

Plan Local d'Urbanisme



Commune de **Bilieu**

Département de l'Isère

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2020



SOMMAIRE

OAP N° 1 : MERY.....	6
OAP N° 2 : FAYARDE ET COTES	9
OAP N° 3 : MAS ET GRAND REY	13
OAP N° 4 : MURGIERES	17
OAP N° 5 : LE PETIT GOLFE	21
OAP N° 6 : LA MATONNIERE	25

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

« I - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.»

Les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Bileu comporte 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

➤ **4 OAP sectorielles,**

Les OAP sectorielles définissent les conditions du développement urbain de secteurs précis.

➤ **1 OAP sectorielle à vocation touristique,**

Cette OAP définit les actions à mettre en œuvre pour le développement touristique du Petit Golfe.

➤ **1 OAP patrimoniale,**

Cette OAP définit les actions à mettre en œuvre pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine et du paysage.



Bilan des OAP sectorielles

	Zone du PLU	Surface (m ²)	Densité (lgt/ha)	Nombre de logements	Population estimée	Foncier par logement
OAP n° 1 - Méry	AUb	6 317	25	16	43	395
OAP n° 2 - Fayarde et Côtes	AUb	2 673	26	7	19	382
OAP n° 3 - Mas et Grand Rey	AUb	9 735	25	24	65	406
OAP n° 4 - Murgières	AUb	7 474	17	13	35	575
Total		26 199	23	60	162	437

OAP n°1 : Méry

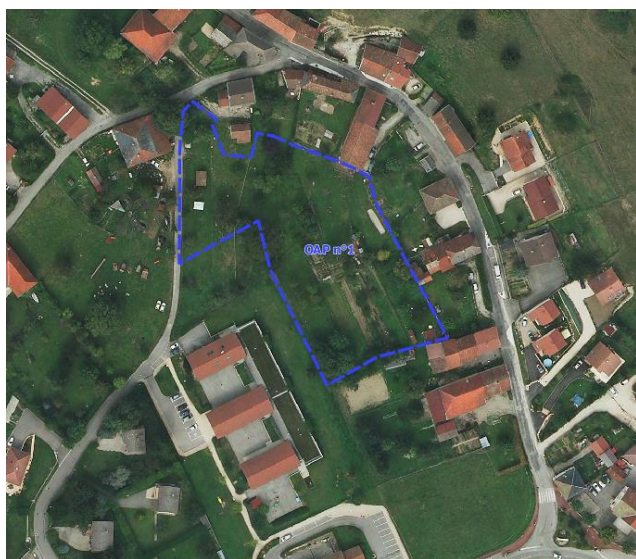
Etat des lieux

Localisation : centre-bourg

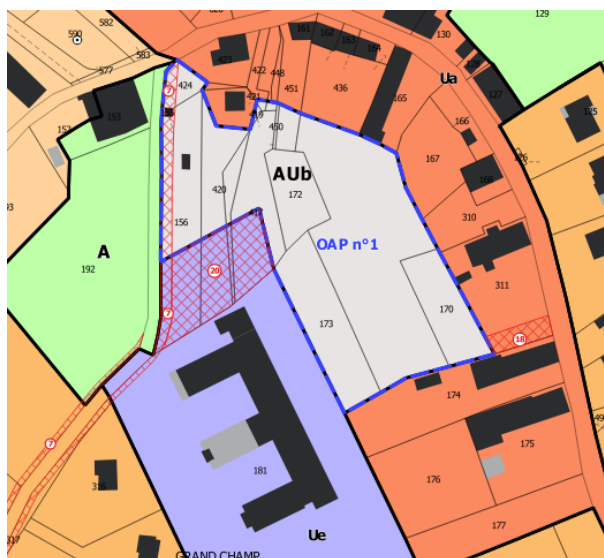
Surface : 6 317 m²

Zonage applicable : AUb

Le périmètre se situe dans le centre-bourg, derrière l'école. Il s'agit d'un foncier à usage partiellement agricole mais qui est de plus en plus délaissé. L'accès au secteur sera une question clé pour son aménagement.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

OBJECTIFS

- > Faire de ce secteur un maillon de l'émergence d'un centre-bourg fédérateur.
- > Organiser les accès de ce périmètre très contraint en la matière.

Prescriptions d'aménagement

> PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Desservir le secteur à partir d'un accès principal depuis la Rue de Pré Verger

La desserte principale des constructions s'effectuera depuis la Rue de Pré Verger. Une connexion routière et piétonne avec la route de Montferrat permettra de sécuriser les déplacements doux convergeant vers l'école et la Mairie. Les aménagements de voirie devront permettre un passage aisé des véhicules tout en intégrant la réalisation de cheminements doux sécurisés et qualitatifs sur toute leur longueur.

Prévoir l'aménagement et la sécurisation de la rue Roland Chevalier

Cette rue est très étroite. Le projet doit réserver un espace d'environ 4 mètres le long de la rue Roland Chevalier pour permettre à la collectivité de réaliser des aménagements de cet axe. Aucun projet nouveau ne devra prévoir un accès véhicules sur cette rue. Seuls sont autorisés les accès piétons et cycles.

Décliner des formes urbaines variées qui permettent d'optimiser le foncier

L'urbanisation de ce secteur doit participer au renforcement du centre-bourg. L'urbanisation proposée est mixte (voir schéma d'aménagement) et globalement dense. L'objectif est d'atteindre une densité moyenne de 25 logements par hectare.

Prévoir des cheminements doux et un espace vert ouverts à tous

Afin de participer à la qualité du futur quartier, un espace vert paysagé sera réalisé en partie centrale. Une liaison piétonne et cycle, traitée de manière qualitative et paysagée, sera réalisée entre cet espace vert central et la rue Roland Chevalier (au plus près de l'école). L'objectif est de permettre un cheminement rapide et en site propre de ce futur quartier aux équipements de la commune.

> ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie	Variée : de la maison individuelle au collectif (voir schéma d'aménagement).
Nombre indicatif de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 16 logements.

> GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le périmètre de l'OAP Mery est situé en zone EP1 (infiltration autorisée) une gestion des eaux pluviales sur le site de l'OAP est donc à étudier.

Au regard du schéma d'aménagement projeté, il est possible d'envisager :

- La gestion des eaux pluviales « collectives » (i.e. issues des voiries, parkings, ...) dans des fossés/noues/... mutualisés, en parallèles de la voie par exemple,
- La gestion des eaux pluviales « individuelles », à la parcelle ou au lot selon le cas (puits perdus/noues/...).

La réalisation d'une étude de sol au plus tôt lors de l'étude de l'aménagement permettrait de prendre en compte les possibilités d'infiltration du site dans son ensemble en amont dans le projet.

> EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés.

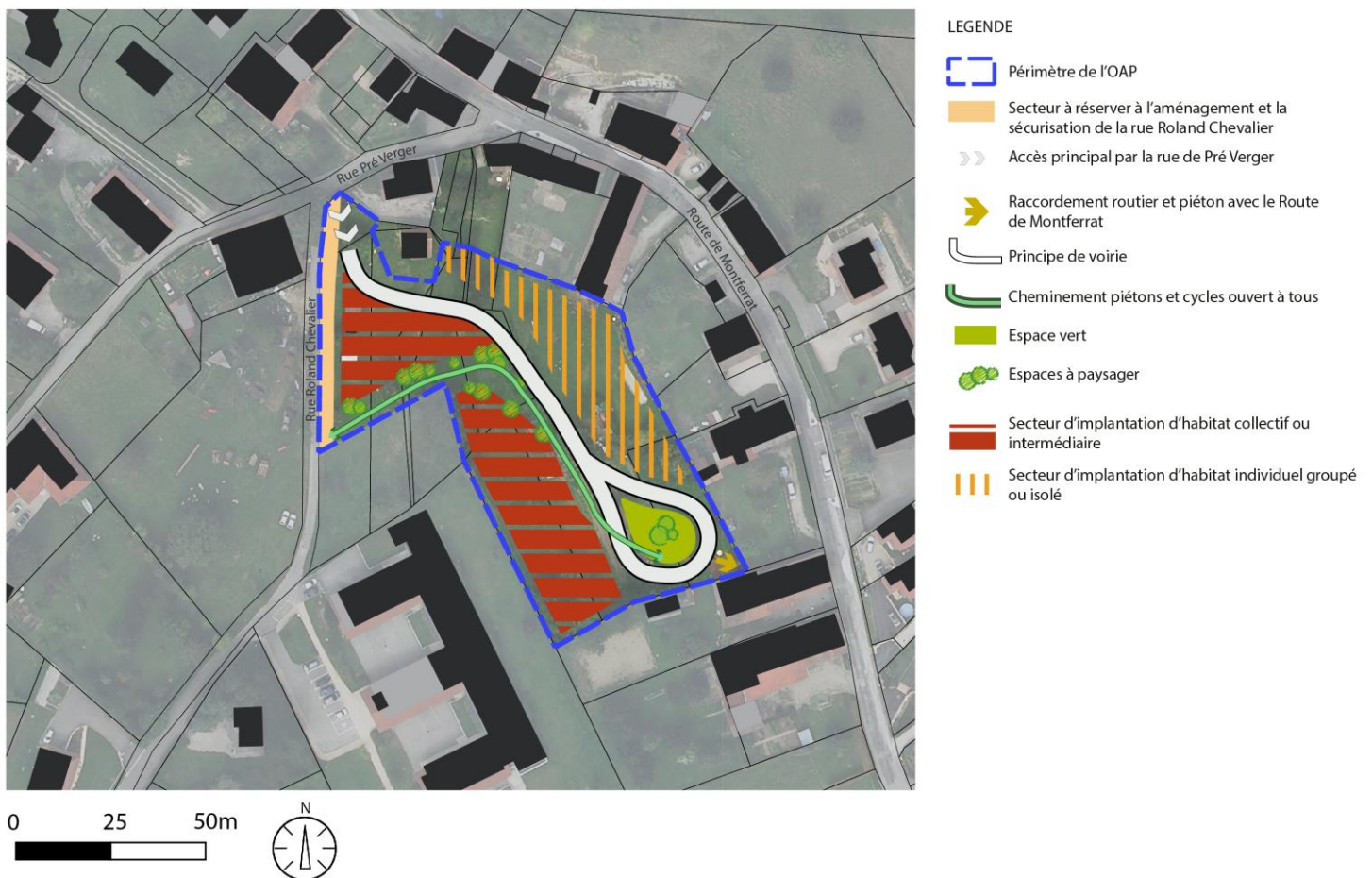
La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum.

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

Chaque opération d'habitat collectif ou intermédiaire doit prévoir une aire de compostage de proximité.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

OAP n°2 : Fayarde et Côtes

Etat des lieux

Localisation : centre-bourg

Surface : 2 673 m²

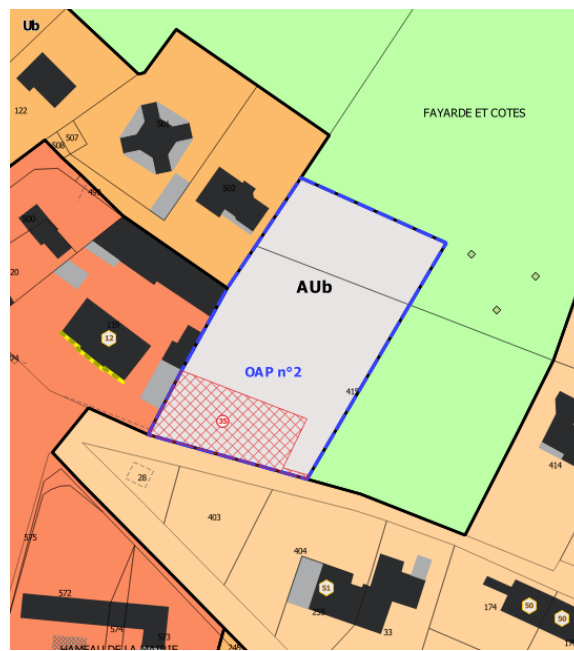
Zonage applicable : AUb

L'OAP se situe sur un terrain relativement plat le long de la Route de Fayarde et Côtes qui est actuellement en pré.

Il s'agit d'un secteur stratégique car positionné en entrée du centre-bourg à côté de l'épicerie.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

OBJECTIFS

- > Faire de ce secteur un maillon de l'émergence d'un centre-bourg fédérateur.
- > Mettre un œuvre un projet mixte sur le plan fonctionnel.

Prescriptions

> PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Décliner des formes urbaines denses et structurer un espace central de Biliu

L'urbanisation de ce secteur doit participer à la création d'un centre-bourg fédérateur. Pour cela, la composition urbaine et architecturale doit comporter une certaine densité et constituer un front de rue, en particulier la partie Ouest.

Un projet mixte sur le plan fonctionnel

Le projet doit prévoir la réalisation de commerces et/ou de services en rez-de-chaussée.

Prévoir un espace public le long de la route de Fayarde et Côtes

Cette route est étroite. Le projet doit permettre l'adaptation de son gabarit aux nouveaux flux engendrés par la réalisation du projet. Le nouveau gabarit doit permettre le croisement aisé de véhicules et intégrer un trottoir sur tout le linéaire de la voie en partie Nord. Ce trottoir se raccordera à celui existant devant l'épicerie.

