



**VERDI**



Arrêt : 04 Décembre 2023  
Approbation : 29/09/2025

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRENS**

# SOMMAIRE

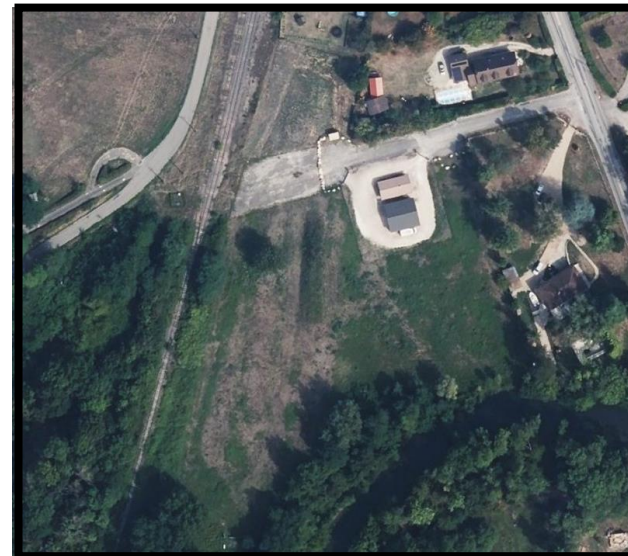
|  |            |
|--|------------|
| <b>1 – OAP SECTORIELLE - PRE DU PONT – VOCATION ECONOMIQUE.....</b>    | <b>p.1</b> |
| <b>2 – OAP SECTORIELLE – PETIT BRENS - VOCATION RESIDENTIELLE.....</b> | <b>p.3</b> |



