

Plan Local d'Urbanisme



Commune de **Bilieu**

Département de l'Isère

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2020



Plan Local d'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Principes généraux à respecter

L'article L101.2 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et fixe les objectifs des PLU qui doivent respecter :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et

futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Dans le respect des grands principes énoncés ci-avant, les grands objectifs retenus pour la Commune de Billeu sont regroupés autour de 4 orientations :

- 1 > V aloriser le cadre de vie rural et lacustre
- 2 > A gir pour un centre-bourg fédérateur
- 3 > I mpulser une vitalité locale et touristique
- 4 > M aintenir l'économie locale et l'agriculture

I> Valoriser le cadre de vie rural et lacustre

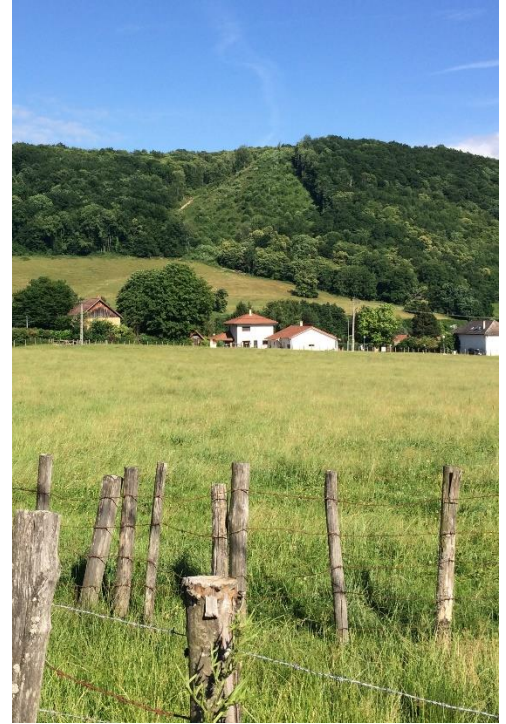
CONSTATS

La Commune de Bilieu est localisée à proximité immédiate de polarités et grandes villes structurantes à l'échelle régionale et porteuses d'une véritable dynamique économique.

Cadre de vie attractif en raison de la présence du Lac de Paladru, Bilieu dispose également d'un patrimoine naturel de qualité, protégé et reconnu à différentes échelles (Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, ZNIEFF, Zones Humides,) qu'il convient de préserver.

Cette situation géographique conjuguée à un cadre de vie de qualité lui permet de bénéficier d'une attractivité démographique mais génère également une diffusion de l'urbanisation accentuée dans les secteurs bénéficiant d'une vue surplombante sur le Lac de Paladru.

L'organisation territoriale de la Commune est structurée en 4 grandes entités : les rives du lac et les coteaux surplombant le Lac, le plateau urbanisé, les extensions urbaines et les hameaux ne bénéficiant pas de la vue sur le Lac ainsi que les collines boisées présentent des caractéristiques spécifiques leur conférant une identité et des enjeux propres à chacune d'entre elles.

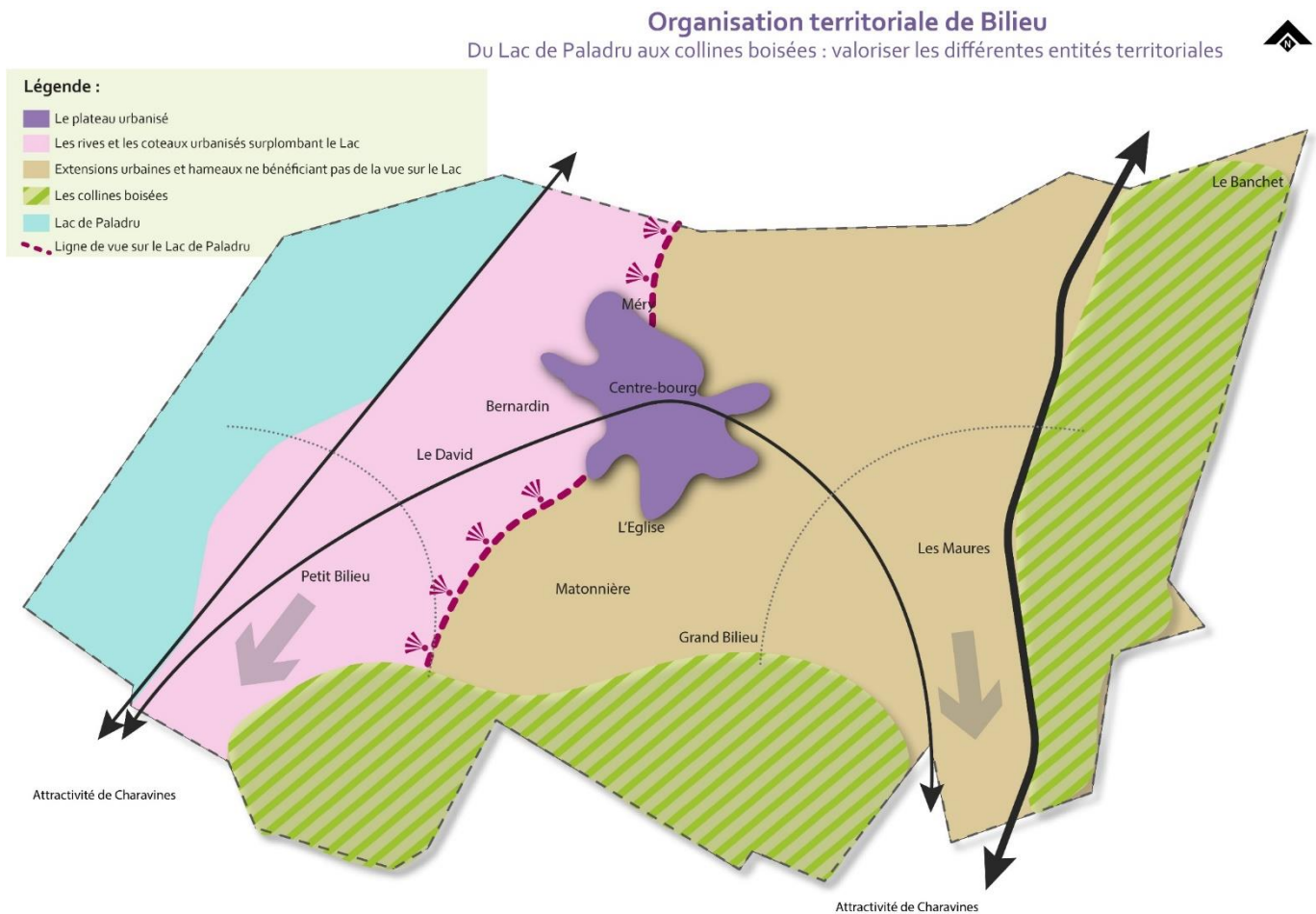


OBJECTIFS

- > **Du Lac de Paladru aux collines boisées : valoriser les différentes entités territoriales**
- > **Mettre en valeur le patrimoine religieux et rural qui façonne l'identité de la Commune**
- > **Préserver et valoriser les richesses environnementales de Bilieu**
- > **Agir pour la réduction des gaz à effet de serre et un urbanisme durable**

MOYENS D'ACTION

> Du Lac de Paladru aux collines boisées : valoriser les différentes entités territoriales



Les rives du Lac et les coteaux urbanisés surplombant le Lac : maitriser le développement urbain

- Limiter le développement de l'urbanisation des espaces déjà bâtis afin d'éviter un mitage plus important du territoire.
- Assurer les accès publics au Lac au niveau du camping et du petit golfe.
- Préserver de l'urbanisation les points de vue remarquables surplombant le Lac de Paladru depuis l'Eglise, La Verne et le long de la Route Départementale 50D entre La Petit Bileu et le centre-bourg.
- Réglementer le langage architectural, les volumétries, les matériaux et les implantations de manière différenciée entre les cœurs anciens, les extensions urbaines, les secteurs avec vue sur le Lac et les hameaux mais aussi selon la destination des constructions.

Le plateau urbanisé : structurer le centre-bourg afin de créer une véritable centralité

- Permettre le renforcement urbain du centre-bourg pour qu'il puisse devenir une réelle centralité pour la commune en y développant des activités, commerces et une grande partie de l'offre en logements.
- Sécuriser les déplacements doux dans le centre-bourg notamment aux abords des services et équipements et valoriser les espaces publics pour le rendre attractif et y limiter l'usage de la voiture.

Les extensions urbaines et les hameaux ne bénéficiant pas de la vue sur le Lac : gérer l'urbanisation existante cohabitant avec l'activité agricole

- Contenir les extensions urbaines afin d'éviter le développement des constructions le long des axes de communication.
- Maitriser le développement du hameau des Maures afin de conserver les limites claires de l'urbanisation actuelle.
- Préserver le corridor écologique entre les deux hameaux des Maures afin d'assurer les déplacements de la faune sur le territoire communal et maintenir cette coupure paysagère.
- Préserver les terres agricoles de grande surface.

Préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces relais pour la faune que constituent les collines boisées, les haies et les espaces agricoles

- Protéger les haies boisées caractéristiques du paysage billantin pour le maintien des sols, l'histoire associée aux haies boisées et leur rôle d'espaces relais pour la biodiversité.
- Entretenir les boisements d'importance pour leur double rôle de gestion des eaux de ruissellement et de protection contre l'érosion mais aussi de réservoir de la biodiversité.
- Contenir la progression de la forêt afin de préserver les espaces agricoles en garantissant la pérennisation de l'activité agricole sur les prairies.

> Mettre en valeur le patrimoine religieux et rural qui façonne l'identité de la Commune

- Protéger durablement le patrimoine bâti identitaire de Billeu lié au passé rural et religieux de la commune par leur identification et la mise en place de règles interdisant leur destruction.
- Les bâtiments identifiés (maisons en pisé, maison des années 1920, ancienne école, la Mairie) et les ensembles urbains remarquables (notamment le cœur historique du Petit Billeu, du Grand Billeu, Route de Montferrat) feront l'objet de prescriptions adaptées permettant de préserver les éléments caractéristiques importants sans empêcher les évolutions contemporaines.

> Préserver et valoriser les richesses environnementales de Billeu

- Protéger durablement les réservoirs de biodiversité, espaces naturels riches pour la biodiversité, de Billeu (zones humides, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1).
- Garantir la dynamique fonctionnelle du territoire, notamment entre le Lac de Paladru et les espaces naturels d'intérêt écologique présents sur les collines, en stoppant le mitage du territoire lié à l'urbanisation diffuse pour préserver des passages naturels et en maintenant des espaces naturels relais (boisements, haies, zones humides, prairie...).

- Maintenir le corridor écologique présent en limite sud du territoire communal aux Maures.
- Préserver les continuités aquatiques et les espaces de mobilité des cours d'eau et notamment du Cras.
- Assurer l'intégrité du Lac de Paladru, en particulier celle des roselières, en limitant l'urbanisation aux limites actuelles (sans interdire des projets d'intérêt général ou touristiques qui respectent les sensibilités environnementales).

> Agir pour la réduction des gaz à effet de serre et un urbanisme durable

- Encourager les projets de production énergétique à partir de sources renouvelables à l'image du projet citoyen d'installation de panneaux solaires sur l'école.
- Autoriser sans condition la mise en place de dispositifs techniques sur les constructions pour limiter les émissions de gaz à effet de serre mais les encadrer sur les bâtiments patrimoniaux identifiés.
- Imposer un minimum de surfaces en pleine terre pour limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales et faciliter leur gestion.
- Encourager dans les secteurs encadrés par les Orientations d'Aménagement de Programmation la mise en œuvre d'une architecture bioclimatique et la mise en place dispositifs constructifs permettant de réduire la consommation et les déperditions énergétiques.

2 > Agir pour un centre-bourg fédérateur

CONSTATS

Bilieu accueille une population relativement jeune qui bénéficie d'un cadre de vie de qualité à proximité du Lac de Paladru ainsi que des polarités et grandes villes environnantes. La croissance de la population très importante depuis les années 1990 est assurée par un solde migratoire constant témoignant de l'attractivité de Bilieu. La population communale s'élève à 1 491 habitants en 2014.

Le développement urbain de ces dernières décennies s'est réalisé de manière diffuse et lâche, générant une faible densité. Le tissu urbain est relativement étendu conduisant à une organisation territoriale difficilement lisible et peu structurée.

Depuis 2006, la consommation d'espace est relativement importante et s'élève à 15,06 hectares (1,26 hectares par an) destinés à la réalisation de 148 logements (densité de 9,8 logements par hectare).

Une forte disparité est observée entre la consommation relative à l'habitat individuel isolé qui représente près de 70% des nouveaux logements réalisés sur la Commune ces 12 dernières années et les autres formes d'habitat qui constituent seulement 30% des logements construits. En effet, un logement individuel isolé consomme en moyenne 1 280 m² contre une moyenne de 425 m² de foncier par logement pour les autres formes d'habitat.



OBJECTIFS

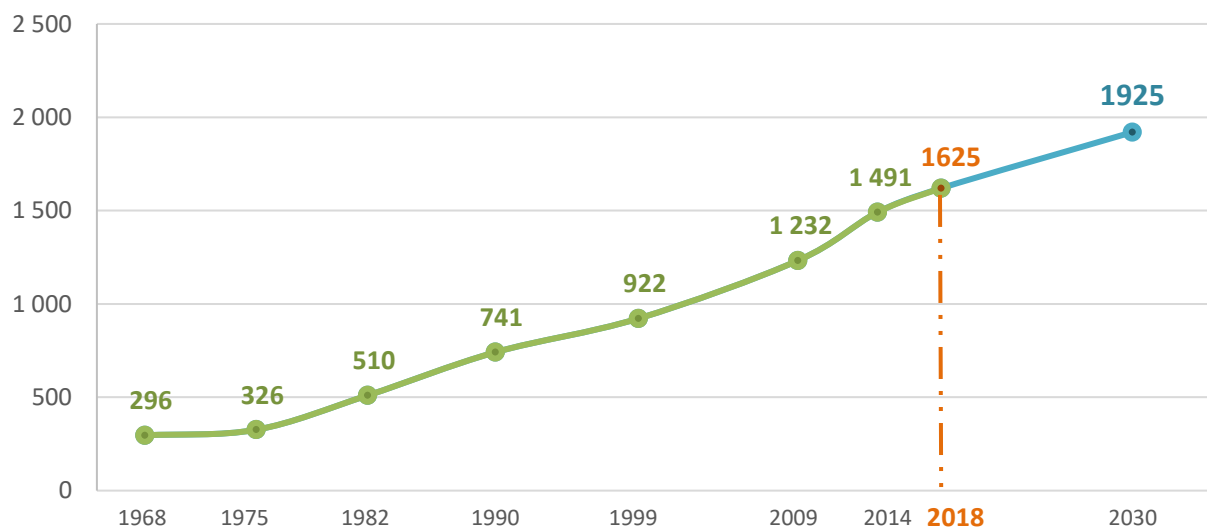
- > **Modérer la dynamique démographie actuelle**
- > **Créer un véritable centre-bourg**
- > **Affirmer les limites de l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain**
- > **Modérer la consommation d'espace**
- > **Intégrer les constructions dans leur environnement bâti et urbain**
- > **Permettre à l'existant de se conforter et de s'adapter**

MOYENS D'ACTION

> Modérer la dynamique démographique actuelle

- Mettre en œuvre une croissance démographique plus modérée, en cohérence avec le SCoT de la Région Urbaine de Grenoble et le PLH du Pays Voironnais, pour mieux organiser l'arrivée de population sur le territoire.

C'est ainsi l'accueil de 300 habitants supplémentaires qui sont prévus à l'horizon des 12 prochaines années. La construction d'environ 110 logements sont nécessaires pour atteindre cet objectif.



La population 2018 a été estimée à partir de la moyenne entre le taux de croissance annuel moyen observé entre 1990 et 2014 (2,96%) et les permis de construire acceptés entre 2014 et 2018.

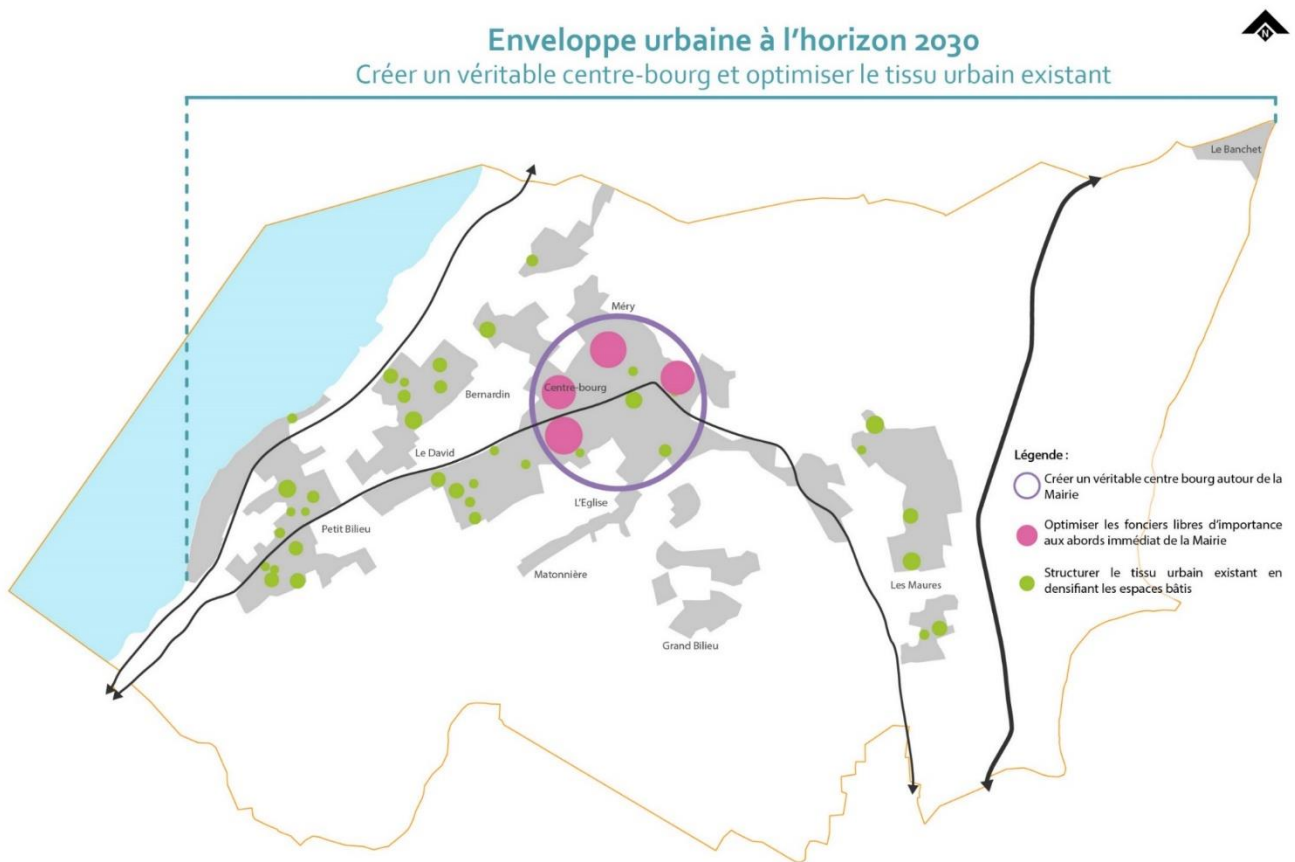
- Proposer une offre de logements accessible aux populations à revenu modeste en prévoyant la réalisation d'au moins 4 logements sociaux. Ces logements seront localisés en priorité dans le centre-bourg.

> Créer un véritable centre-bourg

- Densifier les espaces déjà bâtis en priorité à une extension de l'urbanisation et créer une centralité attractive autour de la Mairie et des services qui y sont proches en y développant l'urbanisation la plus dense.
- Renforcer l'importance du centre-bourg et y accueillir en priorité les futures populations en proposant des formes urbaines diversifiées et peu consommatrices d'espace (maisons individuelles groupées, logements intermédiaires et petits collectifs) dans les secteurs d'urbanisation future stratégiques.
- Varier l'offre en typologies de logements (logements locatifs, de petite taille) en particulier dans le centre-bourg.

> Affirmer les limites de l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain

- Stopper l'étalement de l'urbanisation le long des axes de communication et notamment route du Grand Bois, chemin de la Brenetière et chemin de Chantaret.
- Marquer des limites franches à l'urbanisation au petit Billeu, au David, au Bernardin et au Charamel en définissant de manière très rigoureuse les espaces urbains au regard de l'existant. Il s'agit d'assurer durablement la qualité des vues lointaines sur les rives du Lac et maintenir l'intégrité d'espaces agricoles qui ont été fortement fragmentés ces dernières années.
- Marquer des limites franches à l'urbanisation aux Maures pour assurer le maintien du corridor écologique identifié.



> Modérer la consommation d'espace

- Réduire la consommation des espaces en prévoyant une enveloppe maximale 10,5 hectares soit une modération de 30% de la consommation d'espace. La consommation d'espace sera ainsi limitée en prenant en compte les besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économique compatibles, etc.) et une certaine fluidité du marché.
- Réduire la production de logements individuels isolés en imposant d'autres formes urbaines dans les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Imposer des densités plus soutenues dans les secteurs stratégiques.

> Intégrer les constructions dans leur environnement bâti et urbain

- Veiller à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des nouvelles constructions dans le paysage communal notamment dans les secteurs de pente.
- Encadrer réglementairement le traitement des espaces verts et des clôtures visibles depuis l'espace public afin de garantir un aspect qualitatif et le passage de la petite faune.
- Garantir la protection des biens et des personnes au regard des risques naturels identifiés dans la carte des aléas naturels prévisibles dans le bourg, les abords du lac et les hameaux en leur apportant une traduction réglementaire : risques d'inondations, de remontées de nappe, de crues torrentielles, de ruissellements et de glissements de terrain.

> Permettre à l'existant de se conforter et de s'adapter

- Permettre au bâti isolé de se développer de manière encadrée.

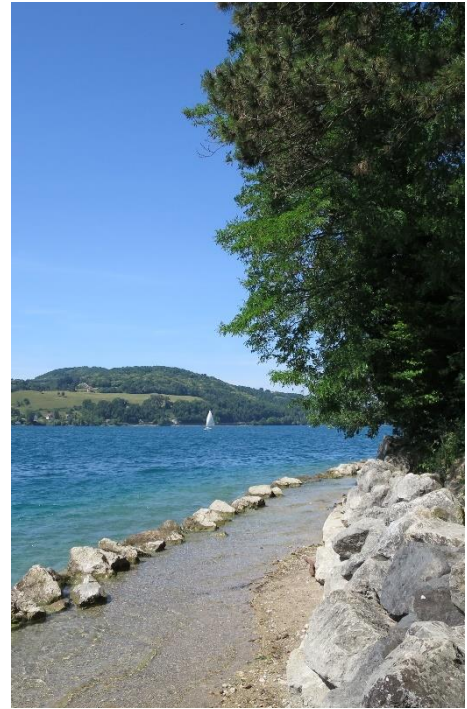
3 > Impulser une vitalité locale et touristique

CONSTATS

Territoire implanté à proximité de grandes polarités économiques, la Commune de Biliou est attractive pour les actifs qui disposent de nombreux bassins d'emplois. Cette caractéristique se traduit par des mouvements pendulaires importants chaque jour et par une utilisation massive de la voiture individuelle qui s'est imposée comme le principal moyen de transport grâce à sa souplesse et à sa facilité d'utilisation. Les enjeux pour la Commune sont de mettre en valeur et de créer des cheminements doux sécurisés offrant une véritable alternative à la voiture individuelle pour les trajets de faible distance.

Cette caractéristique de « ville dortoir » fait également émerger des enjeux de vie locale avec le maintien d'un tissu associatif dynamique et le développement des services et équipements nécessaires à une population en constante augmentation.

Commune bordant le Lac de Paladru, Biliou dispose d'un potentiel touristique important mais encore peu développé sur son territoire. L'enjeu pour la prochaine décennie est de diversifier l'offre touristique du Lac Bleu.



OBJECTIFS

- > **Veiller à l'adéquation du développement communal avec les ressources du territoire et les équipements d'infrastructure**
- > **Anticiper les besoins en services et équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants**
- > **Développer et sécuriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle**
- > **Affirmer le potentiel touristique de la Commune**

MOYENS D'ACTION

> Veiller à l'adéquation du développement communal avec les ressources du territoire et les équipements d'infrastructure

- Proposer un développement urbain en adéquation avec les capacités de la Station d'Épuration de Charavines et phaser l'urbanisation en conséquence.
- Veiller à l'adéquation du développement urbain avec les ressources en eau potable et les capacités du réseau électrique et d'assainissement.

> Anticiper les besoins en services et équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants

- Permettre le développement et le confortement des équipements collectifs et services publics, notamment l'école.
- Permettre le développement des Jardins de la curiosité partagée à travers l'aménagement du bâtiment existant et éventuellement une extension du périmètre.
- Prévoir une extension du cimetière communal.
- Permettre l'adaptation de la Salle des Fêtes « Espace Chartreuse » afin de répondre aux besoins de la population communale et aux normes d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite.

> Développer et sécuriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle

- Réhabiliter et développer les cheminements doux (piétons et cycles) pour développer leur usage pour les trajets de courte distance du quotidien et valoriser le tourisme vert.

La stratégie porte sur :

- > La mise en réseau des cheminements existants,
- > La mise en place de liaisons entre les hameaux,
- > La sécurisation des déplacements doux le long de certains axes de circulation,
- > Le lien entre la Voie verte du Lac de Paladru et le village.
- Maintenir la desserte en transport en commun de la Commune de Bilieu en renforçant la densité autour des arrêts de bus existants.
- Faciliter et sécuriser l'accès aux arrêts de bus et notamment celui du « Village » identifié comme stratégique par le Pays Voironnais.
- Dans la stratégie de la création d'un véritable centre-bourg, y permettre la réalisation de projets d'optimisation ou de diversification des modes déplacement : covoiturage, véhicules et vélos électriques, vélos, etc.
- Répondre aux besoins en stationnement en prévoyant des aménagements publics (cimetière, etc.) et en imposant des places à réaliser pour les véhicules et les vélos dans les projets de logements.
- Aménager des stationnements paysagers et non imperméabilisés aux abords du Lac de Paladru afin de solutionner les affluences estivales.

