



■
VERDI
■



Arrêt : 04 Décembre 2023
Approbation : XX/XX/XXXX

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRENS

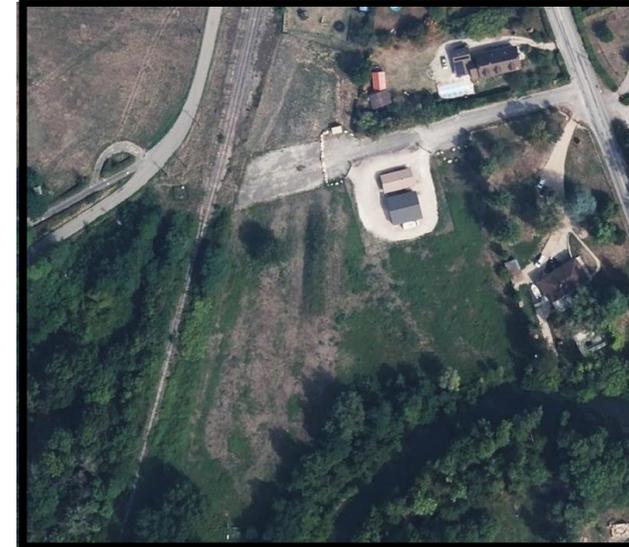
SOMMAIRE

1 – OAP SECTORIELLE - PRE DU PONT – VOCATION ECONOMIQUE.....	p.1
2 – OAP VALANT REGLEMENT – PETIT BRENS - VOCATION PHOTOVOLTAIQUE / RESIDENTIELLE.....	p.5

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

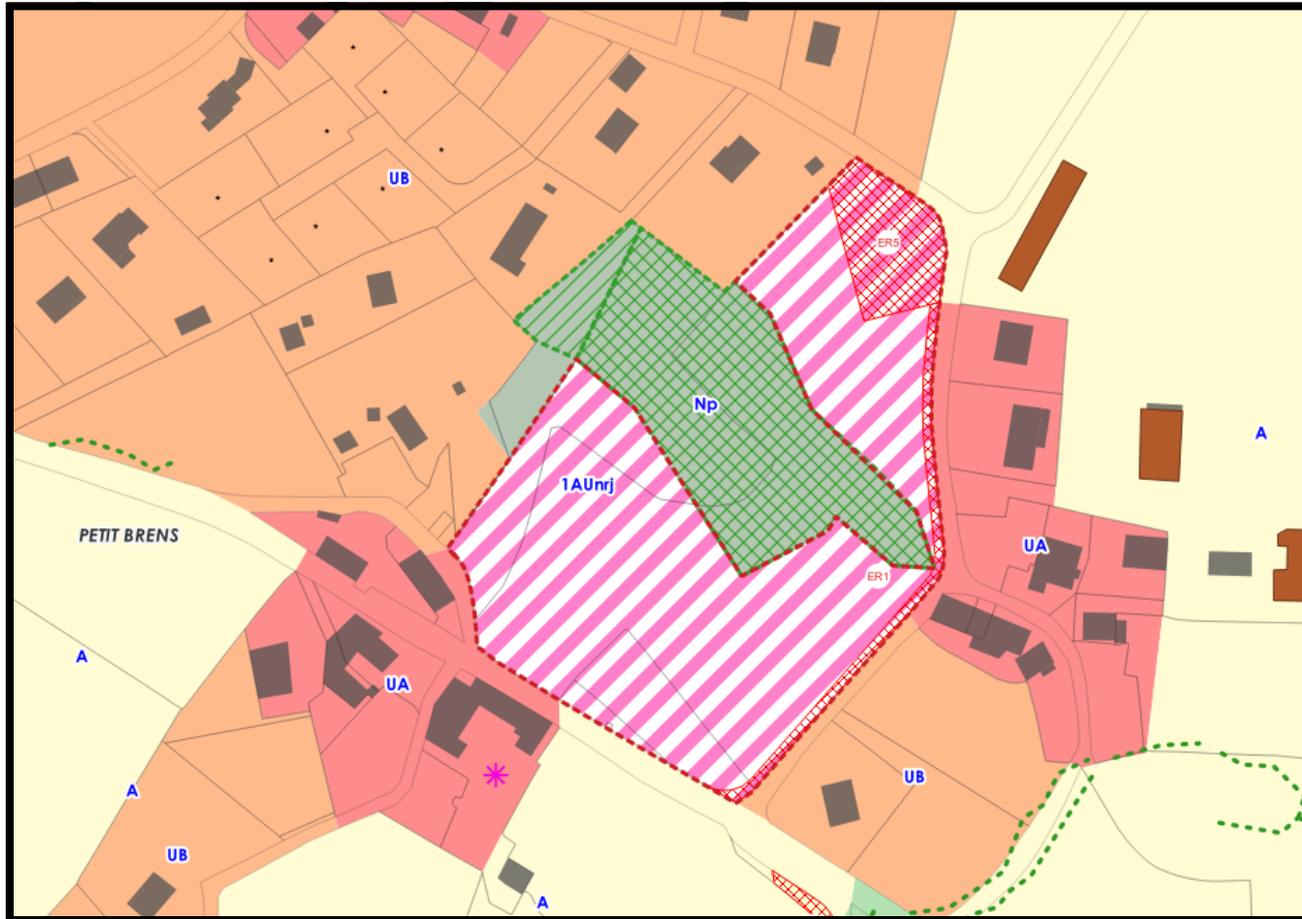
- Diversifier l'offre artisanale à l'échelle de la Communauté de Communes Bugey Sud.
- Mobiliser et densifier un potentiel foncier à vocation artisanale.
- Limiter les nuisances et les impacts des activités artisanales sur les secteurs résidentiels voisins, sur les sites environnementaux (ruisseau du 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
 -  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, piétones 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.

OAP valant règlement - Petit Brens - Energie



Extrait du zonage PLU



Photographie Juillet 2023

Parcelles : A127, A129, A137 et A138

Zonage : 1AUnrj

Superficie : 1,65 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

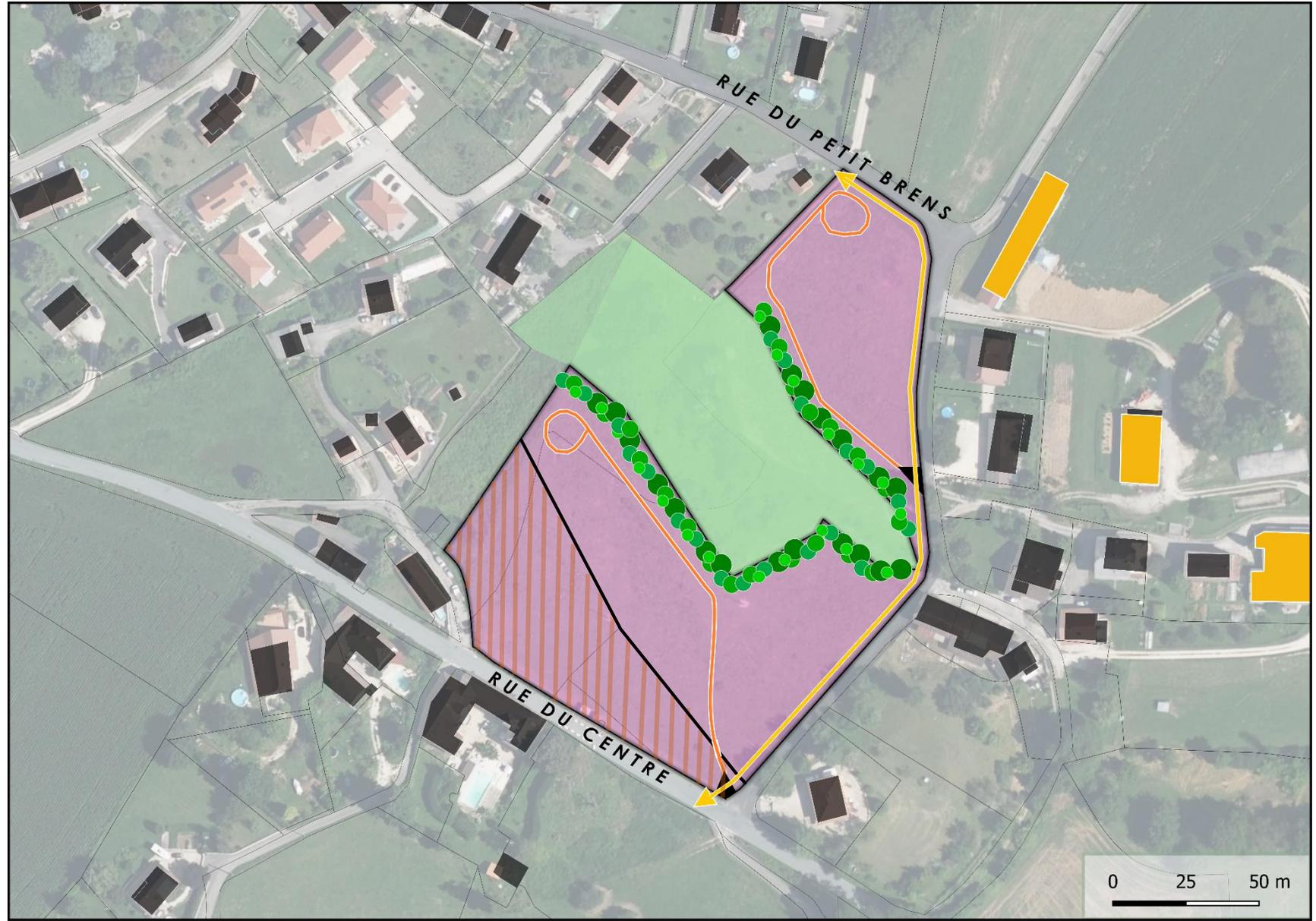
LES ENJEUX

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 de 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.



