Plan Local d'Urbanisme

Département du Tarn

Commune de Brens

PLAN LOCAL D'URBANISME

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Doumerc
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

du **30 janvier 2014**

approuvant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

Préambule *2*
Scénario de développement *3*

Projet d'Aménagement et de Développement Durable 4

1. Axe 1 : Organiser et structurer l'attractivité résidentielle 5

1.1. Diversifier la gamme de logement et favoriser la mixité sociale (logement locatifs, logements pour primo-accédants, etc.) *5*
1.2. Recentrer l'urbanisation autour du bourg et des hameaux *5*
1.3. Permettre le développement de formes urbaines de qualité et moins consommatrices d'espace *6*
1.4. Favoriser le développement et la mutualisation des équipements *6*
1.5. Améliorer les déplacements et favoriser le développement des cheminements pour cycles et piétons *7*

2. Axe 2 : Favoriser le développement économique 8

2.1. Permettre la pérennisation des activités agricoles et viticoles *8*
2.2. Anticiper la réalisation d'une nouvelle zone d'activités *8*
2.3. Permettre le maintien et le développement des activités existantes *8*
2.4. Développer les activités de services (cf. Axe 1) *9*
2.5. Préserver les populations des nuisances liées aux activités *9*
2.6. Porter une attention à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités (y compris agricoles) et favoriser la qualité environnementale des constructions *9*

3. Axe 3 : Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels 10

3.1. Limiter les impacts sur les ressources naturelles et l'environnement *10*
3.2. Limiter le mitage des espaces agricoles et forestiers par l'urbanisation *11*
3.3. Porter une attention particulière au cadre de vie *11*
3.4. Porter une attention aux risques et nuisances *12*

4. Synthèse 13

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Document simple, concis et s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial, le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Le PADD affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Le PADD s'applique sur la totalité du territoire communal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- ***le principe d'équilibre :*** renouvellement urbain et développement maîtrisé, préservation des espaces agricoles productifs et des paysages identitaires
- ***le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité :*** prévision des besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics…
- ***le principe du respect de l'environnement :*** maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, préservation des ressources naturelles, réduction des nuisances…

Portée du PADD

Cette phase préalable à la traduction réglementaire vise à formaliser les attentes et objectifs de la commune et à proposer un projet de développement traduisant une vision du territoire à 10 ans.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Seuls le règlement et les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers

Par ailleurs, le PADD permet à la fois un débat clair au sein du Conseil Municipal (qui doit avoir lieu au minimum 2 mois avant l'arrêt du projet de PLU) sur les objectifs à atteindre et un affichage clair des engagements des élus.

Un PADD partagé et concerté

Cette phase permet également de positionner le projet communal dans le contexte de développement à l'échelle intercommunale (point sur les différents projets en cours ou prévus pouvant avoir un impact sur l'organisation ou le développement communal). Cette phase a également permis de positionner le projet communal plus spécifiquement à l'échelle des 6 communes du groupement de commande(Brens, Cadalen, Florentin, Rivières, Sénouillac et Técou).

Le présent PADD s'inscrit dans une logique de cohérence à l'échelle des 6 communes du groupement de commande, tout en intégrant les spécificités propres à chaque commune.

Scénario de développement

« Dimensionner un Plan Local d'Urbanisme » signifie trouver un équilibre raisonnable entre les ambitions de développement de la collectivité (accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux emplois, de nouvelles constructions,…) et les capacités d'accueil de cette même collectivité (réseaux satisfaisants pour supporter de nouveaux branchements, routes pouvant supporter une augmentation de trafic, équipements publics pouvant apporter les réponses à des nouveaux besoins, prévision d'investissements nouveaux supportables au regard des finances de la collectivité,…).

Le scénario retenu : Une croissance maîtrisée

Le scénario de développement démographique est établi en fonction :

- des évolutions démographiques
- des capacités des équipements : capacités actuelles, capacités d'extension, capacités budgétaires de financement des équipements (investissement et fonctionnement)
- des possibilités d'extensions urbaines de la commune appréciée dans le cadre d'un projet global de développement intégrant les nécessités de protection des espaces naturels et agricoles, les besoins de développement économique, les incidences en matière de déplacements.

Compte-tenu de l'évolution constatée ces dernières années, de la configuration et des possibilités de développement de la commune, le rythme d'évolution démographique le plus vraisemblable semble être basé sur une croissance de l'ordre de 2 %.

Ainsi, avec une augmentation annuelle de la population de 2 % jusqu'en 2022, la population communale passerait d'environ 2278 habitants en 2012 à près de 2777 habitants en 2022 (soit 500 personnes supplémentaires environ)[1]

Dans l'hypothèse ou la taille des ménages diminuerait (tendance générale au niveau national), le PLU doit envisager la création ou la réhabilitation d'environ 280 logements supplémentaires d'ici 2022 (soit environ 28 à 30 logements supplémentaires par an).

➔ Scénario retenu

- **Permettre l'accueil de près de 500 habitants supplémentaires d'ici à 2022**
- **Permettre la réalisation d'environ 280 nouvelles habitations d'ici à 2022**

➔ Conditions

- **Une attention particulière sera portée au phasage de l'ouverture à l'urbanisation.**

➔ Traduction « foncière » dans le PLU

Quelle traduction dans le Plan Local d'Urbanisme ?			
Surface moyenne des terrains * (base de calcul)	Nombre d'hectares	Coefficient de rétention foncière**	Besoins fonciers (maximum)
750 m²	21 ha	33%	28 ha

** Le calcul est élaboré à partir d'une moyenne de terrain de 750 m² conformément aux prescriptions du Schéma de Cohérence territoriale du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou.*

*** Tous les terrains constructibles se seront pas nécessairement construits : cette hypothèse de développement envisage qu'1 terrain constructible sur 3 ne sera pas urbanisé (le propriétaire n'est pas résolu à le vendre ou à l'urbaniser).*

[1] *Ces données sont calculées à partir d'une extrapolation des données démographiques de 1999 issue du recensement général de la population*

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'objectif clairement établit par la municipalité est de permettre l'accueil de nouvelles populations en prolongement du centre du village et des quartiers existants. Parallèlement, la municipalité a pour projet de maintenir et permettre le développement des équipements publics et des services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Brens s'articule autour de trois grands axes de réflexion :

1. ***Organiser et structurer l'attractivité résidentielle***
2. ***Favoriser le développement économique***
3. ***Préserver les équilibres entre développement urbain, pérennité de l'activité agricole et maintien des espaces naturels***

1. AXE 1 : ORGANISER ET STRUCTURER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

La commune de Brens a besoin de se renouveler en déterminant des conditions favorables à son développement démographique et urbain. Ainsi, le présent Plan Local d'Urbanisme vise à assurer une offre diversifiée en logements permettant de répondre aux besoins de la population, et notamment des jeunes ménages désireux de s'installer sur la commune.

La commune, traversée par l'A68 et périphérique de Gaillac, attire de nombreux ménages. Afin de conserver son attractivité, la commune souhaite établir un document d 'urbanisme qui lui permette de structurer et contrôler son développement.

1.1. Diversifier la gamme de logement et favoriser la mixité sociale (logement locatifs, logements pour primo-accédants, etc.)

Le PLU entend permettre le développement de 28 à 30 constructions par an. Les futures opérations d'aménagement à des fins d'habitat devront répondre à la croissance démographique envisagée, afin d'assurer une intégration de qualité des populations nouvelles sans générer de surcoûts difficiles à supporter pour la collectivité (notamment pour l'accueil scolaire). Le principe sera d'assurer un développement maîtrisé.

Par ailleurs, le PLU veillera à offrir des produits adaptés aux différents besoins en matière de logements. Il est ainsi envisagé de créer des logements adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées (en terme de prix, de statut, de type…). Les coûts actuels du foncier et de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation des jeunes familles. Il est important de proposer une gamme étendue de logements afin d'assurer le maintien de la population et de favoriser son renouvellement.

Ainsi, le PLU veillera à diversifier le parc de logement notamment à travers des orientations d'aménagement pour faciliter l'installation d'une population jeune et active sur le territoire. Seront notamment privilégiés :

- la création d'un parc de logements locatifs, et notamment des logements à loyer modéré
- le développement de l'accession sociale à la propriété.

1.2. Recentrer l'urbanisation autour du bourg et des hameaux

1.2.1. Favoriser le développement des secteurs les plus proches des zones déjà urbanisées

Le village de Brens est aujourd'hui relativement structuré avec un cœur de bourg lisible. Toutefois, Le développement urbain de ces dernières années, organisé le long des principales voies de communication, a favorisé le mitage de l'espace. Le PLU entend recentrer l'urbanisation sur le cœur du bourg et privilégier le développement de la commune sur les secteurs proches des zones déjà urbanisées, à savoir celles se situant dans le triangle formé par le centre-bourg, la route de Graulhet et les abords de la route de Cadalen.

Il est nécessaire d'établir des limites franches entre les espaces urbanisés / agricoles ou naturels.

Le PLU veillera également à maintenir une coupure urbaine entre le bourg et le secteur d'équipements, notamment pour limiter les nuisances liées à la salle polyvalente et au terrain de sport.

1.2.2. Permettre une extension des seuls hameaux disposant d'un dispositif d'assainissement collectif

Le hameau des Pendariès Haut étant le seul à être desservi en assainissement collectif, le PLU envisage une extension modérée de l'urbanisation sur ce secteur.

1.2.3. Permettre une extension des seuls hameaux disposant d'un dispositif d'assainissement individuel

Afin de veiller à limiter les impacts du développement urbain sur l'environnement (et notamment sur la qualité des eaux superficielles), le développement des hameaux sera strictement limité au comblement des dents creuses (parcelle située entre deux constructions existantes) s'il n'est pas envisagé de mettre en place à court ou moyen terme un réseau collectif d'assainissement.

Les hameaux ne disposant pas de l'assainissement collectif ne seront pas étendus (pas de création de zones constructibles au-delà du bâti existant ou des autorisations d'urbanisme déjà délivrées).

1.2.4. Poursuivre les opérations de revitalisation du centre-bourg

Le PLU envisage de favoriser les opérations de revitalisation du centre-bourg notamment au travers de la poursuite des opérations de renouvellement de l'habitat déjà engagées (OPAH) ou des travaux d'amélioration de la traversée du bourg.

1.3. Permettre le développement de formes urbaines de qualité et moins consommatrices d'espace

Le PLU doit non seulement répondre à des besoins quantitatifs en matière de développement urbain (premiers points de cette rubrique) mais aussi attacher une importance à la qualité de ce développement. Il est donc nécessaire – dans le but de valoriser ce qui fait aujourd'hui encore l'attrait de la commune à savoir la qualité de son cadre de vie – de veiller à gérer l'implantation des constructions, gabarit et volumes des constructions, la qualité et cohérence architecturale, la qualité paysagère et environnementale, les eaux pluviales …

La commune de Brens souhaite adapter les formes urbaines au caractère du bourg en réalisant des opérations mixtes en terme de densités et de formes (petits collectifs, habitat mitoyen, habitat individuel, etc.). Ainsi, le PLU veillera à favoriser la construction sur des parcelles plus réduite avec une densité envisagée allant de 10 à 20 logements par hectare sur les zones à urbaniser, en développant des formes urbaines diversifiées, mais en réglementant strictement l'implantation pourra permettre de densifier le bâti et de limiter l'étalement urbain tout en préservant un cadre de vie de qualité.

L'objectif est de réduire la consommation foncière de 40 à 50 % par rapport à la dernière décennie.

1.4. Favoriser le développement et la mutualisation des équipements

La commune a connu un développement urbain important ces dernières années. Ce développement a été peu contrôlé et souvent mis seulement partiellement en relation avec la capacité des réseaux (eau, assainissement, voirie,...) et des équipements. Le PLU se doit d'être un outil de cadrage et de programmation qui permette un développement échelonné dans le temps, fonction de la capacité des équipements et du projet d'aménagement porté par les élus et citoyens de la commune.

Le projet de PLU vise notamment à :

- Renforcer la polarité de Brens en maintenant ou en développant ses équipements (équipement scolaires, petite enfance, équipements sportifs, etc.).
- Permettre la création d'une école de formation cinématographique
- Anticiper les besoins en développement des services
- Améliorer les réseaux et les dispositifs d'assainissement

Le développement des équipements doit également se faire à l'échelle intercommunale. Ainsi, le PLU devra permettre la mutualisation de certains équipements notamment scolaires, péri-scolaires, sportifs ou culturels. Aujourd'hui l'école et la vie associative constituent dans les petits villages le seul moyen de créer du lien social, il est donc important de permettre le maintien et le développement des activités associatives de la commune de Brens.

1.5. Améliorer les déplacements et favoriser le développement des cheminements pour cycles et piétons

La commune entend faciliter les déplacements individuels non motorisés en développant des cheminements piétonniers et des itinéraires cyclables sécurisés sur l'ensemble du territoire en travaillant notamment sur la réorganisation du réseau et l'aménagement de voies entre les principales zones résidentielles ou le pôle d'équipements et le centre du village.

2. AXE 2 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

2.1. Permettre la pérennisation des activités agricoles et viticoles

2.1.1. Limiter le mitage des espaces agricoles et viticoles

Le maintien et la reprise des activités agricoles et viticoles existantes (élevage, viticulture, maraîchage, arboriculture, production céréalière) est un enjeu important pour la commune. Aujourd'hui, ce secteur représente une part importante de l'économie locale (exploitants, vente directe de vin, …) et contribue au développement de nouvelles activités économiques. Ainsi, le présent Plan Local d'Urbanisme vise à :

- Renforcer les capacités de développement et faciliter la reprise des exploitations en veillant à limiter toute possibilité de développement urbain à proximité immédiate de celles-ci
- Atténuer la pression foncière et immobilière sur les espaces agricoles et viticoles en imposant des règles strictes d'utilisation et d'occupation des sols. Certains secteurs de production, notamment lorsqu'ils présentent de fortes capacités de production (terres irriguées ou irrigables aisément, faible déclivité,…), seront rendus totalement inconstructibles (y compris pour les bâtiments liés à l'activité agricole) afin de préserver le potentiel de production.

2.1.2. S'appuyer sur le tourisme pour maintenir voire développer l'agriculture et la viticulture.

Le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel, paysager, architectural, agricole et viticole de qualité, qu'il est important de mettre en valeur. L'objectif est de promouvoir un tourisme qui préserve et met en valeur les richesses du patrimoine et des milieux naturels. Le PLU veillera à permettre le développement des activités autour du tourisme vert, en s'appuyant sur les richesses du secteur agricole et viticole.

2.1.3. Développer les filières courtes

De nombreuses exploitations agricoles sont dépendantes des cours des produits agricoles. Ainsi, le PLU a l'ambition de favoriser la mise en place de filières courtes pour que les agriculteurs le souhaitant puissent tirer une partie de leur revenu de la transformation et de la vente directe de leurs produits. Ainsi, le PLU veillera à autoriser sur certaines exploitations la transformation et la vente directe des productions.

2.2. Anticiper la réalisation d'une nouvelle zone d'activités

Les capacités d'accueil d'entreprises industrielles, artisanales ou commerciales sont limitées sur la commune. Seule la zone de Xansos a été réalisée à cet effet et est aujourd'hui saturée. Une réflexion sera menée sur la possibilité d'agrandir la zone de Xansos en collaboration avec la Communauté de Communes Tarn et Dadou.

2.3. Permettre le maintien et le développement des activités existantes

La commune dispose d'entreprises de profils variés dont il convient d'assurer la pérennité. Ainsi, le règlement du PLU veillera à pérenniser, voire redynamiser les activités agricoles, viticoles, horticoles, commerciales, de production (carrières), etc.. Le PLU veillera à faciliter l'intégration paysagère de ces activités.

2.4. Développer les activités de services (cf. Axe 1)

Face à la croissance attendue de la population, le PLU veillera à permettre l'implantation de commerces de proximité, en synergie avec les autres communes du groupement. Il s'agira de répondre, à des besoins au plus près des habitants, sans entrer en concurrence avec les communes voisines pour ne pas mettre en péril la pérennité de structures déjà présentes.

2.5. Préserver les populations des nuisances liées aux activités

La commune de Brens accueille des activités génératrices de nuisances et de risques (carrières, etc.). Le PLU devra veiller à maintenir des « espaces tampons » au voisinage de ces activités.

Par ailleurs, le PLU veillera à excentrer des bourgs toutes les activités pouvant présenter des nuisances pour les populations.

2.6. Porter une attention à l'intégration paysagère des bâtiments d'activités (y compris agricoles) et favoriser la qualité environnementale des constructions

Les constructions, qu'elles soient à vocation résidentielle ou économique, gagnent à être intégrées dans leur environnement paysager (paysage urbain / rural / naturel / …) et environnemental. Le PLU veillera, dans sa phase de traduction réglementaire, à :

- Favoriser l'intégration paysagère des bâtiments ou espaces d'activités en créant notamment des « cordons verts » (création d'ambiances végétales dans les zones de frange, aménagement de merlons,…) et des « espaces tampons » au plus près des zones résidentielles.
- Prévoir des espaces libres végétalisés aux abords des sites d'activités.
- Gérer l'aspect extérieur des constructions en insérant des prescriptions précises - en terme de toiture, de façade, de clôture - au travers de l'article 11 du règlement du PLU.

3. AXE 3 : PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN, PERENNITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET MAINTIEN DES ESPACES NATURELS

3.1. Limiter les impacts sur les ressources naturelles et l'environnement

3.1.1. Préserver les espaces naturels d'intérêt écologique

Le territoire comporte des espaces naturels présentant un intérêt écologique qu'il convient de préserver de tout développement. Ces éléments, constitutifs de la « trame verte » sont notamment composés des :

- massifs boisés significatifs
- boisements agricoles fragmentés, trame bocagère, arbres isolés
- ripisylves, présentes le long des cours d'eau
- vallons et espaces de forte pente
- corridors écologiques dans leur ensemble.

Ces éléments seront à protéger dans le cadre du PLU par un classement en Espace Boisé Classé, en élément de patrimoine identifié au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme ou à minima en espace naturel.

3.1.2. Protéger la ressource en eau et sa qualité

La commune de Brens a un réseau hydrographique relativement important avec notamment le Tarn qui borde la commune en limite Nord-Ouest. L'ensemble de ce réseau hydrographique constitue la trame bleue.

Elle est formée de cours d'eau, de masses d'eau (mares, etc.) et de bandes végétalisées le long de ces cours d'eau. Le Plan Local d'Urbanisme veillera à la bonne gestion de la ressource en eau et insistera sur la protection, la préservation et la mise en valeur de ces milieux fragiles. Certaines parcelles situées à proximité de ce réseau hydrographique (forte pente, risque de glissement de terrain, atteinte à la qualité des eaux) pourront être rendues inconstructibles.

La qualité de la ressource en eau passe notamment par :

- la mise en place de dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées efficaces
- la collecte et le pré-traitement des eaux pluviales collectées avant leur rejet dans le milieu naturel (fossés ou réutilisation sur site) en particulier pour résorber les dysfonctionnements pouvant exister et pour anticiper sur d'éventuels besoins en lien avec le développement urbain
- l'entretien des fossés d'écoulement

3.1.3. Favoriser l'assainissement collectif

Le PLU s'attachera à améliorer la desserte par les réseaux urbains et veillera à mettre en corrélation les objectifs de développement urbain avec la capacité des réseaux. Il veillera à privilégier l'urbanisation sur les secteurs raccordables, à savoir le bourg et les hameaux équipés par l'assainissement collectif.

3.1.4. Favoriser la production des énergies renouvelables tout en veillant à ce que les dispositifs de production s'insèrent dans l'espace

Le PLU veillera à permettre le développement d'activités liées à la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque,…) tout en portant une attention particulière à la localisation de ces activités pour des questions d'insertion paysagère, d'impact environnemental, de nuisances, etc. Le développement de ces installations sera privilégié sur les bâtiments. Par ailleurs, les terres agricoles de qualité ne pourront être le support de dispositifs de production énergétique qui ne permettrait plus une utilisation des sols pour l'agriculture (notamment les terres mécanisables et irrigables).

3.2. Limiter le mitage des espaces agricoles et forestiers par l'urbanisation

3.2.1. Recentrer l'urbanisation sur le bourg et les hameaux équipés en assainissement collectif

(cf. axe 1.2)

3.2.2. Permettre l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation sur les secteurs les plus appropriés.

De nombreuses exploitations agricoles sont présentes sur le territoire et parfois à proximité des secteurs résidentiels en développement. Le PLU s'attachera à maintenir la pérennité des terres agricoles par la mise en place d'un règlement adapté qui veillera à :

- Différencier en fonction des terroirs les intérêts paysagers forts et les intérêts de pure production au sein des zones agricoles.
- Limiter le mitage des espaces agricoles par le développement de constructions liées à l'agriculture en assurant le regroupement de celles-ci sous forme de hameaux.

