

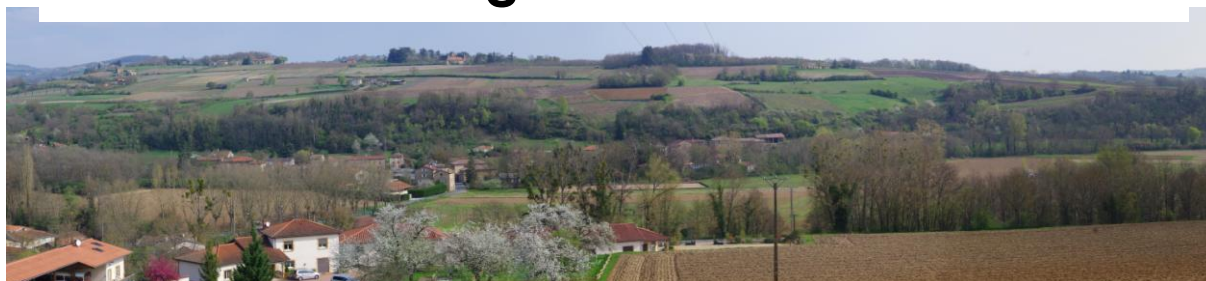
DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE LE BREUIL



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
03			

I. Préambule

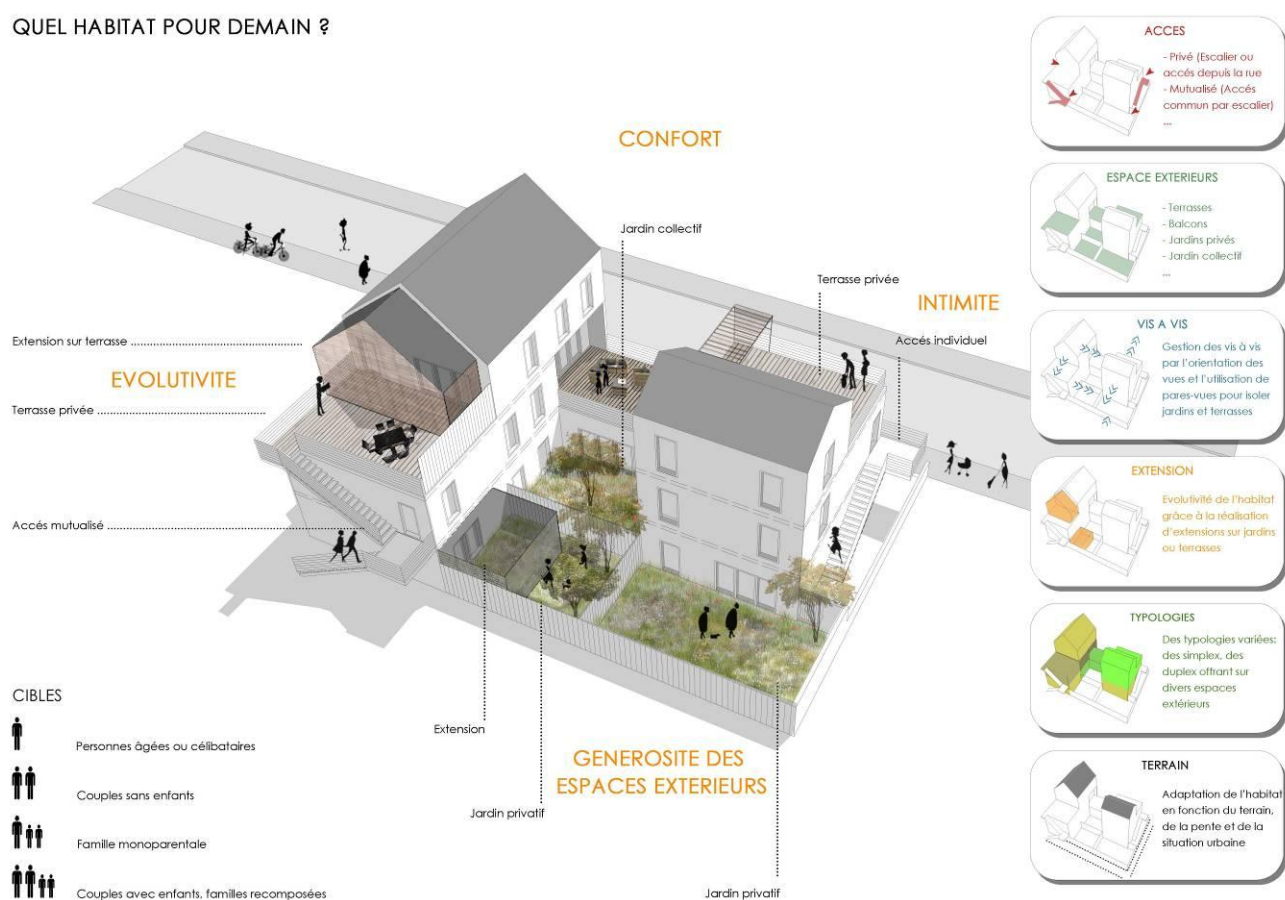
Qu'est-ce que le logement intermédiaire ?