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sur la globalité du secteur d'OAP :

Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être dédiés aux constructions industrielles concourant à la production d'énergie, et de ne pas affecter durablement les fonctions écologiques, hydriques et climatiques du sol, ni son potentiel agronomique.

Dans le secteur sud

- Sont autorisés les constructions à vocation de logements dans le cas où le projet photovoltaïque est abandonné et à condition d'occuper une emprise au sol inférieure à 25 % de la surface totale de l'OAP.
- Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être dédiés aux constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

Hauteur maximale des constructions

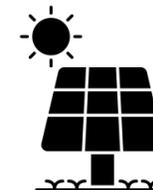
- Les nouvelles constructions sont soumises à une hauteur maximale de 9,00 mètres.
- Une seule façade d'une largeur maximale de 5,50 mètres peut atteindre 11,00 mètres dans le cas de constructions principales comprenant des garages enterrés.
- Les annexes non accolées sont limitées à 2,50 mètres de haut dans le cas d'une implantation en limite séparative, et à 4,50 mètres dans le cas d'une implantation autre.

HAUTEUR

CONSTRUCTIONS À VOCATION INDUSTRIELLE CONCOURRANT A LA PRODUCTION ENERGETIQUE

Hauteur maximale des constructions

- Non réglementée





CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

- Un recul de 5,00 mètres est imposé aux constructions neuves : constructions principales, extensions et annexes d'une hauteur supérieure à 2,50 mètres. Les annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas soumis à cette règle.
- L'implantation des clôtures et des annexes et extensions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres, vis-à-vis des emprises et voies publiques, n'est pas règlementée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Pour les constructions neuves, un recul égal à la moitié de la distance comptée horizontalement du point le plus bas de la construction jusqu'à la limite sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres, est imposé.
- Les annexes peuvent être implantées à l'alignement de la limite séparative à condition que l'arrête alignée ne dépasse 10,00 mètres de long.
- L'implantation des clôtures, bâtiments contiguës construits simultanément ou construit ou bâtiment construit sur plusieurs parcelle, n'est pas règlementée.

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

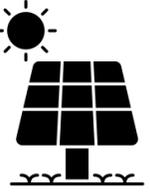
- Non règlementée

Emprise au sol

- Non règlementée

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION



CONSTRUCTIONS À VOCATION INDUSTRIELLE CONCOURRANT A LA PRODUCTION ENERGETIQUE

Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques

- Non règlementée

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non règlementée

Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

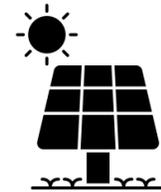
- Non règlementée

Emprise au sol

- Non règlementée



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

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.

Implantation des constructions

- 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.

Façades, murs et éléments verticaux

- 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.

CONSTRUCTIONS À VOCATION INDUSTRIELLE CONCOURRANT A LA PRODUCTION ENERGETIQUE

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.

Implantation des constructions

- 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.

Façades, murs et éléments verticaux

- 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 est autorisée pour les annexes non accolées à la construction principale

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



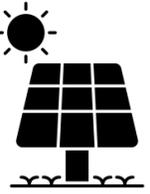
CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

Toitures

- 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.
- 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'excéderont 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.

Clôtures

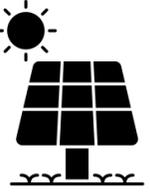
- Les clôtures ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur, sauf en cas de reconstruction ou de prolongement d'une clôture existante.
- En cas de mur-bahut, celui-ci ne devra pas excéder 0,60 mètre de hauteur. Sur des terrains en pente, les murs-bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1,40 mètre au maximum.
- En limite des voies et emprises publiques, une hauteur inférieure pourra être exigée pour des raisons de sécurité.



CONSTRUCTIONS À VOCATION INDUSTRIELLE CONCOURRANT A LA PRODUCTION ENERGETIQUE



QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE



CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 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 doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement, sauf impossibilité technique justifiée.

Stationnement des véhicules

- 50 % des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées. Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé.
- Dans le cadre d'opérations de logements multiples, il sera imposé en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements créés.

CONSTRUCTIONS À VOCATION INDUSTRIELLE CONCOURRANT A LA PRODUCTION ENERGETIQUE

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 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.

Stationnement des véhicules

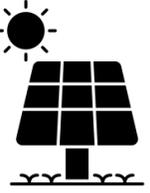
- 50 % des places de stationnement réalisés doivent être en matériaux perméables sauf contraintes techniques dûment justifiées.
- Les espaces de stationnement seront dimensionnés en fonction de la nature des projets d'équipements publics et d'intérêt général et afin de garantir le stationnement de l'ensemble des usagers en dehors des voies et emprises publiques.

EQUIPEMENT ET RESEAUX



CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITAT

CONSTRUCTIONS À VOCATION INDUSTRIELLE CONCOURRANT A LA PRODUCTION ENERGETIQUE



Accès et voiries

- 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.



■
VERDI
■



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRENS