

VERDI



Révision générale du PLU Commune de Brens

Réunion publique

Vendredi 5 novembre 2021

Déroulé de la réunion publique

- 1 – Qu'est-ce qu'un PLU ?
- 2 – Les enjeux du diagnostic
- 3 – Le projet d'aménagement et de développement durables
- 4 – La traduction réglementaire (plan de zonage, règlement écrit, futurs sites de projet – OAP)
- 5 – La suite de la procédure

1 – Qu'est-ce qu'un PLU ?

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification communal.

- Le PLU réalise **un état des lieux du territoire** (évolutions démographiques, économie, enjeux environnementaux, etc.
- Le PLU fixe des orientations de développement **pour les 10 ans à venir**.
- Le PLU pose **un cadre réglementaire concernant la constructibilité** (où construire/que construire/comment construire)



Brens est couvert par un PLU approuvé en 2003.

La commune a lancé une révision de son document le 4 décembre 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les réglementations nationales...

- De très nombreuses évolutions législatives depuis 2003 :
 - Loi Urbanisme et Habitat (*le PLU doit justifier ses choix d'aménagement et encadrer ses sites de projet*)
 - Lois Grenelle I et II (*Le PLU doit limiter l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturelles*)
 - Loi Macron (*Le PLU peut autoriser les habitations en zone agricoles et naturelles*)

Très récemment : la loi Climat et Résilience



Le premier enjeu du PLU est d'intégrer les nouvelles réglementations à l'échelle nationale.

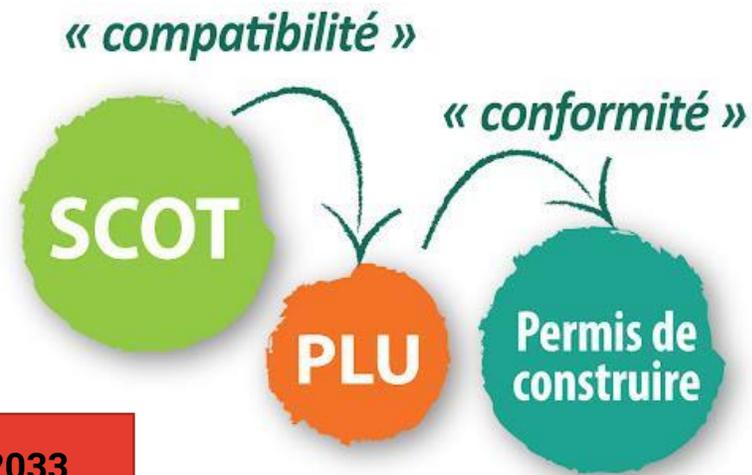
...et avec les documents supra-communaux

- Le SCOT du Bugey (schéma de cohérence territoriale) approuvé en 2017

- Croissance démographique annuelle moyenne : 1%
- Croissance du parc de logements : 1,4%
- Densité minimale moyenne : 14 log./ha
- Trame Verte et Bleue
- Zones économiques, etc.



**1 340 habitants en 2033
Environ 80 logements à créer
Extension max. : 2 ha**



- Le SRADDET (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire)

- Lutte contre l'artificialisation des sols
- Trame Verte et Bleue

Le second enjeu du PLU est d'être en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Impact sur le PLU :

- Zéro Artificialisation Nette des Sols à horizon 2050
- Diviser les surfaces artificialisées par an, par 2 pour les dix prochaines années

Entre 2009 et 2020 : Brens a consommé plus de 6 ha...

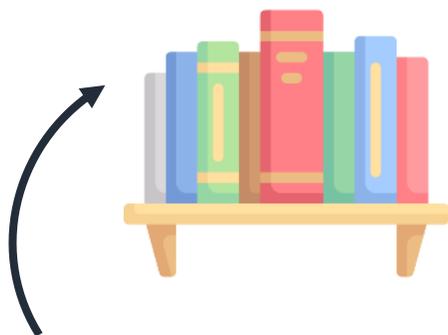
...pour les dix prochaines années, la consommation foncière sera limitée à une enveloppe d'environ 3 ha

+ prescriptions SCOT :
2 ha max.

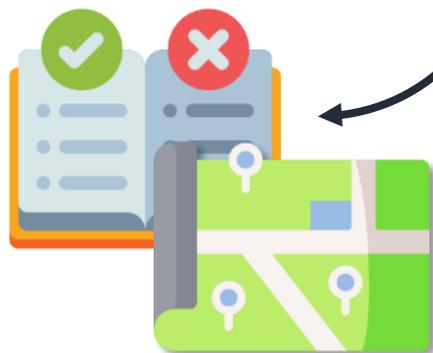


Le PLU se compose de :

4 – Les annexes
Autres documents ayant un impact sur l'aménagement du territoire (ex : PPRi, servitudes)



3 – Les pièces réglementaires
Plan de zonage, règlement écrit et OAP (orientations d'aménagement et de programmation)



1 – Le rapport de présentation

Diagnostic, état initial de l'environnement, justifications



2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

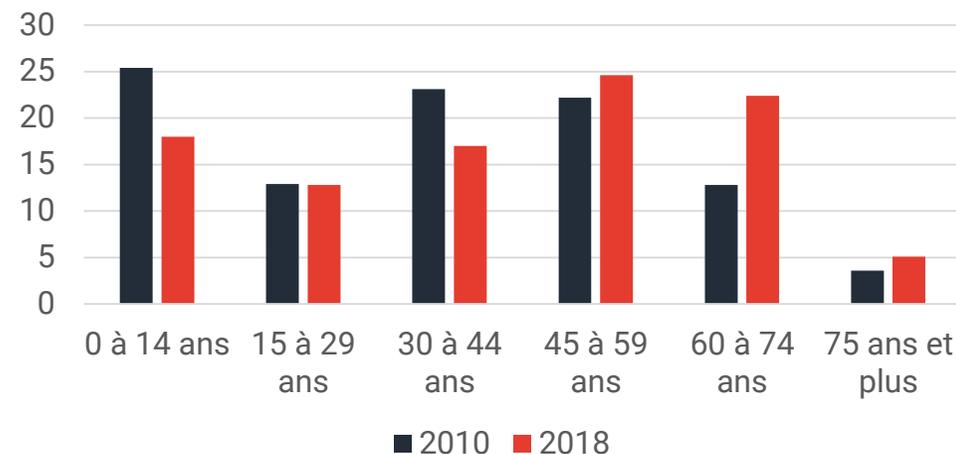
Projet stratégique et politique de la commune pour les 10 prochaines années

2 – Les enjeux

Diagnostic territorial, État initial de l'environnement

Dynamiques démographiques et sociales

- **1 155 habitants en 2018** (Insee), soit deux fois plus qu'en 1990, mais une légère déprise depuis 2010
- **Fort vieillissement de la population** depuis une dizaine d'années (augmentation des 45-59 ans et 60-74 ans au détriment des plus jeunes)
- **Une population encore « familiale »** (2,5 pers./ménage contre 2,3 pour la CC Bugey Sud)

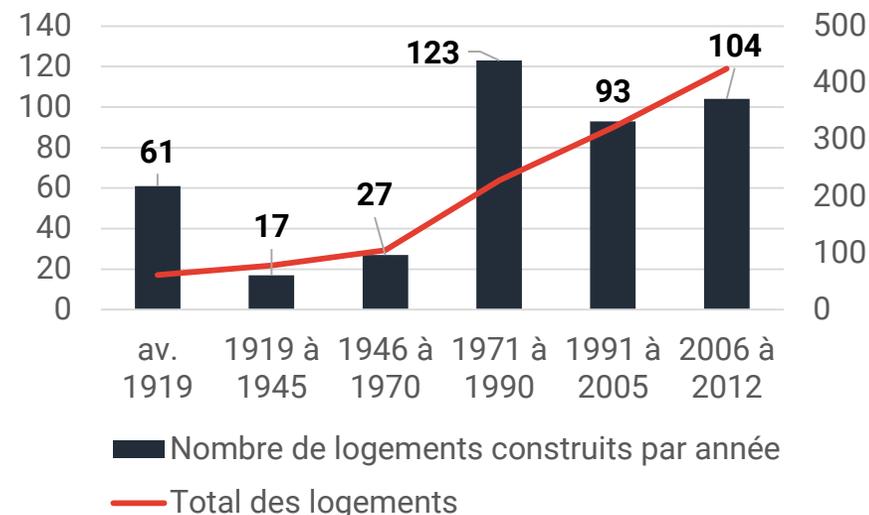


Enjeux :

- Attractivité territoriale (notamment axée vers les jeunes et les familles)
- Adapter le développement de la commune aux évolutions sociales (ex : diversification de l'offre de logements, nouveaux équipements...)

