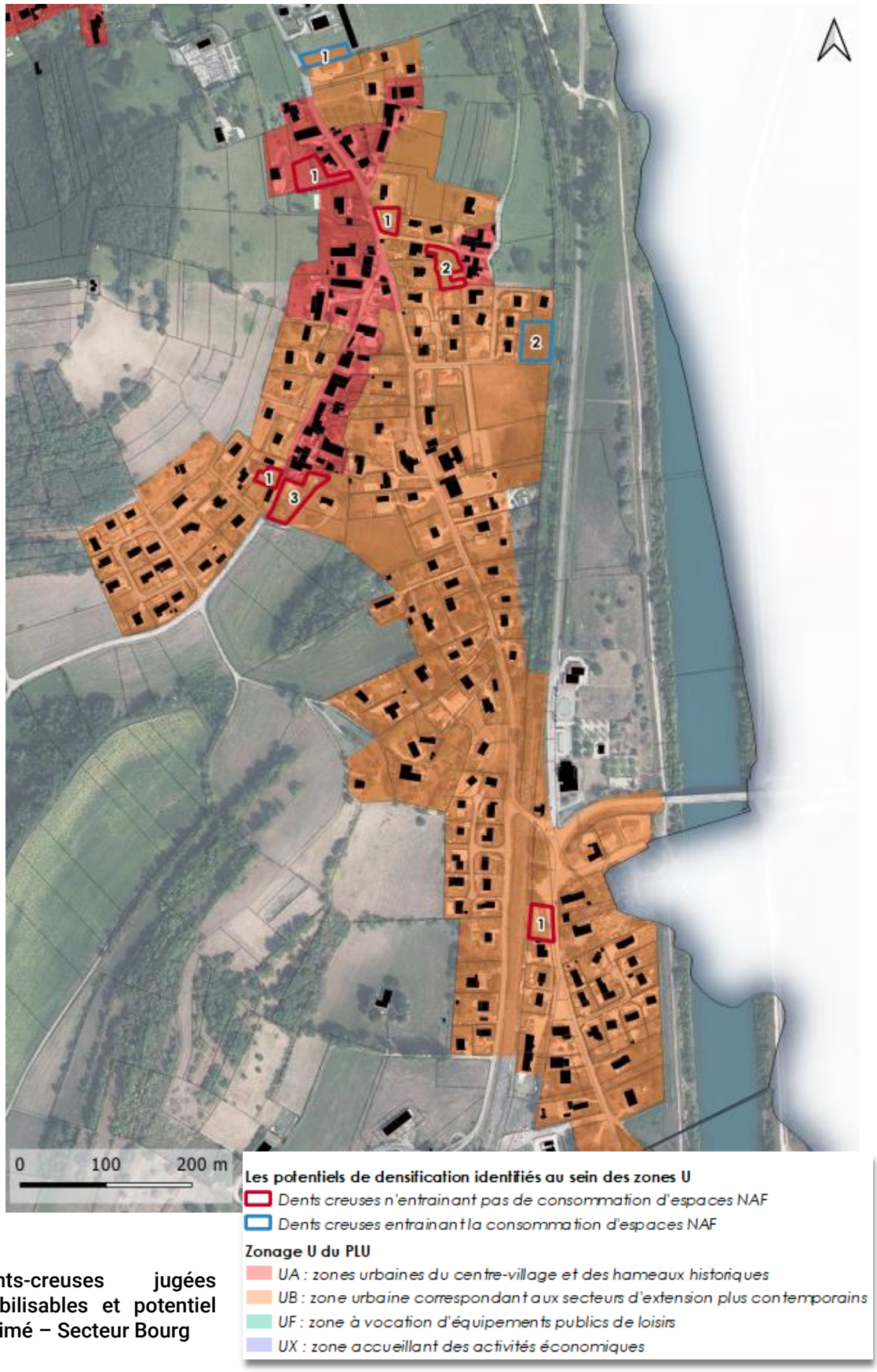
Enfin, à ce potentiel, les élus ont souhaité associer un développement modéré en extension :

- Conformément aux orientations du PADD, un secteur de développement au cœur du hameau du Petit Brens. Ce secteur de 1,65 ha est destiné à la vocation de production d'énergie. En revanche, dans le cas d'une non-réalisation du projet photovoltaïque, le PLU, au travers d'une POAP valant règlement, prévoir le maintien d'une zone réduite de 3800 m² à destination de logements (environ 5 logements).

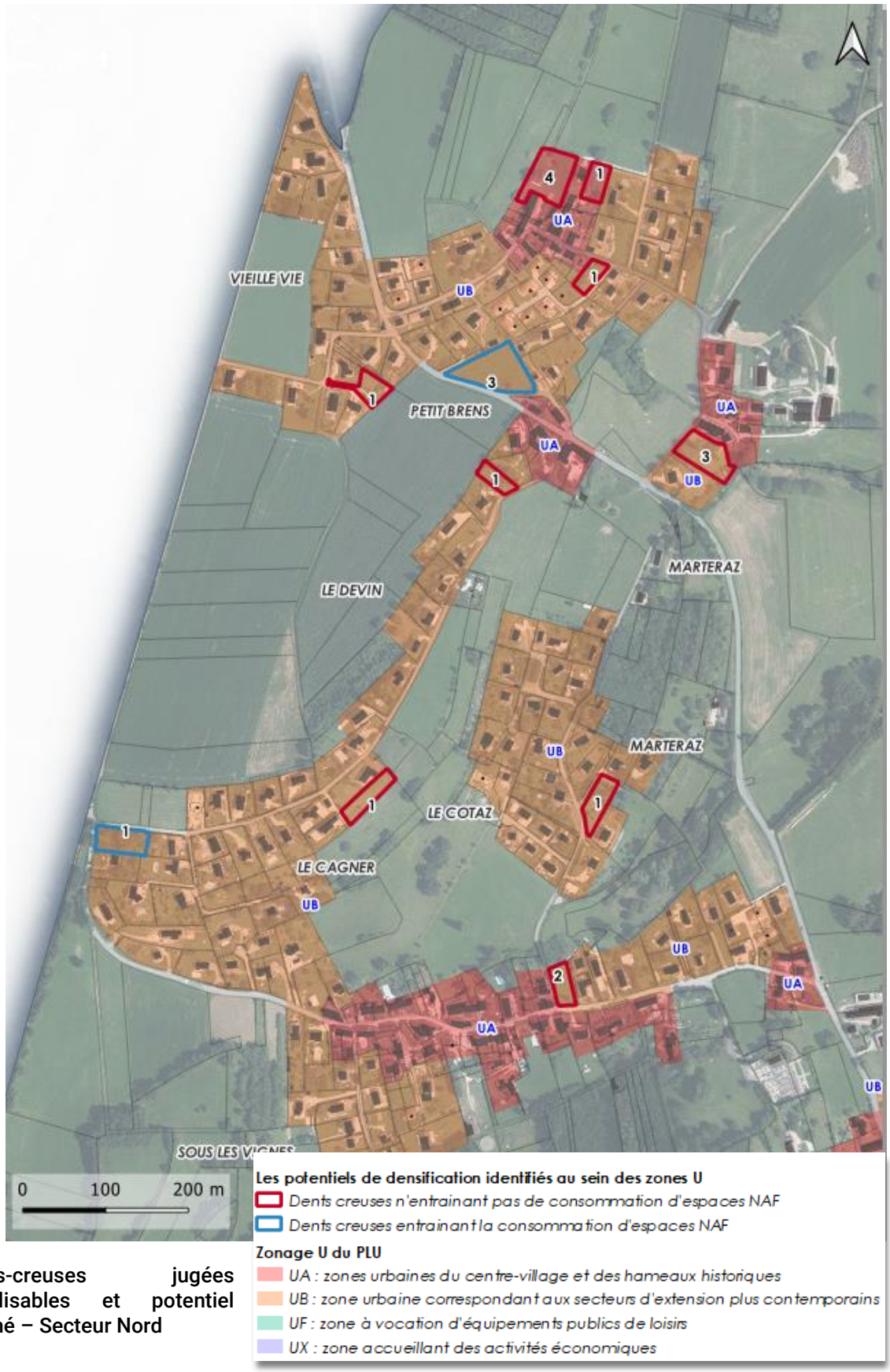
Sur le temps du PLU, le potentiel foncier jugé mobilisable à vocation de logements est donc estimé à 3,02 ha à minima, et à 3,4 ha dans le cas d'un abandon du projet photovoltaïque.

L'OAP prescrit une densité minimale de 14 lgt/ha : 5 logements y sont attendus au total.

Au total, le projet envisage donc une mobilisation foncière autorisant la réalisation de 34 à 39 logements. Ces potentiels identifiés sont donc mobilisables de manière cohérente avec le projet communal affichant une production de logements de 2019 à 2033 de 60 logements.



Dents-creuses jugées mobilisables et potentiel estimé – Secteur Bourg



Dents-creuses jugées mobilisables et potentiel estimé – Secteur Nord

Les potentiels de densification identifiés au sein des zones U

- *Dents creuses n'entrainant pas de consommation d'espaces NAF*
- *Dents creuses entrainant la consommation d'espaces NAF*

Zonage U du PLU

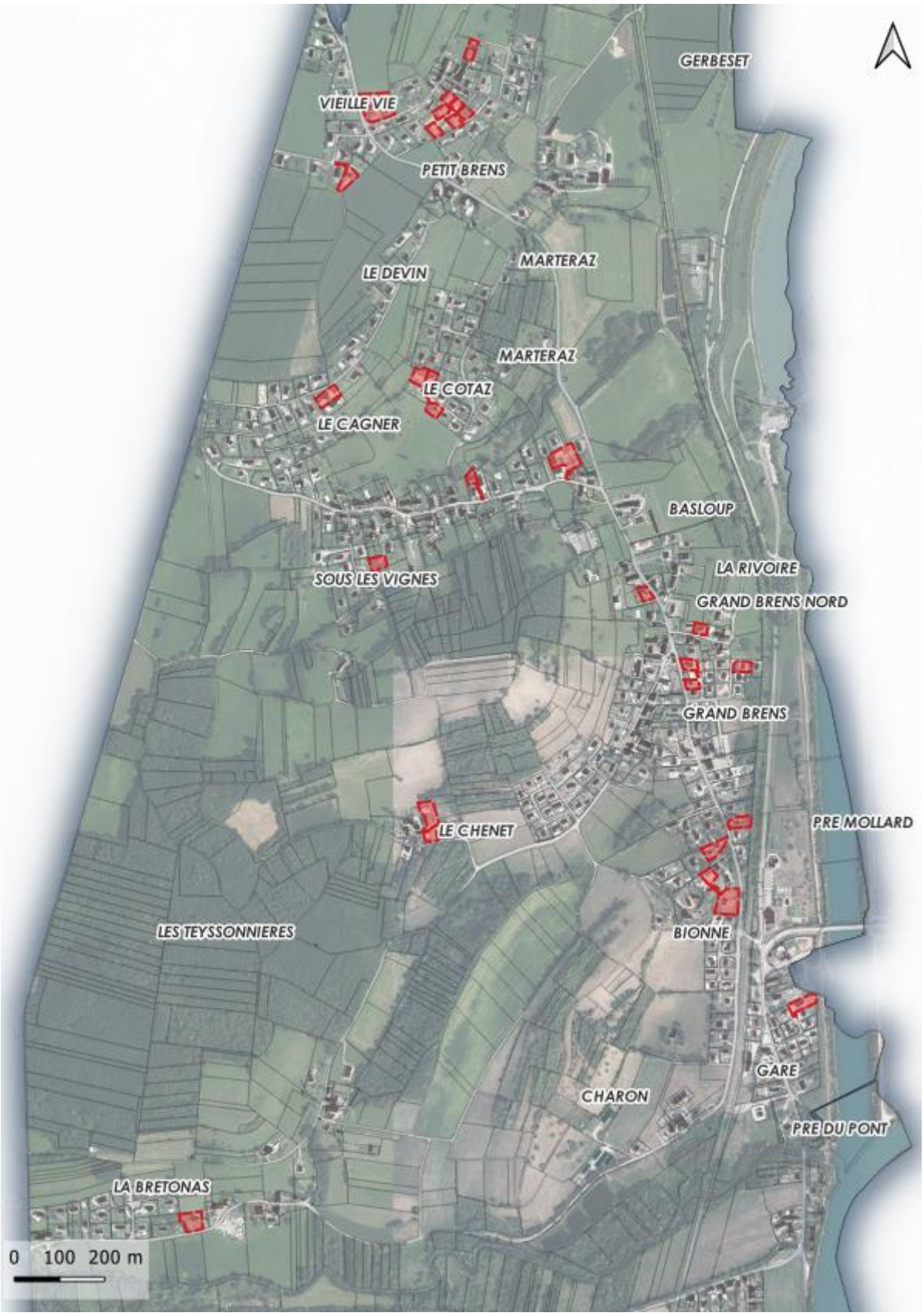
- *UA : zones urbaines du centre-village et des hameaux historiques*
- *UB : zone urbaine correspondant aux secteurs d'extension plus contemporains*
- *UF : zone à vocation d'équipements publics de loisirs*
- *UX : zone accueillant des activités économiques*

Dents-creuses jugées mobilisables et potentiel estimé – Secteur Nord

Le projet communal est également compatible avec la Loi Climat et résilience et notamment avec l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En effet, selon les données du CEREMA, environ 5 ha d'espaces NAF ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021. Afin d'atteindre l'objectif de division par deux de la consommation d'ENAF depuis la dernière décennie, le projet de PLU devrait entrainer l'artificialisation de moins de 2,5 ha. C'est le cas :

- 0,78 ha de dents creuses considérées de l'espace NAF
- 0,38 ha potentiellement consommés à vocation résidentielle

A noter qu'au titre de l'Article L.194 de la Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, « *un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.* ». Ainsi, la zone 1AUNrj, concernée par une OAP valant règlement, n'est pas comptabilisée en tant que consommation



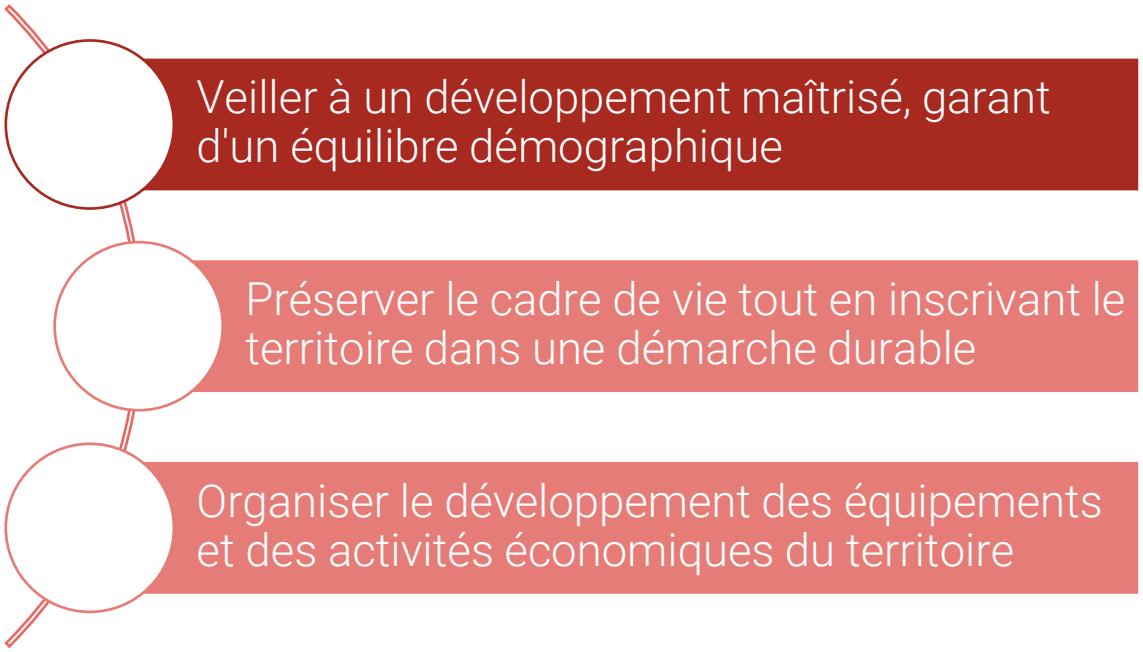
Localisation des Permis de construire déposés entre 2011 et 2021

2.4 LES AXES D'ACTIONS STRATEGIQUES

Sur la base du diagnostic, le PADD s'est organisé autour de 3 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre d'ici 2032. Il faut noter que le PADD a fait l'objet de plusieurs débats :

- Un premier débat avant 2020
- Un second débat après un remaniement par la nouvelle équipe en décembre 2020 en lien avec les compléments apportés à la délibération de prescription.
- Un troisième débat en juin 2023.

