



Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
02			

Pourquoi un PADD ?

Le Projet de d'Aménagement et de développement Durables (PADD), pièce obligatoire du dossier de PLU, est la clé de voute du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Ainsi, il doit exposer le projet de village adapté aux contraintes de celui-ci, et répondant aux besoins et enjeux non seulement du territoire communal, mais aussi de celui plus large dans lequel il s'inscrit. Cette ambition pour le devenir du village doit trouver écho dans les outils mobilisables par lui.

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'ensemble des dispositions applicables pour l'occupation et pour l'utilisation des sols définies par le PLU, à savoir :

- Les orientations d'aménagement et de programmation pour certains secteurs particuliers qui sont opposables en termes de compatibilité ;
- La règle d'urbanisme transcrite dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) qui sont opposables en termes de conformité. En effet la règle d'urbanisme du PLU doit être élaborée en cohérence avec les orientations du PADD.



Sommaire

Pourquoi un PADD ?	3
Le contexte de la révision, de nombreux documents cadres	5
Axe n°1 : relatif au développement urbain	6
<i>Orientation n°1.1 : Maitriser la croissance démographique et le développement urbain</i>	<i>6</i>
<i>Orientation n°1.2 : Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel pour chacun</i>	<i>8</i>
<i>Orientation n°1.3 : Assurer l'animation du village.....</i>	<i>9</i>
Axe n°2 : relatif au développement économique et à l'emploi	13
<i>Orientation n°2.1 : Conserver une agriculture forte.....</i>	<i>13</i>
<i>Orientation n°2.2 : Conserver une dynamique économique locale.....</i>	<i>14</i>
<i>Orientation n°2.3 : Assurer l'attractivité touristique.....</i>	<i>14</i>
Axe n°3 : relatif aux patrimoines, à l'environnement et à la biodiversité	17
<i>Orientation n°3.1 : Préserver l'identité locale traduite dans les patrimoines</i>	<i>17</i>
<i>Orientation n°3.2 : Préserver le cadre de vie.....</i>	<i>18</i>
<i>Orientation n°3.3 : Protéger l'environnement naturel et la biodiversité</i>	<i>18</i>
Synthèse	21

Le contexte de la révision, de nombreux documents cadres

Le SCoT du Beaujolais

Le territoire communal est compris dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Beaujolais, approuvé le 29 juin 2009.

Le Breuil fait partie des communes classées en polarité de niveau 5 (autres villages) dans l'armature urbaine du SCoT. A ce titre, elle doit répondre à un certain nombre d'objectifs :

- avoir un rythme de développement légèrement inférieur aux 10 années précédant la mise en révision du document d'urbanisme.
- assurer une densité minimum de 10 logements/hectare.
- 5 à 7% des créations de logements devront être issues des opérations de démolition/reconstruction et de réhabilitation.

Par ailleurs il est recommandé de prévoir que 10% de la production des logements soient « abordables ».

Entre Janvier 2007 et décembre 2016, 19 Logements ont été commencés sur la commune, soit 1,9 logements/an en moyenne. En suivant un rythme de construction légèrement inférieur, soit 1,7 logements/an, la commune peut prévoir :

- 24 logements entre janvier 2017 et décembre 2030 (fin théorique du PLU et du SCoT) dont 1 issu d'opération de démolition/reconstruction,
- environ 10% de logements sociaux, soit 3 logements.

Nota : le SCoT est en cours de modification. La règle pour l'établissement du potentiel de construction à réaliser devrait être l'application du ratio de 4,2 logements/an par tranche de 1000 habitants. Ce calcul devrait se faire sur la base de la population estimée à l'arrêt du projet.

Le Programme Local de l'Habitat

La Communauté de Communes Beaujolais Pierres Dorées ne s'est pas encore dotée d'un Programme Local de l'Habitat.

Axe n°1 : relatif au développement urbain

CONFORTER L'URBANISATION EXISTANTE

Orientation n°1.1 : Maitriser la croissance démographique et le développement urbain

Selon la base de données SIT@DEL2 (en date de prise en compte), **19 logements ont été commencés sur la commune** entre le 1^{er} janvier 2007 et décembre 2016, soit 1,9 logements/an.

En partant de l'hypothèse d'une durée de vie de 13 ans du PLU (jusqu'à la fin du SCoT), soit de début 2018 à fin 2030 et en appliquant les hypothèses du SCoT du Beaujolais, la commune peut prévoir la production de 24 logements (dont 3 logements abordables).

L'évaluation du potentiel de renouvellement urbain, comprenant les divisions parcellaires possibles, les réhabilitations dans le parc vacant (6% du parc en 2014), les démolitions/reconstructions, dans l'enveloppe urbaine a montré un potentiel d'une quinzaine de logements.

La commune de Le Breuil, à l'instar des autres communes du Beaujolais des Pierres Dorées, hérite d'une urbanisation liée à la viticulture et a su conserver son caractère rural en limitant les extensions urbaines et le mitage du territoire.

L'organisation urbaine de la commune se caractérise par une bipolarité :

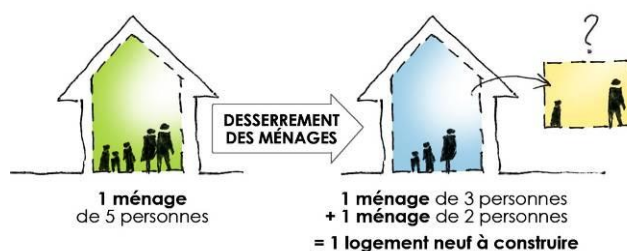
- un bourg bien marqué, d'origine médiéval, qui regroupe les équipements et les services publics mais dont le renforcement est fortement limité par des contraintes liées à la topographie, aux risques naturels et à la préservation des paysages,
- le secteur du Gélivain/Le Martin qui constitue une deuxième polarité de fait, de par son importance et sa situation le long de la RD 338 qui assure le maintien du seul commerce de la commune.

L'affirmation de la centralité du bourg se heurte à ces contraintes fortes et les objectifs de développement démographique retenues plaident pour un projet urbain basé sur la préservation et le confortement des secteurs urbains et la mobilisation du bâti existant.

Objectif 1.1.1 : Assurer une évolution démographique maîtrisée

Après une période de croissance démographique soutenue, entre 1982 et 2009 (+1,8%/an en moyenne), la commune de Le Breuil a connu un ralentissement sur la période récente avec une moyenne de l'ordre de +1,2%/an, pour atteindre au dernier recensement INSEE de 2015 une population de 501 habitants.

A l'horizon 2030, les élus envisagent une croissance démographique maîtrisée qui cadre avec les équipements communaux, notamment l'école, et leur potentiel d'évolution. Les élus souhaitent que la population approche les 560 habitants en 2030. Cet objectif entrainera un taux de variation moyen de l'ordre de 0,6%/an.



*Le desserrement des ménages

Pour parvenir à cet objectif les élus décident de :

- **permettre la réalisation d'environ 27 nouveaux logements à l'horizon 2030 en mobilisant le potentiel adéquat (foncier et bâti).**

Parmi ces logements, environ 10 répondront au desserrement* des ménages (dont la taille est estimée à 2,74 personnes en 2030) et permettront de maintenir la population constante. Les 17 logements restant permettront l'accueil de nouveaux habitants.

Objectif 1.1.2 : Limiter la consommation des espaces agro-naturels et affirmer l'enveloppe urbaine existante

La préservation des espaces agricoles et naturelles est une des préoccupations majeures de l'équipe municipale. Cette volonté de limitation de la consommation foncière a engendré une réflexion sur le potentiel mobilisable dans le bâti existant. La commune dispose d'un nombre important d'anciennes constructions agricoles qui n'ont plus de vocation, dans le bourg, les hameaux ou dans l'espace agricole. Ces constructions revêtent un aspect patrimonial et leur disparition, faute d'utilisation, serait une perte importante pour la commune et son identité.

Afin de stopper l'extension de l'urbanisation et la pression que celle-ci occasionne sur les terrains agricoles et naturels les élus décident :

- **d'acter les contours d'une enveloppe urbaine limitée**
- **de favoriser les mutations du tissu bâti et la réhabilitation des constructions**

L'enveloppe urbaine du présent PLU se voit réduite et ajustée sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif. Cette enveloppe comporte environ 0,93 hectare de foncier non bâti (terrains vierges de constructions et parcelles pouvant se diviser). Les choix de développement démographique retenus par les élus se traduisent par une consommation foncière très faible et maîtrisée, puisque ce développement s'appuie majoritairement sur le potentiel de mutation du tissu bâti : seule 60 % des logements consommera des espaces non encore urbanisés.

Cette consommation est légèrement plus faible que celle constatée pour l'habitat sur la période courant du 1^{er} Janvier 2009 au 31 décembre 2018 (1,11 hectares). Le taux de modération de la consommation foncière s'élève au minimum à 16%.

Objectif 1.1.3 : Organiser le développement urbain

L'enjeu pour la commune est d'une part d'assurer l'urbanisation des dents creuses incluses dans

l'enveloppe urbaine et d'autre part de prévoir son développement autour de sites stratégiques pour affirmer la centralité du bourg. La vie du bourg s'organise autour de la place de la Mairie, de l'école et des équipements sportifs. Un des enjeux consiste à développer une offre en logements à proximité de ces lieux d'animation sociale pour renforcer la dynamique de centralité et redonner du poids au secteur du bourg.

Dans ce contexte, la commune met en place dans le cadre de son PLU une stratégie de développement urbain du bourg basée sur plusieurs tènements dans le bourg qui pourraient accueillir des opérations de logements d'une certaine importance.

Pour ces sites l'équipe municipale souhaite :

- **définir des orientations d'aménagement** afin de renforcer la « densité » urbaine par des typologies de type maison de ville et/ou petit collectif en lien avec le tissu bâti ancien.
- **encadrer l'organisation des secteurs importants** en dehors du bourg.

La limitation des surfaces constructibles peut accélérer le phénomène des divisions parcellaires qui peut aboutir à une densification non souhaitée et subie, notamment sur les secteurs périphériques et pavillonnaires. Un des enjeux pour la maîtrise du développement urbain consiste à anticiper et à encadrer l'évolution de ces secteurs afin de préserver le cadre de vie.

Dans ce contexte, il est décidé :

- **d'encadrer l'évolution de la densité des secteurs pavillonnaires**, par un règlement adapté à chaque secteur.

Orientation n°1.2 : Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel pour chacun

Le parc de logements de Le Breuil est encore trop peu diversifié avec une part de maisons individuelles très importante (94%) et une part de logements collectifs très limitée (6%). L'offre locative globale représente tout de même 24,9%. On ne recense aucun logement social, ni logement communal à bas loyer sur la commune. Cette offre a très peu évolué depuis 2009, avec la création de seulement 4 logements collectifs, et reste centrée sur la maison individuelle en accession. Cela ne répond pas complètement aux besoins de certaines tranches de la population, notamment les jeunes ménages en début de parcours résidentiel, disposant de moyens limités. Par ailleurs Le Breuil doit anticiper le vieillissement de sa population, même si ce phénomène est encore assez limité, et favoriser une offre de logements adaptés aux personnes âgées désireuses de rester au village ou de se rapprocher du bourg. Il convient de réévaluer les besoins en logements pour soutenir la croissance démographique tout en maintenant une population jeune.

Objectif 1.2.1 : Élargir l'offre en logements en variant les typologies d'habitat

Le renforcement de l'offre dans le bourg doit s'accompagner d'une diversification des typologies afin de répondre aux besoins identifiés : jeunes ménages en début de parcours, personnes âgées autonomes souhaitant rester au village.

Dans ce contexte, les élus souhaitent :

- **proposer une offre en logements plus variée, en tailles et en typologies**

Les sites stratégiques identifiés dans le bourg seront le support idéal pour des opérations de ce type. Le PLU s'attachera à définir les typologies adaptées pour ces secteurs.

Objectif 1.2.2 : Développer l'offre locative abordable

L'offre locative, bien qu'assez importante, doit s'orienter vers des logements de petite taille et à loyer modéré afin de répondre aux recommandations du SCoT et aux besoins enregistrés sur la commune. Les secteurs stratégiques, de par les typologies d'habitat qu'ils devraient proposer, seront le support principal de cette nouvelle offre.

L'ensemble des zones urbaines, notamment le secteur du Gélivain/Le Martin, devra permettre le développement de ce type de logements.

Pour atteindre cet objectif, les élus veulent :

- **proposer une offre en logements aux tarifs abordables**

Le PLU établira des prescriptions pour favoriser la production de logements abordables.

Orientation n°1.3 : Assurer l'animation du village

La commune de Le Breuil profite d'une bonne qualité de la vie, synonyme d'épanouissement des individus qui l'habitent via le contact avec autrui, via les relations sociales et les activités dans l'espace public. Le Breuil bénéficie d'un patrimoine urbain de qualité, mis en valeur par des espaces publics bien aménagés dans le bourg. Par ailleurs la commune dispose d'un réseau viaire efficace et adapté à ses besoins. Toutefois la liaison entre le bourg et le secteur du Gélivain/Le Martin reste difficile pour les piétons et les cycles du fait de l'absence d'aménagement et de la relative faible largeur de la voie. Les liaisons douces dans le bourg sont aisées du fait de sa faible étendue et de la qualité des aménagements (espaces partagés).

Le projet communal doit s'appuyer sur ses atouts, afin de créer un village des proximités à travers une redéfinition de l'enveloppe du bourg, une densification du tissu urbain et une mixité des fonctions de manière à conserver un cadre de vie attractif.

Objectif 1.3.1 : Améliorer les liaisons modes doux et le réseau viaire

Si la liaison entre les 2 polarités de la commune est aisée et rapide en voiture, elle l'est beaucoup moins pour les modes de déplacements doux. L'absence d'emprise réservée rend la traversée de la plaine de l'Azergues dangereuse. Par ailleurs l'absence de liaison adaptée déconnecte les 2 polarités et rend difficile l'accès au arrêt de car situé sur la RD385.

Les liaisons douces inter hameaux sont possibles et assurées par des chemins ruraux ou d'exploitation.

Le réseau viaire est suffisamment dimensionné mais certains secteurs présentent des difficultés et mériteraient des améliorations, notamment pour faciliter le croisement des véhicules ou améliorer la sécurité.

Afin de renforcer le maillage communal, les élus font le choix :

- **d'aménager une liaison douce sécurisée entre les 2 polarités,**
- **d'assurer un accès aisé et sécurisé aux transports en commun sur la RD385,**
- **de maintenir les liaisons existantes entre les hameaux,**
- **d'améliorer la sécurité sur le réseau viaire.**

Objectif 1.3.2 : Assurer l'attractivité des espaces publics et collectifs dans le tissu bâti

La commune dispose de peu d'espaces publics d'importance, le principal étant la place de la Mairie. Les voies et espaces publics du bourg proposent une qualité et une unité d'aménagement qui les rend agréables.

Le secteur du Gélivain/Le Martin souffre quant à lui d'une absence d'espace public emblématique, du fait de son organisation linéaire le long de la RD385. Les trottoirs sont bien aménagés mais de faible largeur. Le carrefour entre la RD385 et RD134 mériterait un aménagement visant à marquer de façon plus visible ce lieu d'animation du quartier. Le terrain privé situé à proximité, servant de stationnement pour les poids lourds, pourrait également être avantageusement requalifié.

Fort de ce constat, la commune souhaite :

- **favoriser la requalification des espaces publics et collectifs, notamment en bord de RD385.**

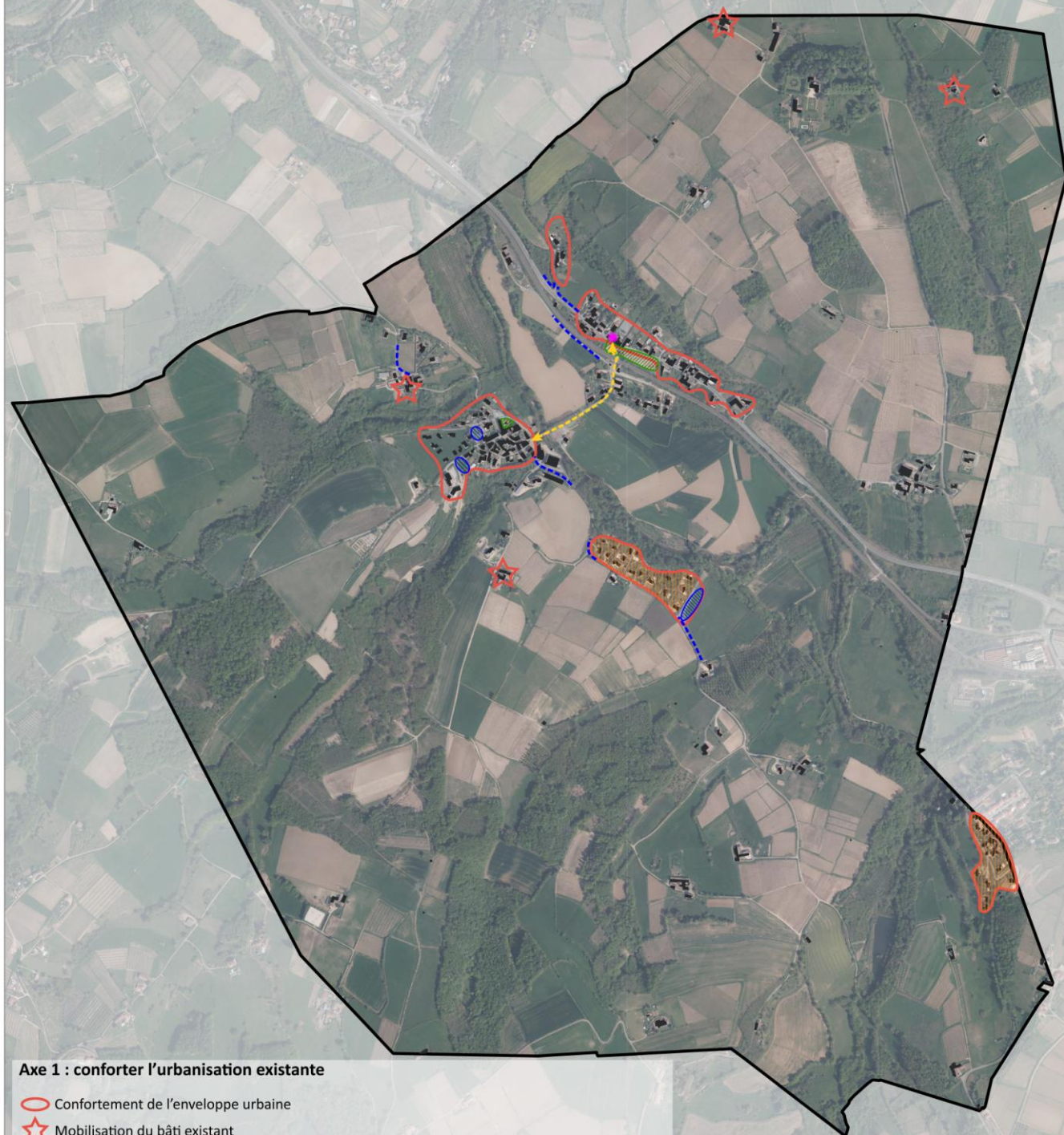
Objectif 1.3.3 : Maintenir les commerces et services existants

L'offre commerciale et de services de proximité reste très limitée sur la commune : un unique bar/restaurant au Gélivain et les services communaux (mairie, école, salle des fêtes) au bourg. Ces activités assurent une part importante de l'animation et de la vie sociale du village

ce qui rend nécessaire leur maintien, voire le développement de l'offre.

Ainsi les élus ont choisi de :

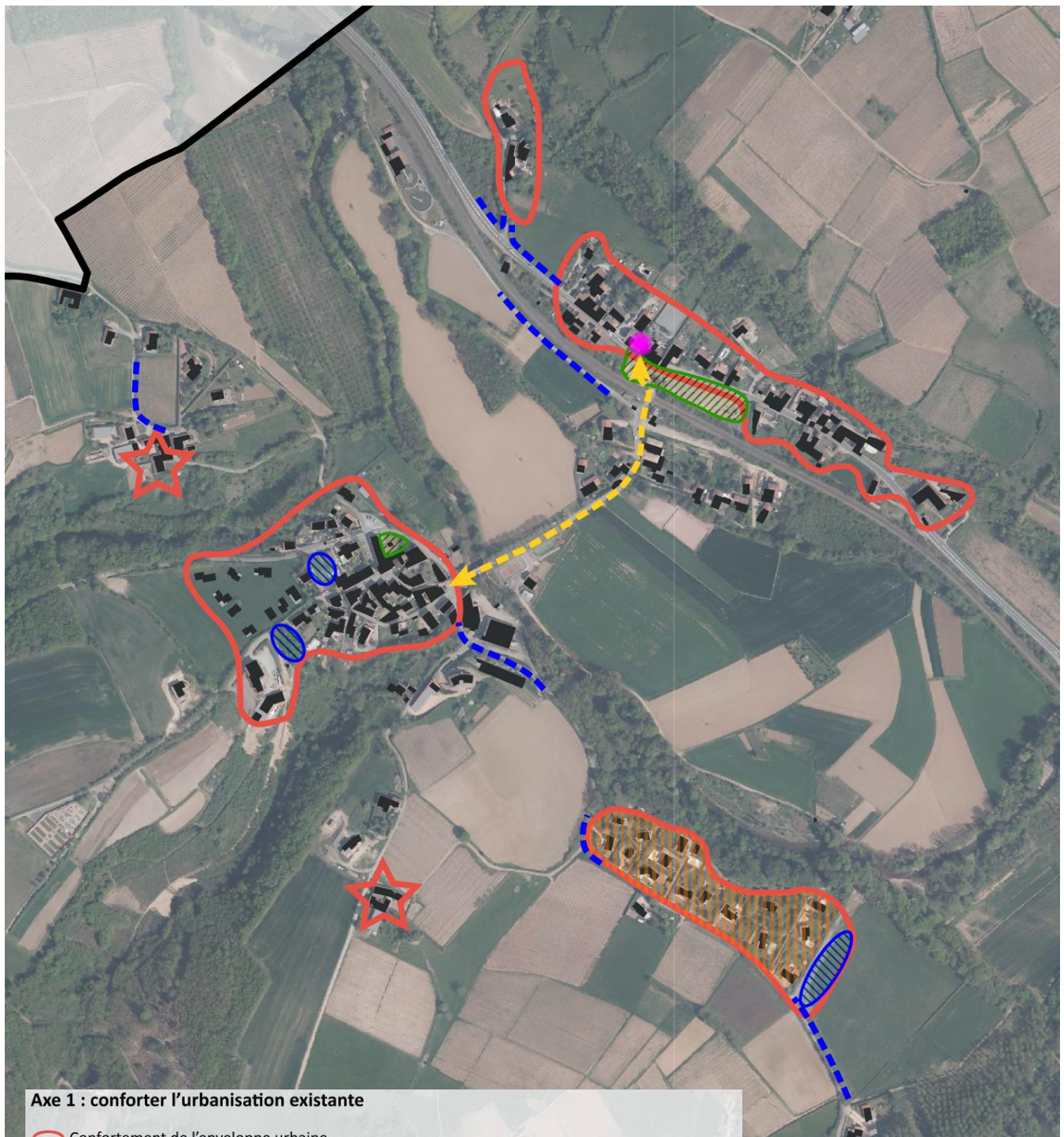
- **maintenir le commerce de proximité existant** en préservant des rez-de-chaussée commerciaux,
- **de favoriser l'implantation** de nouveaux commerces, notamment dans le bourg.



Axe 1 : conforter l'urbanisation existante

- Confortement de l'enveloppe urbaine
- Mobilisation du bâti existant
- Développement et diversification de l'offre d'habitat : typologies variées et logements abordables
- Maîtrise de la densification des secteurs pavillonnaires
- Renforcement des liaisons douces bourg - Le Gélivain/Le Martin
- Amélioration du réseau viaire
- Renforcement de l'attractivité des espaces publics et collectifs
- Maintien des activités commerciales

0 250 500 750 m



Axe 1 : conforter l'urbanisation existante

- Confortement de l'enveloppe urbaine
- ☆ Mobilisation du bâti existant
- ▨ Développement et diversification de l'offre d'habitat : typologies variées et logements abordables
- ▨ Maîtrise de la densification des secteurs pavillonnaires
- Renforcement des liaisons douces bourg - Le Gélivain/Le Martin
- Amélioration du réseau viaire
- ▨ Renforcement de l'attractivité des espaces publics et collectifs
- Maintien des activités commerciales

Axe n°2 : relatif au développement

économique et à l'emploi

SOUTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'activité agricole communale a connu une déprise sensible depuis 1988, à l'instar de nombreux territoires en France. La déprise s'est toutefois ralentie depuis 2010. En 2017, il restait 7 exploitations ayant leur siège sur la commune. La profession a connu, un vieillissement des chefs d'exploitations, mais 57% des chefs d'exploitation ont encore moins de 50 ans. Le statut des exploitations est légèrement plus varié qu'auparavant, avec l'apparition d'une nouvelle forme juridique (EARL).

L'agriculture continue d'employer environ 22 personnes sur la commune, et d'entretenir la majeure partie du territoire (66%). L'activité, orientée traditionnellement vers la viticulture a su s'adapter et se maintenir, en réorganisant son territoire, en diversifiant sa production viticole et développant l'accueil et la vente en directe.

Le reste de l'activité économique de le Breuil est basé sur un petit tissu mêlant artisans, commerces et services de proximité. Bien que située sur un axe de passage important au niveau local (RD385), la commune n'a pas développé de zone d'activités. Elle est toutefois située à proximité des bassins d'emploi importants, que sont les agglomérations lyonnaise, tararaise et caladoise.

Le Breuil accueille un nombre limité d'établissements sur son territoire (26 en 2015). La majorité appartient aux secteurs des services (38%), 1/3 dans le commerce et 1/3 dans la construction. L'indicateur de concentration d'emplois de 42,6 (c'est à dire 42,6 emplois pour 100 actifs) est assez élevé pour un village rural.

Les élus souhaitent promouvoir une économie locale, basée sur la valorisation des ressources naturelles, notamment agricoles, dans un contexte **économique rural et de forts mouvements domicile/travail** (78% des actifs travaillent en dehors de la commune).

Orientation n°2.1 : Conserver une agriculture forte

Objectif 2.1.1 : Protéger le terroir agricole

L'activité agricole constitue la principale activité économique de la commune. Les surfaces agricoles utilisées se sont légèrement réduites depuis 1988 du fait d'une certaine déprise. Le premier PLU a contribué à préserver les espaces agricoles productifs de l'urbanisation depuis 2008.

Au-delà de son importance économique, l'activité agricole participe également à l'entretien des paysages, à la biodiversité et à l'identité forte de la commune.

Afin de donner une lisibilité aux agriculteurs et limiter les atteintes au terroir agricole, les élus s'engagent à :

- **fixer les limites à long terme de l'espace agricole** en redéfinissant les limites de l'enveloppe urbaine et en préservant les espaces agricoles,
- **préserver le foncier agricole**, notamment dans les secteurs à forts enjeux agricoles (remembrement, irrigation, cultures bio, AOC, ...).

Objectif 2.1.2 : Assurer l'évolution des exploitations agricoles

L'activité agricole locale connaît actuellement les mêmes difficultés que le reste du monde agricole. Les exploitations de Le Breuil restent relativement nombreuses et sont assez dynamiques. Toutefois la question de la pérennité des exploitations reste posée

même si 1/3 des exploitants ont moins de 40 ans et que certains ont engagé une diversification (réception, gîtes, appellations nouvelles, conversion en agriculture biologique...).

Le maintien de l'activité agricole est un des enjeux majeurs pour les élus.

Ainsi les orientations prises consistent à :

- **garantir des possibilités d'évolution** aux exploitations, en définissant des règles adaptées et des zones constructibles pour accueillir les nouveaux projets,
- **protéger les conditions d'exercice de l'activité agricole** (déplacements, réciprocité/cohabitation, ...).

Orientation n°2.2 : Conserver une dynamique économique locale

Objectif 2.2.1 : Garantir le maintien du tissu économique local

Le tissu économique de la commune reste limité. Celui-ci se compose de quelques artisans dans le domaine de la construction, d'un bar/restaurant assurant aussi la vente de tabac et de presse, d'un salon de coiffure et d'un atelier de réfection de siège. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire, dans des secteurs urbains (Le Bourg, Le Martin, Le Gélivain, Tonnelière) ou agricoles (Le Martin, Le Désert). Ces activités participent à la vie économique de la commune et apportent une certaine animation de la vie locale.

Face à ce constat les élus souhaitent :

- **favoriser l'évolution des activités artisanales ou industrielles existantes (artisans du BTP, etc...) sur l'ensemble du territoire**, en définissant un règlement adapté à chaque zone.

Objectif 2.2.2 : Favoriser l'installation de nouvelles activités

Bien que la commune n'ait pas l'ambition de devenir un territoire d'accueil d'activités économiques important, leur présence est un atout et participe à la dynamique globale et à la vie du bourg et des principaux hameaux.

Pour favoriser cette dynamique il est décidé de :

- **permettre la création de nouvelles activités non nuisantes, notamment dans le bourg et au Gélivain/Le Martin**, en autorisant les activités sous certaines conditions dans les zones urbaines.

Orientation n°2.3 : Assurer l'attractivité touristique

Objectif 2.3.1 : Préserver le patrimoine communal emblématique

La commune de Le Breuil dispose d'un patrimoine vernaculaire intéressant (hameaux anciens, bâtiments remarquables, un château avec ces dépendances, ...) qui participe à l'attrait touristique de la commune.

Afin de conserver les attraits touristiques forts, les élus font le choix :

- **de préserver le patrimoine emblématique et identitaire de la commune,**

Objectif 2.3.2 : Mettre en valeur les attraits touristiques liés à l'agriculture

L'activité viticole est également un atout touristique important pour la commune avec le développement de l'œnotourisme. Certains exploitants ont déjà franchi le pas en proposant des hébergements (gîtes) et en organisant l'accueil des touristes. D'autres exploitants ont des projets de diversification qui tendent à développer cette dynamique touristique liée à l'agriculture.

Pour ces raisons, les élus décident :

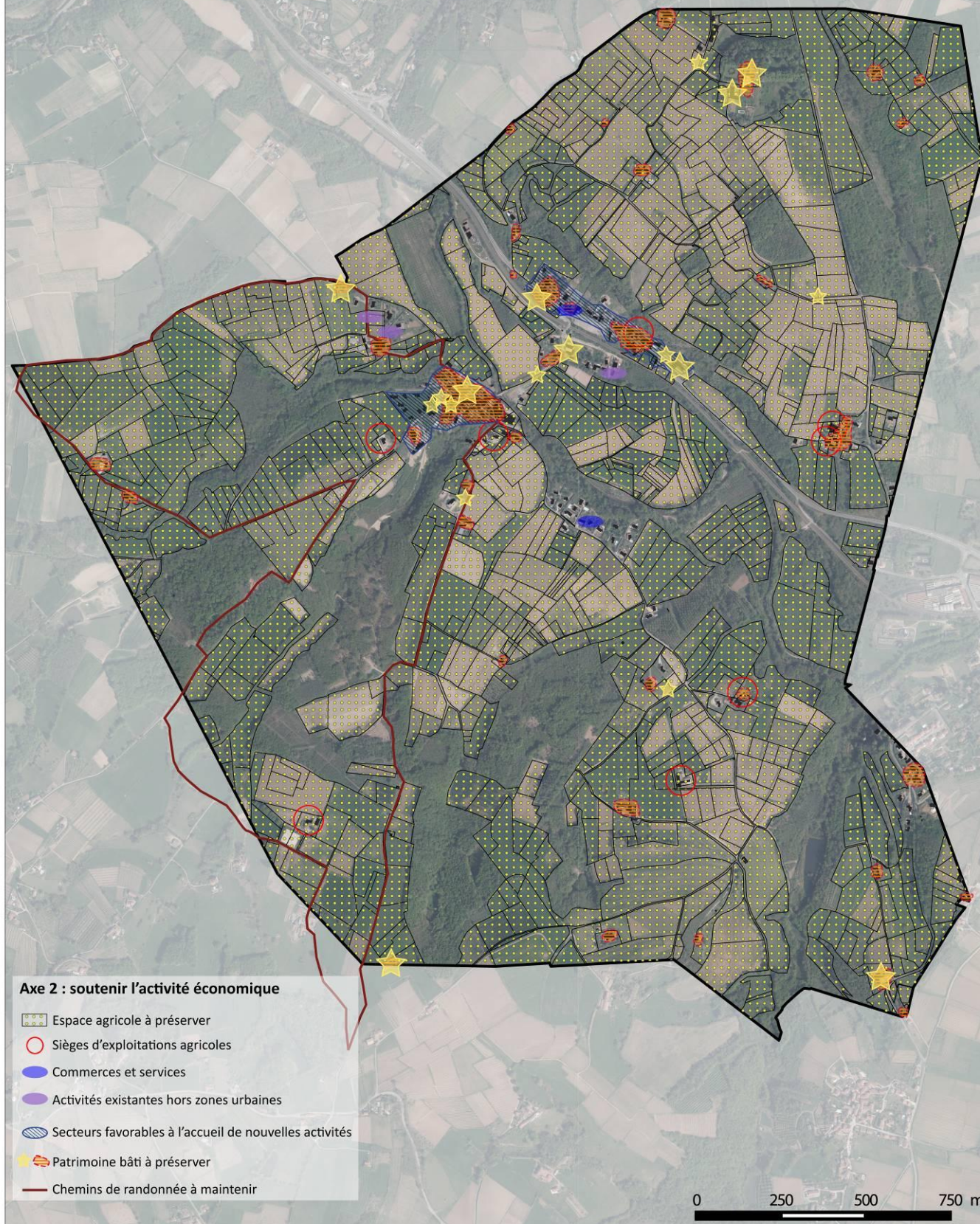
- **de garantir des possibilités de développement à vocation touristique des exploitations agricoles.**

Objectif 2.3.3 : Maintenir les itinéraires de randonnée

Le tourisme vert, basé essentiellement sur la randonnée, est un autre atout touristique de la commune. Le territoire propose de nombreux chemins et des points de vue remarquables sur la vallée de l'Azergues et sur les communes aux alentours.

Afin de préserver la dynamique touristique, il est décidé :

- **d'assurer le maintien des itinéraires de randonnée.**



Axe n°3 : relatif aux patrimoines, à l'environnement et à la biodiversité

PRESERVER LES RICHESSES PATRIMONIALES ET NATURELLES

Située dans la partie Sud du Beaujolais des Pierres Dorées, Le Breuil jouit d'une situation privilégiée où la nature et le bâti vernaculaire lui offre un cadre attractif.

L'attractivité du village doit beaucoup à la qualité de ce cadre de vie. Le diagnostic du PLU a mis en lumière la présence d'un patrimoine bâti intéressant et bien conservé. Les hameaux et groupements bâtis sont souvent accompagnés de masses boisées qui créent un écrin et met en valeur le bâti. La commune profite également d'un cadre naturel et paysager préservé qui renforce la qualité de vie.

Ce patrimoine naturel représente également un fort enjeu en termes de préservation de l'environnement et du maintien de la biodiversité. Les élus sont conscients de leur responsabilité vis-à-vis de ce patrimoine et sont attentifs pour le gérer et le valoriser au mieux, pour pouvoir le transmettre avec des potentialités intactes. Les ressources naturelles les plus visibles et les plus importantes, sont le sol et l'eau. Le Breuil bénéficie de sols adaptés à l'agriculture (viticulture sur la coteaux, "grandes cultures" dans la plaine de l'Azergues). L'eau constitue elle, une ressource vitale très présente sur la commune. Elle est également un facteur de risque, pour la population et pour les équipements, tant le long des cours d'eau que sur les coteaux.

Enfin plus généralement, la commune se doit de contribuer à son échelle aux grands équilibres écologiques, de lutte contre le réchauffement climatique et de limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Orientation n°3.1 : Préserver l'identité locale traduite dans les patrimoines

Objectif 3.1.1 : Préserver les secteurs anciens et le patrimoine bâti

La commune de Le Breuil se caractérise par la forte proportion de constructions anciennes, typiquement en pierres dorées et ayant un caractère patrimonial affirmé. Ces éléments sont représentatifs de l'architecture vernaculaire (fermes ou des maisons de village, le château et ces dépendances, l'église, maison forte...). Ces constructions sont le reflet de l'histoire de la commune et contribuent à son identité. Toutefois, afin de préserver ce patrimoine, il devient nécessaire d'encadrer l'évolution des constructions pour maintenir leurs caractéristiques originelles.

Le petit patrimoine représente aussi des éléments importants de l'histoire de la commune.

Forts de ce constat, les élus se sont fixés l'objectif de :

- **préserver l'ensemble du patrimoine bâti remarquable** afin de le transmettre aux générations futures, en fixant les conditions de son évolution.
- **préserver les éléments patrimoniaux dits ponctuels**

Divers éléments architecturaux ou urbains ont été répertoriés:

- puits,
- fours,
- fontaines,
- puits,
- croix ...

Ces éléments identifiés seront conservés et valorisés.

Objectif 3.1.2 : Préserver les paysages remarquables de la commune

Le territoire de Le Breuil est représentatif du Sud du Beaujolais, avec des collines majoritairement occupées par les cultures (vignes) et traversées par des vallons boisés qui rejoignent la plaine de l'Azergues. Celle-ci sépare les deux versants de la commune. Ces entités, plaine et collines, assurent un rôle majeur dans le paysage communal. L'espace agricole propose également une mosaïque d'occupation des sols, alternant cultures, terres labourées et prairies. Le bâti, notamment agricole, est bien intégré dans le paysage et on observe peu de mitage dans les espaces agricoles et naturels. Conscients de la qualité du paysage communal, les élus avaient rendu plusieurs secteurs inconstructibles dans le PLU en vigueur.

Dans le prolongement de cette logique, les élus souhaitent ainsi :

- **mettre en place des mesures de protection sur l'ensemble du territoire communal,**
- **préserver les cônes de vue et les secteurs de covisibilité.**

Toute nouvelle construction sera interdite en dehors des secteurs agricoles identifiés.

Orientation n°3.2 : Préserver le cadre de vie

Objectif 3.2.1 : Assurer l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager

Pour produire les logements répondant aux besoins dans le cadre d'une enveloppe réduite et resserrée, il est nécessaire de mener une réflexion sur la densité et l'accroissement du nombre de logements au sein d'un même espace urbain. La commune a ainsi souhaité inscrire le développement majoritairement au sein de l'enveloppe en assurant l'intégration des nouvelles constructions dans leur tissu environnant et en tenant compte du caractère souvent patrimonial de l'existant.

Pour cela la commune prévoit donc :

- **d'adapter les typologies, les gabarits et l'aspect des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager,** par un règlement adapté et par la définition de principes sur les secteurs de développement urbain.

Objectif 3.2.2 : Tenir compte des risques et des nuisances

La commune est soumise à un certain nombre de risques : inondations (Azergues), glissements de terrain, coulées de boues, chutes de blocs, retrait/gonflement des argiles, ... Les principales zones urbanisées sont faiblement impactées mais la commune se doit de protéger ses habitants.

- **prendre en compte les risques identifiés pour redéfinir son enveloppe urbaine**

Orientation n°3.3 : Protéger l'environnement naturel et la biodiversité

Objectif 3.3.1 : Maintenir le cycle de l'eau

La commune de Le Breuil dispose d'un réseau hydrographique assez étendu, constitué de cours d'eau permanents ou intermittents, se jetant tous dans l'Azergues. Bien que la commune ne soit pas directement concernée par des captages d'eau potable, elle doit veiller à préserver la qualité des cours d'eau et à limiter les pollutions qui pourraient impacter cette ressource. La préservation de l'eau passe également par le respect des normes de traitements des eaux usées et le bon dimensionnement des ouvrages d'assainissement.

La commune se fixe les objectifs suivants :

- **dimensionner l'urbanisation au regard de la capacité des réseaux,**

Afin de préserver la qualité des eaux de surface, les zones urbaines ouvertes à la construction seront impérativement reliées au réseau d'assainissement collectif, la capacité d'accueil de nouvelles populations sera adaptée à la capacité de traitement des stations

d'épuration traitant les effluents communaux (SAVA et SIVU de la Pray).

Les capacités de traitement sont a priori à même d'absorber l'augmentation de population envisagée dans les zones urbaines.

Le recours à l'assainissement autonome sera limité aux habitations et secteurs excentrés, non raccordables.

- **préserver la qualité des cours d'eau**, en protégeant leurs abords.

Objectif 3.3.2 : Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire

Le territoire communal est très faiblement anthropisé : seuls 5% sont urbanisés. L'agriculture reste l'occupation majoritaire (66%). Les espaces naturels occupent 26% du territoire. Tous ces espaces accueillent un environnement naturel varié et représentent une richesse en terme de biodiversité. Le territoire communal a fait l'objet d'inventaires qui ont identifié les secteurs les plus remarquables : 1 ZNIEFF de type 1 (Moyenne vallée de l'Azergues et vallée du Saonan), 1 ZNIEFF de type II (Haut bassin de l'Azergues et du Saonan) et 5 zones humides. Les secteurs à forts enjeux environnementaux de la commune sont la vallée de l'Azergues, les vallons (ripisylve des cours d'eau) et la côtière Nord.

Par ailleurs le territoire communal est concerné dans sa partie Sud-Ouest par le **corridor écologique** d'importance régionale, qui assure la liaison entre les Monts du Lyonnais et les Monts du Beaujolais. Au niveau local les vallons de la Goutte de Michollet, de la Goutte de Servagnon, de la Goutte de Glay et de la Goutte de la Ronze représentent des axes de déplacement à maintenir. La côtière Nord représente également un axe de déplacement local de la faune.

Conscients des enjeux de préservation de la biodiversité et de fonctionnalités écologiques les élus choisissent de :

- **préserver de l'urbanisation et des équipements les espaces naturels remarquables** identifiés sur la commune, par un zonage naturel strict,

- **préserver la fonctionnalité des milieux** : réservoirs de biodiversité locaux, zones humides, ... par un zonage naturel strict.
- **protéger la trame verte et bleue**, par un zonage naturel strict.

Objectif 3.3.3 : Favoriser la mise en place de la transition énergétique

L'adaptation au changement climatique, la limitation des émissions de gaz à effet de serre, l'économie d'énergie et le recours privilégié aux énergies renouvelables sont les buts poursuivis, directement ou indirectement, par les orientations actuelles de l'urbanisme, promues par les lois SRU et ALUR à la suite du Grenelle de l'environnement.

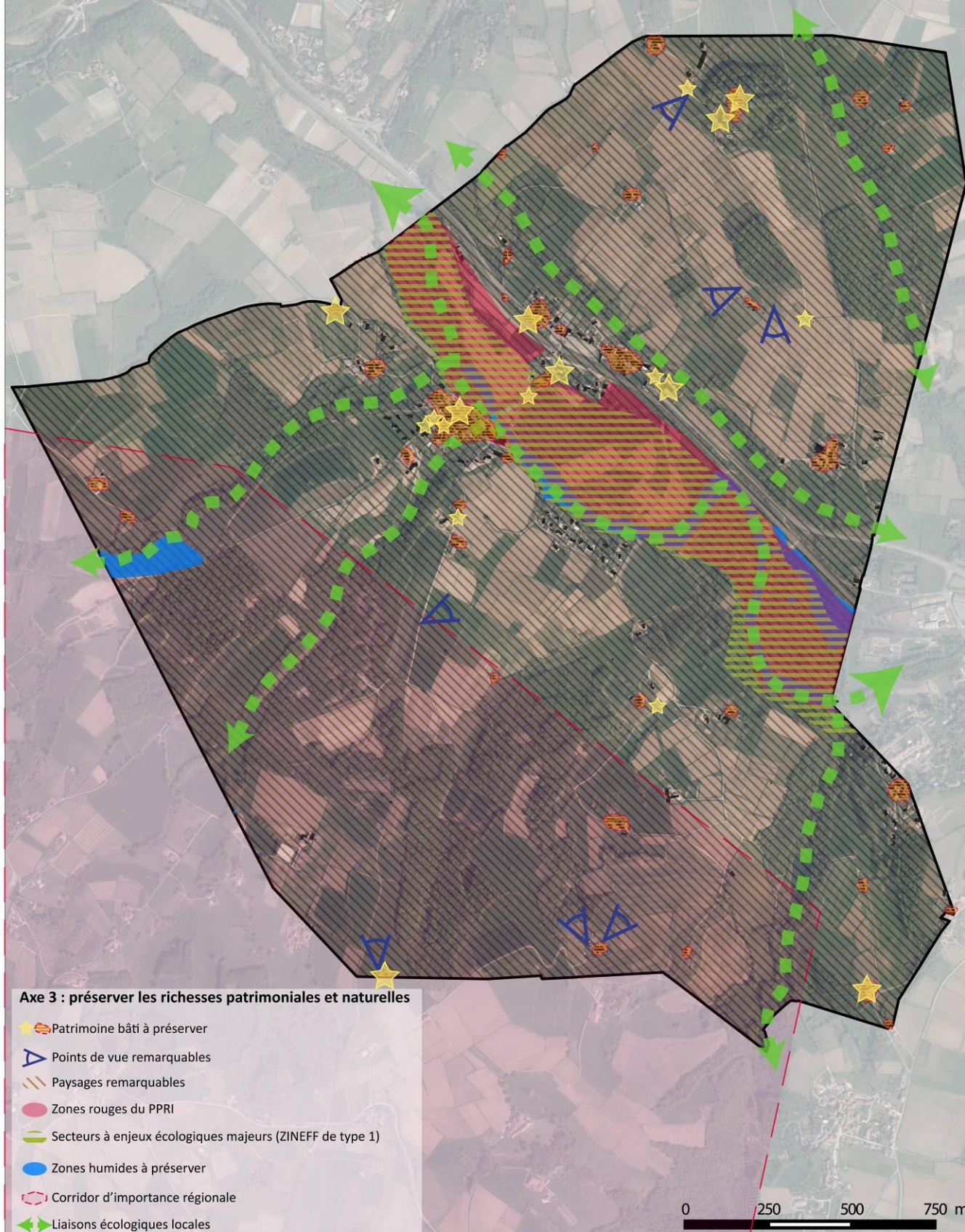
En cohérence avec les orientations du SCoT, la commune de Le Breuil souhaite participer à son niveau à ce effort collectif :

- **en privilégiant la densification du tissu urbain au sein d'une enveloppe maîtrisée**

Il s'agit d'orienter l'urbanisation vers des formes d'**habitat collectif, groupé ou jumelé**, vers une **densification maîtrisée**, vers le rapprochement des secteurs résidentiels et des services à la population, en travaillant sur **la qualité et le maillage des espaces publics et le développement du réseau de liaisons douces**. La commune souhaite limiter les consommations d'énergie liées au chauffage des logements ainsi que celles liées au transport, en favorisant le recours aux modes doux (marche, vélo, transports en commun...).

- **en favorisant les énergies renouvelables**

Il s'agit en effet de ne pas interdire dans les règlements futurs des différents zonages **les équipements individuels** de récupération ou de production d'énergie renouvelable (eau chaude sanitaire solaire, électricité photovoltaïque, ...). Par ailleurs, dans la conception, cela passe par la prise en compte de la topographie, de l'orientation, des vents dominants et va influencer sur le choix des matériaux, la forme des couvertures, le volume des constructions.



Synthèse

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
1.1 Maîtriser le développement démographique et le développement urbain	1.1.1 Assurer une évolution démographique maîtrisée	Mobiliser environ 30 logements dans le projet de PLU pour atteindre un taux de variation annuel moyen de l'ordre de 0,7 %.
	1.1.2 Limiter la consommation des espaces agro-naturels et affirmer l'enveloppe urbaine existante	Acter les contours d'une enveloppe urbaine limitée
		Favoriser les mutations du tissu bâti et la réhabilitation des constructions
	1.1.3 Organiser le développement urbain	Définir des orientations d'aménagement afin de renforcer la « densité » urbaine du bourg par des typologies de type maison de ville et/ou petit collectif en lien avec le tissu bâti ancien
		Encadrer l'organisation des secteurs importants en dehors du bourg
1.2 Diversifier l'offre en logements et assurer un parcours résidentiel pour chacun	1.2.1 Élargir l'offre en logements en variant les typologies d'habitat	Proposer une offre en logements variée, en tailles et en typologies
	1.2.2 Développer l'offre locative abordable	Proposer une offre en logements aux tarifs abordables
1.3 Assurer l'animation du village	1.3.1 Améliorer les liaisons modes doux et le réseau viaire	Aménager une liaison douce sécurisée entre les 2 polarités
		Assurer un accès aisé et sécurisé aux transport en commun sur la RD385
		Maintenir les liaisons existantes entre les hameaux
		Améliorer le réseau viaire
	1.3.2 Assurer l'attractivité des espaces publics et collectifs dans le tissu bâti	Favoriser la requalification des espaces publics et collectifs, notamment en bord de RD385
	1.3.3 Maintenir les commerces et services existants	Maintenir le commerce de proximité existant en préservant des rez-de-chaussée commerciaux
		Favoriser l'implantation de nouveaux commerces, notamment dans le bourg

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
2.1 Conserver une agriculture forte	2.1.1 Protéger le terroir agricole	Fixer les limites à long terme de l'espace agricole en redéfinissant les limites de l'enveloppe urbaine et en préservant les espaces agricoles
		Préserver le foncier agricole, notamment dans les secteurs à forts enjeux agricoles (remembrement, irrigation, cultures bio, AOC, ...)
	2.1.2 Assurer l'évolution des exploitations agricoles	Garantir des possibilités d'évolution aux exploitations, en définissant des règles adaptées et des zones constructibles pour accueillir les nouveaux projets
		Protéger les conditions d'exercice de l'activité agricole (déplacements, réciprocité/ cohabitation, ...)
2.2 Conserver une dynamique économique locale	2.2.1 Garantir le maintien du tissu économique local	Favoriser l'évolution des activités artisanales ou industrielles existantes sur l'ensemble du territoire, en définissant un règlement adapté à chaque zone
	2.2.2 Favoriser l'installation de nouvelles activités	Permettre la création de nouvelles activités non nuisantes, notamment dans le bourg et au Gélivain/Le Martin, en autorisant les activités sous certaines conditions dans les zones urbaines
2.3 Assurer l'attractivité touristique	2.3.1 Préserver le patrimoine communal emblématique	Préserver le patrimoine emblématique et identitaire de la commune
	2.3.2 Mettre en valeur les attraits touristiques liés à l'agriculture	Garantir des possibilités de développement à vocation touristique des exploitations agricoles
	2.3.3 Maintenir les itinéraires de randonnée	Assurer le maintien des itinéraires de randonnée

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS
3.1 Préserver l'identité locale traduite dans les patrimoines	3.1.1 Préserver les secteurs anciens et le patrimoine bâti	Préserver l'ensemble du patrimoine bâti remarquable afin de le transmettre aux générations futures, en fixant les conditions de son évolution
		Préserver les éléments patrimoniaux dits ponctuels
	3.1.2 Préserver les paysages remarquables de la commune	Mettre en place des mesures de protection sur l'ensemble du territoire communal
		Préserver les cônes de vue et les secteurs de covisibilité
3.2 Préserver le cadre de vie	3.2.1 Assurer l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager	Adapter les typologies, les gabarits et l'aspect des nouvelles constructions à l'environnement bâti et paysager
	3.2.2 Tenir compte des risques et des nuisances	Prendre en compte les risques identifiés pour redéfinir son enveloppe urbaine

3.3 Protéger l'environnement naturel et la biodiversité	3.3.1 Maintenir le cycle de l'eau	Dimensionner l'urbanisation au regard de la capacité des réseaux
		Préserver la qualité des cours d'eau, en protégeant leurs abords
	3.3.2 Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire	Préserver de l'urbanisation et des équipements les espaces naturels remarquables identifiés sur la commune, par un zonage naturel strict
		Préserver la fonctionnalité des milieux : réservoirs de biodiversité locaux, zones humides, ...
		Protéger la trame verte et bleue, par un zonage naturel strict
	3.3.3 Favoriser la mise en place de la transition énergétique	Privilégier la densification du tissu urbain au sein d'un enveloppe maîtrisée
		Favoriser les énergies renouvelables