Parc de logements

- **530 logements en 2018** (Insee), soit deux fois plus qu'en 1990 (lié à la croissance démographique)
 - À noter : très peu de logements vacants (environ 4% du parc) donc une forte pression foncière et un marché tendu.
- **Une majorité de maisons individuelles** et de **très grands logements** (T5 et plus)
- **Une population encore « familiale »** (2,5 pers./ménage contre 2,3 pour la CC Bugey Sud)

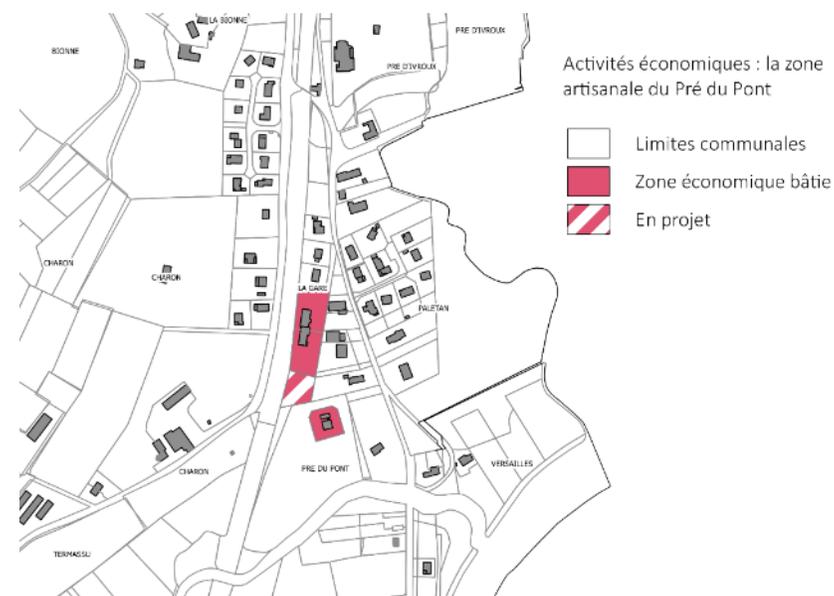


Enjeux :

- Poursuivre une politique de production de logements raisonnée en accord avec le développement démographique
- Adapter et diversifier le parc de logements de la commune

Emploi et économie locale

- **712 actifs en 2018** (Insee) dont la grande majorité travaille en dehors de la commune (Belley, bassin chambérien...)
- Une zone d'activité : **la zone du Pré du Pont** de compétence intercommunale
- Agriculture : 2 exploitations encore en activité (élevage) et **des terres encore cultivées**

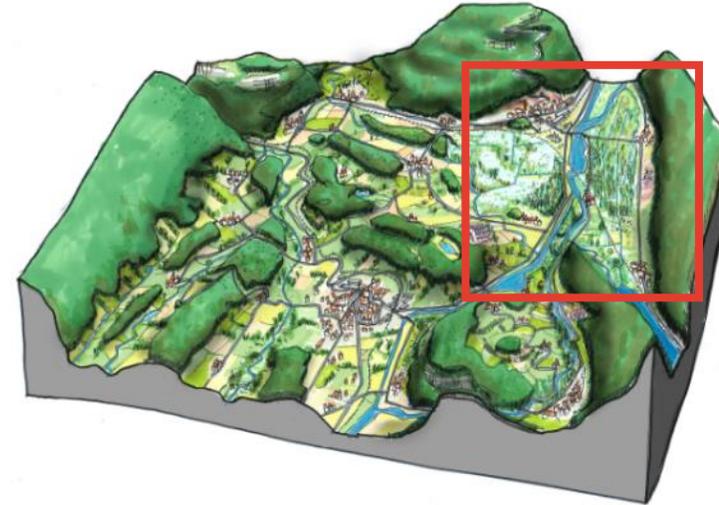


Enjeux :

- Maintenir les emplois existants sur la commune et permettre l'installation de nouvelles activités
- Préserver l'activité et les terres agricoles

Environnement

- **Trame verte et bleue** structurée par les deux cours d'eau principaux : le Rhône et le Furans (+ présence de risques)
- Quelques enjeux paysagers :
 - Urbanisation très linéaire (morcellement des terres agricoles, enclavement...)
 - Points de vue large depuis Brens sur les reliefs du Bugey / sur Brens depuis les communes voisines
- Plusieurs périmètres de protection environnementale **dont un site Natura 2000 (évaluation environnementale obligatoire)**

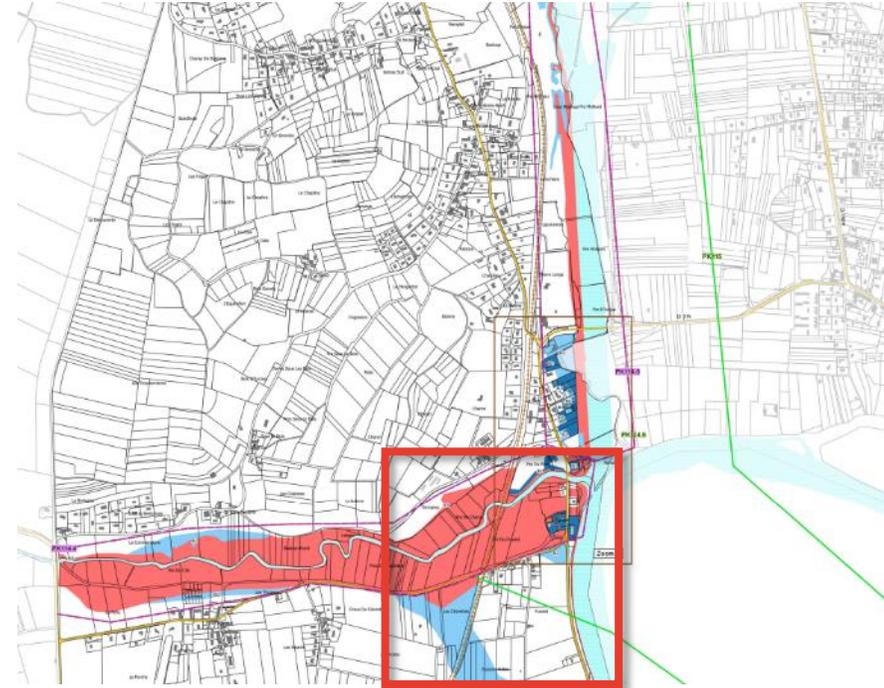


Enjeux :

- Préserver la trame verte et bleue du territoire et les sites les plus sensibles
- Valoriser les paysages de Brens

Risques, nuisances et pollutions

- **Plan de prévention inondation du Rhône et du Furans en vigueur** depuis le 30 avril 2020
 - Zone rouge au PPRi = INCONSTRUCTIBILITÉ
- **Périmètre de protection des captages d'eau potable**



Enjeux :

- Prendre en compte le PPRi
- Intégrer les servitudes

2 – Le PADD

Projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD est la feuille de route de la commune pour les 10 prochaines années

- **Le PADD doit aborder plusieurs thèmes :** urbanisme, logements, transports et déplacements, économie et commerce, équipements publics, protection des espaces naturels et agricoles, tourisme, numérique...
- Les orientations du PADD doivent **trouver une traduction dans les pièces règlementaires du PLU**

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 28 septembre 2021

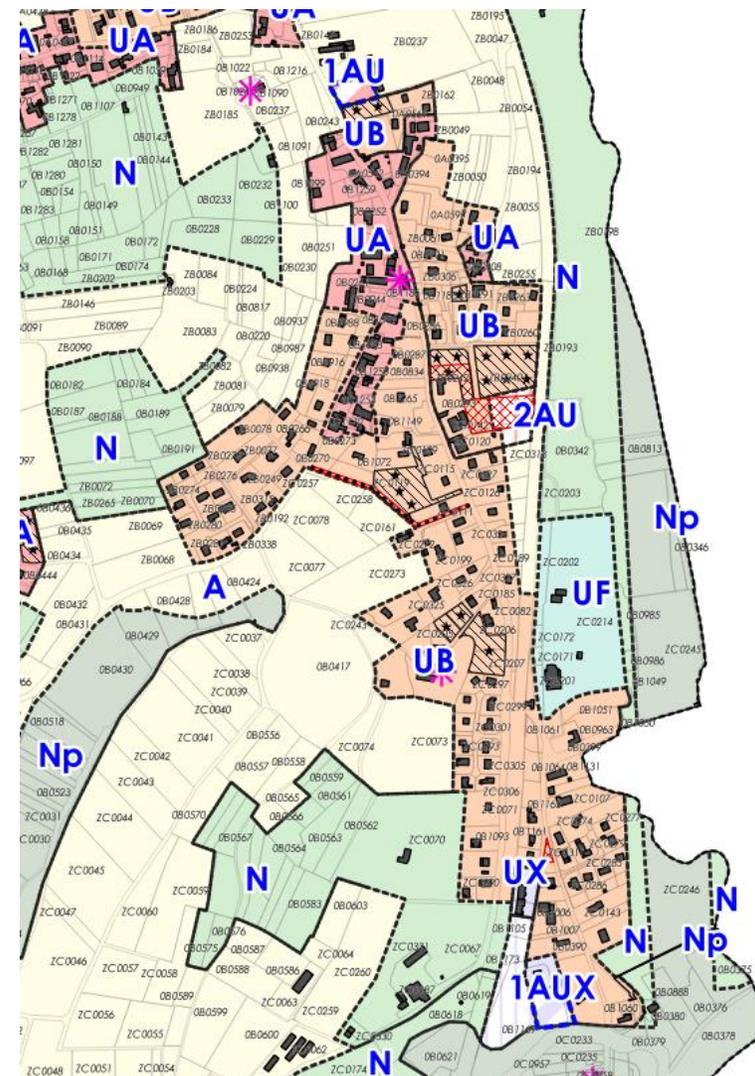


AXE 1 – Veiller à un développement maîtrisé, garant d'un équilibre démographique

1 – Affirmer le Grand Brens, pôle d'équipement et hameau historique, en tant que centralité de la commune

Quelle traduction ?

- Inscription de potentiels en extension à vocation d'habitat au nord du Grand Brens (1AU)
- Développement économique de la zone du Pré du Pont (1AUX)
- Secteur spécifique d'équipements publics de loisirs (UF)
- Mixité sociale autorisée (activités commerciales, artisanales, de bureaux...)