Un espace public devra être aménagé sur la partie Ouest, en rez-de-chaussée des services/commerces. Ce doit être un lieu de rencontre qui se place en continuité des aménagements devant l'épicerie et autour du monument aux morts.

Optimiser les circulations

Un seul accès au tènement est possible depuis la route de Fayarde et Côtes afin de privilégier la mise en place d'un front bâti qualitatif et de sécuriser les flux de voiture. Le projet intègre la possibilité de réaliser une liaison piétonne et routière vers la parcelle située à l'arrière afin de ne pas hypothéquer l'avenir. L'espace ainsi réservé doit être assez large pour permettre le passage de deux sens de circulation et d'une voie piétonne.

> ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie	Habitat collectif
Nombre indicatif de logements	Le secteur sera composé d'un minimum de 7 logements.
Autre programmation spécifique	Des commerces et/ou des services doivent être prévus en rez-de-chaussée

> GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le périmètre de l'OAP Fayarde et cotes est situé partiellement en zone EP2 – zone à risque où l'infiltration est interdite (partie haute de l'aménagement).

Au regard du schéma d'aménagement projeté, il est possible d'envisager la mutualisation de la gestion des eaux pluviales par un/des ouvrages au niveau de la partie basse (située en zone EP1 - infiltration autorisée).

La réalisation d'une étude de sol au plus tôt lors de l'étude de l'aménagement permettrait de prendre en compte les possibilités d'infiltration sur la partie basse du site. En effet, si la gestion des eaux pluviales est prise en compte dès le début des études, et intégrée au projet, il est possible d'envisager des ouvrages paysagés, qualitatifs, remplissant tout à la fois les objectifs esthétiques liés à l'emplacement de « façade » sur la rue et les objectifs fonctionnels de rétention/infiltration.

> RISQUES NATURELS

Une partie du périmètre de l'OAP est soumise à un aléa faible de glissement de terrain.

Le projet devra respecter la réglementation des risques associée.

Des dispositifs devront être prévus pour la maîtrise des rejets d'eaux usées et de drainage.



Extrait du plan 4.2.4 – Carte réglementaire des risques naturels

> EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés.

La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum.

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

Chaque opération d'habitat collectif ou intermédiaire doit prévoir une aire de compostage de proximité.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Secteur à réserver à l'adaptation du gabarit de la voie et à la réalisation d'un espace public qualitatif
- Front bâti continu
- Rez-de-chaussée occupé par des commerces et/ou des services
- Une voie de circulation unique qui permet d'un raccordement vers l'arrière
- Secteur d'implantation de bâti collectif

0 25 50m



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP n°3 : Mas et Grand Rey

Etat des lieux

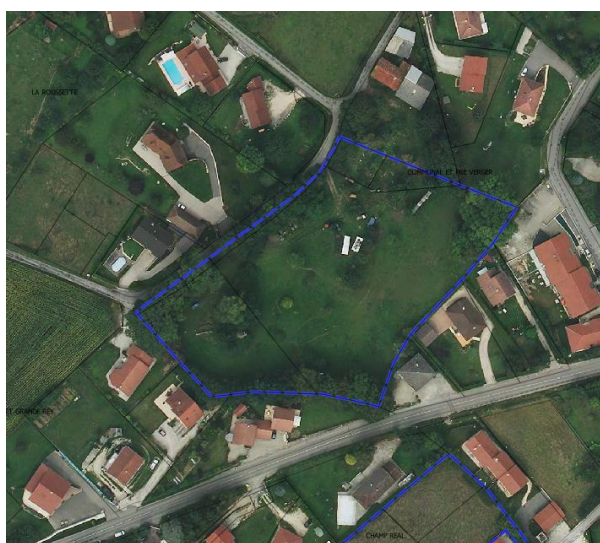
Localisation : centre-bourg

Surface : 9 735 m²

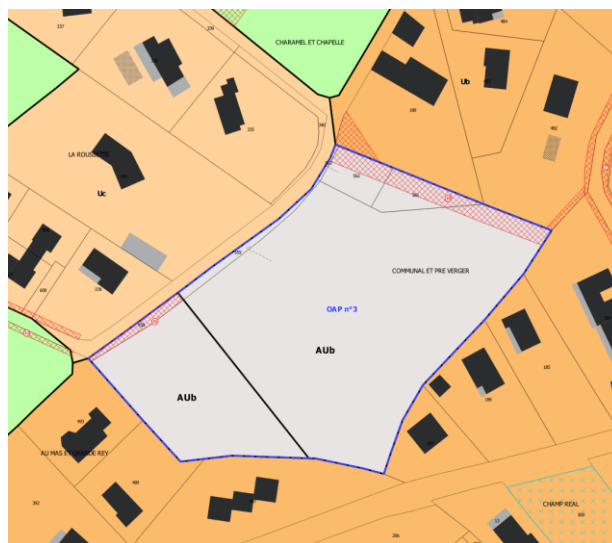
(7 575 m² pour le secteur 1 et 2 160 m² pour le secteur 2)

Zonage applicable : AUb

L'OAP se situe entre le centre-bourg et le Bernardin. Elle est implantée dans un secteur moyennement dense en transition entre le bâti dense du centre-bourg et les extensions pavillonnaires.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

OBJECTIFS

- > Mettre en œuvre un projet de logements qui optimise le foncier tout en valorisant le paysage et la présence du végétal.
- > Assurer la greffe avec le centre-bourg par les mobilités douces et des formes urbaines mixtes.

Prescriptions d'aménagement

> PRINCIPES D'AMENAGEMENT

> Organiser un maillage de liaisons douces

Un maillage de cheminements piétons et cycles ouvert à tous permettra de parcourir le quartier mais aussi d'en faire un maillon reliant plus aisément la route de Mas et Grand Rey au centre-bourg. Les débouchés se feront au niveau de l'ancien tabac-presse et sur la rue Roland Chevalier. Un axe transversal au quartier constituera un mail paysager qui permettra de lier les différentes opérations.

> Proposer des formes urbaines denses et économes en espace.

Pour une bonne intégration dans le tissu environnant, les formes urbaines seront de type habitat individuel groupé ou intermédiaire. Ces typologies bâties devront proposer des densités soutenues tout en répondant à la demande d'unités de logements individuels avec un large espace extérieur. Leur conception intelligente devra préserver les intimités, optimiser les espaces extérieurs privés et éviter la monotonie par la répétition de constructions identiques.

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 25 logements par hectares sur l'ensemble du périmètre.

Prévoir un aménagement de la Route de Mas et Grand Rey

Cette route est étroite. Le projet doit intégrer l'adaptation de son gabarit aux nouveaux flux engendrés par la réalisation du projet. Le nouveau gabarit doit permettre le croisement aisé de véhicules et doit prévoir un trottoir sur tout le linéaire de la voie au droit de la zone AUB.

> ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie	Habitat intermédiaire ou individuel groupé pour le secteur 1. Habitat individuel groupé pour le secteur 2.
Nombre indicatif de logements	Le projet devra intégrer un minimum de : - 19 logements pour le secteur 1, - 5 logements pour le secteur 2,
Mixité sociale	Le secteur 1 devra comporter au moins 4 logements locatifs sociaux.

> GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le périmètre de l'OAP Mas et Grand Rey est situé en grande partie en zone EP2 – zone à risque où l'infiltration est interdite (une partie est située en zone EP1 – infiltration autorisée – mais il s'agit de la partie haute du site).

Un réseau devra être créé pour permettre la collecte et le rejet des eaux pluviales de l'aménagement vers la combe située en aval. Le débit supplémentaire ne devra pas aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Au regard du schéma d'aménagement projeté, il est possible d'envisager :

- Une collecte des eaux individuelles, avec les dispositifs de stockage dimensionnés à la parcelle ou au lot et leur rejet vers les ouvrages « collectifs »,
- Des ouvrages collectifs (fossés, noues, ...) en parallèle des voiries permettant la collecte des eaux « privées », le stockage et la collecte des eaux des voiries, et le transit vers l'exutoire du système que constitue la combe située en aval.

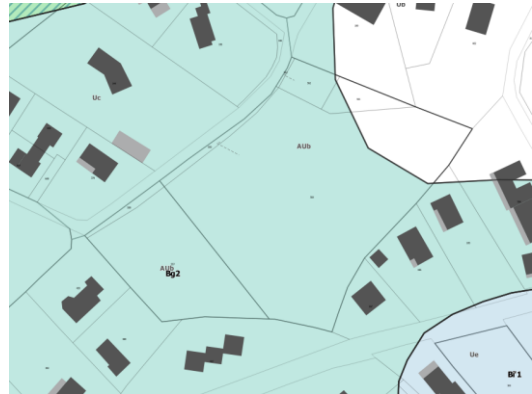
Le rejet vers la combe nécessite l'extension du réseau communal d'environ 150 ml, sous la route de Mas et grand Rey.

> RISQUES NATURELS

Une partie du périmètre de l'OAP est soumise à un aléa faible de glissement de terrain.

Le projet devra respecter la réglementation des risques associée.

Des dispositifs devront être prévus pour la maîtrise des rejets d'eaux usées et de drainage.



Extrait du plan 4.2.4 – Carte réglementaire des risques naturels

> EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés.

La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum.

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

Chaque opération d'habitat collectif ou intermédiaire doit prévoir une aire de compostage de proximité.

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation de chaque zone AUB se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP n° 4 : Murgières

Etat des lieux

Localisation : centre-bourg

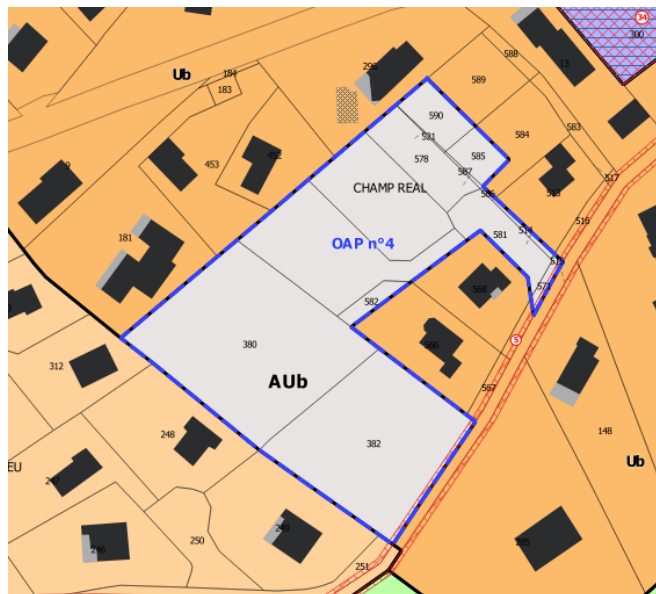
Surface : 7 474 m²

Zonage applicable : AUb

L'OAP se situe en aval de l'impasse des Murgières au sein d'un tissu urbain pavillonnaire. Ce grand espace non bâti a été grignoté ces dernières années par la réalisation à l'opportunité de pavillons, sans aucune réflexion pour une organisation d'ensemble (multiplication des accès, implantation en milieu de parcelle, etc.)



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

OBJECTIFS

- > Optimiser l'utilisation foncière d'un espace non bâti d'importance.
- > Prévoir des formes urbaines qui s'intègrent au tissu bâti peu dense.

Prescriptions d'aménagement

> PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Proposer des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier

Pour une bonne intégration dans le tissu environnant, les formes urbaines seront de type habitat intermédiaire ou habitat individuel groupé. Ces typologies bâties devront proposer des densités soutenues tout en répondant à la demande d'unités de logements individuels avec un large espace extérieur. Leur conception intelligente devra préserver les intimités, optimiser les espaces extérieurs privés et éviter la monotonie par la répétition de constructions identiques.

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 17 logements par hectare sur l'ensemble du périmètre.

Optimiser les accès

Seuls deux accès sont autorisés sur l'impasse des Murgières. La voirie sera en sens unique et devra comporter des aménagements qualitatifs et en site propre pour les déplacements doux (pétons et cycles).

Prévoir un aménagement de l'impasse des Murgières

Le projet doit réserver une bande d'environ 1m de large pour permettre l'aménagement et la sécurisation de l'impasse des Murgières par la collectivité.

> ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Typologie	Habitat intermédiaire ou individuel groupé
Nombre indicatif de logements	Le projet devra intégrer un minimum de 13 logements.

> GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le périmètre de l'OAP Murgières est situé en zone EP2 – zone à risque où l'infiltration est interdite.

En anticipation de l'aménagement de l'OAP, la commune a d'ores et déjà mise en œuvre une antenne, en attente, permettant de raccorder la parcelle au réseau de la RD. Cette antenne constituera l'exutoire du système de gestion des eaux pluviales de l'OAP.

Au regard du schéma d'aménagement projeté, il est possible d'envisager :

- Une collecte individuelle des eaux, avec des dispositifs de rétention dimensionnés à la parcelle ou au lot et leur rejet vers des ouvrages « collectifs » à l'OAP,
- ET des ouvrages collectifs (fossés, noues, ...) en parallèle de la limite basse du projet, des voiries permettant la collecte des eaux « privées », le stockage et la collecte des eaux des voiries, et le transit vers l'exutoire du système que constitue l'antenne en attente.

> RISQUES NATURELS

Le périmètre de l'OAP est soumis à des aléas faible de glissement de terrain et de zone marécageuse.

Le projet devra respecter la réglementation des risques associée.

Des dispositifs devront être prévus pour la maîtrise des rejets d'eaux usées et de drainage.



risques naturels

> EXIGENCES LIÉES A LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

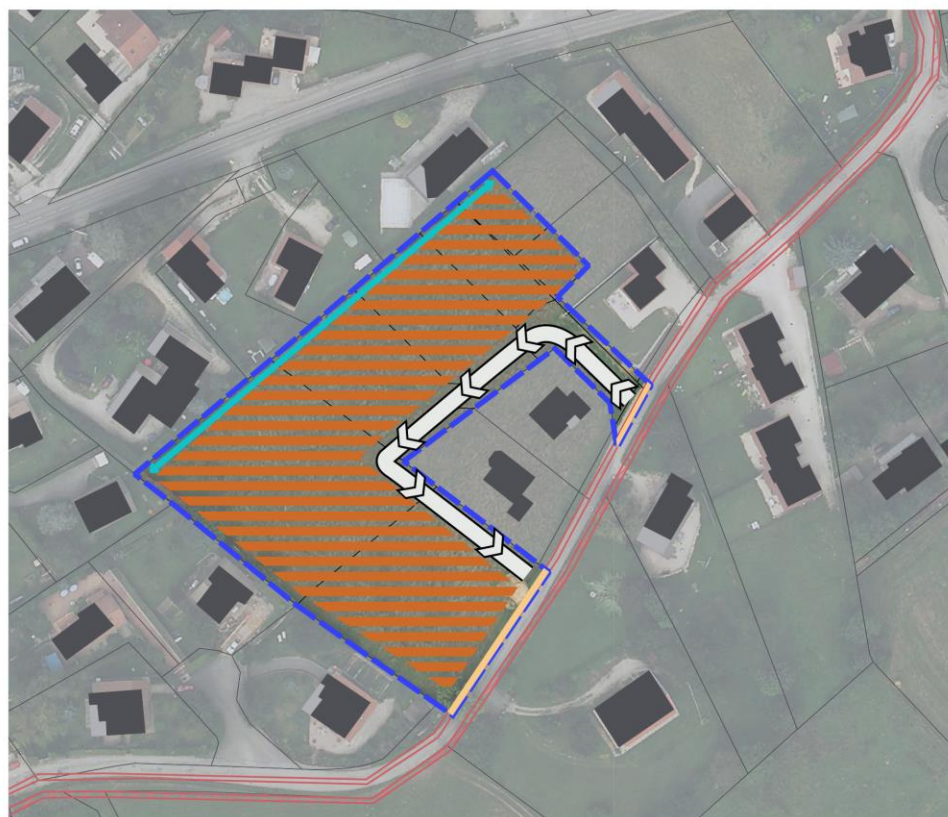
Les logements en habitat collectif et intermédiaire sont traversants ou bi-orientés.

La création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions doit être limitée au maximum.

Les constructions à usage principal d'habitat doivent viser une couverture de 50% de leur énergie primaire (besoins Eau Chaude Sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

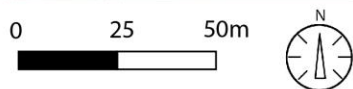
Chaque opération d'habitat collectif ou intermédiaire doit prévoir une aire de compostage de proximité.

Schéma d'aménagement

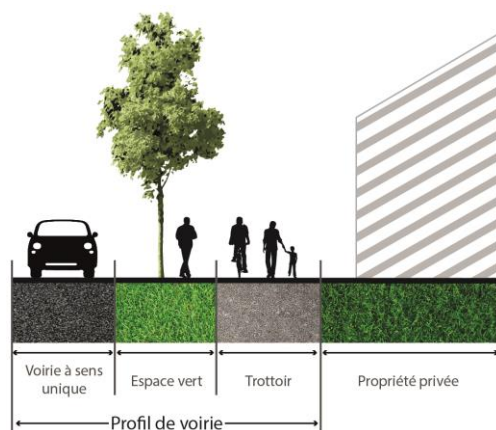


LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Secteur à réserver à l'aménagement et la sécurisation de l'impasse des Murgières
- Principe de voirie en sens unique
- Secteur d'implantation d'habitat intermédiaire ou individuel groupé
- Mise en place d'un exutoire pour les eaux pluviales



Profil de voirie



CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
L'urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

OAP n° 5 : Le Petit Golfe

Etat des lieux

Localisation : Petit Golfe

Surface : 11 209m²

Zonage applicable : Nt, Ntp et Nv

Le périmètre se situe sur les abords du Lac de Paladru, dans un secteur nommé le Petit Golfe. Il s'agit d'un accès au Lac qui avait été aménagé de manière privée (rampe de mise à l'eau de bateaux et abri à bateaux). Aujourd'hui propriété communale pour la partie basse proche du Lac, l'espace est pratiqué pour la détente ou la baignade (bien que celle-ci soit interdite).