## 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

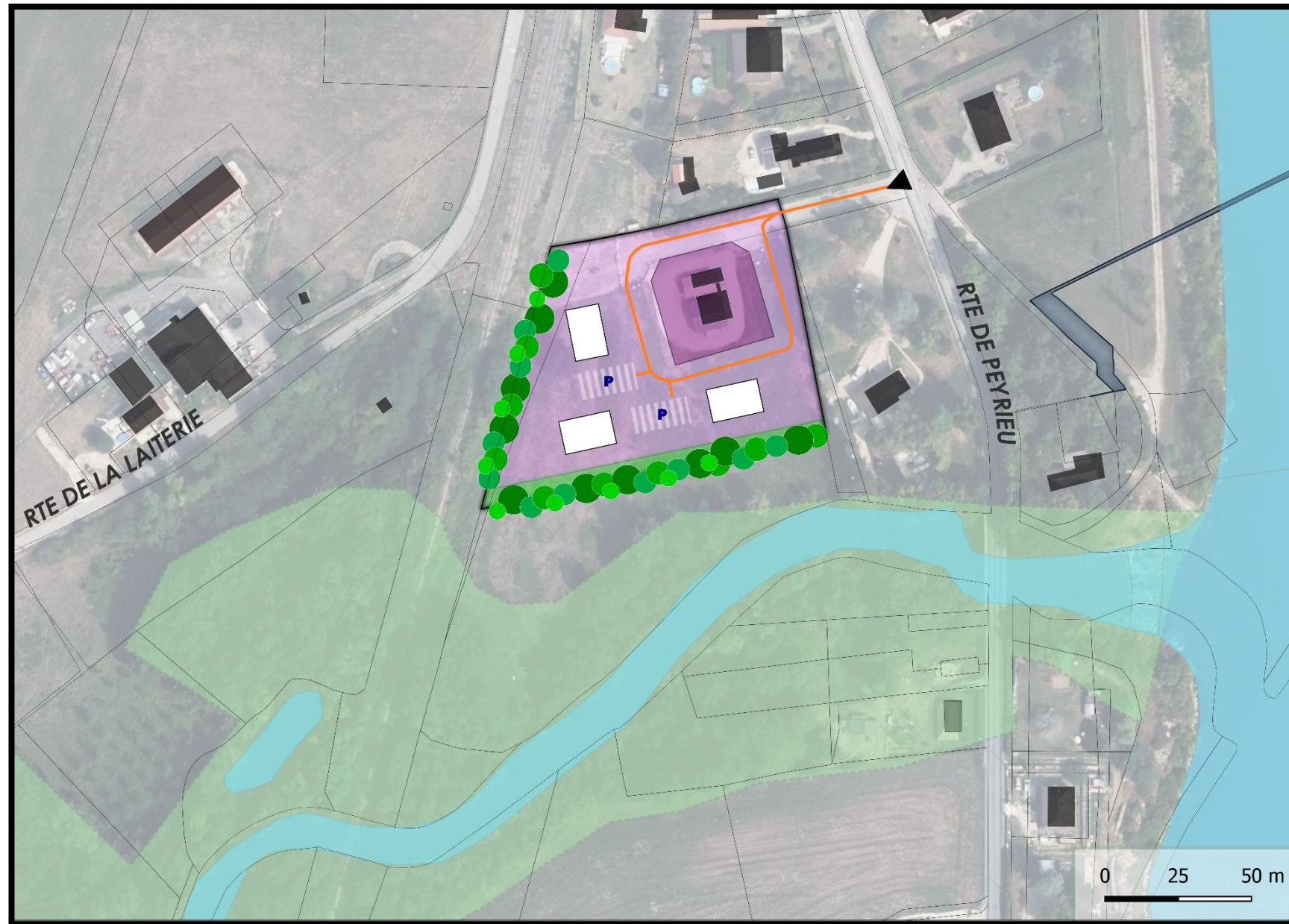
**Phasage** : court terme





### 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

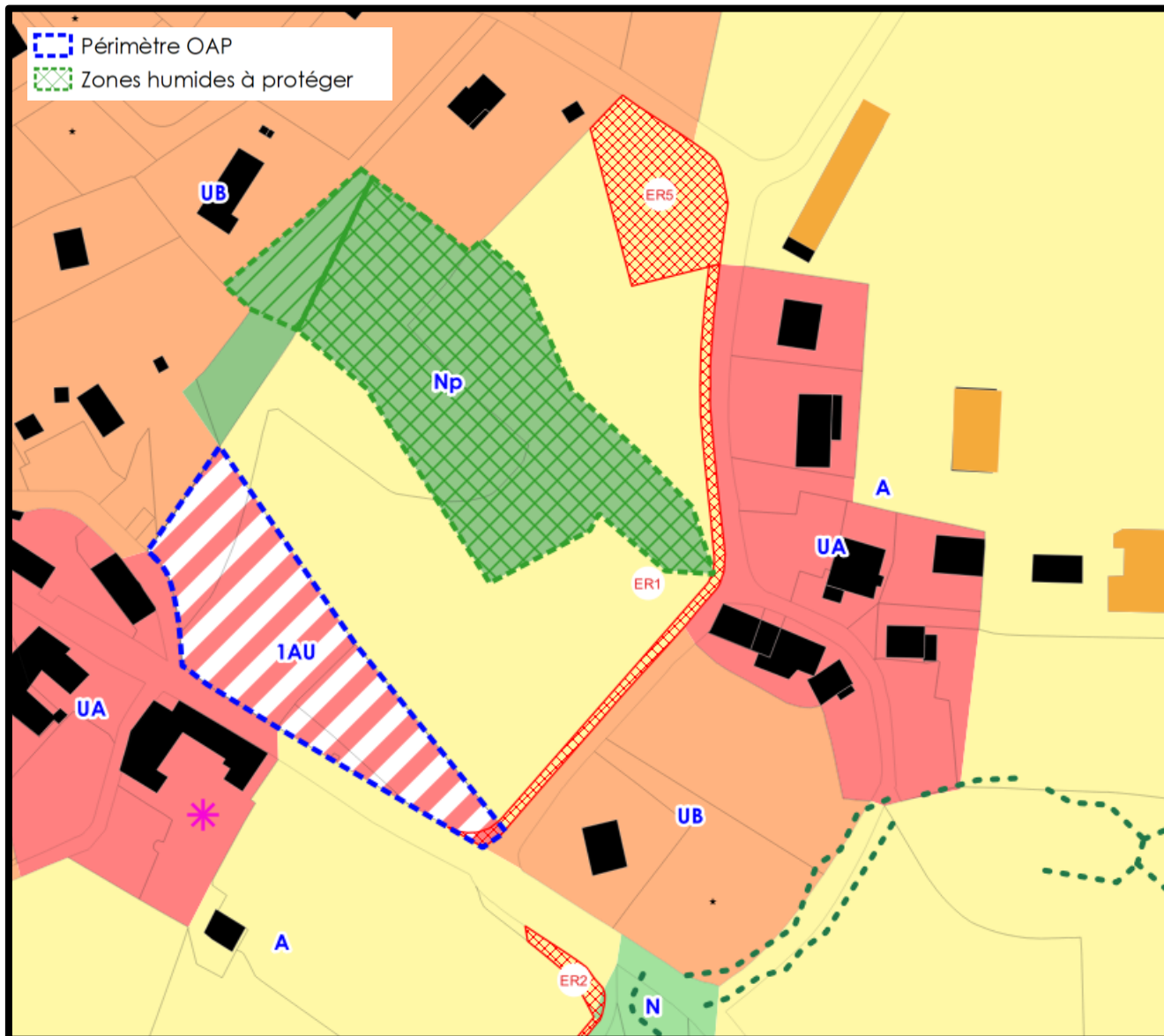
Ce site pourra accueillir des activités artisanales. Les activités accueillies devront être compatibles avec la proximité de l'habitat (peu, voire aucune nuisance significative) et n'avoir aucun impact notable sur l'environnement (déchets, émissions...).

Etant donné la localisation en périmètre de protection éloignée de captage, la gestion des eaux pluviales fera la distinction entre les eaux de toitures et les eaux de ruissellement. Celles-ci ne seront pas infiltrées à la parcelle.

-  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, piétons 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 Petit Brens - Habitat



Extrait du zonage PLU



Photographie Juillet 2023

**Parcelles** : A0127, A0129 et A0138

**Zonage** : 1AUb

**Superficie** : 0,38 ha

**Vocation** : Habitat

**Nombre d'unités à produire** : 5 logements

**Phasage** : à partir de 2030 ou réalisation des travaux de mise en conformité de l'assainissement

### 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 logements au sein d'un hameau historique. 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 l'ambiance urbaine du hameau.



# OAP Petit Brens - Habitat



Construction existante et cadastrée



Construction existante et cadastrée à vocation agricole



Aménagement destiné à la production de logements



Périmètre de l'OAP.



Principe d'implantation des 5 unités de logements. Il s'agit d'exemples d'implantation. Les constructions seront, en revanche, limitées à du R+1+C et prendront la forme de logements intermédiaires.

Un logement social est prévu sur ce site.

Accès aux logements à sens unique.

Entrée depuis le chemin des Iris

Sortie sur la rue du Petit Brens



Principe d'implantation de la voie de circulation principale permettant de desservir la totalité du site,



Maintien de la circulation du bétail et des engins agricoles



Zone humide – Roselière du Petit Brens



Frange paysagère à maintenir et aménager (espaces enherbés, haies épaisses, alignement d'arbres...) afin d'établir un espace tampon entre les aménagements et la zone humide et ainsi limiter les impacts sur elle.



Point de vue à préserver sur le grand paysage depuis le site situé en hauteur.



**VERDI**



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRENS**