

Orientations d'aménagement et
de programmation



BRUSSIEU

Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

1	Définitions et vocabulaire.....	3
2	Le secteur du bourg	6
2.1	La forme urbaine attendue	6
2.2	La programmation attendue.....	6
2.3	Les principes d'aménagement à mettre en œuvre	6
2.4	Les recommandations	7
3	Le secteur de la Giraudière	9
3.1	La forme urbaine attendue	9
3.2	La programmation attendue.....	9
3.3	Les principes d'aménagement à mettre en œuvre	9
3.4	Les recommandations	10
4	Le secteur de la voie romaine	12
4.1	La forme urbaine attendue	12
4.2	La programmation attendue.....	12
4.3	Les principes d'aménagement à mettre en œuvre	12
4.4	Les recommandations	13

1 Définitions et vocabulaire

La définition de l'habitat intermédiaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient notamment la construction d'habitat intermédiaire.

Il convient de définir cette typologie d'habitat, dans le PLU.

L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- 1 Chaque logement présente un accès individuel.
- 2 La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+2 ou est définie par le règlement de la zone et selon les secteurs d'OAP.
- 3 Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.

De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, limiter ou traiter les vis-à-vis.

Les formes urbaines prévues par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont basées sur des formes d'habitat correspondant plusieurs typologies attendues :

1. **Habitat collectif** : lorsqu'il est préconisé, il doit rester à l'échelle du site et prendre en compte le voisinage bâti en instaurant des espaces plantés de transition. Si une grande longueur devait être mise en œuvre (au-delà de 15 m, plusieurs volumétries devront être réalisées).
2. **Habitat intermédiaire** : outre la définition donnée ci-contre, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants.
3. **Maisons de ville ou villageoises** : il s'agit de réinterpréter l'habitat traditionnel du bourg dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction ou sur les côtés, protégés ainsi des vues depuis la voie. Ces constructions devront sur rue maintenir une volumétrie équivalente aux maisons traditionnelles du village.
4. **L'habitat individuel et habitat groupé** : maisons isolées et maisons accolées.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.

Maisons de ville ou de village



L'habitat intermédiaire



2 Le secteur du bourg

Le site situé au contact direct du cœur de village présente des enjeux multiples :

- Épaissir le bourg par une forme urbaine dense,
- Développer des produits logements diversifiés permettant de répondre aussi aux besoins plus spécialisés (logements des personnes âgées).
- Développer une mixité fonctionnelle, notamment les constructions qui seront édifiées le long de la voie structurante privilégieront aussi l'accueil de commerces, services et équipements en pied d'immeuble donnant sur la voie.
- Renforcer les espaces publics (place, aires de jeux etc.) et les espaces de fonctionnement du centre (stationnements).
- Constituer une véritable greffe de bourg pour un fonctionnement directement connecté au cœur de village.

2.1 La forme urbaine attendue

La forme urbaine à développer dans le site doit permettre une diversité dans les produits résidentiels :

- Un habitat de type petit collectif et intermédiaire formant un front bâti semi continu donnant sur la nouvelle voie interne structurante, devant ainsi assurer une continuité avec le cœur de village (volumétries, densités plus fortes, implantation proche de la voie)
- Un habitat plus individualisé en partie Sud au contact des espaces pavillonnaires afin d'assurer une transition urbaine. Cet habitat individuel sera majoritairement groupé, ou prendre la forme de maisons de village avec une implantation proche de la voie.

Dans l'ensemble de ces formes urbaines, les principes suivants devront être mis en œuvre :

- Les vis-à-vis entre les logements devront être évités,

- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc. ces espaces doivent être aménagés et ne pas constituer des délaissés.

2.2 La programmation attendue

La zone 1AUa s'urbanise en une opération globale concernant l'ensemble de la zone. En cas de tranches d'aménagement, la partie Nord de part et d'autre de la voie structurante sera prioritaire.

2.3 Les principes d'aménagement à mettre en œuvre

Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Une voirie interne structurante devra être aménagée et desservir le site d'Est en Ouest.

En cas d'implantations de commerces et de services le long de cette voie, son profil devra aménager des stationnements en petites unités donnant accès aux commerces, services et équipements.

Cette voie structurante sera accompagnée d'une voirie à caractère plus résidentiel (profil plus étroit) permettant de desservir la partie Sud du site et de relier le lotissement existant en limite sud.

Plusieurs maillages piétonniers seront à aménager selon les principes définis dans le schéma.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions

Il s'agit de :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités, et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

2.4 Les recommandations

Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

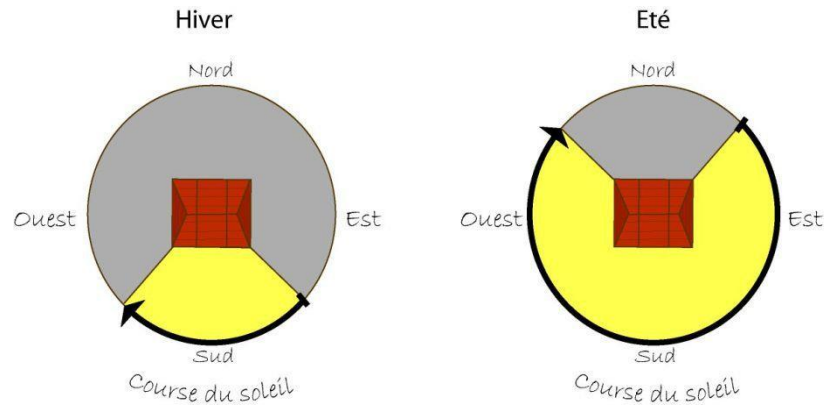


Schéma des principes d'aménagement



3 Le secteur de la Giraudière

Le site situé au sein de l'espace résidentiel, il concerne un petit tènement en pentes.

L'enjeu principal est de conforter l'offre résidentielle en développant un produit plus dense de type habitat intermédiaire ou petit collectif, profitant de la pente.

3.1 La forme urbaine attendue

La forme urbaine est celle d'un habitat de type petit collectif ou intermédiaire s'étageant dans la pente et permettant par des décrochés de volumétries de développer des espaces extérieurs aux logements en utilisant la topographie.

La hauteur est limitée à 3 niveaux. Celle-ci peut être portée à 4 niveaux uniquement si les stationnements sont dans un niveau de sous-sol ou semi-enterré.

Les principes suivants devront être mis en œuvre :

- Les vis-à-vis entre les logements devront être évités,
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être réalisés.

3.2 La programmation attendue

La zone 1AUa s'urbanise en une opération globale concernant l'ensemble de la zone.

3.3 Les principes d'aménagement à mettre en œuvre

Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Un accès unique sera aménagé pour l'ensemble de la zone 1AUa.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions

Il s'agit de :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités, et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

3.4 Les recommandations

Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

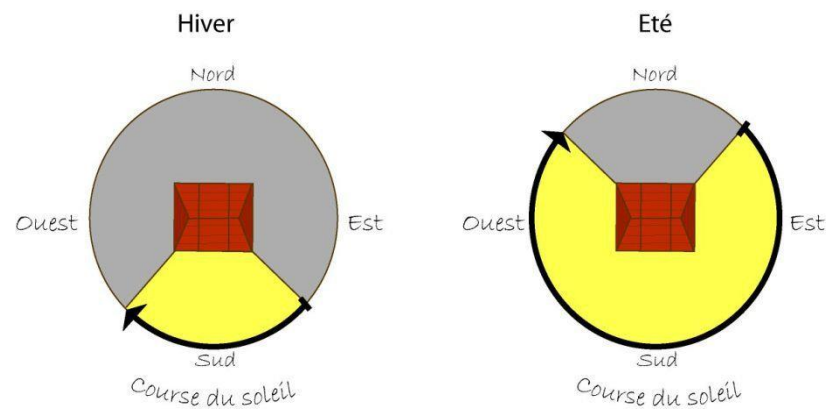
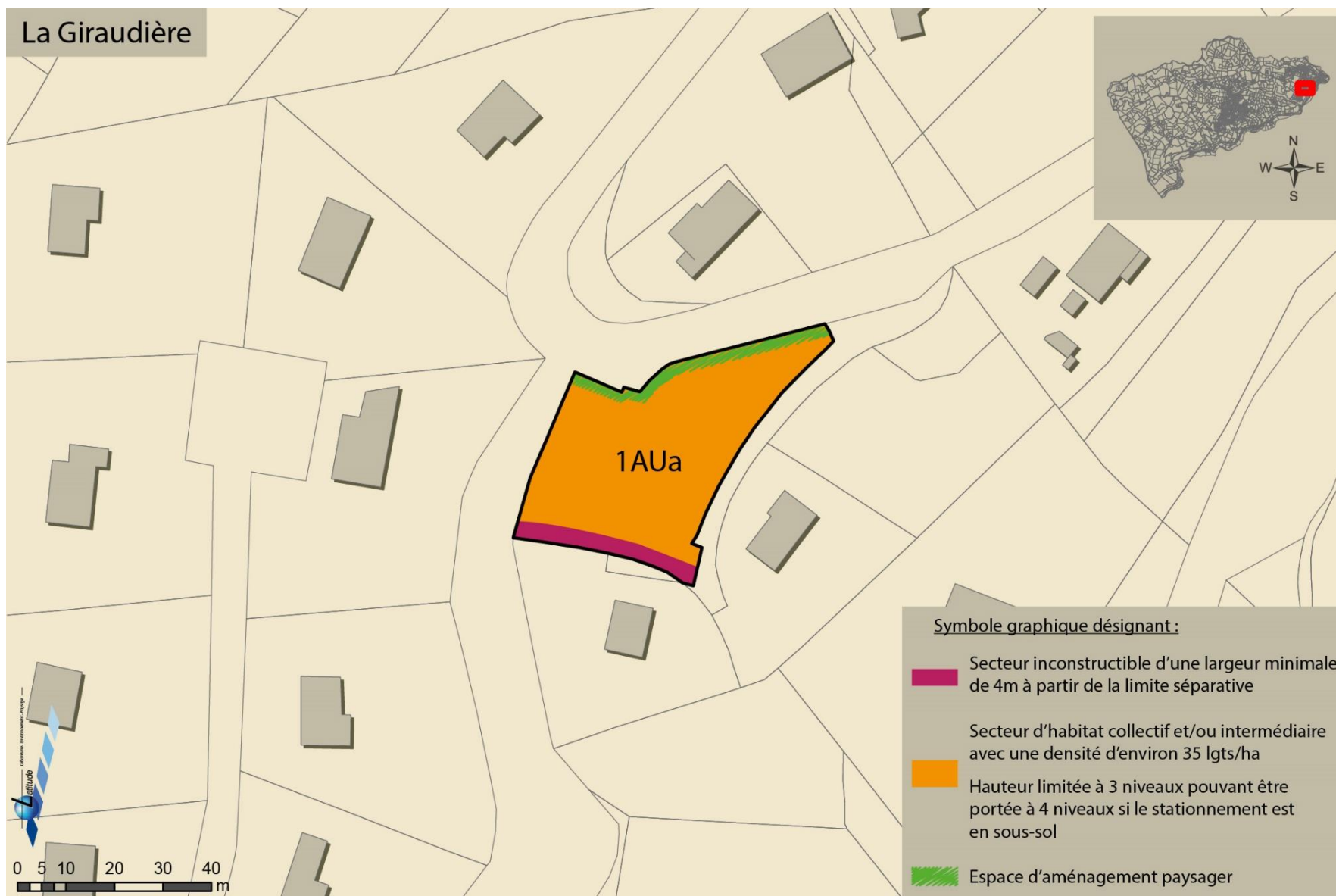


Schéma des principes d'aménagement



4 Le secteur de la voie romaine

Le site situé au sein de l'espace résidentiel, il concerne un petit tènement en pentes.

L'enjeu principal est de conforter l'offre résidentielle en développant un produit de type habitat intermédiaire ou individuel groupé.

4.1 La forme urbaine attendue

La forme urbaine à développer dans le site doit permettre une diversité dans les produits résidentiels :

- Un habitat à dominante individuelle groupé ou petit intermédiaire.

Dans l'ensemble de ces formes urbaines, les principes suivants devront être mis en œuvre :

- Les vis-à-vis entre les logements devront être évités,
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc. ces espaces doivent être aménagés et ne pas constituer des délaissés.

4.2 La programmation attendue

La zone AUa est découpée en trois tranches opérationnelles qui peuvent s'urbaniser ensemble ou séparément. Chaque tranche opérationnelle telle que définie dans le schéma doit faire l'objet d'un aménagement portant sur l'ensemble du périmètre de la tranche opérationnelle.

4.3 Les principes d'aménagement à mettre en œuvre

Organisation globale du site accès et desserte interne

Les principes d'aménagement sont détaillés dans le schéma ci-après.

Une voirie interne structurante unique devra être aménagée et desservir l'ensemble des trois tranches opérationnelle.

Cette voie structurante distribuera des voiries secondaires et/ou des accès permettant de desservir chaque secteur opérationnel.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Implantation des constructions

Il s'agit de :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.
- Respecter des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités, et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.
- Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs des constructions

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

4.4 Les recommandations

Confort thermique des constructions

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

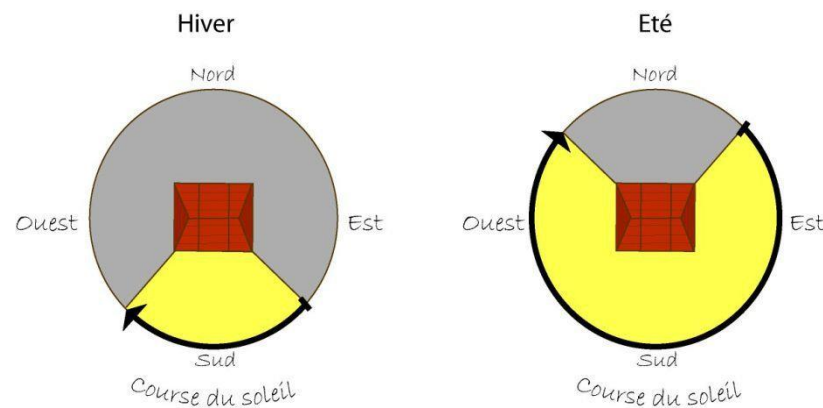


Schéma des principes d'aménagement