* L'habitat intermédiaire

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble de logements collectifs, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. De faible hauteur, rassemblant en moyenne 5 à 20 logements au sein d'une unité bâtie ainsi que des parties communes réduites, il doit offrir aux habitants des qualités d'usages proches de l'habitat individuel tels que :

- une intimité préservée facilitant les bonnes relations de voisinage
- une évolutivité du logement permettant une grande variété d'usages
- une générosité des espaces extérieurs

QUEL HABITAT POUR DEMAIN ?



L'orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer le développement de secteurs stratégiques repérés dans l'enveloppe urbaine, ou en extension de celle-ci. Elle vise par ailleurs à préserver et entretenir les qualités environnementales du territoire.

Dans tous les cas, en vue d'encadrer et maîtriser les opérations d'aménagement et de construction susceptibles d'être mises en œuvre sur ces terrains stratégiques, **il est énoncé des principes de composition urbaine et de programmation déclinés éventuellement dans un schéma d'aménagement, qui s'impose dans un rapport de compatibilité aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées sur les secteurs concernés.**

Localisation des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation



II. Les OAP en vue de renforcer la centralité du village

Le choix des secteurs d'urbanisation a fait l'objet d'une réflexion stratégique globale qui s'est traduite par la volonté de :

- **Intégrer le développement urbain** de la commune dans et en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.
- **Densifier le tissu urbain** tout en prenant en compte la morphologie urbaine existante et en préservant le cadre de vie.
- **Favoriser la construction de logements** accessibles à toutes les catégories de population.
- **Prendre en compte les qualités** paysagères et environnementales des secteurs.
- **Développer le réseau viaire et les liaisons modes doux** entre les différents secteurs constitutifs du village.

I.1. OAP n° 1 - Le Bourg

Ce secteur est situé dans la partie Ouest du bourg entre la mairie et le groupe scolaire. Il est composé de 2 tènements.



Vue aérienne du bourg

Le tènement A est situé à l'aval de la salle des fêtes et du pigeonnier. Il est constitué de taillis non entretenus en légère pente vers le Nord. Il est bordé par du tissu bâti sur 2 côtés (Nord et Est), par la salle des fêtes à l'Ouest et par un jardin et le vallon de la Goutte de Servagnon au Sud. Ce tènement représente une surface d'environ 905 m².



Vue du tènement A depuis la petite Rue à l'angle Ouest



Vue du tènement A depuis la petite Rue à l'angle Nord

Le tènement B est situé entre la RD134 et la petite Rue, au cœur du tissu bâti (. Le tissu bâti alentour comprend des maisons individuelles et des maisons de ville. Le tènement est constitué de jardin d'agrément au Nord et au Sud qui pourraient muter et d'une bande de prairie dans la partie centrale. Le site, d'une surface d'environ 1325 m², présente une faible pente.



Vue du tènement B depuis la RD 134



Vue du tènement B depuis la petite Rue

Ces tènements, en plein cœur du bourg, constituent une réelle opportunité pour renforcer la centralité de Le Breuil et permettre une diversification de l'habitat.

Objectif : Renforcer la polarité du bourg et diversifier l'offre d'habitat.

Enjeux :

- offrir des typologies de logement correspondant aux besoins enregistrés et à proximité des équipements.
- intégrer les constructions dans le cadre paysager et dans le tissu urbain du bourg.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

En terme de fonctionnement urbain :

Le projet doit s'intégrer dans le fonctionnement urbain du bourg. Le réseau viaire créé doit assurer une desserte efficace et se connecter au réseau existant. Pour cela il est demandé :

Pour le tènement A :

- l'accès à la parcelle peut se réaliser directement depuis la petite Rue.

Pour le tènement B :

- le maintien de l'accès à la maison située sur la parcelle 1193.
- la création d'un accès au cœur d'ilot depuis la RD 134. Celui-ci peut être un passage sous une construction (type porche) ou un passage libre entre deux bâtiments.

En terme d'intégration paysagère et urbaine :

Le bourg, situé sur un éperon en surplomb de la vallée de l'Azergues, est très visible depuis le flanc opposé de la vallée. Par ailleurs les tènements sont localisés en bordure du centre ancien au bâti remarquable. L'intégration tant paysagère qu'urbaine revêt donc une grande importance. Les nouveaux secteurs devront se lire visuellement comme des prolongements naturels du bourg ancien. Pour arriver à ce résultat il est demandé :

- de privilégier des volumétries s'approchant du bâti ancien (maison de village).
- de privilégier le recours aux murs et murets en pierres dorées pour les clôtures le long des voies publiques.
- d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage bâti et urbain environnant en favorisant les espaces végétalisés.

En terme de cadre de vie :

La qualité de vie du bourg tient à sa mixité sociale et fonctionnelle, aux espaces publics de qualité mais également à la création d'espaces privatifs végétalisés pour chaque construction. Ainsi il est demandé :

- de prévoir des espaces privatifs et/ou collectifs végétalisés orientés préférentiellement au Sud (tènement A) ou en cœur d'îlot (tènement B).
- de préserver le cône de vue en direction du vallon de la Goutte de Servagnon pour le tènement A.

En terme de prise en compte de l'environnement :

Le tènement A est situé à proximité le vallon de la Goutte de Servagnon, qui participe au déplacement de la faune locale. Le bourg par ailleurs entouré d'espaces naturels remarquables qui participent à la biodiversité locale. La prise en compte des enjeux environnementaux, même locaux étant très importante pour la commune, il est demandé :







- de maintenir des espaces de végétalisés afin de favoriser la nature ordinaire au cœur du tissu urbain, en lien avec les espaces naturels alentour.
- d'assurer le traitement des eaux pluviales à la parcelle.

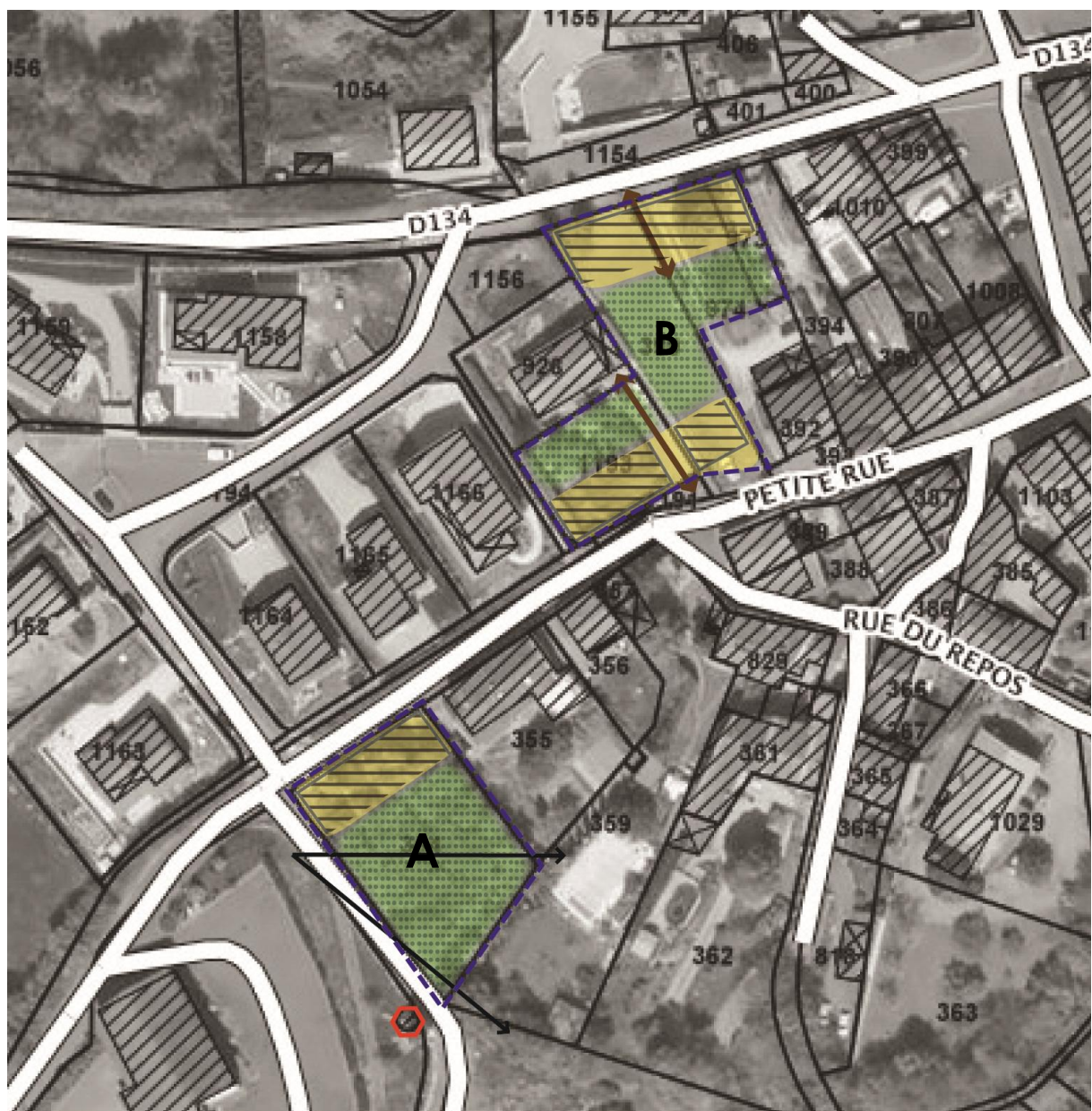
Programmation :

Situés en entrée dans le tissu urbain dense du bourg, les 2 tènements doivent accueillir des volumétries approchant celles des constructions anciennes et implantées de la même façon. Il est donc demandé :

- de l'habitat groupé en R+1 de type maison de ville (environ 3 à 4 logements) pour le tènement A, avec une implantation le long de la petite Rue dans le prolongement du bâti au Nord. Cela permettra une bonne insertion dans le tissu bâti et dégagera de l'espace pour les jardins au Sud tout en préservant le cône de vue.
- de l'habitat en R+1, groupé de type maison de ville ou individuel (environ 4 à 6 logements) pour le tènement B. Les constructions s'implanteront le long des voies pour conserver la morphologie urbaine du bourg et dégagera de l'espace en cœur d'îlot pour les jardins.

Schéma d'aménagement :

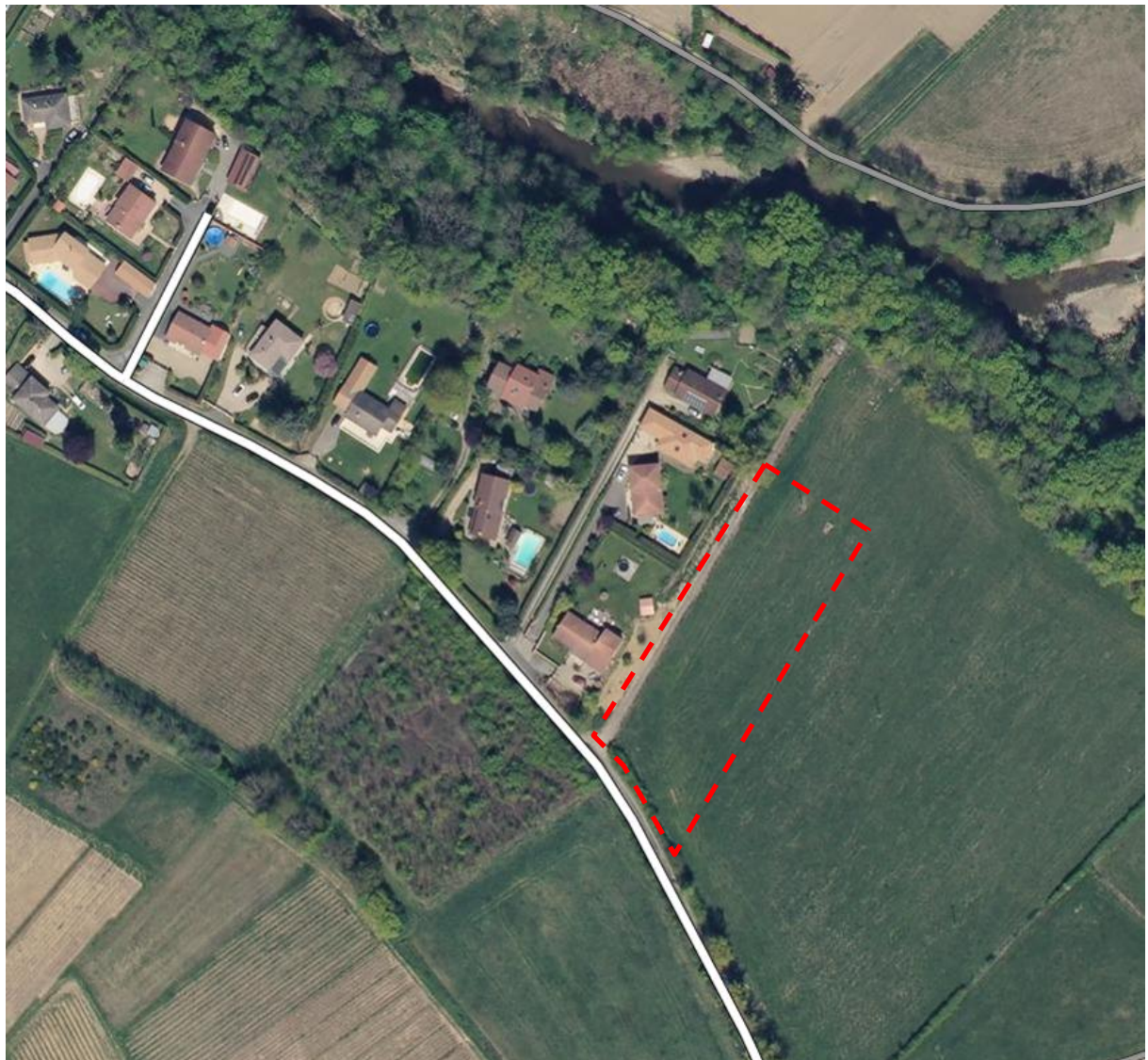
-  principe d'accès
-  jardins
-  habitat groupé type maisons de ville en R+1
-  implantation du bâti
-  patrimoine existant
-  cônes de vue à préserver



I.2. OAP n°2 - Au Pelu

Situé à la sortie du secteur urbain de Tonnelière, en direction de l'Est, ce tènement est actuellement occupé par une prairie permanente. Il présente une pente modérée et est bordé en partie amont (Sud) par une haie et un fossé. Le tissu urbain présent à l'Ouest se caractérise par de l'habitat pavillonnaire. Le chemin existant en bordure Ouest a été créé pour permettre le passage de l'assainissement collectif.

Le tènement représente une surface d'environ 0,22 ha. Il est situé en point bas, juste au dessus de la vallée de l'Azergues et il est dissimulé par sa ripisylve, limitant la covisibilité avec le versant opposé.



Vue aérienne du secteur



Vue depuis le chemin du Colombier

Vue depuis le

Objectif : Permettre une offre diversifiée d'habitat

Enjeux :

- proposer une offre en habitat individuel dans un secteur en assainissement collectif.
- garantir l'intégration des constructions dans l'environnement bâti et paysager.

Principes d'organisation de l'urbanisation :

- utiliser le chemin existant à l'Ouest pour assurer la desserte du tènement
- préserver la haie le long de la voie au Sud (chemin du Colombier).
- assurer un traitement qualitatif de la frange en lien avec l'espace agricole par une haie paysagère, à l'image des haies existantes.
- préserver un espace végétalisé le long du chemin du Colombier pour limiter les nuisances sonores du au trafic routier.
- favoriser les espaces privatifs (jardins) à l'Est et au Sud.

Programmation :

- constructions de type individuel ou groupé en R+1.
- environ 3 à 4 logements

III. Programmation des différents secteurs d'OAP

Secteur OAP	Nombre de logements potentiels	Surface brute (périmètre de l'OAP)	Densité brute	Surface nette (réellement construite)	Densité nette
Secteur 1 : Le Bourg - pigeonier	3	905 m ² (0,09 ha)	33 logts/ha	905 m ² (0,09 ha)	33 logts/ha
Secteur 1 : Le Bourg - RD134	5	1325 m ² (0,13 ha)	38 logts/ha	1325 m ² (0,13 ha)	38 logts/ha
Secteur 2 : Au Pelu	3	2175 m ² (0,22 ha)	14 logts/ha	2175 m ² (0,22 ha)	71 logts/ha
total	11	4405 m² (0,44 ha)	25 logts/ha	4405 m² (0,44 ha)	25 logts/ha

Les différentes Orientations d'aménagement et de Programmation permettent d'accueillir environ 11 logements.