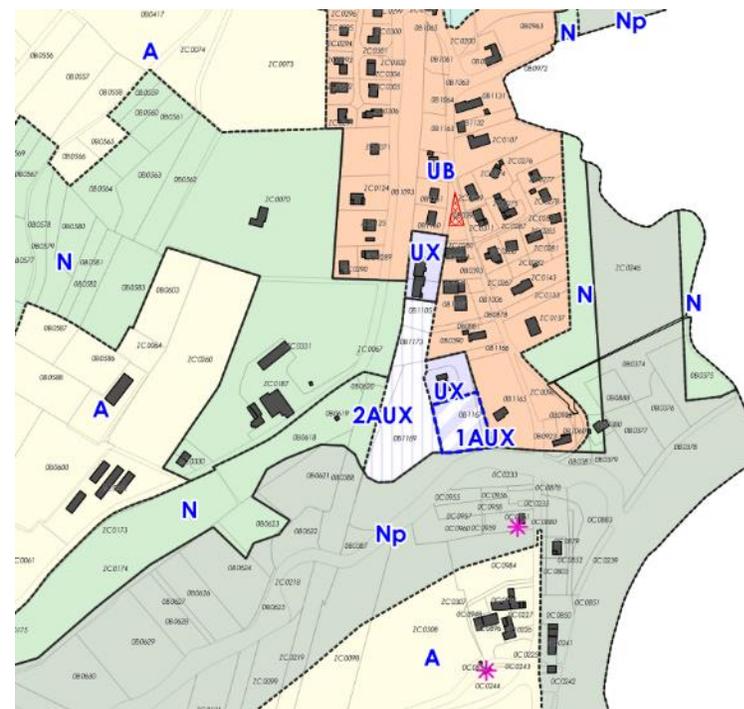
AXE 1 – Veiller à un développement maîtrisé, garant d'un équilibre démographique

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

Quelle traduction ?

- Meilleur encadrement règlementaire de la partie occupée (UX)
- Développement à court/moyen terme (1AUX)
- Développement à long terme et réserve foncière (2AUX)

/!\ Enjeux environnementaux au sud de la zone

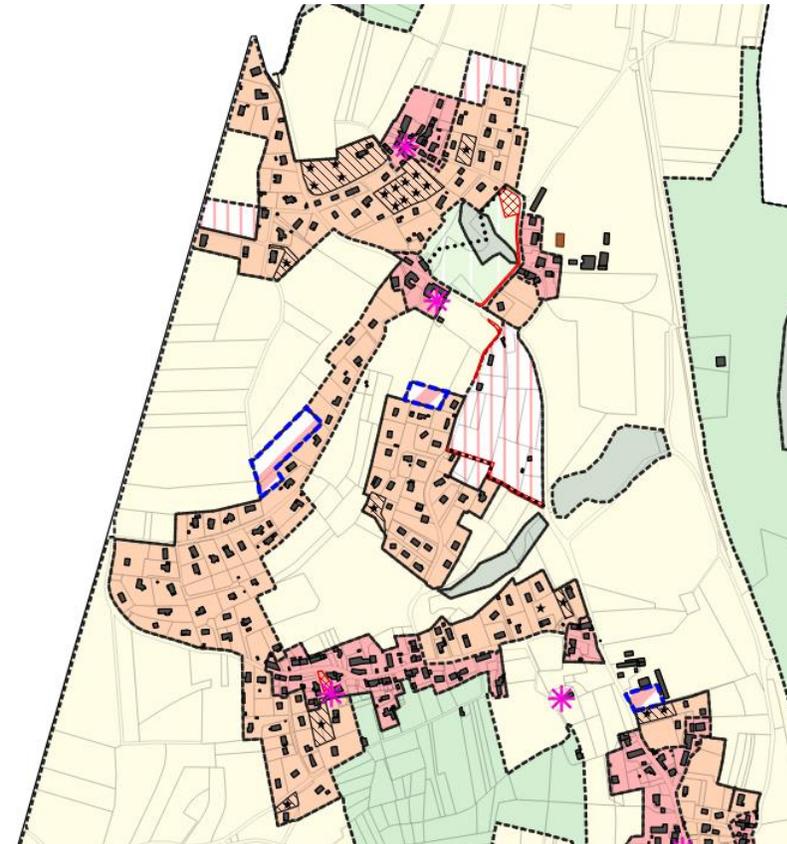


AXE 1 – Veiller à un développement maîtrisé, garant d'un équilibre démographique

3 – Maîtriser le réinvestissement urbain et la densification de Petit Brens et Gotraz, « centralités secondaire » de la commune

Quelle traduction ?

- Mobilisation de potentiels fonciers existants (grands terrains en zone urbaine pouvant accueillir plusieurs logements)
- Développement à long terme (2AU)



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

4 – Maîtriser l'urbanisation des hameaux historiques et en préserver le cadre de vie rural et le patrimoine local

Quelle traduction ?

- Préservation d'éléments de patrimoine et de l'architecture des hameaux
- Développement à long terme (2AU)

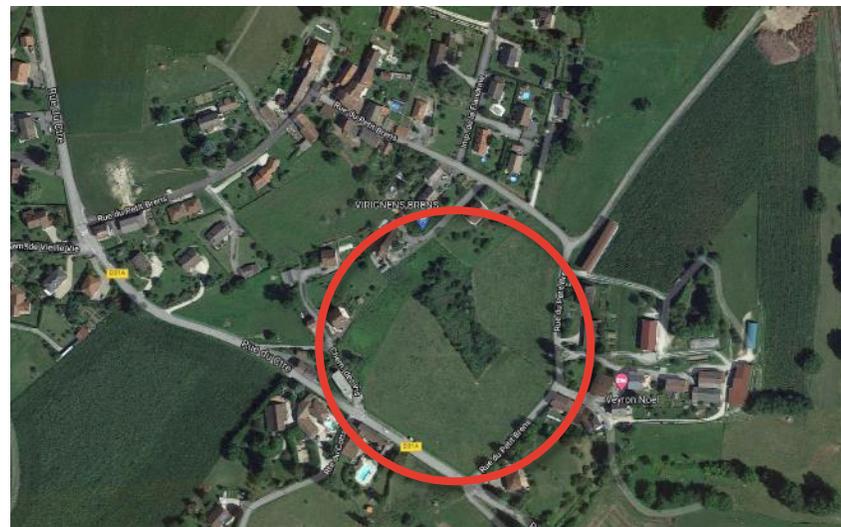


AXE 2 – Préserver le cadre de vie tout en inscrivant le territoire dans une démarche durable

1 – Porter une ambition énergétique

Quelle traduction ?

- Développement d'un projet photovoltaïque au Petit Brens par la CNR (terrain communal, projet sur environ 1 ha, zone humide à préserver)
- Autoriser le développement des dispositifs d'énergie renouvelables sur les bâtiments d'habitat et sur les équipements publics
- Favoriser autant que possible la réhabilitation (restauration, isolation) des bâtiments anciens

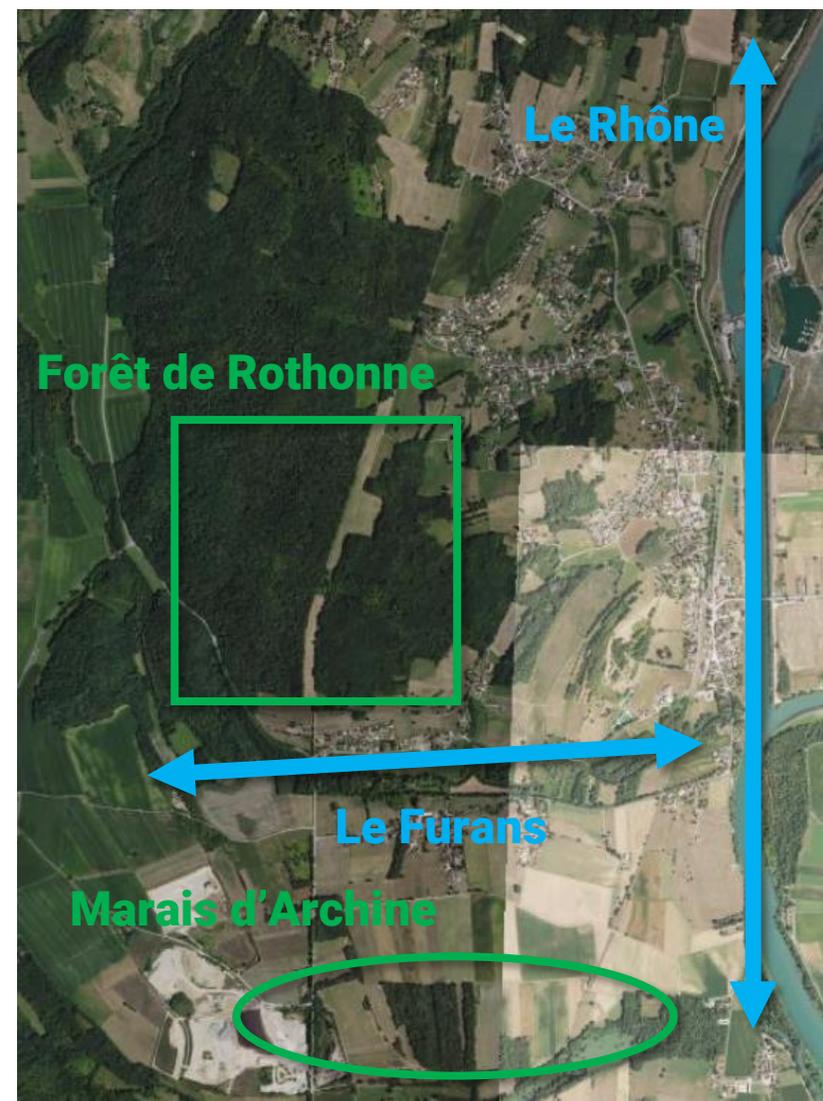


AXE 2 – Préserver le cadre de vie tout en inscrivant le territoire dans une démarche durable

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

Quelle traduction ?

- Préserver les grands éléments de la Trame Verte et Bleue (Forêt de Rothonne, Marais d'Archine, Le Furans, le Rhône)
- Préserver les coupures entre les hameaux et empêcher l'urbanisation linéaire

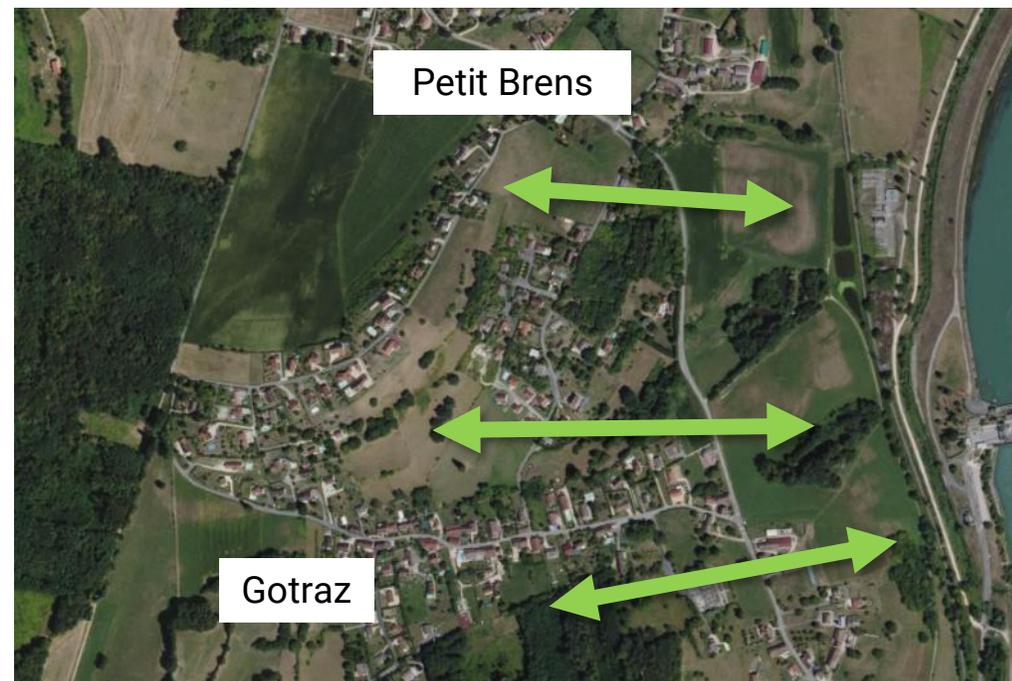


AXE 2 – Préserver le cadre de vie tout en inscrivant le territoire dans une démarche durable

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

Quelle traduction ?

- Préserver les grands éléments de la Trame Verte et Bleue (Forêt de Rothonne, Marais d'Archine, Le Furans, le Rhône)
- Préserver les coupures entre les hameaux et empêcher l'urbanisation linéaire, notamment en différenciant plusieurs secteurs d'aménagement



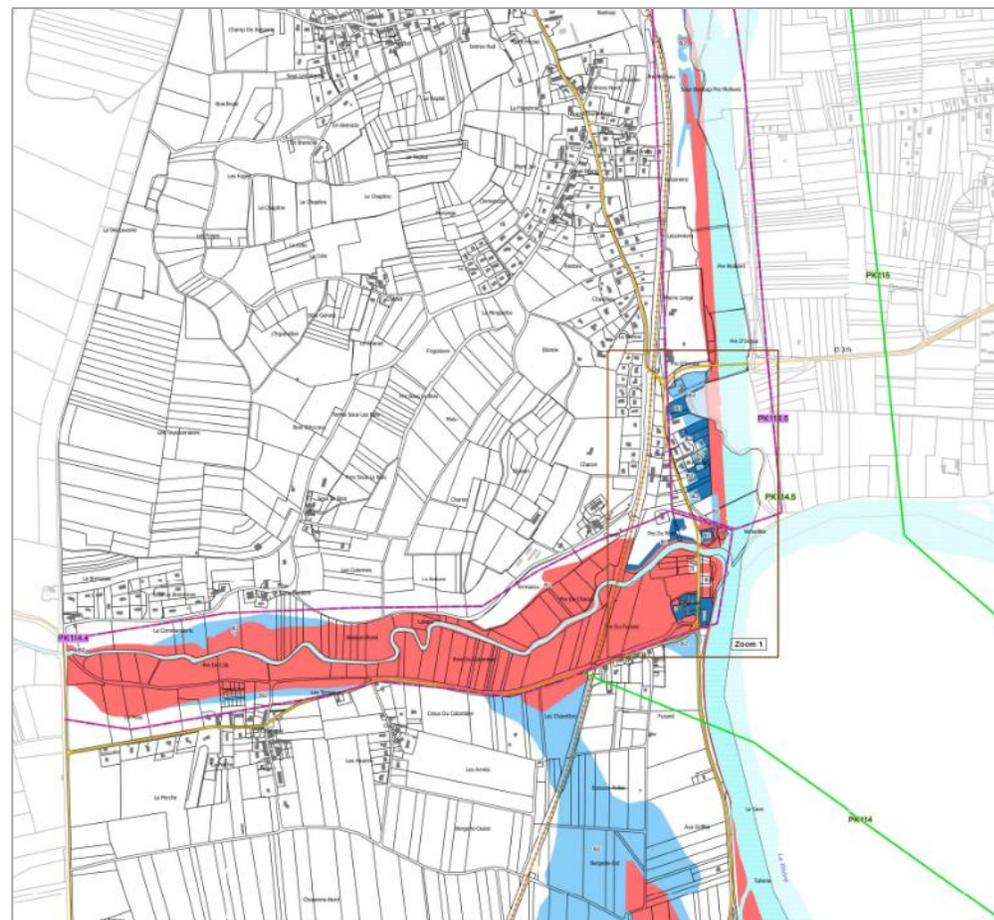
Exemple de coupures existantes sur la partie nord de Brens

AXE 2 – Préserver le cadre de vie tout en inscrivant le territoire dans une démarche durable

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

Quelle traduction ?

- Prise en compte du PPRi Rhône Furans
- Limiter l'artificialisation des sols au travers des règles d'implantation des constructions (emprise au sol) et de qualité des espaces non bâtis (stationnements)



Extrait du PPRi en vigueur

AXE 2 – Préserver le cadre de vie tout en inscrivant le territoire dans une démarche durable

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

Quelle traduction ?

- Inscription/recensement des cheminements doux de la commune

AXE 3 – Organiser le développement des équipements et des activités économiques du territoire

1 – Développer un réseau de circulations douces pour connecter les espaces habités et les polarités d'équipement

2 – Participer au développement des communications numériques, atout majeur pour l'attractivité du territoire

AXE 3 – Organiser le développement des équipements et des activités économiques du territoire

3 – Soutenir l'économie locale

Quelle traduction ?

- Développement économique de la zone du Pré du Pont à court/moyen/long terme
- Permettre la mixité fonctionnelle dans certains secteurs, notamment au Grand Brens (commerce, services, restauration, bureaux...)

AXE 3 – Organiser le développement des équipements et des activités économiques du territoire

4 – Maintenir les équipements et les services publics existants sur le territoire et permettre leur développement

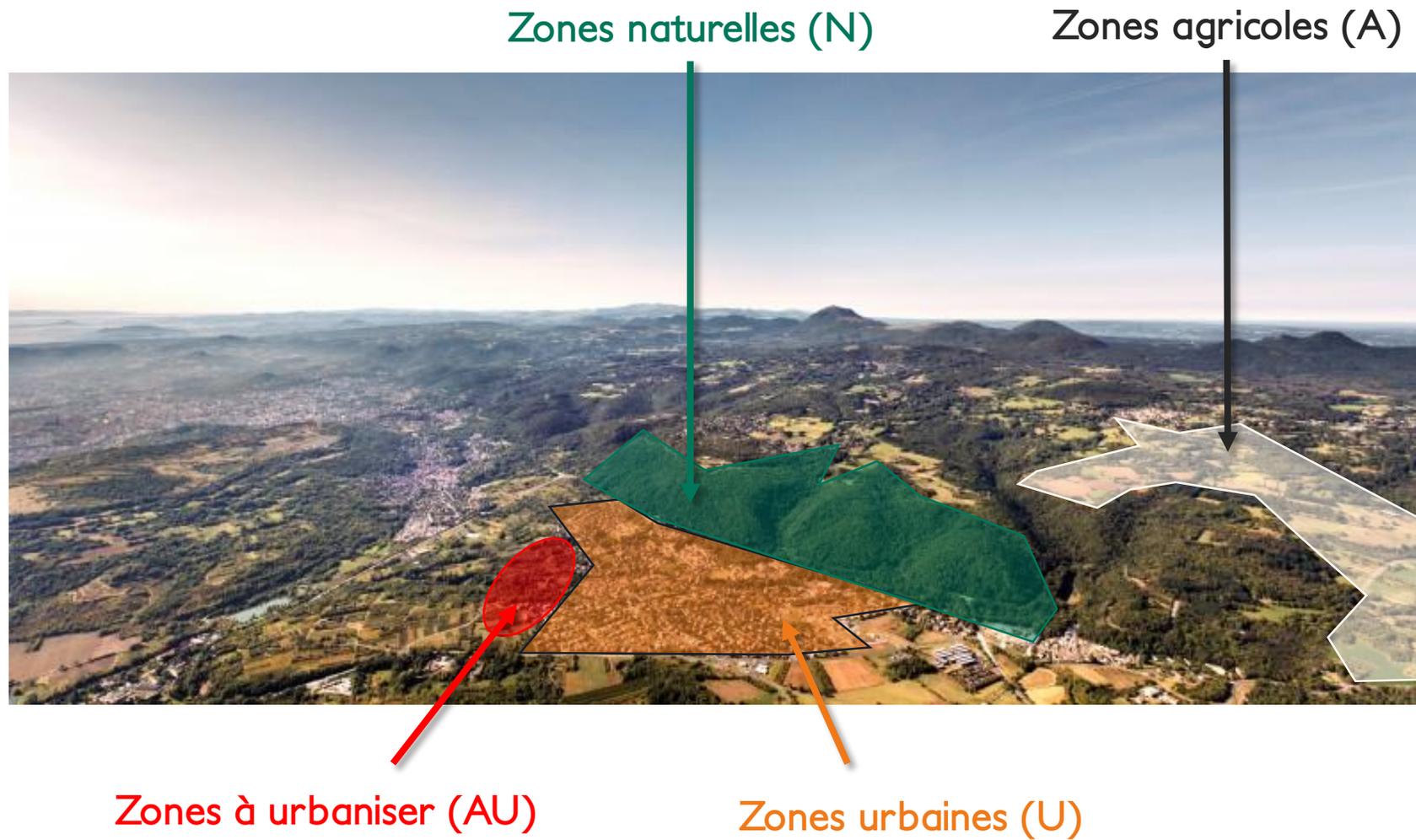
Quelle traduction ?