Les trois axes stratégiques sont :



Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel (Lois Grenelle, Loi ALUR, ELAN, Climat et Résilience…) et les documents supra-communaux (SCoT, SRADDET …).

2.4.1 LA DECLINAISON DES OBJECTIFS ET DES ACTIONS PAR ORIENTATION

AXE 1 –Veiller à un développement maîtrisé, garant d'un équilibre démographique

Orientations	*Justifications*
Affirmer le Petit Brens comme support du développement communal à l'horizon PLU	*En compatibilité avec le SCoT, la commune a souhaité fléché son développement de manière préférentielle. Le Petit Brens constitue pour les élus un* ***secteur préférentiel de développement.*** *Cette volonté reflète également le souhait des élus de valoriser le hameau situé en entrée nord de la commune, proche de la commune de Belley et implanté le long de la Rue du Centre. Cette volonté se traduit notamment par :* – *La réalisation d''un projet photovoltaïque encouragé par la commune* – *La réalisation de logements en densification (environ 14 logements au sein des dents creuses identifiés) ou au sein du secteur de l'OAP valant règlement (même si ceux-ci sont conditionnés). En effet le hameau a accueilli 16 logements supplémentaires au cours des 12 dernières années, preuve de son dynamisme.*
Conforter le Grand Brens en tant que pôle d'équipements et centralité historique	*Le Grand Brens constitue le bourg de la commune et accueille certains équipements tels que la mairie et l'école. Le PADD affiche une volonté de préserver ces équipements, ainsi que de conserver l'ambiance urbaine, notamment la mixité urbaine et certains éléments architecturaux (Maison de Bionne et parc attenant).*
Affirmer la vocation économique à moyen/long terme de la zone du Pré du Pont	*Cette zone connait un statut particulier : de compétence communautaire, aucun aménagement n'y a été mené cette dernière décennie.* *Les enjeux, repris au sein de l'OAP, sont la diversification de l'offre artisanale, la densification du foncier et la limitation des nuisances des activités artisanales sur les secteurs naturels et naturels. Le secteur, bénéficiant déjà des réseaux, accueillera 3 activités artisanales supplémentaires dont l'implantation est guidée par le schéma de principe de l'OAP, en marge des secteurs naturels.*
Maîtriser l'urbanisation des hameaux historiques et en préserver le cadre de vie rural et le patrimoine bâti.	*La commune de Brens est caractérisée par le nombre important de hameaux qui le compose. A l'exception du Petit Brens et du Grand Brens bénéficient d'une identité rurale, au travers de leur densité, de leurs formes urbaines ou de leur architecture. Ainsi, l'objectif est de préserver ces hameaux, d'encadrer leur développement tout en permettant l'évolution de l'existant lorsque cela apparait nécessaire.* *Ainsi, peu de potentiels de de densification ont été identifiés au sein des hameaux. De plus, des hameaux tels que Charon, Furand ou Le Chenet ont été classés en zone agricole.*

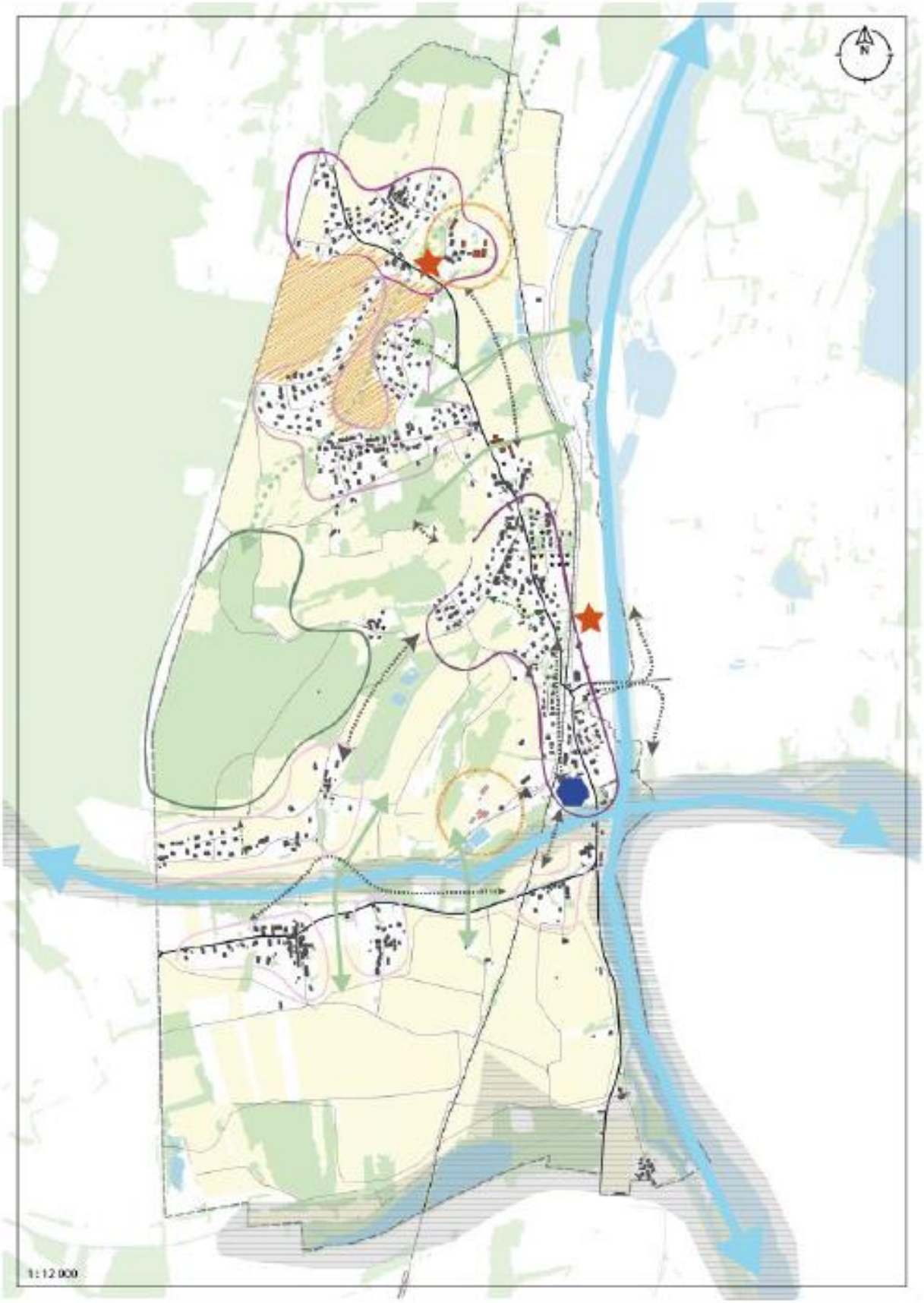
Diversifier l'offre en logement dans une logique d'accueil de jeunes ménages	*L'objectif initial de cette orientation réside dans la mobilisation d'outils fléchant la diversité des logements notamment vers des jeunes familles afin d'assurer le maintien de l'école.*

Préserver le cadre de vie tout en inscrivant le territoire dans une démarche durable

Orientations	*Justifications*
Porter une ambition énergétique	Cette orientation émane d'une volonté forte de la part de l'équipe municipale de promouvoir les projets de développement photovoltaïque sur son territoire. Au stade de l'arrêt deux projets sont fléchés : – Un projet sur le Petit Brens ayant d'ores et déjà fait l'objet d'études environnementales ayant permis une délimitation du projet et une articulation avec l'enjeu de zone humide présent sur la parcelle visée – Un second projet sur le bord du canal du Rhône sur des espaces de délaissés liés à la construction du canal et maitrisé par la CNR
Conserver des coupures naturelles et agricoles entre les espaces urbanisés pour accompagner la trame verte et bleue du territoire et limiter l'étalement urbain	Le territoire malgré la forte dispersion urbaine qui le caractérise connaît également de nombreuses continuités agricoles et environnementales. Il est par ailleurs au contact de plusieurs réservoirs humides et aquatiques (Furans et Rhône). L'enjeu de préservation de ces sites naturels et de la connectivité entre tous est donc essentiel.
Traduire le risque d'inondation et l'intégrer dans une réflexion globale sur la préservation de la biodiversité et la valorisation des paysages locaux	Durant l'élaboration du PLU le PPRi Inondation du Rhône et du Furans a été révisé. Le PLU s'est appuyé sur ces documents pour retranscrire des limites d'urbanisation en cohérence avec les enjeux de risque. Ces derniers sont le plus souvent liés aux enjeux écologiques des zones et milieux humides notamment aux abords du Furans.
Inscrire le territoire dans une démarche touristique, notamment par le biais des déplacements actifs	Compte tenu de la forme urbaine de la commune, de son positionnement proche de la Via Rhône et du développement envisagé sur l'ensemble des secteurs des hameaux (sauf les plus contraints), les élus ont souhaité inscrire une orientation propre à la mobilité et en particulier les modes actifs. Il s'agit au sein de la commune de poursuivre les travaux en faveur de la création de chemin ou d'aménagement des espaces publics pour y favoriser le vélo ou la marche.

Organiser le développement des équipements et des activités économiques du territoire

Orientations	*Justifications*
Développer un réseau de circulations douces pour connecter les espaces habités et les polarités d'équipement	Cette orientation fait écho avec celle présentée précédemment en visant expressément le volet résidentiel et économique et la commune.
Participer au développement des communications numériques, atout majeur pour l'attractivité du territoire	Il s'agit d'afficher règlementairement la poursuite du déploiement de la fibre, notamment au regard des projets sur les différents secteurs urbanisés et en particulier la zone du pré du pont.
Soutenir l'économie locale	Par cette orientation, les élus entendent œuvre en faveur de trois axes : – Le commerce, à la fois celui- existant sur la zone du Pré du Pont mais également grâce à une mixité des fonctions au sein de la zone urbaine (UA et UB) – Une mixité fonctionnelle large dans la zone UA de centralité (artisanat, commerce de détail, restauration, hébergements hôteliers et touristiques, bureaux) – La préservation des terres agricoles et naturelles à proximité des deux sites d'exploitation de la commune
Maintenir les équipements et les services publics existants sur le territoire et permettre leur développement	L'objectif principal est celui du maintien de l'école : le développement résidentiel est le levier premier souhaité par les élus. En parallèle, 3 autres objectifs sont attendus par les élus : – Le développement d'autres équipements autorisés par le règlement des zones urbaines – Le confortement de la zone d'équipement existante en bord du canal et accueillant un parc et la salle des fêtes – Le développement d'équipements liés à la fourniture d'énergie renouvelable sur le Petit Brens et au bord du canal.


N
1:12 000

Axe n°1 : Veiller à un développement maitrisé, garant d'un équilibre démographique

Affirmer le Grand Brens, pôle ds'équipements et hameau historique, en tant que centralité de la commune

Le Grand Brens : hameau principal, pôle de services, d'équipements publics et d'activités économiques : secteur privilégié du développement résidentiel (densité plus importante, mixité).

Affirmer le Petit Brens comme seconde centralité de la commune

Le Petit Brens : hameau principal. Secteur de développement privilégié à l'échelle du PLU.

Maitriser le réinvestissement urbain et la densification du hameau de Gotraz, « centralité secondaire» de la commune

Gotraz : hameau « secondaire » à vocation résidentielle ayant connu un développement important: secteur de développement par mobilisation des fonciers présents au sein de la trame urbaine (densité moyenne moins importante)

Maitriser l'urbanisation des hameaux historiques et en préserver le cadre de vie rural et la patrimoine local

Autres hameaux ayant connu un développement peu important, caractérisés par une architecture et un patrimoine local remarquables : limitation du développement de ces secteurs au regard des enjeux environnementaux et paysagers

Affirmer la vocation économique à moyen/long terme de la zone du Pré du Pont

Projet de développement économique à moyen / long terme de la zone du Pré du Pont

Axe n°2 : Préserver le cadre de vie tout en inscrivant le territoire dans une démarche durable

Porter dans le projet de développement une ambition énergétique

Proposer deux projets photovoltaïques sur la commune en accompagnement d'une politique favorable à des logments de qualité environnementale

Traduire le risque d'inondation et l'intégrer dans une réflexion globale sur la préservation de la biodiversité et la valorisation des paysages locaux

Secteurs concernés par le risque d'inondation (cf. PSS et PPRi en cours d'élaboration) et par des enjeux environnementaux forts (site Natura 2000, ZNIEFF de type I, zones humides...)