3.2.3. Préserver les boisements

La commune de Brens est globalement peu boisée. Les boisements ponctuels ou petits bosquets constituent des éléments importants pour le territoire, tant en ce qui concerne le maintien de la faune que de la préservation du cadre paysager. Aussi, le PLU envisage de :

- protéger les massifs boisés significatifs et maîtriser l'urbanisation diffuse « empiétant » sur ces derniers.
- protéger les boisements agricoles fragmentés et la trame bocagère.

3.3. Porter une attention particulière au cadre de vie

La commune de Brens bénéficie d'un cadre rural relativement préservé qui en fait aujourd'hui encore le premier facteur d'attractivité de la commune. Ce cadre de vie - ou cadre paysager au sens large (qu'il soit à caractère agricole, naturel ou urbain) demeure fragile et n'est pas immuable.

3.3.1. Préserver les vues

Le paysage agricole de Brens se caractérise par un paysage de plaine jardinée, une ambiance naturelle et des paysages plus ouverts offrant des points de vue sur la Vallée du Tarn. Le PLU veillera donc à préserver les vues sur la plaine du Tarn, notamment depuis l'autoroute.

3.3.2. Valoriser le patrimoine traditionnel

Les éléments du petit patrimoine, présents sur l'ensemble du territoire communal, contribuent très largement à la qualité du cadre de vie du village. Aussi, dans le cadre du PLU, il est proposé de repérer et désigner les éléments de patrimoine (Pigeonniers, etc.) en vue de leur préservation. (En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, il est envisagé de repérer, le cas échéant, les constructions isolées et le bâti agricole de caractère qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

3.3.3. Porter une attention aux aménagements paysagers et au cadre de vie

La qualité du cadre de vie d'une commune passe aussi très souvent par la qualité des espaces verts et de la trame végétale imbriquée dans la matrice urbaine. Les jardins privatifs, haies végétales et autres plantations en milieu urbain rendent le cadre de vie plus agréable et plus attrayant. Certains espaces, importants pour le village, pourront également être identifiés dans le PLU afin d'assurer leur préservation (Parc Inéopole par exemple).

3.4. Porter une attention aux risques et nuisances

3.4.1. Prendre en compte les risques naturels

Le diagnostic a dressé l'état des lieux des risques majeurs auxquels est confrontée la commune de Brens : inondation, glissement de terrain, effondrement des berges, retrait et gonflement des argiles… (source Porter à Connaissance de l'Etat). Le PLU devra veiller à respecter les différentes servitudes et préconisations, et notamment à :

- Limiter le nombre de personnes soumises aux risques.
- Gérer, valoriser des espaces naturels de proximité en relation avec la problématique risque :
    - Gérer les eaux pluviales et de ruissellement
    - Protéger les boisements sur les pentes et les points hauts, dans les secteurs à risque « glissement de terrain »
    - Considérer comme zones naturelles les zones soumises à des aléas forts

3.4.2. Porter une attention aux problèmes d'insécurité routière

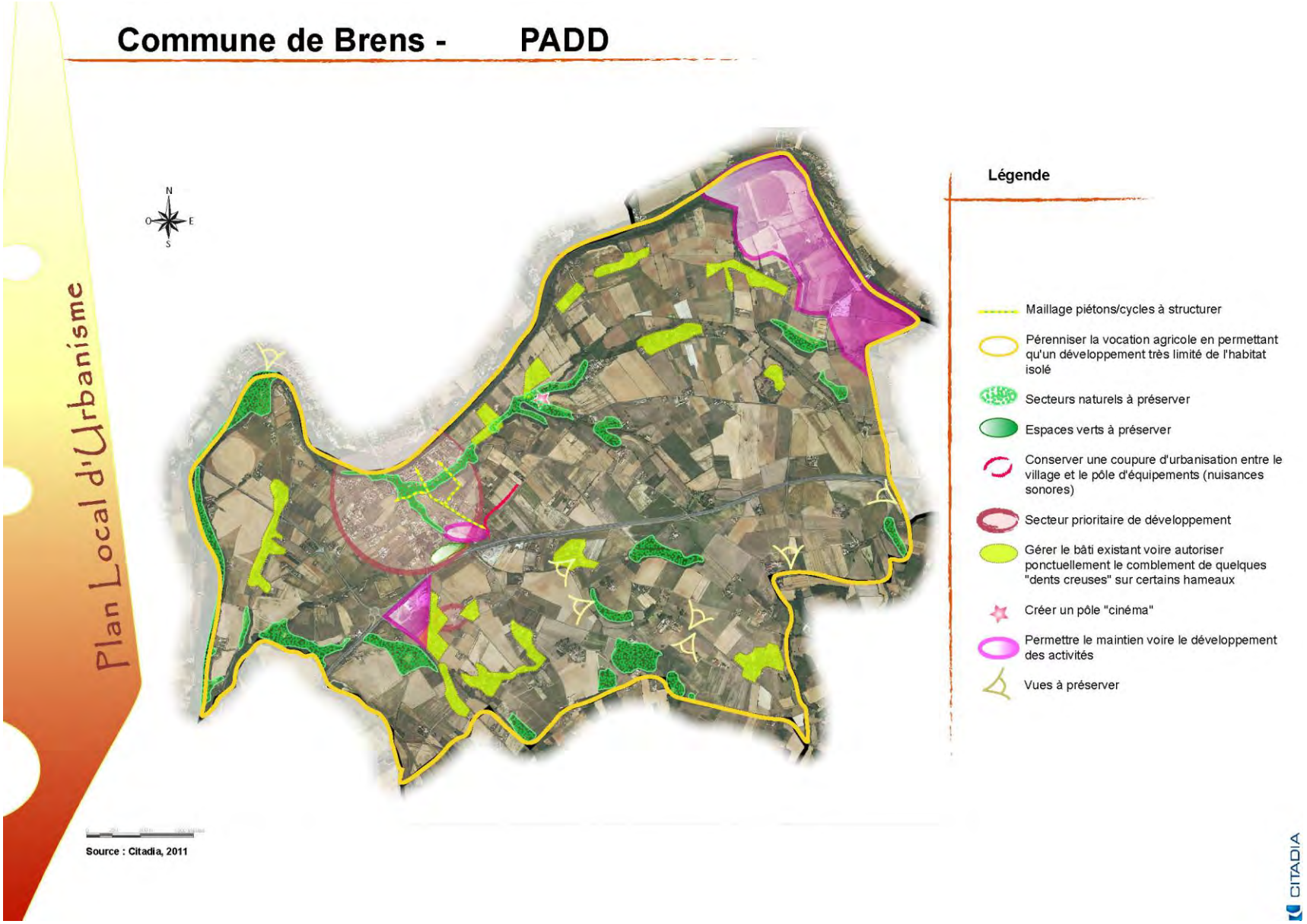
Le PLU veillera à ne pas renforcer l'insécurité routière sur certains axes, ou carrefours notamment au travers des orientations d'aménagement. Il veillera à :

- Eviter les sorties sur les axes les plus roulants.
- Prévoir l'aménagement de certains carrefours pour sécuriser les traversées

3.4.3. Prendre en compte les impacts éventuels de certaines installations sur la santé

Face à la recrudescence des demandes d'installations pouvant présenter des nuisances envers les populations (éoliennes, etc.) le PLU veillera, en concertation avec les communes voisines, à prévoir des espaces dans lesquels la création d'installations pouvant présenter des nuisances aux populations sera privilégiée. La commune n'envisage pas interdire le développement de ces installations sur l'ensemble de son territoire mais souhaite que les équipements soient regroupés dans des secteurs où les risques de nuisances pour la population sont limités et où l'intégration paysagère est assurée.

4. SYNTHESE


Commune de Brens - PADD
Plan Local d'Urbanisme
N
O
E
S
Légende
Maillage piétons/cycles à structurer
Pérenniser la vocation agricole en permettant qu'un développement très limité de l'habitat isolé
Secteurs naturels à préserver
Espaces verts à préserver
Conserver une coupure d'urbanisation entre le village et le pôle d'équipements (nuisances sonores)
Secteur prioritaire de développement
Gérer le bâti existant voire autoriser ponctuellement le comblement de quelques "dents creuses" sur certains hameaux
Créer un pôle "cinéma"
Permettre le maintien voire le développement des activités
Vues à préserver
Source : Citadia, 2011
CITADIA