- Politique d'habitat orientée vers les ménages familiaux dans l'objectif de préserver l'école à long terme
- Secteur spécifique d'équipements publics de loisirs (UF)

3 – La traduction réglementaire

Plan de zonage, règlement écrit, OAP

Le plan de zonage divise le territoire en 4 grands types de zone :



Les zones urbaines (notées U) :

- S'appliquent sur les secteurs déjà urbanisés
- Permettent une constructibilité immédiate
- Autorisent sous conditions d'autres constructions : équipements publics, commerce, artisanat, activités tertiaires...

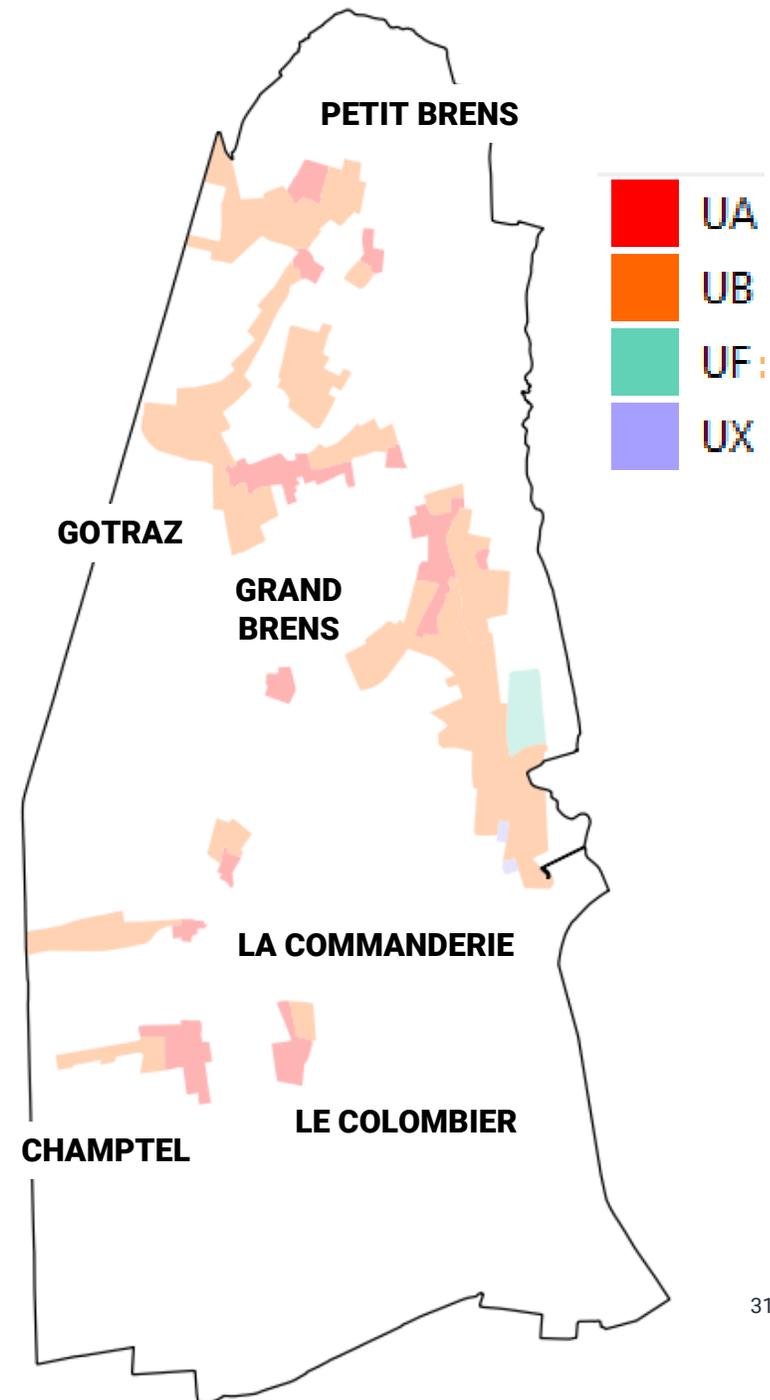
4 zones urbaines sur Brens :

UA : Grand Brens, hameaux historiques

UB : extensions contemporaines

UF : site d'équipements publics et de loisirs

UX : site d'activités économique (Pré du Pont)



Les zones à urbaniser (notées 1AU ou 2AU) :

- S'appliquent sur les secteurs non urbanisés destinés à être ouvert à court (1AU) ou long terme (2AU)
- Doivent bénéficier de réseaux à proximité et adaptés

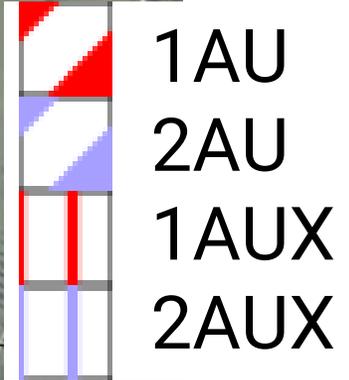
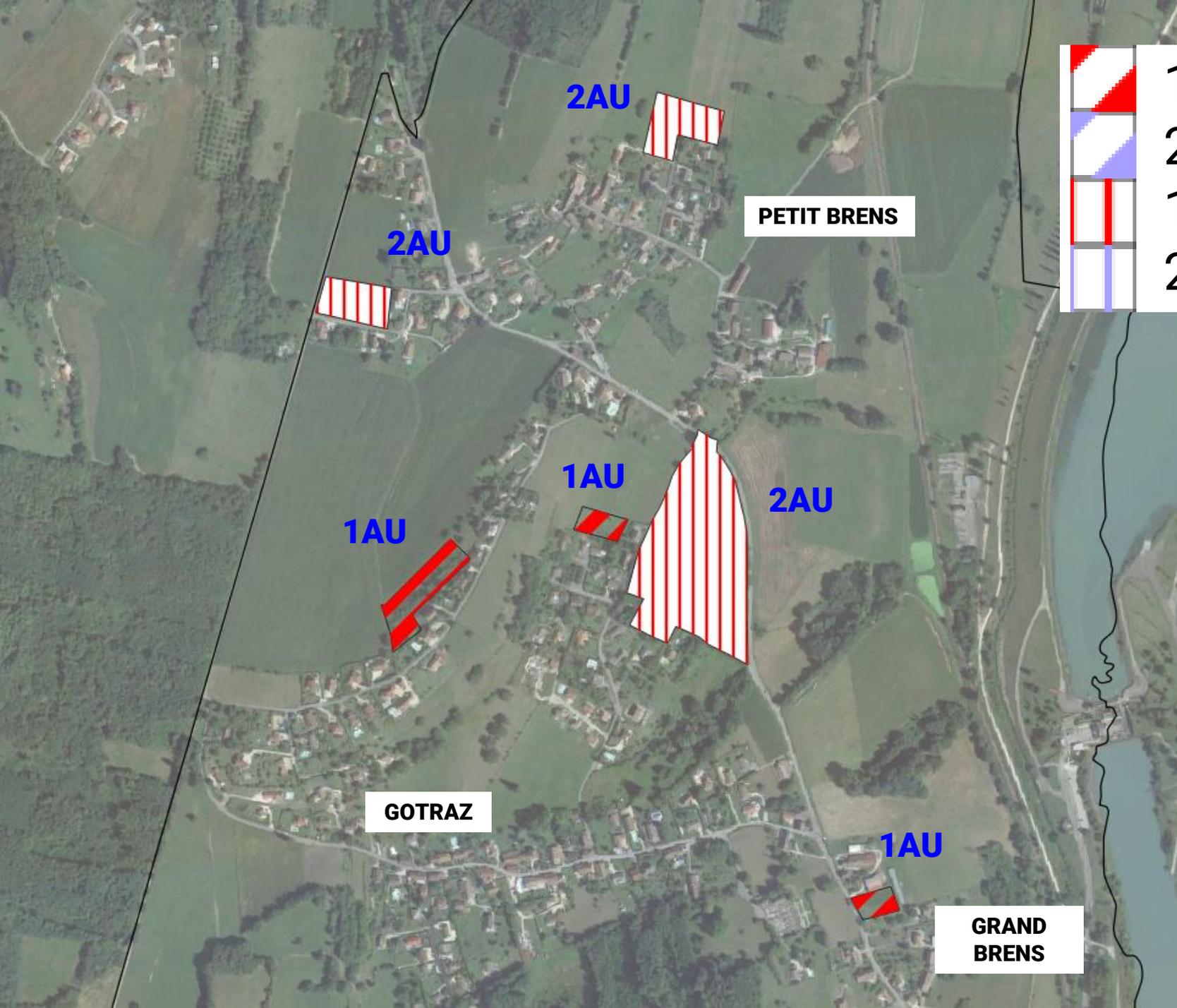
3 zones à urbaniser sur Brens :

1AU : court/moyen terme, à vocation d'habitat

2AU : long terme, à vocation d'habitat

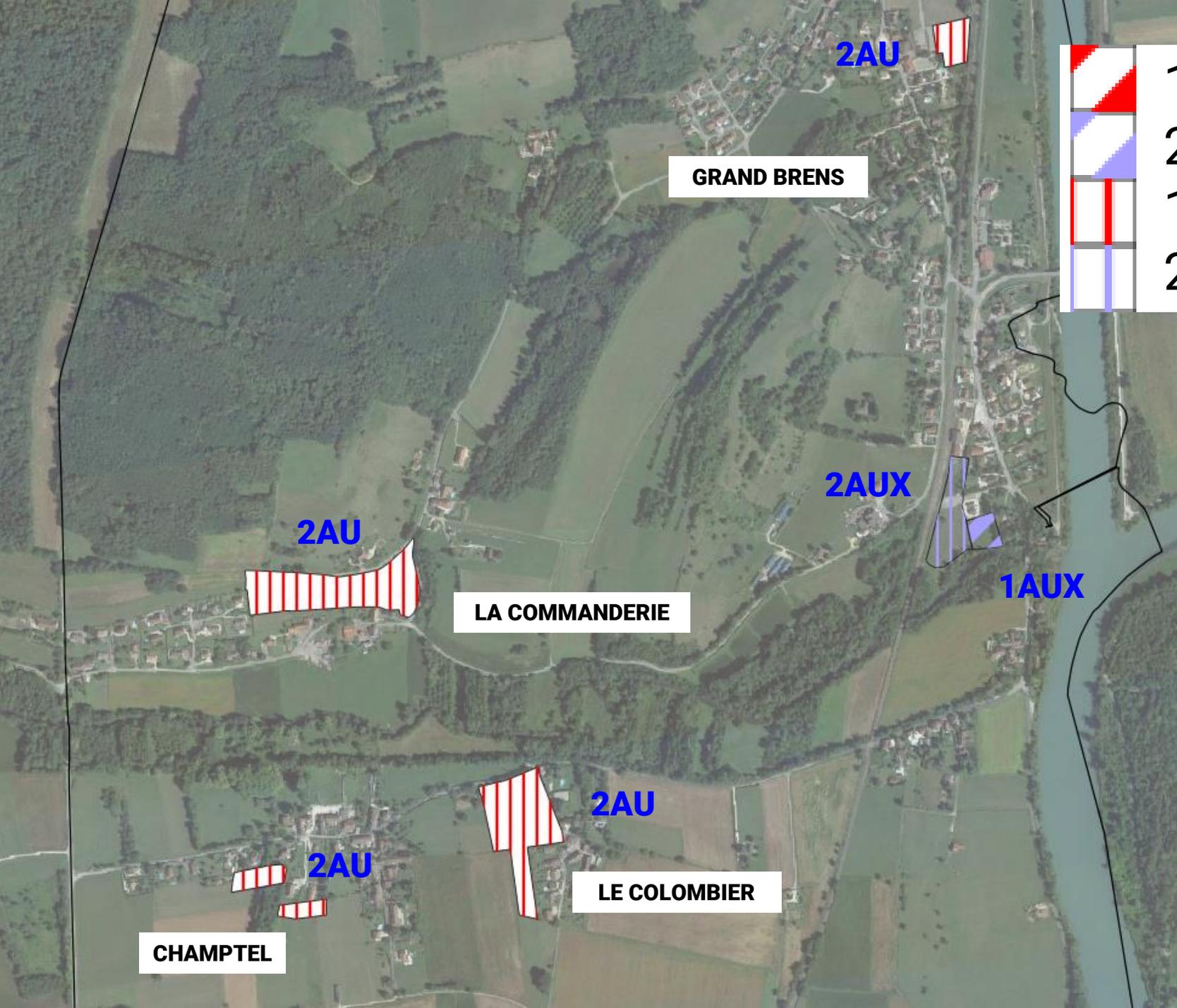
1AUX : court/moyen terme, à vocation économique

2AUX : long terme, à vocation économique



Rappel :

- Toutes les zones d'extension doivent faire l'objet de schémas permettant d'encadrer leur aménagement : ce sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Toutes les zones d'extension doivent respecter la densité prescrite par le SCOT du Bugey : 14 log./ha

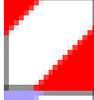
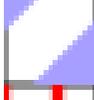
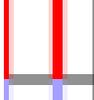


GRAND BRENS

LA COMMANDERIE

CHAMPTTEL

LE COLOMBIER

	1AU
	2AU
	1AUX
	2AUX

Rappel :

- Toutes les zones d'extension doivent faire l'objet de schémas permettant d'encadrer leur aménagement : ce sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Toutes les zones d'extension doivent respecter la densité prescrite par le SCOT du Bugey : 14 log./ha

Les zones agricoles et naturelles (notées A et N) :

- S'appliquent sur les secteurs agricoles (cultivés, accueillant des exploitations) et sur les secteurs naturels (boisements, pâturages...) et d'enjeu écologique (risque d'inondation, zones humides)
- Les nouvelles constructions d'habitation sont interdites sauf :
 - **Celles nécessaires à l'exploitation agricole** (deux habitations par exploitation maximum) et à condition de s'implanter à proximité immédiate ;
 - **L'extension des habitations existantes** (même non liées à une exploitation) : 30% de la surface de plancher / 250 m² max.
 - **La construction d'annexes** hors piscines : implantées à moins de 30 m, 30 m² de surface de plancher max., 3,50 m de hauteur max.

Le plan de zonage

4 zones agricoles ou naturelles sur Brens

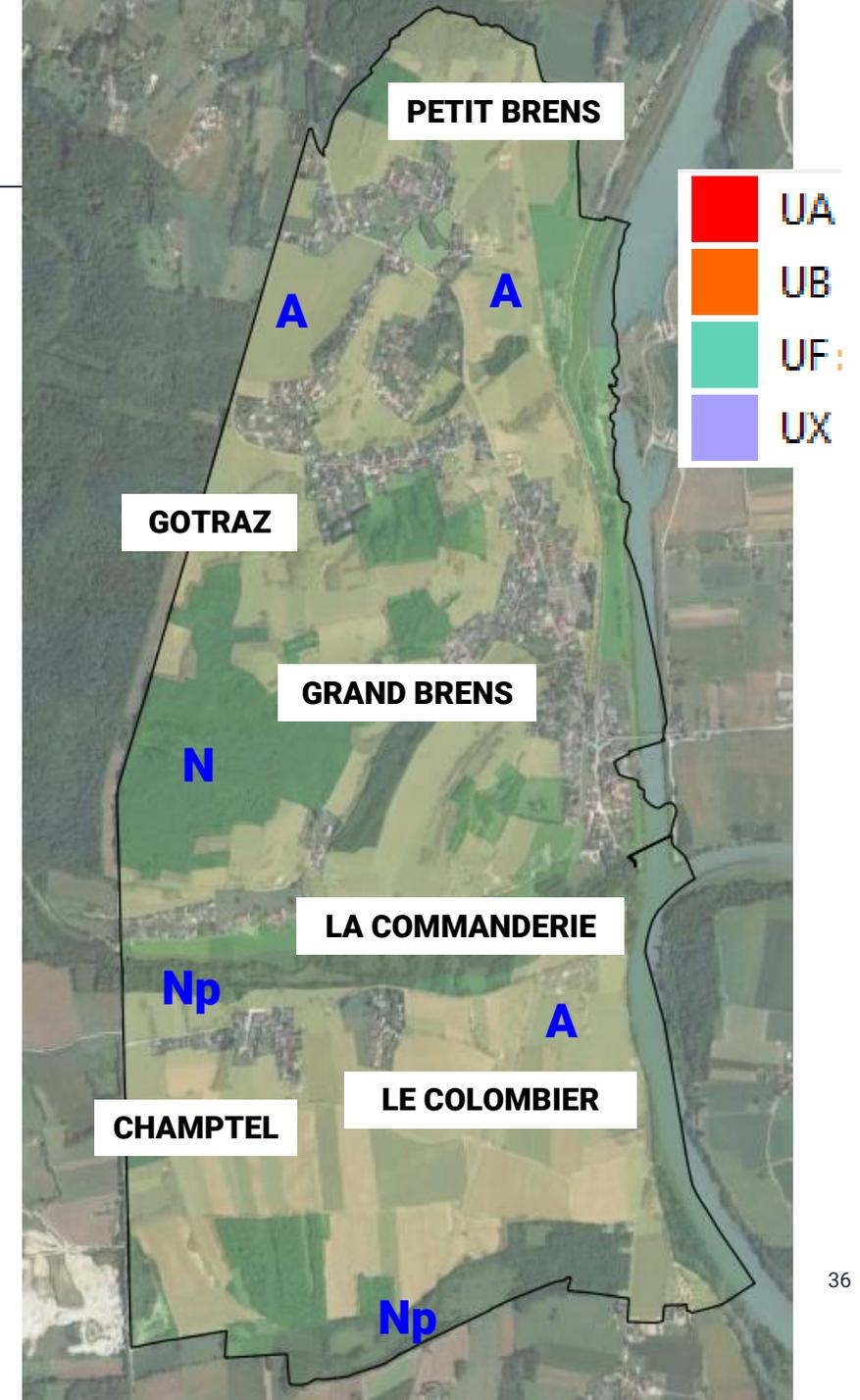
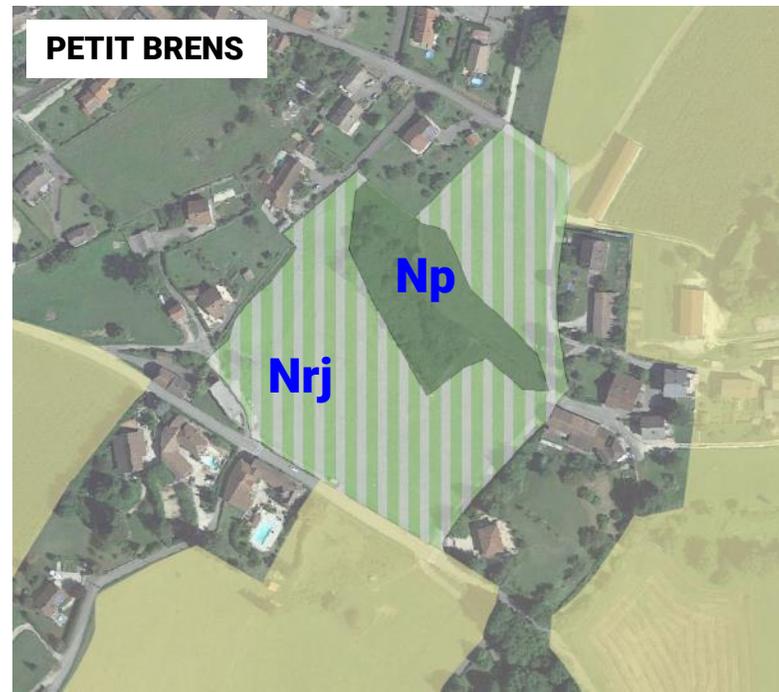
A : zone agricole

N : zone naturelle

Np: zone naturelle protégée

Site Natura 2000, zone humide, zone rouge du PPRi

Nrj : zone accueillant le futur projet de parc photovoltaïque



ANNEXE : TABLEAU DES DIFFÉRENTES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

Le règlement écrit répond à trois questions :

1 – Où puis-je construire et que puis-je construire ?

Article 1, 2 et 3 du règlement

Exemple : la zone UA autorise sans condition l'habitat (vocation principale) mais aussi l'artisanat et le commerce de détail (sous conditions), l'hébergement hôtelier et touristique ou encore les bureaux

5 DESTINATIONS	20 SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignements de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie Entrepot Bureau Centre de congrès et d'exposition

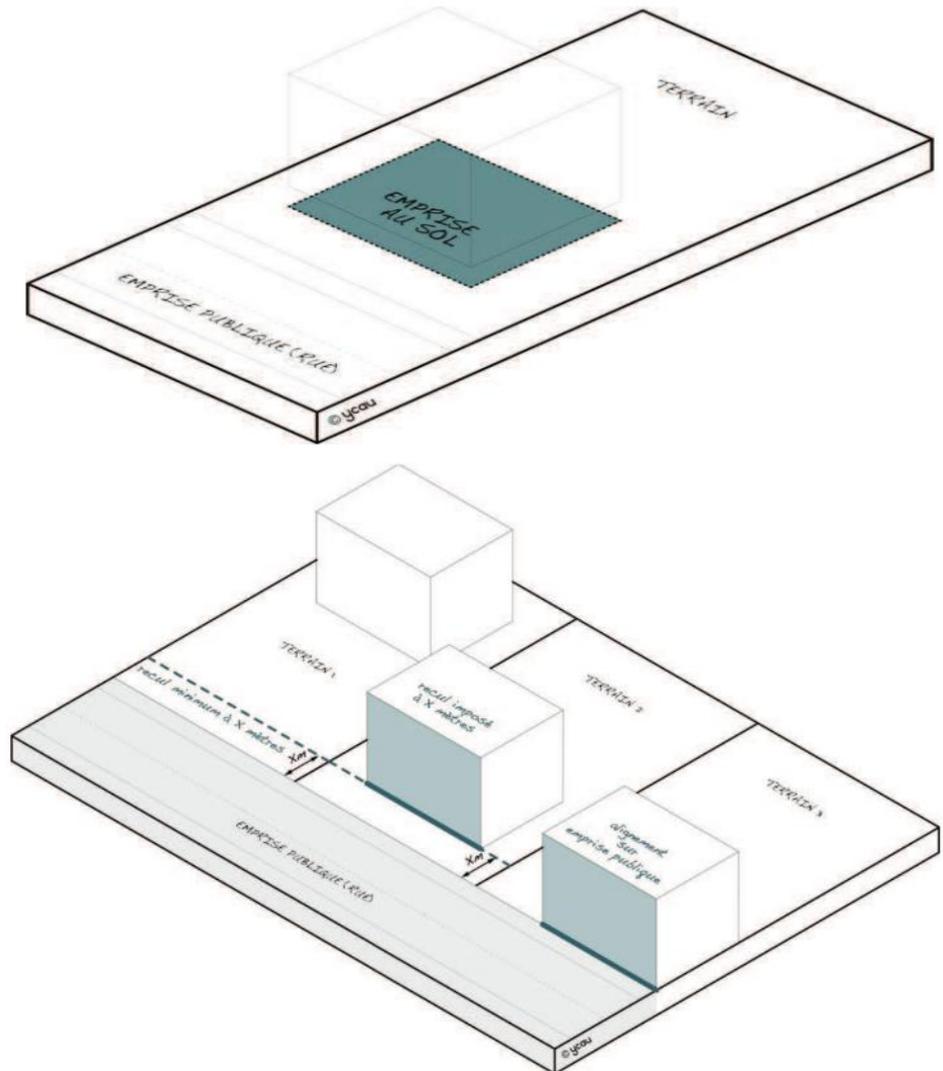
Le règlement écrit répond à trois questions :

2 – Comment construire ?

Retraits, hauteurs, emprise au sol, aménagement des abords, stationnement

Articles 3 à 7 du règlement

Exemples : la zone UX autorise une hauteur maximale de 10 mètres ; en zone UB, les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 mètres de hauteur



Le règlement écrit répond à trois questions :

3 – Avec quels réseaux ?

Accès et voirie, eau, assainissement, eaux pluviales, fibre...

Articles 7, 8 et 9 du règlement

Un terrain enclavé est inconstructible, les constructions doivent se conformer aux réglementations en vigueur concernant l'assainissement, etc.

Les OAP sont des pièces réglementaires opposables. Leurs prescriptions doivent être respectées au même titre que le plan de zonage et le règlement écrit.

- **Obligatoire sur toutes les zones à urbaniser 1AU**, y compris celles à vocation économique
- Elles abordent à minima les thèmes suivants :
 - **Les déplacements** (accès, principe de voirie selon la taille du site, cheminements doux...)
 - **L'habitat** (nombre de logements attendus, densité minimale à respecter, formes urbaines : individuel, groupé...)
 - **La qualité paysagère, architecturale et environnementale** (espaces verts, qualité des constructions...)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Présentation du site

Le site est localisé à Fouest de Bâgé-Dommartin, en limite nord avec la commune de Bâgé-le-Châtel. D'une superficie d'environ 5,68 ha, ce site constitue un élément stratégique pour le développement de la commune en termes de croissance démographique et de maîtrise de l'urbanisation. Sa proximité avec les centres-bourgs de Bâgé-Dommartin et de Bâgé-le-Châtel constitue un atout pour le confortement des équipements publics existants et à venir, des commerces et des services.

Accès, voirie et déplacements

Les accès s'effectueront depuis le Chemin de la Glaine au sud. Trois accès et de nouvelles voiries permettront de desservir l'ensemble du site. En raison de la configuration de la partie est du site, la nouvelle voirie se terminera en impasse. La nouvelle voirie s'accompagnera des aménagements adéquats pour favoriser les déplacements piétons (ex : trottoirs confortables) et cyclables (ex : bande cyclable dessinée ou matérialisée par un revêtement différent). L'aménagement veillera à la sécurité de tous les usagers à travers des mesures adaptées (ex : zone 30, chicanes, ralentisseurs, etc.). Tel qu'indiqué au plan, des cheminements piétons accompagneront les voies de circulation. Un sentier piéton isolé traversera le parc pour rejoindre les équipements sportifs au sud. Concernant les espaces de stationnement, il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 7 de la zone correspondante. De plus, les espèces de stationnement seront mutualisées.

Programmation

La vocation principale du site est l'habitat, toutefois le règlement de la zone n'exclut pas la création d'espaces, intégrés aux futures constructions, dédiés aux petits commerces, aux services ou aux bureaux. Le site accueillera au minimum 130 logements, pour une densité minimale moyenne de 23 log/ha. Une mixité des formes d'habitat est attendue : au moins 50% de la programmation sera consacrée à de l'habitat intermédiaire. Tel qu'indiqué au plan, le site pourra également accueillir de l'habitat individuel groupé (ex : maisons mitoyennes, maisons en bande, etc.). Au moins 30% du programme d'habitat sera consacré à du logement locatif social, réparti entre chaque typologie d'habitat.

Qualité architecturale

Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées aux articles 4 et 5 de la zone correspondante. Au regard des enjeux du site, il est attendu une réflexion poussée sur la qualité architecturale des futures constructions et leur intégration paysagère. Les volumes, les orientations, les teintes et les matériaux des bâtiments environnants constituent des points de repère évidents. Les propositions architecturales contemporaines ne sont pas exclues, notamment si elles s'accompagnent d'une réflexion sur la performance énergétique des bâtiments, mais celles-ci doivent témoigner d'une prise en compte des caractéristiques architecturales locales. L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables (ex : géothermie, panneaux solaires ou d'économie d'énergie (ex : cuve de récupération des eaux pluviales, composteurs...)) est encouragée, à condition que ces dispositifs respectent les règles énoncées à l'article 6 en ce qui concerne leur intégration architecturale et paysagère.

Paysage et environnement

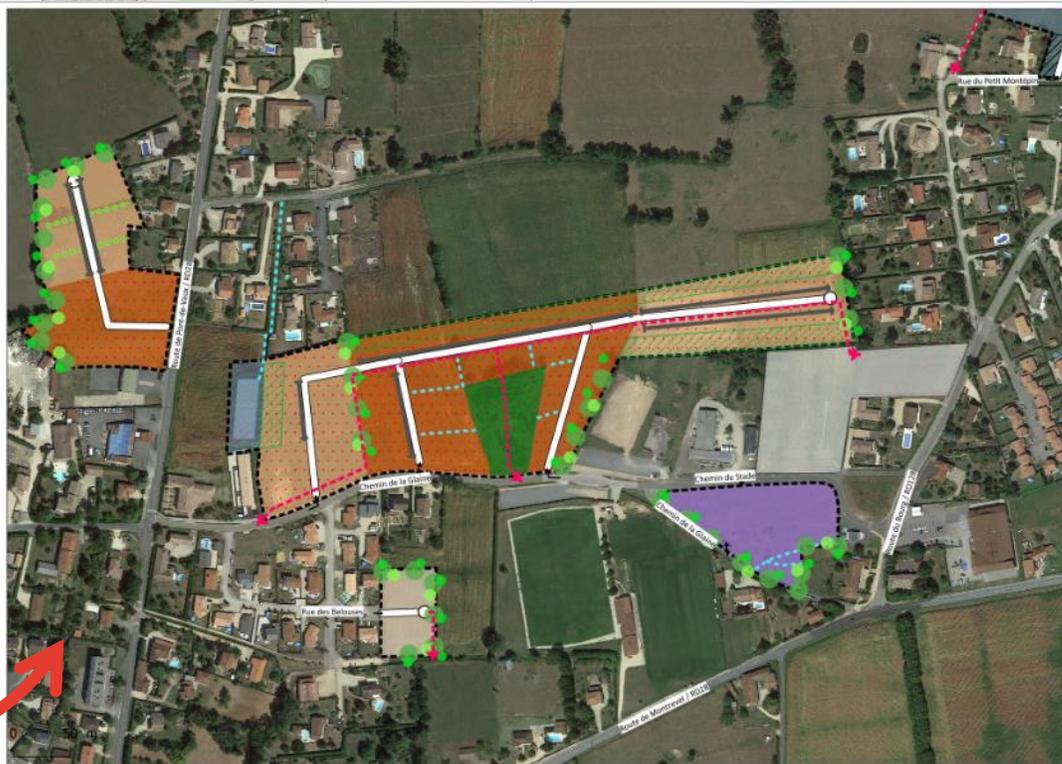
Il est rappelé que l'aménagement doit respecter les règles énoncées à l'article 6 de la zone correspondante. Le cahier environnemental de la commune met en évidence la présence potentielle d'une zone humide en cœur de site : elle sera préservée en tant que parc paysagé et récréatif. Plusieurs noues ou mairons matérialisés au plan, elles devront être conservées ou créées. Elles participeront à la qualité paysagère du site et à la gestion des eaux pluviales, à complément du maintien de la zone humide et de la création d'un bassin de rétention à l'ouest du site. De manière générale, l'artificialisation des sols se limite au strict nécessaire : les espaces de stationnement mutualisés et les allées piétonnes devront présenter des revêtements perméables. Les projets d'aménagement devront comporter des espaces privés et des espaces communs de pleine terre et végétalisés. Il est précisé d'accompagner les voiries nouvelles de plantations d'essences locales et variées (ex : arbres, bosquets...).



Un texte explicatif :

- Localisation
- Nombre de log. et densité
- Typologies attendues
- Etc.

Un schéma d'aménagement



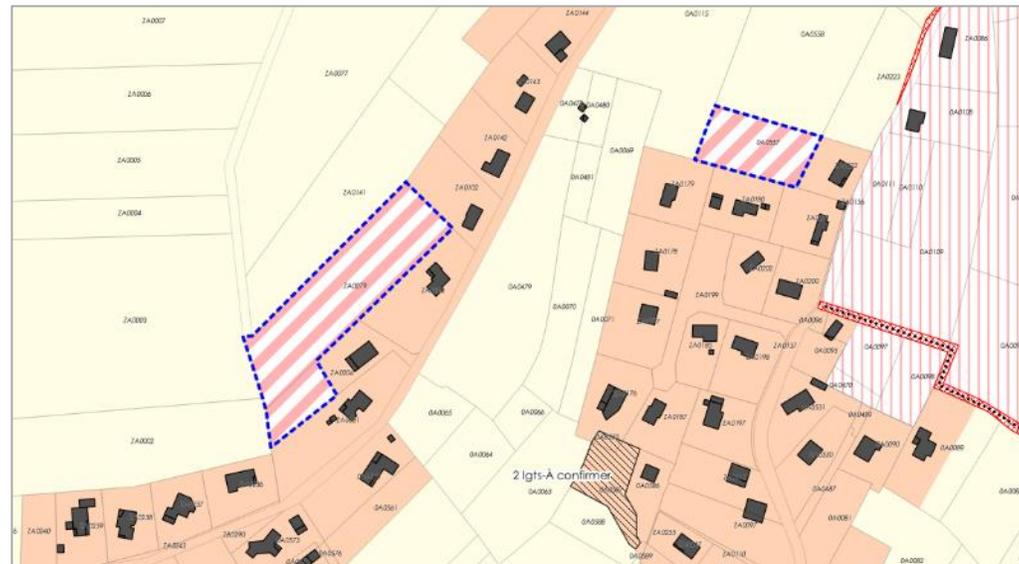
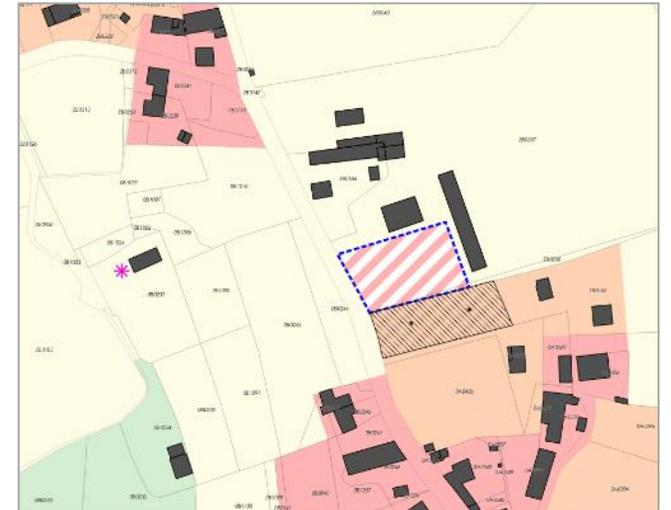
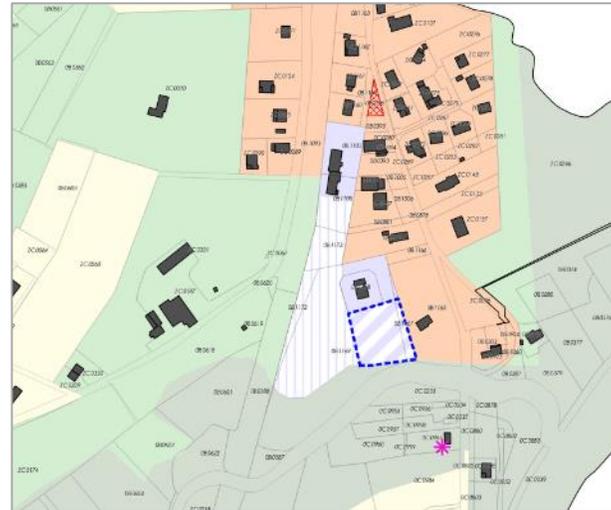
Légende

- Projet en cours
- Périmètre de l'OAP
- Accès, voirie et déplacements**
 - Principe d'accès
 - Principe de cheminements doux
 - Chemins ruraux à conserver
 - Espaces de stationnement existants/à créer
 - Voies**
 - Voie à créer
 - Voie en impasse
 - Liaison future à prévoir
- Programmation**
 - Équipements publics et d'intérêt général
 - Activités économiques
 - Habitat**
 - Individuel
 - Individuel groupé
 - Intermédiaire
 - Collectif
 - Programme mixte individuel et individuel groupé
 - Programme mixte individuel groupé et intermédiaire
 - Programme à définir
 - Secteur de mixité sociale
- Qualité architecturale**
 - Alignement des constructions
 - Orientations des volumes, sens d'orientation du faîtage
 - Principe de lots
- Paysage et environnement**
 - Mares
 - Bassins de rétention
 - Nouvelles plantations à créer
 - Haies à conserver ou à créer
 - Franges paysagères à conserver ou à créer
 - Espaces verts aménagés ou laissés en pleine terre




4 sites sont concernés par des OAP :

- **L'extension à court/moyen terme de la zone du Pré du Pont**
- **L'extension Nord du Grand Brens**
- **Les extensions du Grand Terbon et de Gotraz (2)**



4 – La suite de la procédure

La suite de la procédure

Période	Étapes
Janvier – Février 2022	Arrêt du projet de PLU
Printemps 2022	Consultation des Personnes Publiques Associées (DDT 01, Chambre d'agriculture, SCOT...)
Été 2022	Enquête publique
Automne 2022	Approbation du PLU

VERDI



Révision générale du PLU Commune de Brens

Réunion publique

Vendredi 5 novembre 2021