Conserver des coupures naturelles et agricoles entre les espaces urbanisés pour accompagner la trame verte et bleue du territoire et limiter l'étalement urbain

Le Rhône et le Furans : axes principaux de la trame bleue du territoire

Coupures naturelles et agricoles entre les espaces urbanisés

Principe de corridors écologiques « en pas » reposant sur la préservation de « coeur d'îlots » agricoles et naturels

Préserver et valoriser les milieux naturels à vocation touristique et de loisirs : la forêt de Rothonnes

Inscrire le territoire dans une démarche touristique notamment par le biais des déplacements actifs

Préserver et créer des cheminements piétons au sein des hameaux

Axe n°3 : Organiser le développement des équipements et des activités économiques du territoire

Développer un réseau de circulations douces pour onnecter les espaces habités et les polarités d'équipements

Développement d'un réseau de circulations douces pour :
- connecter les espaces habités et les polarités d'équipement en particulier entre la zone du pré du pont et l'école
- créer des parcours de qualité autour de la trame verte et bleue du territoire notamment dans une logique toursitique

Soutenir l'économie locale

Maintenir des conditions favorables à une activité agricole (préservation des terres, accès et exploitations)

2.5 LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD ET SES AXES STRATEGIQUES

2.5.1 CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTENU DES OAP

La mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est règlementée par le Code de l'Urbanisme. Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 septembre 2000, l'OAP est un outil règlementaire utilisé pour la gestion précise des aménagements sur un secteur ciblé et ouvert à l'urbanisation.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* » L'article L.151-7 précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

2.5.2 IDENTIFICATION DES SECTEURS D'OAP DE BRENS

Le choix du site d'implantation est motivé par la nature du projet. Sur la commune de Brens, les secteurs d'OAP répondent à une volonté d'extension des zones existantes et de création de nouveaux édifices. Les secteurs d'OAP correspondent donc

- à des secteurs spécifiques (le secteur AUnrj, qui permet d'ouvrir une zone à l'urbanisation sur le court terme)
- à un secteur déjà urbanisé au sens où il bénéficie déjà des réseaux nécessaires à son aménagement, mais dont les enjeux nécessitent un encadrement particulier (zone AUX)

La commune de Brens compte 3 OAP :

- OAP n° 1 : Pré du Pont
- OAP n°2 : Petit Brens

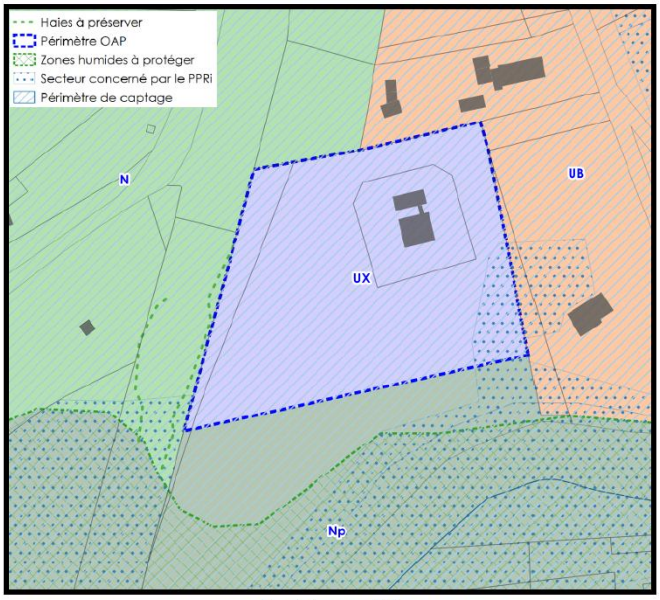
La mise en place des OAP de Brens répondent à plusieurs objectifs :

- Répondre à l'exigence règlementaire induite par le classement en 1AU ;
- Tenir compte des enjeux environnementaux : l'OAP du Pré du Pont inscrit un principe d'inconstructibilité et de traitement de la zone située en bordure du Furans : elle veille ainsi à réduire d'éventuelles incidences environnementales.

OAP
n° 2
OAP
n° 1

OAP sectorielle de Pré du Pont

OAP Pré du Pont – Artisanat



Extrait du zonage PLU

Photographie aérienne 2021

Parcelles : B1168, B1169 et B1172

Zonage : UX

Superficie : 0,81 ha

Vocation : Artisanat

Nombre d'unités à produire : 3

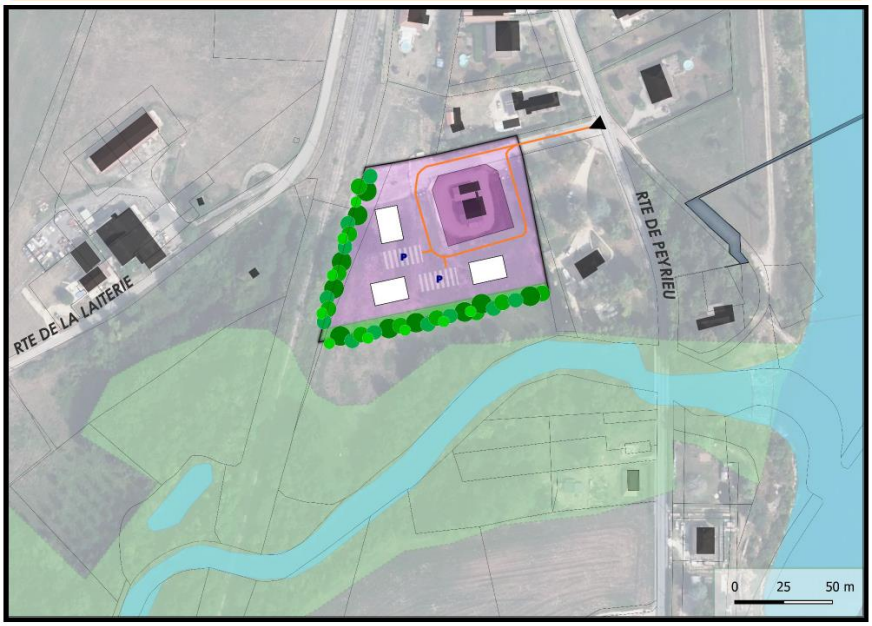
Nombre total d'unités : 4

Phasage : court terme

LES ENJEUX

- Diversifier l'offre artisanale à l'échelle de la Communauté de Communes Bugey Sud.
- Mobiliser et densifier un potentiel foncier à vocation artisanale.
- Limiter les nuisances et les impacts des activités artisanales sur les secteurs résidentiels voisins, sur les sites environnementaux (ruisseau du Furans et sa zone humide, secteur de risque inondation, haies à préserver…), et sur le captage (site localisé au sein du périmètre éloigné de protection).

OAP Pré du Pont – Artisanat



Activités existantes

Construction existante

Aménagement à court terme à vocation d'artisanat

Périmètre de l'OAP
Ce site pourra accueillir des activités artisanales. Les activités accueillies devront être compatibles avec la proximité de l'habitat (peu voire aucune nuisance significative) et n'avoir aucun impact notable sur l'environnement (déchets, émissions…)

Principe d'implantation des 3 constructions à destination artisanale

P Le stationnement mutualisé est encouragé afin de limiter l'artificialisation des sols.

Accès unique au site depuis la Route de Peyrieu.

Voie de circulation principale permettant de desservir l'ensemble du site. Elle comportera les aménagements nécessaires aux circulations automobiles, poids lourds, piétonnes et PMR.

Frange paysagère à maintenir et aménager (espaces enherbés, haies épaisses, alignement d'arbres…).

L'objectif est de traiter les limites du projet avec le Furans (secteur à forts enjeux écologiques et de risques) et la zone humide.

Le développement et le maintien de l'économie locale sur le territoire est un enjeu fort, exprimé par l'axe 3 du PADD.

La ZA Pré du Pont impulse le développement économique local de la commune. Pour continuer dans cet effort de développement local, l'OAP agit en faveur de l'implantation d'activités artisanales pour répondre aux besoins des habitants de la commune et des territoires limitrophes.

L'OAP sectorielle du Pré du Pont, au Sud du hameau du Grand Brens, a pour vocation d'accueillir des activités artisanales. Cette OAP émane de la volonté de diversifier la ZA du Pré du Pont tout en développant des activités cohérentes avec les besoins du territoire. Elle encadre spécifiquement le secteur AUX, celui-ci présentant par ailleurs des enjeux environnementaux forts du fait de la présence du Furans en arrière de parcelle.

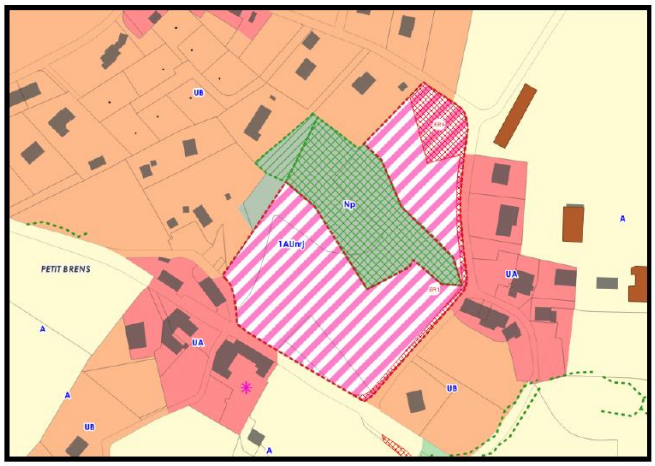
L'OAP propose de gérer cette proximité et l'enjeu lié aux milieux humides et aquatiques par la mise en place d'un traitement paysager spécifique et d'une zone non constructible entre les franges paysagères et les futurs aménagements.

Un nouvel axe de circulation sera également à créer afin de permettre l'accès aux nouvelles constructions depuis la route de Peyrieu.

A noter que le périmètre de l'OAP, son contenu et son zonage au sein du règlement graphique ont évolué depuis le dernier arrêt. Le secteur ne compte pas zones à urbaniser et est entièrement classé en zone AUX. De plus, son périmètre a considérablement réduit et n'occupe plus que 0,82 ha. Le recul vis-à-vis des secteurs à enjeux (risque inondation, ripisylve du Furans) est d'autant plus important.

OAP valant règlement – Petit Brens

OAP valant règlement - Petit Brens - Energie



Extrait du zonage PLU

Photographie Juillet 2023

Parcelles : A127, A129, A137 et A138

Zonage : 1AUnrj

Superficie : 1,82 ha (dont 0,38 ha à vocation conditionnée d'habitat)

Vocation : Energie ou Habitat

Nombre d'unités à produire : 0 ou 5 logements

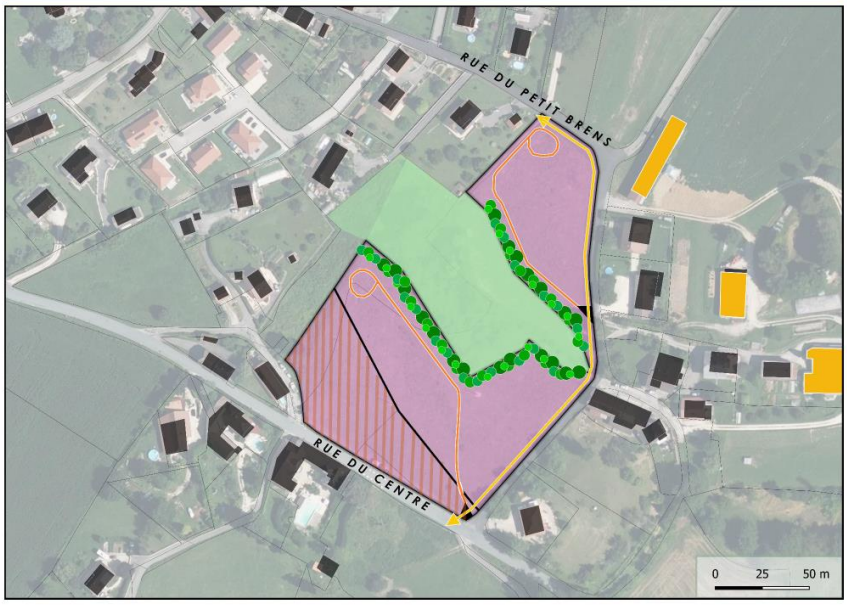
Phasage : moyen terme

LES ENJEUX

Les enjeux de ce secteur sont nombreux et majeurs.

- Il s'agit de mobiliser un foncier communal situé au sein du hameau du Petit Brens, fléché par le PADD comme secteur du développement.
- L'objectif est de permettre le développement d'un projet de production d'énergie renouvelable sur ce site dont les enjeux paysagers sont très importants. Un travail d'intégration du projet et de traitement des franges est attendu afin de préserver les points de vue et limiter les impacts sur la zone humide et sur les secteurs d'habitation.
- Dans le cas d'une non réalisation du projet, un secteur d'habitat occupant environ 25 % de la surface totale du site doit pouvoir être maintenu.

OAP Petit Brens - Energie



- Construction existante et cadastrée
- Construction existante et cadastrée à vocation agricole
- Phase 1 : Aménagement à court terme destinée à la production d'énergie photovoltaïque
- Phase 2 : Aménagement à long terme à vocation résidentielle, conditionnée à la non réalisation de la phase 1.
- Périmètre de l'OAP, au cœur du hameau du petit Brens.
- Double accès au site depuis la Rue du centre et da Rue du petit Brens. Ils comporteront les aménagements adéquats pour assurer la sécurité des usagers.
- Voies de circulation principales permettant de desservir la totalité du site, de part et d'autre de la zone humide. Elles bénéficient d'aire de retournement.
- Maintien de la circulation du bétail et des engins agricoles
- Zone humide – Roselière du Petit Brens
- Milieu humide
- Frange paysagère à maintenir et aménager (espaces enherbés, haies épaisses, alignement d'arbres...) afin d'établir un espace tampon entre les aménagement et la zone humide et ainsi limiter les impacts sur elle.

L'objectif est en effet de traiter les limites du projet photovoltaïque avec la roselière de petit Brens.

Le projet encadré par l'OAP valant règlement est au cœur de la volonté de développement du hameau du Petit Brens. En effet, l'OAP porte sur un secteur de 1,65 ha au cœur de la polarité.

L'insertion paysagère du projet est l'enjeu principal, tant vis-à-vis des secteurs résidentiels voisins que de la zone humide située au milieu. De plus, le passage du bétail et des engins agricoles le long de la rue du Petit Brens doit être garanti.

Pour finir, l'OAP a vocation à permettre la mobilisation partielle (à hauteur de 25 %) de ce potentiel foncier, même en cas de non réalisation du projet photovoltaïque porté par le CNR. En effet, même si le projet photovoltaïque est largement encouragé et reste prioritaire au sein du projet communal, Brens souhaite être ne mesure de mobiliser 0,38 ha de ce foncier communal le long de long de la Rue du centre, à destination de 5 logements. Grâce à l'OAP valant règlement, cette mobilisation partielle reste conditionnée à la non-réalisation du projet du CNR.

2.5.3 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DES SITES (ENVIRONNEMENT, PAYSAGE)

Les 3 sites de projet présentent des enjeux identifiés par les documents supra-communaux (notamment le SCoT et le SRADDET) et par le diagnostic de la commune de Brens :

- Les espaces environnants de nature agricoles ou forestiers, soumis à des protections plus ou moins fortes (présence d'une ZNIEFF 1 « Marais d'Anchine », ZNIEFF 2 « Bassin de Belley », zones NATURA 2000 directive oiseaux et habitats, zone d'intérêt pour la conservation des oiseaux (ZICO) « Protection des Oiseaux Rupestres »).
- La proximité voire la présence d'un périmètre de protection lié au plan de prévention des risques d'inondation (PPRi),
- La proximité avec des zones et/ou des milieux humides protégés.
- La zone de captage

Les secteurs d'OAP du territoire concernés par un ou plusieurs de ces enjeux environnementaux prennent en compte les dispositions règlementaires associées. Ils se traduisent par des aménagements paysagers spécifiques (franges paysagères) et des règles associées pour le respect de l'environnement.

A noter que le PPR ainsi que le captage valent servitudes et qu'à ce titre leur règlementation s'imposera dans tous les cas aux éventuels choix du PLU.

3 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS ET OUTILS REGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

3.1 L'OBJECTIF DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET PRINCIPES

Le projet du territoire exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation et des règlements écrits et graphiques.
Les règles mises en œuvre dans ces derniers documents doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle du territoire et à l'échelle de la parcelle.

3.1.1 PRISE EN COMPTE DE L'EVOLUTION DE LA LEGISLATION

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation et ses incidences sur l'écriture du règlement.

Le règlement est désormais écrit selon la nouvelle codification du code de l'urbanisme et tient compte des dernières évolutions en matière de règlementation des destinations/sous-destinations ; de délimitation des zones A/N ou encore des possibilités offertes en matière de prise en compte des continuités écologiques ou des performances énergétiques.

3.1.2 LA CLARIFICATION DES DISPOSITIONS

Le règlement du PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles afin de permettre la meilleure interprétation possible des dispositions réglementaires.

Il a également été rédigé selon le souhait des élus de maintenir une grande partie des règles en vigueur et d'assurer un ajustement de certains points.

3.2 OUTILS REGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE : REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE

Les dispositions règlementaires du PLU traduites dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire communal.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

En premier lieu, l'application du cadrage du SCoT a conduit à retracer les ensembles constitués par les zones urbaines. La volonté communale étant de s'inscrire dans une logique de continuités du zonage en vigueur.

Celui-ci a donc été réadapté à la marge tout en essayant de proposer de nouvelles délimitations s'appuyant sur :

- le potentiel de développement/confortement pour la construction existante (extension, annexe, voire nouvelle construction à proximité de l'existant)
- la prise en compte de projets de type parc photovoltaïque
- des enjeux environnementaux forts, notamment en partie Sud.

Enfin, un travail a été mené sur la prise en compte des enjeux environnementaux, en particulier les continuités liées aux haies assurant une liaison Est-Ouest au sein des espaces agricoles.

3.2.1 LES ZONES URBANISEES (U)

3.2.1.1 La délimitation des zones

Le choix d'intégrer un espace en zone urbanisée repose sur deux critères :

- Si la zone concernée est déjà urbanisée et si elle dispose des équipements supposés comme « suffisants » pour l'accueil des populations
- Si la zone concernée n'est pas urbanisée mais dispose d'équipements publics suffisants pour l'accueil de nouvelles constructions.

L'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme indique que « *peuvent 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*. »

Ainsi, le PLU de Brens identifie 4 zones urbaines :

- La zone UA : Correspond au hameau du Grand Brens, centralité historique de la commune ainsi qu'au cœur des hameaux historiques de la commune : La Côte, Petit Brens, Grands Hautains, Gotraz, Saint-Michel, Grand Brens, Sous le Bois, La Commanderie, Champtel et Les Hautins. Elle accueille majoritairement des habitations mais également les équipements communaux (mairie, école, aire de loisirs…), des commerces et des services.
- La zone UB : Correspond aux extensions contemporaines du centre-village et des cœurs de hameaux historiques. Elle accueille majoritairement des habitations, et de façon ponctuelle, des bâtiments artisanaux et commerciaux. Elles sont constituées de constructions plus récentes et moins denses.
- La zone UF : Correspond à la zone d'équipements publics et d'intérêt général à vocation de loisirs de la commune, située à l'Est du territoire, proche du canal du Rhône.
- La zone UX : Correspond aux secteurs accueillant des activités économiques : la ZA du Pré du Pont.

Les zones déjà urbanisées offrent des possibilités de développement et de renouvellement urbain grâce aux espaces de dents creuses identifiés au sein des zones.

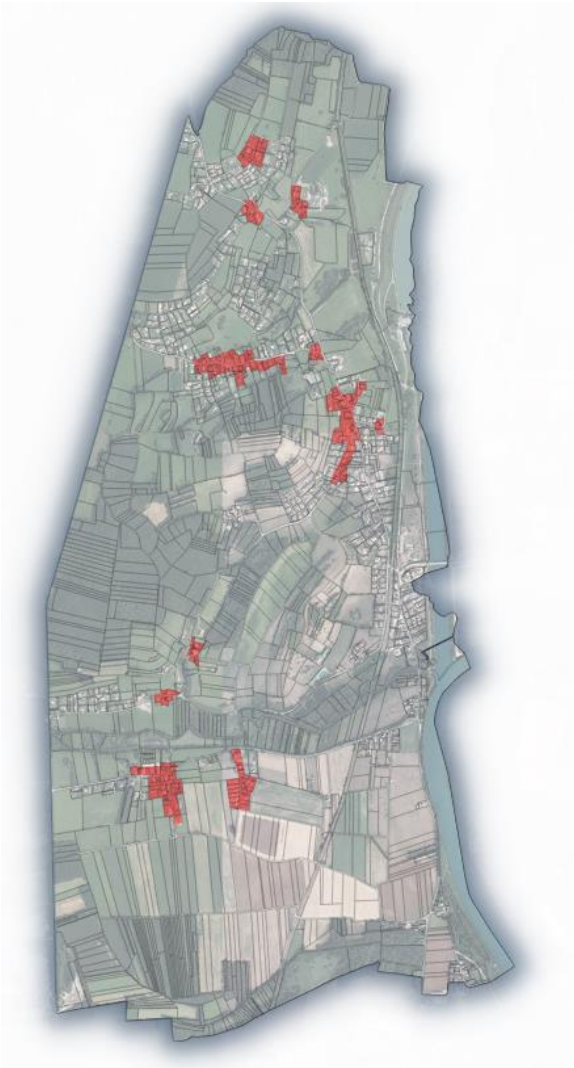
La zone UA – 17,14 ha

La zone UA du PLU correspond aux noyaux historiques du territoire et au hameau du Grand Brens. Cette zone accueille la plupart des équipements, commerces et des services pour la population et les centres-bourgs du territoire. Sa deuxième vocation est celle d'accueillir de l'habitat d'une densité forte, avec une typologie d'habitat traditionnelle. 5 éléments patrimoniaux, des fours et des lavoirs, sont identifiés au sein de la zone UA. Ils témoignant du caractère architectural de la zone, notamment dans les hameaux historiques.

La zone UA étant la plus densifiée, elle ne bénéficie pas d'un potentiel d'extension élevé. Cependant, l'accueil potentiel de nouveaux édifices pourrait être réalisé au sein des 4 dents creuses identifiées dans l'enveloppe bâtie. Au-delà de ces dents creuses, les projets d'artificialisation devront être raisonnés et réaliser dans la trame urbaine existante (renouvellement urbain, division parcellaire).

<u>Objectifs de la zone UA au regard de ces enjeux et du PADD :</u>

- Affirmer le Petit Brens comme support du développement communal à l'horizon PLU
- Conforter le Grand Brens en tant que pôle d'équipements et centralité historique
- Mobiliser en priorité les dents creuses et les projets de renouvellement urbain pour réduire la consommation foncière hors de la trame urbaine ;
- Conserver le caractère patrimonial et architectural de la zone
- Maintenir les équipements et services existants.



<u>Disponibilités foncières : dents creuses</u>

Exemple d'une dent creuse dans le Grand Brens

4 dents creuses sont resencées sur la zone pour un potentiel foncier d'environ 6 762 m².

La zone UB – 67,44 ha

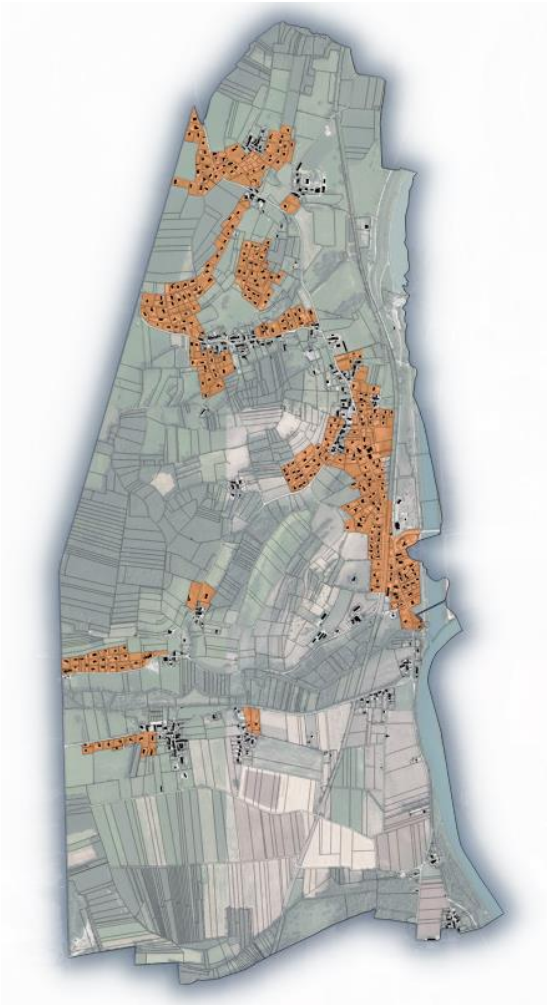
La zone UB du PLU correspond aux extensions des centres-bourgs et des hameaux. Elle accueille les polarités dites secondaire de la commune : le Petit Brens et le Gotraz, qui partagent des enjeux communs avec la zone UA en termes d'accueil d'équipements et de services (Mairie, école primaire). La zone UB a des vocations mixtes : équipements, services habitat, etc. La densité d'urbanisation est moins forte et l'enveloppe urbaine est marquée par un bâti plus discontinu et linéaire autour des grands axes viaires de la commune.

L'enjeu foncier est fort sur la zone UB : en marges des zones agricoles, l'urbanisation de la zone UB doit se faire de manière réfléchie et organisée pour éviter d'empiéter sur les zones agricoles. 16 dents creuses ont été définies dans l'enveloppe bâtie de la zone. Elles ont vocation à accueillir différents équipements (habitat collectif, commerces, services) tout en respectant la trame urbaine.

Plusieurs éléments patrimoniaux sont présents sur la zone, notamment la Chapelle Saint-Michel aux abords du cimetière. Ces édifices témoignent du caractère mixte de la zone qui reste, cependant, sujette à un enjeu de protection du patrimoine.

<u>Objectifs de la zone UB au regard de ces enjeux et du PADD :</u>

- Maitriser les formes d'habitat tout en permettant des typologies plus larges (habitat individuel) ;
- Apporter une attention spécifique aux traitements paysagers aux abords de la zone, celle-ci étant limitrophe des zones agricoles ;
- Maitriser la consommation foncière de la zone en évitant privilégiant la mobilisation des dents creuses, les projets de renouvellement urbain et les divisions parcellaires.



<u>Disponibilités foncières : dents creuses</u>

Exemple d'une dent creuse dans le hameau du Gotraz

16 dents creuses sont resencées sur la zone pour un potentiel foncier d'environ 22 651 m².

La zone UF – 2,11 ha

Le territoire de Brens est couvert par des aménités naturelles qui lui offrent des possibilités de développement touristique. La zone UF du PLU correspond à une zone à vocation touristique : activités sportives, loisirs, hébergement, etc. Elle permet l'accueil d'équipements d'intérêt général et accueille à ce jour un terrain de sport et la salle polyvalente de Brens. Sa position le long du canal de déviation du Rhône et de la ViaRhôna en fait un lieu privilégié pour le développement touristique.

Un projet d'un cheminement doux entre l'espace de loisirs et la ViaRhôna est envisagé par les élus de Brens.

Objectifs de la zone UF au regard de ces enjeux et du PADD :

- Conforter les équipements existants et permettre l'accueille de nouveaux équipements ;
- Amorcer des réflexions pour connecter l'espace avec des pôles d'intérêt (ViaRhôna, hameaux)
- Développer la zone tout en prenant en compte les enjeux environnementaux présents aux alentours (présence du canal de déviation du Rhône, présence de prescriptions environnementales).

La zone UX – 0,82 ha

La zone UX du PLU est destinée à recevoir des activités industrielles, économiques ou artisanales. Elle correspond à la ZA du Pré du Pont au sud du Grand Brens. De gestion intercommunale par la communauté de communes Bugey Sud, elle accueille actuellement un atelier automobile sur son secteur.

La zone UX vient caractériser cette occupation des sols en ciblant les deux activités économiques présentes sur le site. Le reste de la zone est classé en zone 1Aux ou 2AU au regard des investissements à mener pour aménager l'ensemble du site.

Le Sud de la ZA est couvert par un secteur d'OAP pour l'accueil d'un projet destiné à conforter son rôle de pôle économique.

Objectifs de la zone UX au regard de ces enjeux et du PADD :

- Densifier la zone d'activité et affirmer le rôle de pôle économique de la ZA ;
- Instaurer dans la zone un phasage en lien avec les projets communaux : mise en place de zones AU ;
- Permettre le renouvellement de la zone en accueillant d'autres typologies de construction (habitat) ;
- Apporter un regard particulier à la qualité paysagère des projets pour l'inscrire dans la rame urbaine du Grand Brens et dans son environnement.

3.2.1.2 Les règles mises en place au sein des zones urbaines

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

Destinations	Sous-destinations	UA	UB	UF	UX
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles				
	Exploitations forestières				
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation				
	Changement de destination				
	Extensions				
	Annexes				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de service et accueil d'une clientèle				
	Hôtel / autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salle d'art et de spectacle				
	Equipements sportifs				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôts				
	Bureaux				
	Centre de congrès et d'exposition				

La vocation des deux zones urbaines principales (UA et UB) est similaire : toutes deux sont dédiées à l'habitat tout en veillant à autoriser une mixité tournée vers le commerce de proximité ainsi que le bureau.

La zone UF est clairement affichée comme étant à vocation d'équipement : ces derniers sont par ailleurs conditionnés à certaines vocations spécifiques comme le tourisme.

Enfin la zone UX met en avant une vocation économique mais néanmoins ciblée : commerce, activités de services y sont les seules activités autorisées. La proximité avec des zones résidentielles tout comme avec des zones naturelles d'enjeux fort (Furans) appellent à une urbanisation maitrisée et évitant les nuisances.

Les autres règles de la zone

	UA	UB	UF	UX
RETRAIT VOIE	1,5 à 5	5 m	8-12 m	>6 m
RETRAIT LIMITES	0/3 m	>4 m	>4 m	> 4m 10 m si cours d'eau
EMPRISE	NR			50% max
HAUTEUR	= limitrophe	9 m	NR	10 m
EV	RAS			
STATIONNEMENT	2pl/lgt 50% perméables		50% perméables	50% perméables

Les évolutions apportées au règlement sont mineures en lien avec le souhait des élus de disposer d'un règlement dans la continuité du précédent.

Les deux zones urbaines se distinguent par les règles :

- De retrait aux voies : la zone UA autorise une implantation avec un minimum de 1,5 m depuis la voie tandis que la UB fixe à 4 m le minimum (hors exception). Cette règle distingue les formes urbaines des deux zones tout en proposant un retrait complémentaire en UA compte tenu des enjeux de mobilité liés au réaménagement des espaces publics, chemin set voies. En cas d'alignement existant, celui-ci peut être suivi pour une nouvelle construction
- Le retrait aux limites propose également une variante entre la zone UA et UB témoignant ici aussi des formes urbaines différentes : la zone UA offre des possibilités d'implantation en limites,

permettant de mieux exploiter le potentiel de densification. La zone UB répond au souhait de poursuivre une urbanisation de type individuel.

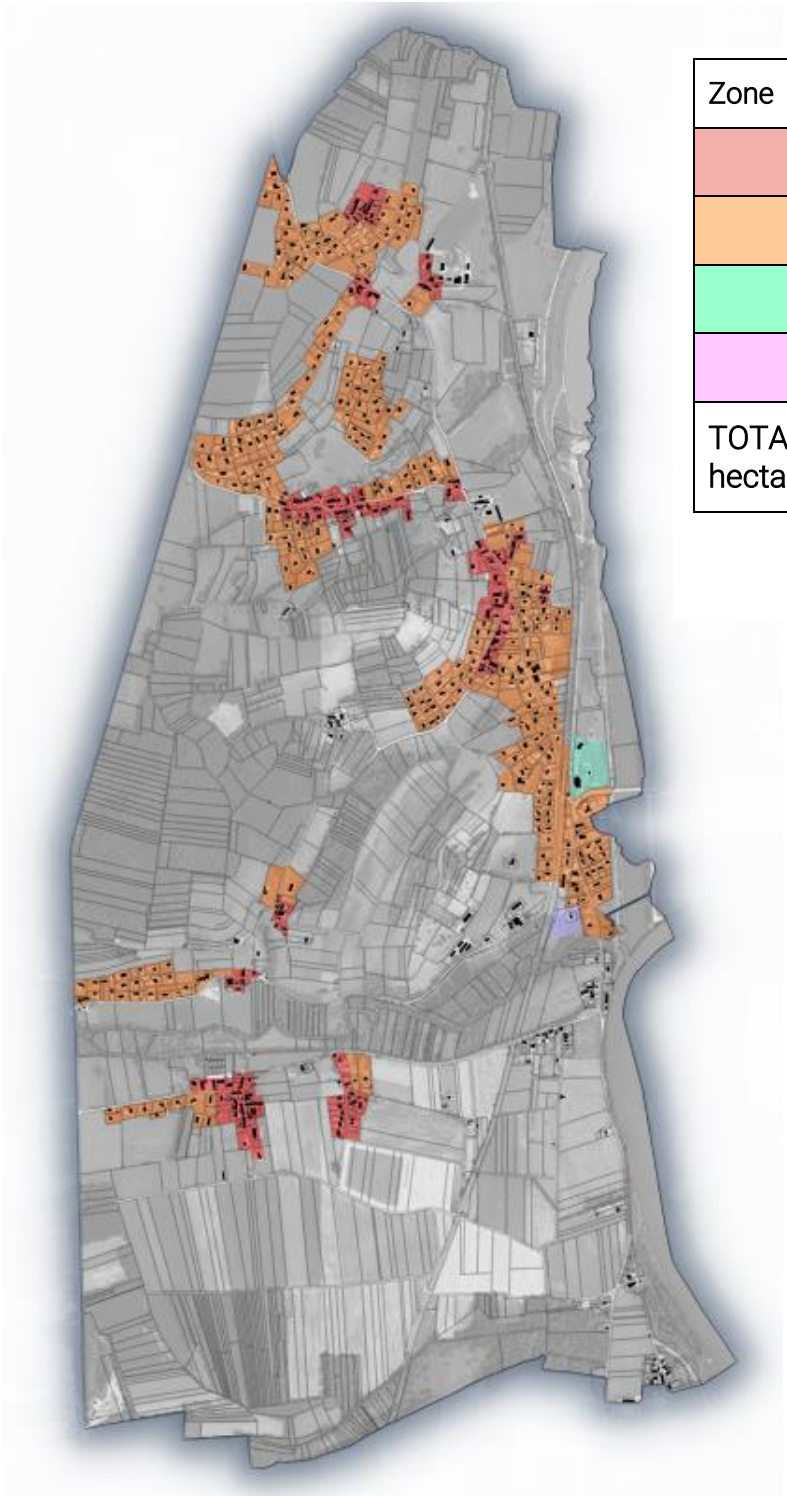
- Les hauteurs se distinguent par une règle à 9 m en UB conforme aux bâtis présents et une règle associée aux hauteurs existantes en UA où l'on observe davantage de bâtis anciens pouvant présenter des hauteurs supérieures. La règle vise à faciliter la préservation des formes urbaines générales de la zone.
- Enfin, les deux zones proposent une perméabilité de 50% des places de stationnement, celles-ci étant règlementées par une exigence de 2 places par logement, cohérente en milieu rural.

La zone UF se distingue par sa flexibilité importante compte tenu de sa vocation. Seuls les retraits sont précisés et proposent des distances importantes, notamment au regard de l'ampleur de certains équipements. A noter toutefois que la zone est déjà partiellement occupée par la salle des fêtes et qu'aucun nouveau projet majeur n'y est prévu (cheminement potentielles à créer).

La zone UX propose des règles spécifiques :

- De retraits classiques en matière de zones économique notamment afin de respecter certaines distances de sécurité entre bâtis artisanaux.
- Une règle de recul de 10 m par rapport aux cours d'eau.
- Une emprise à 50%, favorisant à la fois une densification de l'espace (le bâti présent aujourd'hui en UX occupe 20% d'emprise) et garantissant un maintien des perméabilités notamment au regard des zones d'enjeux environnementales toutes proches. Cette règle fait écho à celle relative aux stationnements (50% perméables).

Synthèse de la zone U



Zone	Surface (ha)
UA	17,14
UB	67,44
UF	2,11
UX	0,82
TOTAL : 87,51 hectares dont 2,94 hectares disponibles (dents creuses)	

3.2.2 LES ZONES A URBANISER (AU)

3.2.2.1 La délimitation des zones

L'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme indique que « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Les zones à urbaniser (AU) du PLU de Brens correspondent à des espaces destinés à des projets (urbanisation à court terme) ou à des espaces de réserves foncières (urbanisation à long terme). La mise en place de zone AU est une action stratégique pour :

- Appliquer les objectifs du SCoT de manière concrète sur le territoire (production de logements, développement économique, etc.),
- Assurer une réserve foncière pour des projets communaux ou intercommunaux et anticiper les évolutions démographiques,

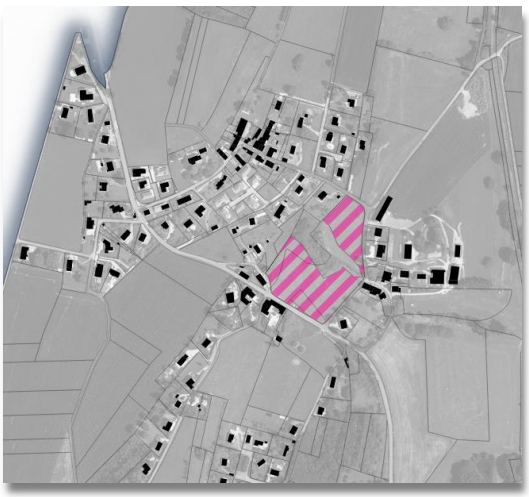
Dans un contexte où l'impact anthropique sur les milieux agricoles et naturels doit être réduit, la mise en place de zone AU sur des espaces non urbanisés de Brens répond à la volonté de se mettre en compatibilité avec le SCoT du Bugey et de répondre à la croissance du territoire. La production de logements ou l'implantation d'équipements sont les principales motivations de la mise en place des zones 1AU sur le territoire.

La totalité des zones 2AU ont été supprimées (environ 10 hectares).

Ainsi, le PLU de Brens identifie 1 zones à urbaniser :

- La zone 1AUnrj : Correspond à des secteurs en continuité de la zone UB où la mise en place d'un projet de production d'énergie photovoltaïque sera maitrisé à l'aide d'une OAP, au même titre qu'une faible production de logements dans le cas contraire.

La zone 1AUnrj – 1,65 ha



La zone 1AU du PLU correspond au projet de développement au Petit Brens. Ce secteur est soumis à une Opération d'Aménagement et de Programmation valant règlement.

Ainsi, la zone 1AUnrj ne dispose pas d'un règlement propre. Le secteur est entièrement règlementé par l'OAP dont l'objectif est d'encadrer le développement d'un projet de production d'énergie photovoltaïque, de manière à ce qu'il n'impacte pas l'ambiance urbaine du hameau, les points de vue vers et depuis ce dernier, les usages agricoles et les fonctionnalités de la zone humide.

L'OAP permet également à la commune, seulement dans le cas où le projet ne verrait pas le jour, de mobiliser 25 % de la surface totale du terrain (propriété de la commune) à destination de 5 logements. Cette opération, si elle devait voir le jour, serait également encadrée de manière stricte, par l'OAP.

Objectifs de la zone 1AU au regard de ces enjeux et du PADD :

- Encourager le développement des énergies renouvelables

Synthèse de la zone AU

Zone	Surface (ha)
1AUnrj	1,65 ha
TOTAL : 1,65 hectare	

3.2.3 LES ZONES AGRICOLES (A)

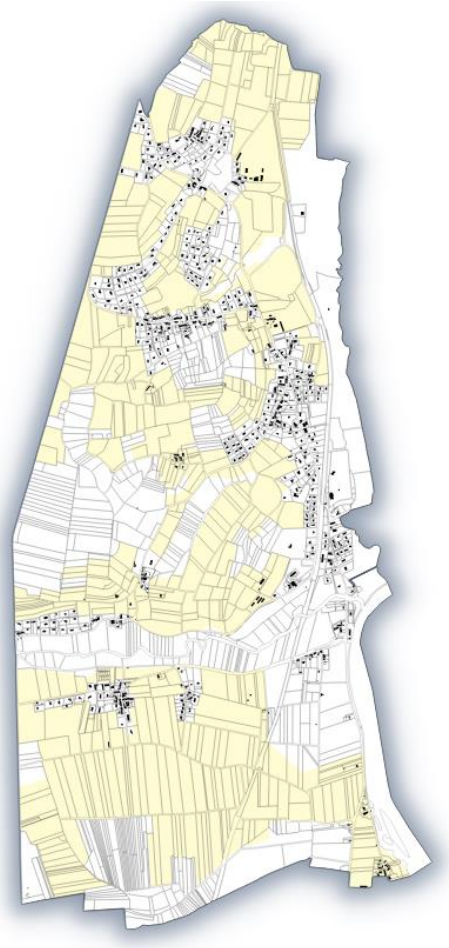
3.2.3.1 Délimitation des zones

L'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme indique que « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». Au-delà des projets communaux situés en zone AU, la totalité des îlots parcellaires identifiés à la politique agricole commune ont été classés en zone agricole (A). L'objectif de cette zone est celui de protéger les espaces agricoles pour leurs caractéristiques agronomiques et biologiques.

Ainsi, le PLU de Brens identifie 2 zones agricoles :

- La zone A : Correspond à la totalité des espaces agricoles de la commune.
- La zone Ast : Correspond à la mise en place d'un STECAL pour l'accueil d'un projet à vocation agricole.

La zone A – 339,71 ha



La zone A du PLU correspond à toutes les parcelles accueillant des activités liées à l'agriculture : élevage, maraichage, céréaliculture, etc. La commune de Brens souhaite protéger son caractère agricole et les cultures de son territoire, certaines étant classées AOC et IGP. Ainsi, toutes constructions réalisées en zone A doit répondre à un intérêt agricole (exploitation agricole, intérêt public collectif, etc.). La zone A permet, sous certaines conditions, l'extension des bâtiments existants et les changements de destination.

A ce jour, la commune de Brens est qualifiée de commune « agricole » au vue de la superficie de ses surfaces exploitables. Elle est concernée par plusieurs périmètres d'appellations contrôlées ou protégées, à savoir :

- AOP du Bugey (vin),
- AOP de la Roussette du Bugey (vin),
- IGP Emmental français Est-Central,
- IGP Gruyère,
- IGP Volailles de l'Ain,
- IGP viticole des Coteaux de l'Ain.

Ces différents AOP et IGP témoignent du caractère agricole du territoire du Bugey.

<u>Objectifs de la zone A au regard de ces enjeux et du PADD :</u>

- Conserver le caractère agricole de la commune de Brens en limitant la consommation des espaces agricoles par un règlement graphique et écrit spécifique,

- Pérenniser la production agricole de la commune en permettant des constructions liées à l'exploitation des terres,
- Conserver les coupures agricoles du territoire et les accès aux terrains cultivés.

La zone Ast – 0,35 ha

La zone Ast du PLU de Brens correspond à la mise en place d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL). La zone A permet la mise en place de STECAL sous certaines conditions.

L'enjeu de diversification des activités touristiques et de loisirs sur la commune de Brens a été identifié par l'axe 2.4 du PADD. La mise en place d'un STECAL au sein du règlement graphique est motivée par la volonté de créer une ferme pédagogique et un projet ludique sur les plantes médicinales. Ce projet a pour vocation de promouvoir les activités agricoles de la commune, pour tous les âges. Le projet participerait à la diversification des formes d'activités touristiques et de loisirs sur la commune.

La mise en place du STECAL succède à une analyse des enjeux environnementaux environnants pour choisir un site avec le moins d'enjeux. L'enjeu le plus proche de la zone Ast correspond à la présence d'une zone humide au Sud du STECAL qui a été évité. Le projet d'accueil définit par le STECAL a pour vocation de s'intégrer dans le paysage environnant et de prendre en compte les enjeux écologiques de cette zone humide (respect du bon fonctionnement de la zone, respect de la biodiversité qu'elle accueille).

Le projet de STECAL n'a pas pour vocation d'altérer la qualité des sols agricoles environnants. Le tènement concerné par le projet n'est, d'ailleurs, pas recensé comme un îlot au titre de la politique agricole commune (PAC). Il n'accueille donc aucune activité agricole pour le moment.

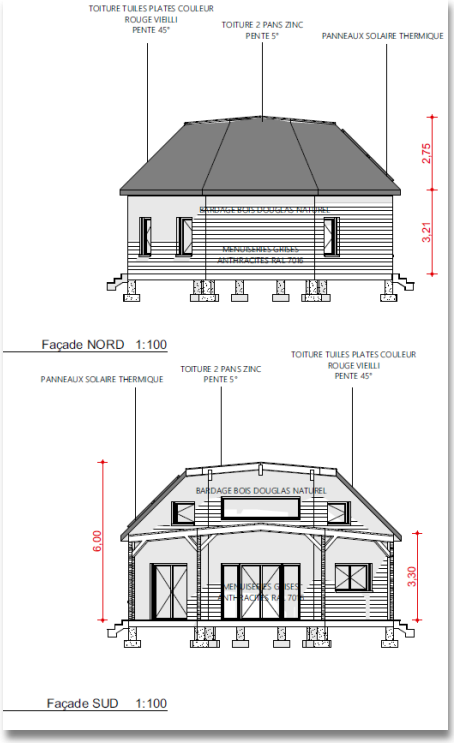
<u>Objectifs de la zone Ast au regard de ces enjeux et du PADD :</u>

- Participer au développement touristique de la commune en intégrant des projets innovants sur le territoire ;
- Protéger les espaces agricoles environnants et, notamment, les espaces agricoles exploités ;
- Prendre en compte la présence de la zone humide au Sud du projet et veiller à son bon fonctionnement.

Le STECAL concerne la parcelle A0088. Il est important de préciser que le STECAL n'a pas pour vocation d'accueillir une activité d'élevage. Aucun périmètre de réciprocité n'est à prendre en compte dans le cadre de ce projet.

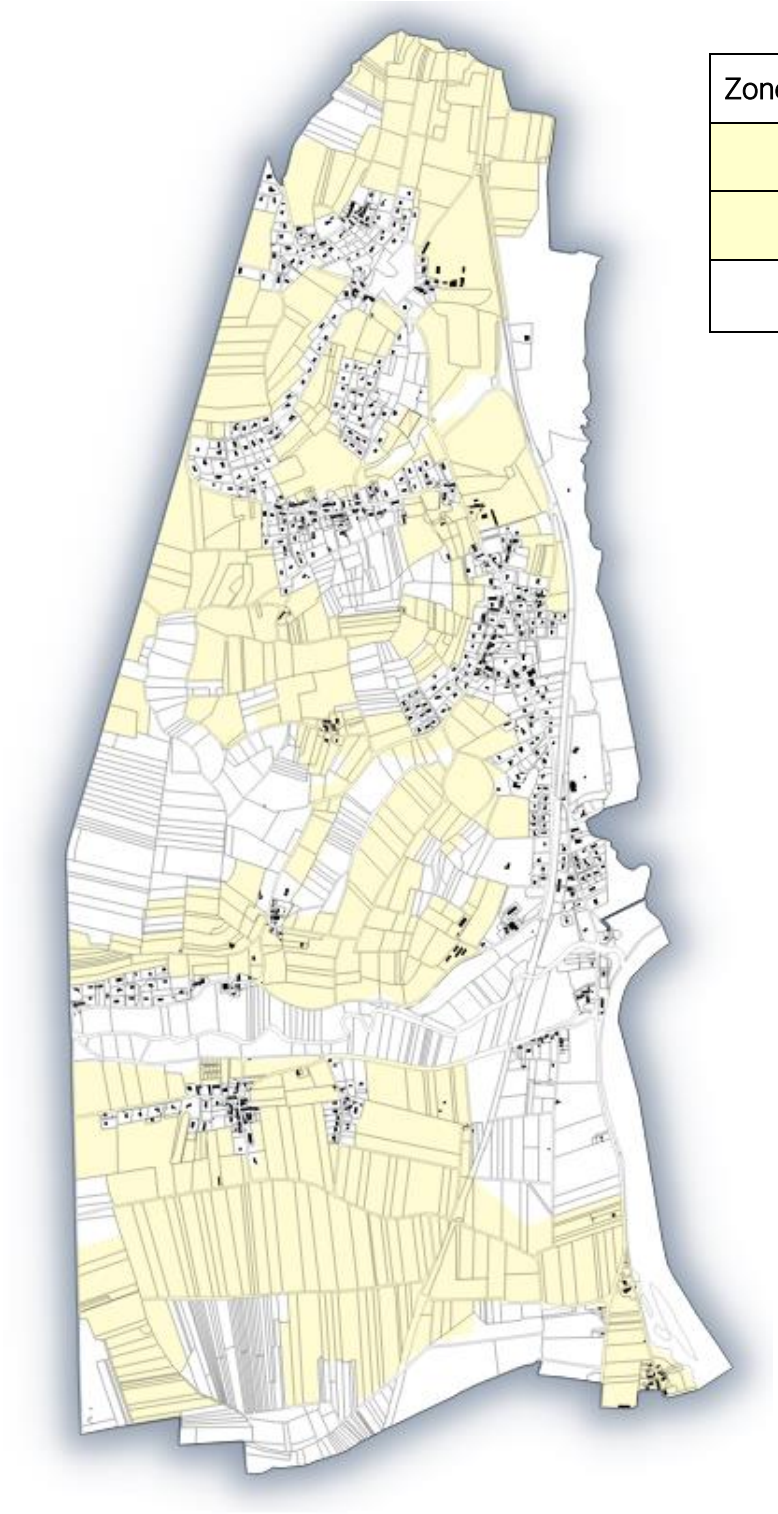
De plus, les aménagements au sein de ce secteur sont contraints

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m² au sein de la zone Ast.
- Les autres règles valables au sein des zones agricoles, concernant l'implantation et la forme urbaine des constructions, s'appliquent en zone Ast.



Des études préalables ont été réalisées par le porteur de projet. Le plan ci-joint est une esquisse de principe de la future construction.

Synthèse de la zone A



Zone	Surface (ha)
A	339,71
Ast	0,35
TOTAL : 340,06 hectares	

3.2.4 LES ZONES NATURELLES (N)

3.2.4.1 Délimitation des zones

L'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme indique que « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone N du PLU correspond, d'un point de vue général, aux espaces forestiers et naturels de la commune.

Ainsi, le PLU de Brens identifie 3 zones naturelles :

- La zone N : Correspond aux espaces naturels et forestiers, les milieux naturels, les boisements et les cours d'eau.
- La zone Np : Correspond aux secteurs sensibles du territoire avec un intérêt écologiques.
- La zone Nrj : Correspond à des zones naturelles ouvertes à l'accueil de projet d'énergie renouvelable.

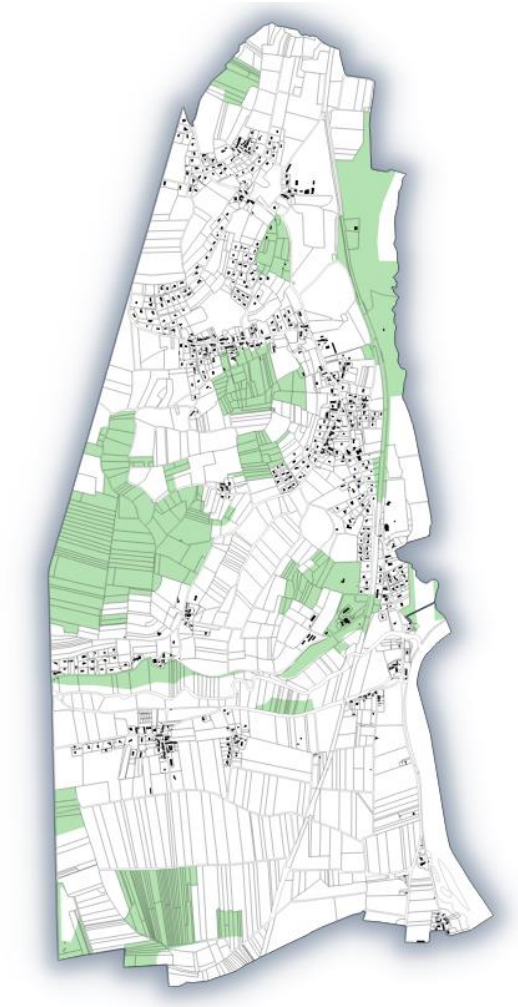
La zone N – 135,09 ha

La zone N du PLU intègre les espaces forestiers et naturels de la commune. Les projets d'urbanisation y sont majoritairement interdits. Seuls les projets d'intérêt collectif sont autorisés sous conditions.

La mise en place d'une zone N est motivée par la volonté de protéger de manière stricte le patrimoine naturel de la commune. La région Auvergne-Rhône-Alpes identifie la commune de Brens comme appartenant à la famille paysagère des Collines du bassin de Belley. Le diagnostic territorial de la commune identifie de nombreux boisements, bois et forêts qui participent à la qualité paysagère du territoire.

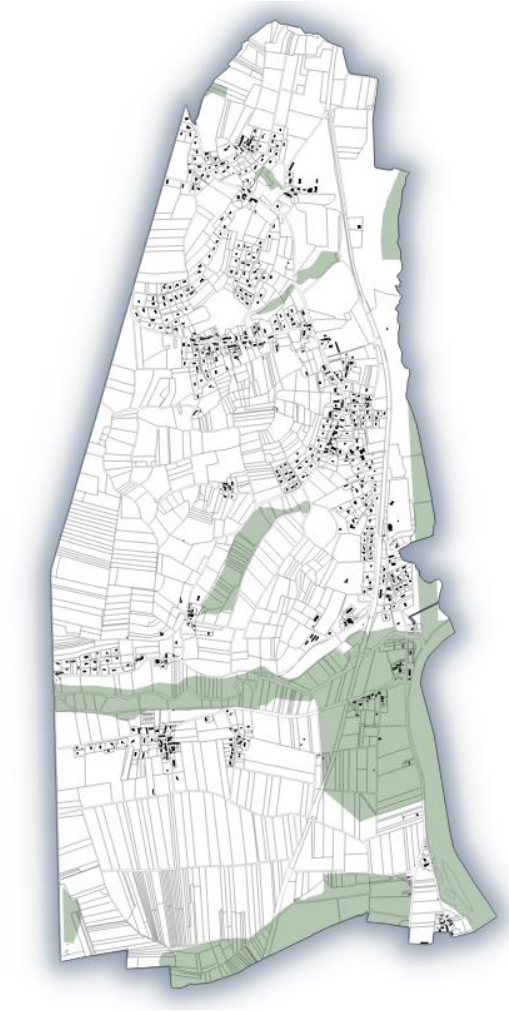
Objectifs de la zone N au regard de ces enjeux et du PADD :

- Protéger les espaces végétalisés de la communes en limitant les constructions sur ceux-ci ;
- Permettre, toutefois, les constructions à vocation d'entretenir ces espaces.



Espaces végétalisés de la commune de Brens : boisements, bois, forêts.

La zone Np – 120 ha



La zone Np du PLU identifie les espaces d'intérêt écologique dont l'inventaire a été fait à l'échelle départementale, nationale voire européenne. L'objectif de ce zonage est d'identifier les prescriptions écologiques et environnementales de la commune pour y adopter un zonage spécifique de protection.

Les éléments de la zone Np constitue, de plus, les réservoirs et corridors écologiques du territoire, instaurés par la trame verte et bleue.

La zone Np intègre plusieurs périmètres de protections environnementales à savoir :

- Une zone Natura 2000 – Directive Oiseaux « Forêts alluviales et Lônes du Haut-Rhône » ;
- Une zone Natura 2000 – Directive Habitats « Forêts alluviales et Lônes du Haut-Rhône » ;
- Quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 « Partie aval de la rivière du Furans », « Marais de Malu », « Praires du champs de Planet et des Grandes Raies », « Marais d'Archine » ;
- Deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 « Haut-Rhône à l'aval du barrage de Seyssel », « Bassin de Belley » ;
- Une zone importante pour la conservation des oiseaux « Lac et Marais du Bourget » ;
- Plusieurs zones humides identifiées par le département de l'Ain ;
- Plusieurs réservoirs de biodiversité identifiés par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.
- Le périmètre rapproche du captage de Furans

<u>Objectifs de la zone Np au regard de ces enjeux et du PADD :</u>

- Identifier des zones d'intérêt spécifiques avec un figuré propre pour porter ces zones à la connaissance de tous ;
- Avoir un règlement de protection spécifique au vue de l'intérêt écologique de la zone ;
- S'appuyer sur la zone Np pour la trame verte et bleue du territoire.

La zone Nrj – 4,83 ha

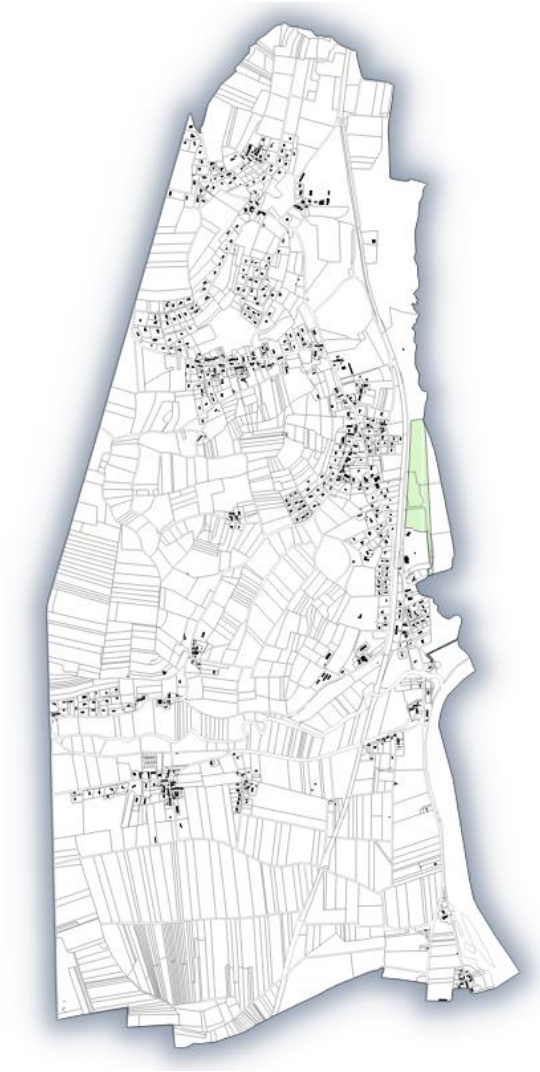
La zone Nrj du PLU identifie des espaces naturels du territoire aptes à accueillir des projets de production d'énergie renouvelable. La zone Nrj du PLU corresponde à des espaces de projet d''implantation de parc photovoltaïque. La compagnie nationale du Rhône (CNR) est porteuse de ce projet. Le secteur se situe dans un endroit stratégique où celui-ci ne nuirait pas au fonctionnement des espaces naturels.

Il se situe aux abords du canal de déviation du Rhône

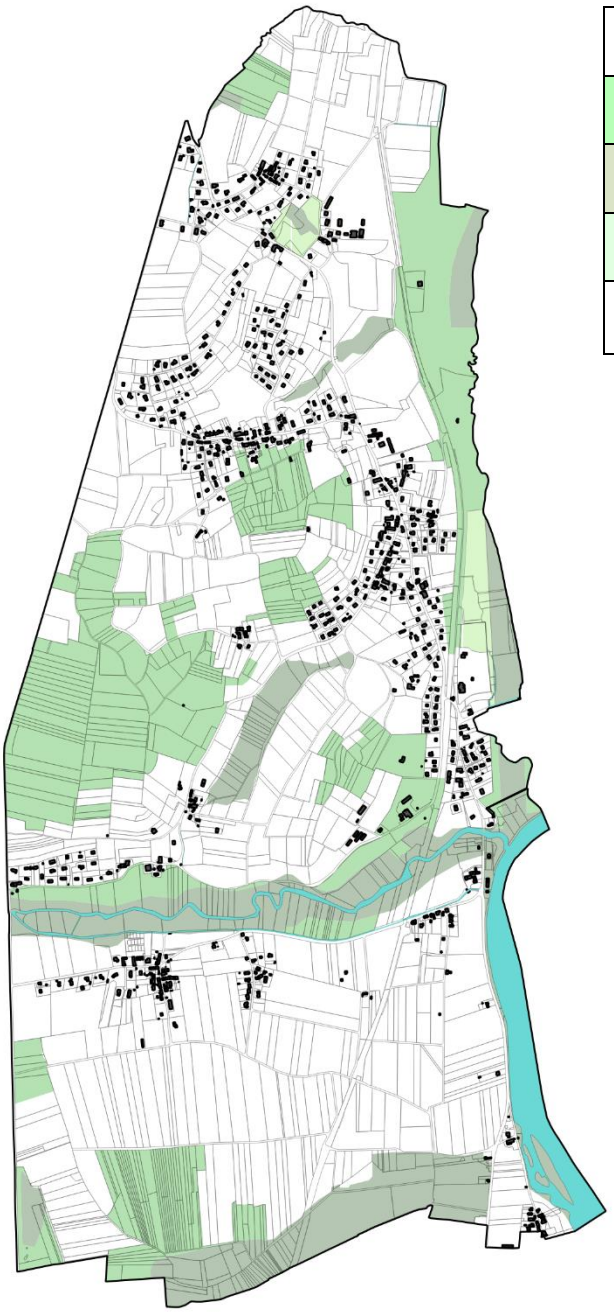
Le projet est soumis à autorisation environnementale et fait l'objet d'études d'impact indépendamment des autorisations d'occupations des sols fléchés au PLU.

<u>Objectifs de la zone Nrj au regard de ces enjeux et du PADD :</u>

- Accueillir des projets de production d'énergie renouvelable en cohérence avec les orientations du PADD de Brens
- Veiller à un impact nul du projet d'énergies renouvelables sur le fonctionnement des milieux naturels dans lesquels ils se trouvent.



Synthèse de la zone N



Zone	Surface (ha)
N	135,09
Np	120
Nrj	4,83
TOTAL : 259,92 hectares	

3.2.4.2 Les règles mises en place au sein des zones agricoles et naturelles

Les destinations et sous-destinations (articles 1 et 2)

Destinations	Sous-destinations	A	Ast	N	Np	Nrj
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles					
	Exploitations forestières					
Habitation	Nouvelles constructions à usage d'habitation					
	Changement de destination					
	Extensions					
	Annexes					
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activité de service et accueil d'une clientèle					
	Hôtel / autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Equipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salle d'art et de spectacle					
	Equipements sportifs					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôts					
	Bureaux					
	Centre de congrès et d'exposition					

Les zones A et Ast partagent les mêmes règles orientées vers une destination dominante agricole : les exploitations y sont donc autorisées.

La zone Ast, constituant un STECAL se distingue par une autorisation spécifique pour du commerce et artisanat en lien avec un projet en cours de montage sur la commune. L'avancée de celui-ci a permis notamment de définir une emprise parcellaire précise, hors des enjeux environnementaux ainsi que de dimensionner des emprises bâties nécessaires (100m²).

En parallèle, les deux zones ainsi que la zone N proposent des règles fondées sur la doctrine CDPENAF en ce qui concerne :

- L'extension de bâti résidentiel existant : 30% dans la limite de 250m² et sous réserve d'une SP minimale existante de 50m²
- Les annexes: 30m² maxi dans un rayon de 30 de la construction principale et d'une hauteur maximale de 3,5 m

A noter que des règles relatives au changement de destination sont inscrites mais qu'à ce jour, aucun repérage n'a été proposé.

La zone Np se caractérise par une interdiction généralisée sauf exceptions relatives à l'entretien du canal ou interventions sur des ouvrages publics de réseaux. Il s'agit du secteur le plus protégé du territoire en lien avec les enjeux environnementaux qu'il recouvre (réservoir de biodiversité, zones humides, zones Natura 2000 et Znieff).

La zone Nrj flèche expressément la réalisation d'équipements publics en lien avec la réalisation d'ouvrage de production d'énergie.

Les autres règles de la zone

	A	AST	N	NP	NRJ
RETRAIT VOIE	5 m mini				
RETRAIT LIMITES	4 m mini ; 10 m si cours d'eau				
EMPRISE	NR	100 m²	NR	NR	NR
HAUTEUR	9 m max				
EV	RAS				
STATIONNEMENT	2pl/lgt 50% perméables				

Ces zones partagent la plupart des règles d'implantation, l'enjeu étant davantage centré sur les occupations qui y sont autorisées.

Seul le secteur Ast se distingue, inscrivant la limite de 100m² d'emprise au sol. La hauteur y est réglementé au même titre qu'en zone A.

Toutes les zones partagent le recul de 10 m par rapport au cours d'eau.

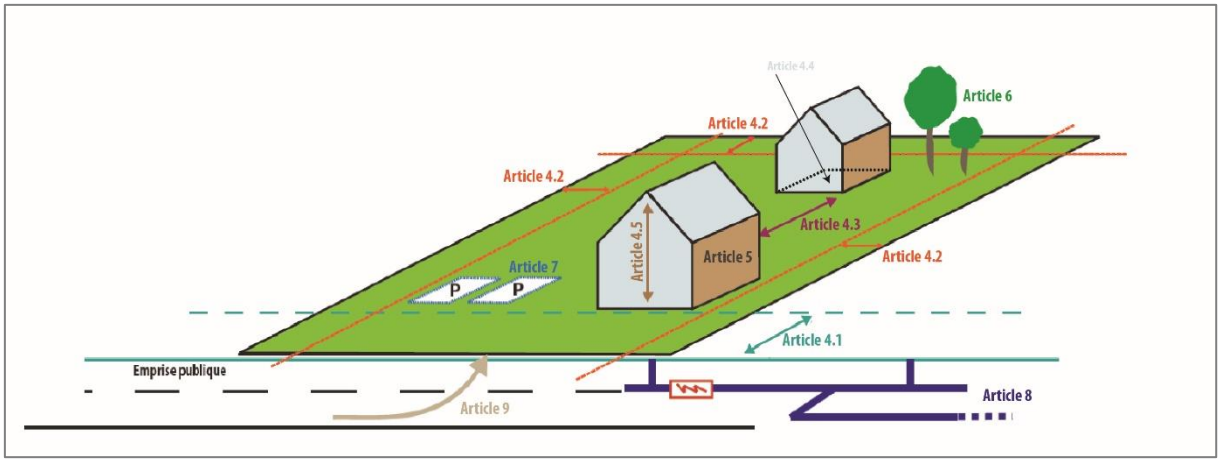
Enfin, ces zones sont majoritairement concernés par les autres prescriptions du PLU et en particulier la protection des haies, boisements ou encore la prise en compte des zones et milieux humides.

Les entêtes de zone rappellent l'existence de ces règles qui sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit.

Leur justification réside dans la protection des ensembles naturels et en particulier des continuités Est-Ouest que forment le réseau hydraulique, de zones humides et le maillage bocager qui lui est associé.

3.2.5 REGLES COMMUNES AU TERRITOIRE

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes ou pratiquement communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.



Applications des articles du nouveau règlement

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Principes généraux	
Non règlementé	Aucun principe de mixité n'est réglementé dans le PLU.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Principes généraux	
Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines. Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux, aux extensions et aux annexes. Des exceptions pourront être admises pour les constructions, aménagement et installations à destination des équipements publics et d'intérêt général. <u>Implantation des constructions</u>	La collectivité a souhaité maintenir les règles en vigueur tout en proposant des ajustements issus de son expérience lors de l'instruction des actes. Le principe fondamental reste donc la non atteinte des projets au paysage environnant y compris aux formes du terrain naturel

Les nouvelles constructions, par leurs gabarits, leur situation sur le terrain et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel et minimiser les exhaussements et affouillement des sols. <u>Façades, murs et éléments verticaux</u> Les façades et murs des constructions seront en maçonnerie enduite ou pierre apparente. Les teintes autorisées sont les beiges, les rosés et les ocres. Le blanc pur et les teintes vives sont interdits. L'utilisation du bois, des barges bois ou composites est autorisée pour les annexes. Dans tous les cas, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (ex : parpaings de ciment, briques de montage) est interdit. <u>Toitures</u> Les nouvelles constructions présenteront des toitures à deux pans ou à quatre pans au-delà de 100m² de surface de toiture. Les toitures pourront comporter des croupes. Les toits à un pan sont uniquement autorisés pour les extensions et les annexes de moins de 40 m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de superficie. La pente des toitures devra être comprise entre 60% et 100%. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions et les annexes. Les lignes de faîtage seront alignées avec la façade la plus longue du bâtiment. Les débords de toitures n'excèderont pas 0,30 mètre. Tout type de matériaux est autorisé à condition de garantir leur insertion architecturale et paysagère par rapport à la construction existante et à l'environnement bâti et naturel proche, et d'être adapté à la fonction du bâtiment sur lequel il repose. Les teintes autorisées sont les rouges, les bruns et les teintes gris foncé. Les aspects transparents et translucides sont autorisés uniquement pour les annexes non accolées de moins de 60m² et les équipements publics et d'intérêt général sans limite de surface. <u>Clôtures</u> Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur, sauf en cas de reconstruction ou de prolongement d'une clôture existante. En cas de mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,60 mètre de hauteur. Sur des terrains en pente, les murs-bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1,40 mètre au maximum. En limite des voies et emprises publiques, une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité.	Les élus ont souhaité actualiser les points suivants : - Ajustement des pentes de toiture notamment dans le cadre de pente à un pan (40m² maximum) - Ajustement des teintes autorisées sur les toitures : rouges vieillies, brun, anthracite

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Principes généraux	
Les espaces non bâtis et non utiles à la circulation doivent être paysagés. Lorsque des plantations existent dans le périmètre d'une opération projetée, ces plantations devront être maintenue, et le cas échéant, remplacée en nombre et essences similaires. Les haies seront composées d'essences variées et locales. Les aires de stationnement collectives créées dans le cadre d'opérations de logements multiples, d'activités économiques et d'équipements publics doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement, sauf impossibilité technique justifiée.	La collectivité n'a pas souhaité imposer de pourcentage d'espaces verts. Elle fixe en revanche des conditions du paysagement qui seront notamment à conjuguer avec le principe des espaces de stationnement perméables. La collectivité maintien le souhait d'essences végétales locales.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 8 : Accès et voiries	
Principes généraux	
Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique. Les tènements fonciers des constructions et installations doivent être desservis par des accès et des voiries dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères et le déneigement. Les voiries nouvelles en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers de faire aisément demi-tour. Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.	Les règles doivent assurer la bonne desserte des parcelles. Il s'agit également d'un des seuls articles règlementé en zone 2AU.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 9 : Desserte par les réseaux	
Principes généraux	
<u>Eau potable</u> Toute construction à usage d'habitation ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions règlementaires en vigueur. L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (ex : puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et à artisanaux, à l'exception des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau publique devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur. <u>Eaux usées</u> Toute construction à usage d'habitation ou toute construction pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à ce réseau ou en l'absence de réseau public d'assainissement, l'autorité compétence pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel respectant les dispositions de la réglementation de vigueur précisée dans le schéma directeur d'assainissement. Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direction des eaux pluviales. Le constructeur devra réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. 28 Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales doivent être : - Soit évacuées direction vers un déversoir désigné par l'autorité compétence ; - Soit absorbées en totalité sur le tènement. <u>Réseaux numériques</u> Les raccordements aux réseaux câbles et leur extension doivent être enterrés. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux optiques nécessaires à la fibre.	Les règles doivent assurer la bonne desserte par les réseaux des parcelles. A noter qu'un zonage d'assainissement est en cours d'élaboration et fera l'objet d'une enquête conjointe avec le PLU. Il s'agit également d'un des seuls articles règlementé en zone 2AU.

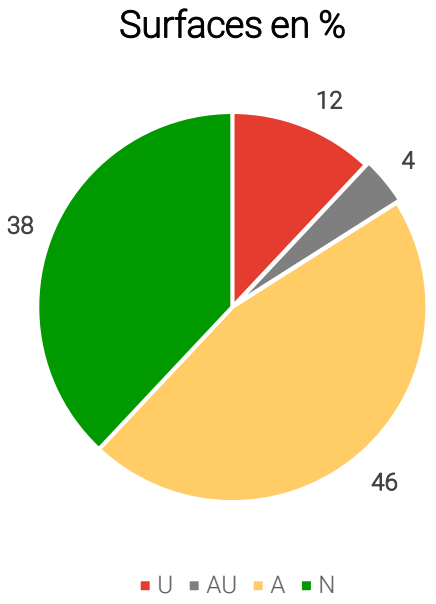
3.2.6 BILAN DES SURFACES DU PLU

Le tableau suivant compare les surfaces du PLU de Brens avant la procédure de révision avec les surfaces du zonage actuel.