> Affirmer le potentiel touristique de la Commune

- Permettre un développement touristique dans le secteur du petit golfe et de Larchat, dans le respect du cadre naturel du lieu.
- Pérenniser les campings existants.
- Faciliter l'implantation de nouveaux hébergements touristiques et d'activités vitalisant l'animation touristique (par exemple un bar/restaurant) par des règles adaptées et incitatives.
- Valoriser les accès aux cheminements piétonniers et aux chemins de randonnées :
 - Par leur mise en réseau,
 - Par la mise en œuvre d'une signalétique visible et cohérente sur l'ensemble de la commune.

4 > Maintenir l'économie locale et l'agriculture

CONSTATS

Ville dortoir en manque d'attractivité et de diversité économique, les emplois proposés sur la Commune ne correspondent pas au profil des habitants de Billeu. En effet, la majorité des emplois proposés sont destinés aux artisans, commerçants et chefs d'entreprises alors que les actifs Billantins occupent principalement des postes de professions intermédiaires, de cadres et professions intellectuelles supérieures.

Le tissu économique est peu diversifié et localisé sur l'ensemble de la Commune en cohérence avec l'organisation territoriale. Les activités économiques s'égrènent le long des axes structurant afin de bénéficier de l'effet vitrine.

L'activité agricole de Billeu est dynamique et dispose de productions diversifiées et complémentaires. Elle se heurte à des difficultés de circulation notamment en période touristique.

L'enjeu à l'échelle du présent document d'urbanisme est de maintenir les activités économiques et agricoles et favoriser le développement de nouvelles formes de travail.



OBJECTIFS

> Favoriser le maintien des activités économiques et commerciales et permettre l'implantation de nouvelles

> Maintenir la bonne dynamique agricole et la diversité de ces productions

> Favoriser le développement des nouvelles formes de travail

MOYENS D'ACTION

> Favoriser le maintien des activités économiques et commerciales et permettre l'implantation de nouvelles

- Maintenir les rez-de-chaussée commerciaux et favoriser l'implantation de nouveaux dans le centre-bourg.
- Permettre aux activités économiques du Chemin des frênes et de la Route du vieux moulin de se conforter.
- Permettre aux activités compatibles avec le voisinage de l'habitat de s'implanter au sein de l'urbanisation existante.
- Encadrer strictement la réalisation de logements pour les activités économiques.
- Veiller à l'intégration dans le paysage communal des constructions à vocation économique par des prescriptions en termes d'aspect des constructions, de gestion des dépôts et stockages et de traitement des espaces non utilisés et des clôtures.