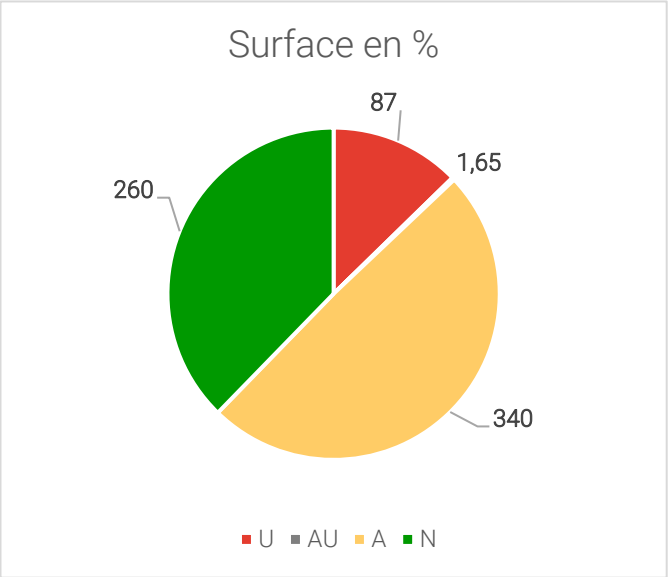
Ancien PLU		Nouveau PLU	Évolutions
Zones	Surfaces	Surfaces	
UA	15,9	17,14	+1,24
UB	61,9	67,44	+5,54
UL	3,1	0	-3,1
UF	0	2,11	+2,11
UX	0	0,82	+0,82
1AUa	4,7	0	-4,7
1AUb	9,5	0	-9,5
1Aux	2	0	-2
2AU	9,7	0	-9,7
1AUnrj	0	1,65	+1,65
A	314,4	339,71	+25,31
Ast	0	0,35	+0,35
N	145,9	135,1	-10,8
Nrj	0	4,83	+4,83
Na	2,3	0	-2,3
Nf	37,2	0	-37,2
Ni	47,0	0	-47
Np	33,3	120	+86,7

Surface totale du territoire : 689,1 ha

Répartition des anciennes zones du PLU	
Zones	Surfaces
U	81,0
AU	25,9
A	314,4
N	265,6



Répartition des nouvelles zones du PLU	
Zones	Surfaces
U	87,51
AU	1,65
A	340,06
N	259,92



4 JUSTIFICATIONS DES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) AUX VOIES, OUVRAGES PBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS

La mise en place d'un emplacement réservé (ER) au sein d'un territoire est motivée par la volonté de réserver pour une période donnée. Ils correspondent, au titre de l'article L.151-41, à des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques.

D'un point de vue général, la mise en place d'un ER sert à classer une voie ou une zone comme inconstructible pour créer une réserve exploitable pour les futurs projets communaux voire intercommunaux.

Le PLU de Brens compte 8 emplacements réservés, identifiés au règlement graphique par une légende spécifique. Ils ont été mis en place pour plusieurs objectifs :

- Créer ou modifier une voirie,
- Etendre un projet déjà existant.

Tableau de synthèse des emplacements réservés :

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m²)
ER 1	Elargissement de voirie	Commune	587
ER 2	Elargissement de voirie	Commune	342
ER 3	Cheminement piétonnier	Commune	1172
ER 4	Aménagement d'espace public	Commune	6093
ER 5	Cheminement piéton	Commune	1393
ER 6	Aménagement accès zone d'activité	Commune	277
ER 7	Aménagement d'espace public	Commune	462

Ces ER se répartissent à la fois au sein de zones 1AUnrj, U, A ou N.

Les ER 2 et 3 occasionneront une consommation foncière de zones agricoles ou naturelles en cas de réalisation. Celle-ci est évaluée à 2514 m².

4.2 LES ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER

Le patrimoine bâti de la commune de Brens fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci font l'objet de prescriptions particulières, à savoir :

- L'obligation de disposer d'un permis de démolir et d'une autorisation préalable pour la destruction totale ou partielle de l'élément (articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du CU),
- L'obligation de respecter les dispositions spécifiques du règlement écrit du PLU pour la valorisation de l'élément : En cas d'éléments identifié au titre de l'articleL151-19, tous travaux devront veiller à la

préservation du patrimoine bâti tant dans les formes architecturales que dans l'usage des matériaux employés.

Le PLU de Brens identifie sur son territoire 10 éléments bâtis à protéger. Ils participent à la protection du patrimoine bâti de la commune. Leur identification, en plus de son intérêt de protection, permet de valoriser le patrimoine à des fins touristiques.

A titre d'exemple, sont identifiés :

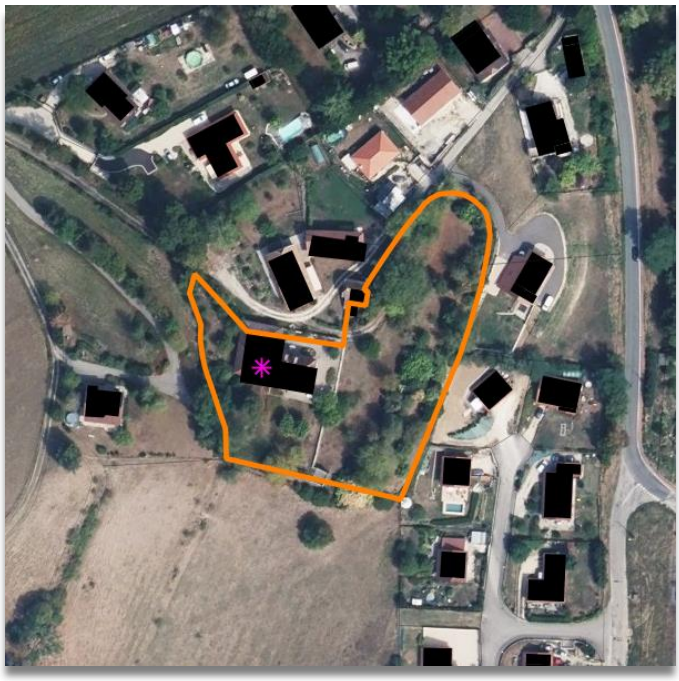
- Le four du Petit Brens

- L'Eglise Saint-Michel

- Le four du Grand Brens

- Grange à Furans

- Maison bourgeoise de Bionne



A noter que la Maison de Bionne, identifiée en tant qu'élément ponctuel du patrimoine, fait également l'objet d'une protection surfacique en tant qu'ensemble architectural, également au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette prescription concerne la Maison bourgeoise de Bionne et son parc attenant.

4.3 LES ELEMENTS DE CONTINUITE A PRESERVER

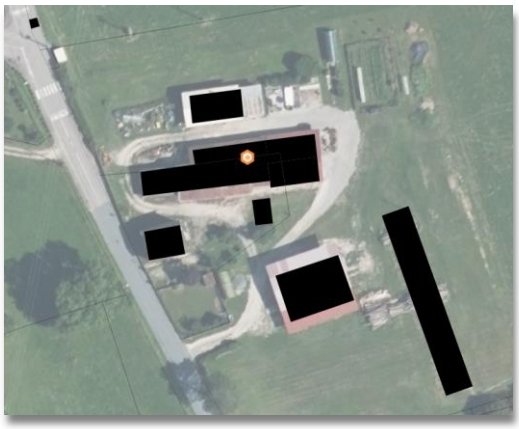
Plusieurs éléments constitutifs des continuités écologiques ont été identifiés et préservés au titre de l'article L151-23. Les dispositions générales du règlement rappellent les règles en vigueur.

Il s'agit essentiellement de linéaires de haies et de bosquets présents au sein de la zone agricole.

Au total ce sont, **11,4 kilomètres de haies** qui sont identifiées et font l'objet de prescriptions de protection.

4.4 LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Un seul changement de destination en zone agricole est identifié, au titre de l'Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de la construction située sur les parcelles ZB237 et ZB0166.



4.5 LES ZONES HUMIDES A PROTEGER ET LES MILIEUX HUMIDES

Le règlement graphique de Brens identifie 2 types de prescriptions complémentaires liées aux milieux humides :

- Zones humides identifiés au titre de l'article R151-31 interdisant la constructibilité de ces milieux
- Les milieux humides identifiés au titre de l'article R151-34 soumettant à conditions particulières les aménagements de ces sites : un site est identifié dans la continuité de la zone humide du Petit Brens. Son classement repose sur un constat des élus au regard des rejets d'eaux pluviales réguliers qu'accueillent ce tènement.

Les zones humides sont identifiées par le département et sont sujettes à de règles spécifiques pour leur protection. Elles sont majoritairement présentent le long des cours d'eau du territoire.

Le PLU différencie les zones humides (identifiées au Code de l'Environnement) des « milieux humides ». Ceux-ci constituent des espaces où l'urbanisation est tolérée mais sujette à des règles spécifiques.

4.6 LES SECTEURS CONCERNES PAR LE PPRI ET / OU UN PERIMETRE DE CAPTAGE

Les secteurs concernés par des zones du PPRi du Rhône et du Furans sont retranscrits au règlement graphique du PLU de Brens pour assurer la protection des populations et des espaces naturels, identifié au titre de l'article R151-34. De la même manière, les zones correspondant au périmètre de captage sont retranscrites sur le même document.

4.7 LES VOIES ET CHEMINS A CREER OU A CONSERVER

Les voies et chemins à créer ou conserver identifiés au titre du L 151-38 au PLU de Brens présentent un intérêt pour la connexion des différents hameaux de la commune (la Commanderie, Grand Brens, Petit Brens, Marteraz) Ils participent le plus souvent à des liaisons intra hameaux, reliant des équipements ou des voies de circulation existantes.

5 LES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AGRICOLES

L'élaboration du PLU de Brens a été menée dans le cadre d'un contexte règlementaire portant les exigences de limitation de la consommation foncière notamment au regard de la Loi Climat Résilience.

Ce cadre règlementaire a été porté à la connaissance des élus en vue d'établir les zonages et prescriptions associées.

Le projet arrêté ce 28 décembre 2023 est marqué par une véritable transformation du projet de PLU brégnard, suite à la suppression de la totalité des zones 2AU du PLU en vigueur (environ 10 ha) et la quasi-totalité des zones 1AU.

Ainsi, la majorité du développement brégnard sera réalisé en densification, à l'exception des aménagements issus du projet de la zone 1AUnrj.

D'une manière générale, on peut lister les éléments ci-dessous.

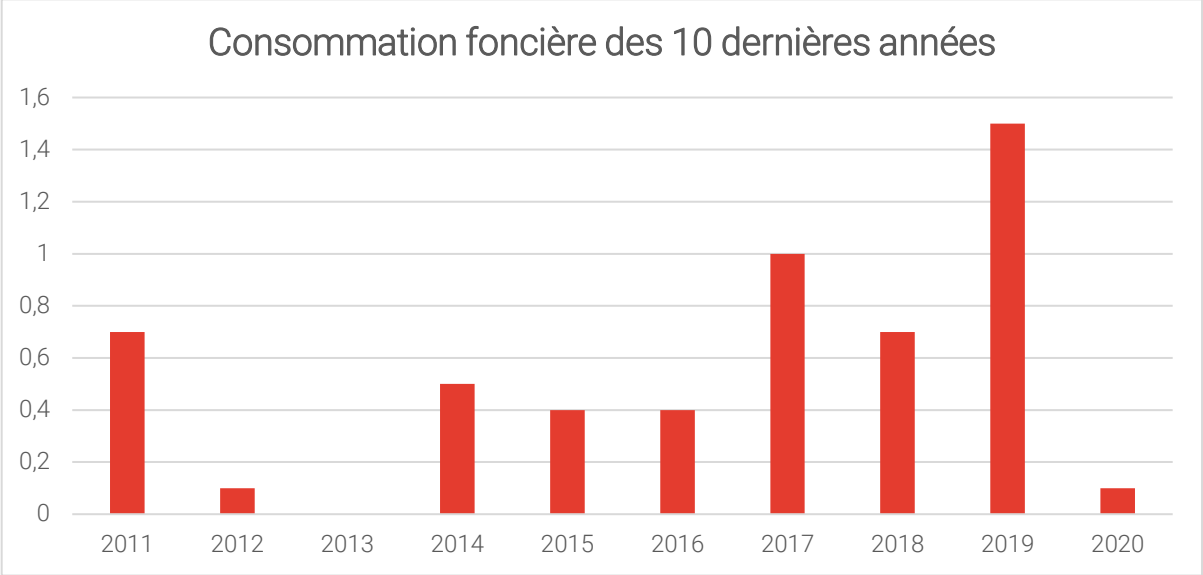
Dispositions d'ordre général et inscrites dans le PADD	Le projet à court/moyen terme s'inscrit dans les objectifs du SCOT en favorisant largement la densification de sa trame urbaine.
Dispositions issues des OAP	Aucune OAP n'est à destination exclusive de logements. En revanche, l'OAP valant règlement du Petit Brens rend possible, sous conditions très contraignantes, la réalisation de 5 logements).
Dispositions issues des règlements	Les limites de zones ont peu évolué par rapport à l'ancien document. De même les règles des zones constructibles ont été peu remaniées : si elles n'empêchent pas la réalisation de formes plus denses, elles ne les encouragent pas spécifiquement. Le principal effet vise les anciennes zones d'extension : en effet, la grande majorité d'entre elles ont été supprimées.

6 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

6.1 LES DONNEES DE REFERENCE

Le projet de PLU s'appuie sur les chiffres de l'observatoire de l'artificialisation.

Les résultats entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 sont les suivants :



Au total ha ont été consommés, 5,4 toutes vocations confondues ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021 dont seulement 0,3 ha pour la vocation activités.

6.1.1 CONSOMMATIONS DES ESPACES NATURELS AGRICOLES FORESTIERS

Le projet de PLU prévoit au regard des ENAF :

- 0,77 ha correspondant à du potentiel de densification d'espaces estimé comme naturels agricoles ou forestiers (hors jardins)
- 1,65 ha correspondant au secteurs de développement dédié à vocation d'équipements destinés à la production énergétique. A noter que ce secteur n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces NAF au titre de l'Article 194 de la Loi Climat et Résilience. Cependant 0,38 hectares pourraient être mobilisés à vocation d'habitat sur ce site.

Au total, 1,16 ha d'espaces naturels agricoles ou forestiers pourraient être consommés sur la durée du PLU toutes vocations confondues.

Les objectifs sont adaptés aux orientations règlementaires actuelles et au cadrage proposé par le SCoT.

6.1.2 ARTIFICIALISATION DES TERRES

Sur un bilan global, et dans l'optique du zéro artificialisation nette à horizon 2050 il est pertinent de comparer la consommation totale.

Il est estimé que l'artificialisation entre le 1rer janvier 2011 et le 1er janvier 2021 est égale à la consommation des ENAF soit 5,4 ha.

Le PLU quant à lui prévoit une consommation totale maximale de 1,15 hectares (habitat),hors implantation photovoltaïque.

7 DISPOSITIF DE SUIVI DU PLU

Les articles L153-27 et R151-4 du code de l'urbanisme mettent en place des dispositions selon lesquelles l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale doit préciser les indicateurs, qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan local d'urbanisme intercommunal. Cette évaluation s'effectue 6 ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du PLU.

Par ailleurs, l'article R151-3, relatif au contenu du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale, indique également que le rapport doit :

6° Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article *L. 153-27* et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article *L. 153-29*. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Ainsi, il est proposé que les indicateurs présentés dans le rapport relatif à l'évaluation environnementale serve également à l'évaluation du plan (L153-27) ainsi qu'au suivi de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. Les critères, indicateurs et modalités sont donc présentés dans le rapport de l'évaluation environnementale.

Pour nous contacter

Mairie de Brens

454, Rue du Centre
01300 BRENS

Téléphone : 04 79 81 91 27

mairie.brens@wanadoo.fr

http://www.brens01300.fr