> Maintenir la bonne dynamique agricole et la diversité des productions

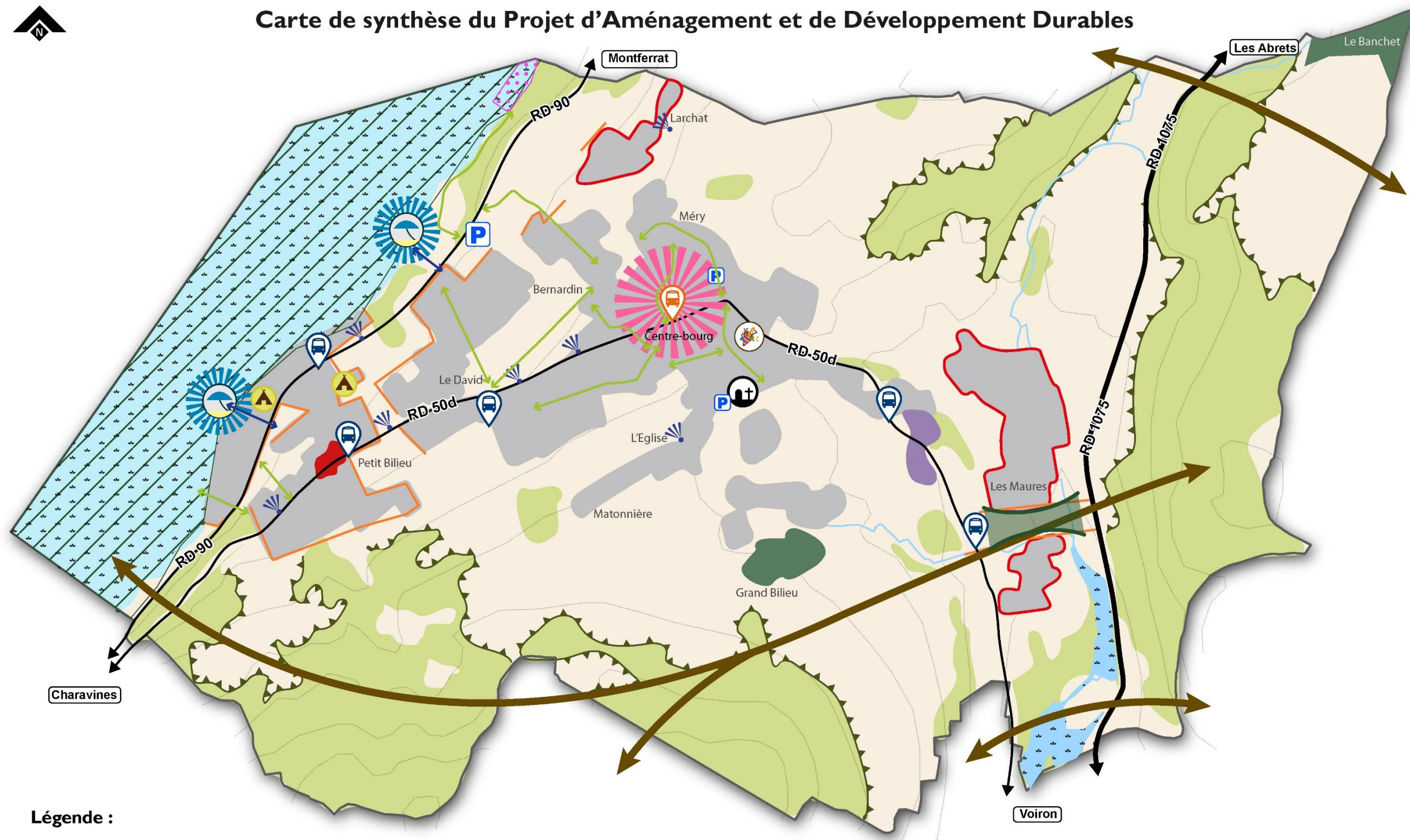
- Protéger au mieux les espaces agricoles stratégiques :
 - > Les grands fonciers agricoles,
 - > Les surfaces situées à proximité immédiate des sièges d'exploitation,
 - > Les surfaces agricoles de qualité et peu pentues.
 - > Les accès aux parcelles agricoles,
- Veiller au non-enclavement des terres agricoles faisant face à des pressions foncières importantes notamment celles situées dans les secteurs des coteaux du Lac et le long des axes de communication.
- Permettre aux exploitations agricoles de se conforter au Grand Billeu et du Banchet.
- Assurer l'intégration paysagère des constructions agricoles sur les terres situées en coteau face au Lac de Paladru.

> Favoriser le développement des nouvelles formes de travail et des communications numériques

- Aménager un lieu permettant de recréer des liens avec accès internet et équipements communs, où pourrait notamment se développer des activités de coworking.
- Accompagner le Conseil Départemental Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais à l'équipement prochain en fibre optique des locaux communaux et des zones d'activités.
- Prévoir que tous les aménagements, travaux et constructions privés intègrent dans la mesure du possible le développement des communications numériques.



Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Légende :

Valoriser le cadre de vie rural et lacustre

- Développement de l'urbanisation à limiter
- Ensemble urbain à protéger
- Silhouette des hameaux à préserver
- Limites franches à l'urbanisation à marquer
- Accès au Lac à pérenniser
- Points de vue à valoriser
- Espace agricole à maintenir
- Corridors écologiques à maintenir

- Boisement à entretenir
- Forêt à contenir
- Principaux axes de déplacement de la faune à préserver

Les espaces naturels à protéger :

- Zones humides
- Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope des Roselières du Lac de Paladru
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I : lac, roselières et marais de Paladru

Impulser une vitalité locale et touristique

- Centralité attractive autour de la Mairie à créer
- Salle des fêtes à rénover
- Cimetière communal à agrandir
- Secteur touristique à développer
- Emplacement du camping à conserver voire étendre
- Arrêt de bus à sécuriser
- Arrêt de bus à maintenir

- Réseau de cheminements piétons et vélos à développer
- Stationnement supplémentaire à prévoir

Maintenir l'économie locale et l'agriculture

- Zone d'activités à conforter
- Fonctionnalité des exploitations agricoles à garantir