Le site est occupé par des prairies rythmées par des haies boisées. Les rives du Lac de Paladru sont marquées par une bande boisée constituée d'arbres anciens de haute tige.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

OBJECTIFS

- > Aménager une plage publique et un espace de loisirs respectueux du cadre naturel.
- > Prévoir un espace de restauration complémentaire à l'activité de baignade.
- > Répondre aux besoins en stationnement actuels et futurs.

Prescriptions d'aménagement

> PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Aménager une plage publique et un espace de loisirs respectueux du cadre naturel

Afin de pallier l'absence de plage sur la commune, un espace de baignade surveillé s'implantera sur les abords du Lac. La délimitation d'un espace de baignade sécurisé s'accompagnera de la création de locaux indispensables à la surveillance (poste de secours).

L'espace de baignade sera complété par la délimitation d'une plage naturelle avec des aménagements complémentaires à l'activité de baignade :

- Création de sanitaires adaptés à la capacité d'accueil de la plage,
- Aménagement d'aire de jeux de type terrain de volleyball,
- Mise en place de petits mobiliers urbains (poubelles, ...).

Prévoir un espace de restauration complémentaire à l'activité de baignade

L'espace de restauration sera attenant aux locaux d'accueil de la clientèle et au poste de secours afin de limiter les constructions sur les abords du Lac.

La construction, de taille limitée, devra s'intégrer dans son environnement immédiat.



> Exemple d'une construction regroupant les sanitaires, le poste de secours et l'espace de restauration – Source : Green Concept, paysagistes – MLV conseil, ingénieurs touristiques

Afin de compléter l'activité de baignade du Petit Golfe et d'en faire un espace attractif, des activités ludiques de plein air de type filet ludique seront mises en œuvre.

Anticiper les besoins en stationnement

Le secteur devra comprendre une aire de stationnement à proximité immédiate de la RD 90 afin de répondre aux problématiques de stationnement sur les abords du Lac. Cette aire de stationnement devra limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols et comporter des aménagements végétalisés.

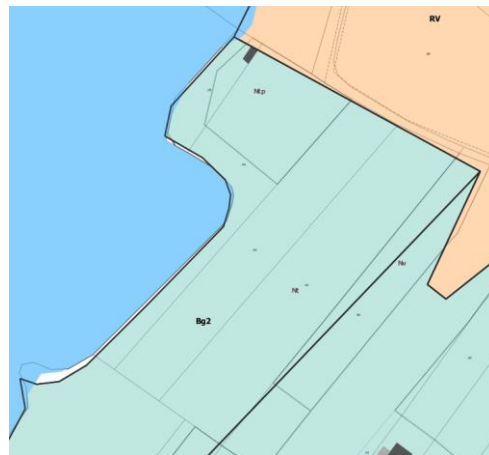
La desserte du parking s'effectuera à partir du chemin de service existant.

> RISQUES NATURELS

Le périmètre de l'OAP est soumis à un aléa faible de glissement de terrain.

Le projet devra respecter la réglementation des risques associée.

Des dispositifs devront être prévus pour la maîtrise des rejets d'eaux usées et de drainage.



Extrait du plan 4.2.4 – Carte réglementaire des risques naturels

Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit spatialise les principes d'aménagement à respecter.



LEGENDE :

 Périmètre de l'OAP

 Zone humide protégée

 Bande boisée à conserver ou créer

 Espace de loisirs : filet ludique et terrain de sports

 Locaux d'accueil : poste de secours, sanitaire, restauration, billetterie, ...

 Accès au parking

 Accès pour les Personnes à Mobilité Réduite

 Cheminement doux ouvert à tous

 Parking végétalisé et non imperméabilisé

OAP n°6 : La Matonnière

Etat des lieux

Localisation : La Matonnière

Surface : 4 516 m²

Zonage applicable : A

Implanté au cœur d'un vaste espace agricole, l'écart de la Matonnière constitue le périmètre de l'OAP. Il s'agit d'un ensemble rural bucolique caractéristique et identitaire de la commune de Billeu qui est particulièrement bien préservé et constitue un repère paysager de grande qualité sur le territoire communal.



Périmètre de l'OAP



Extrait du zonage

OBJECTIF

> Conserver l'identité rurale et patrimoniale de cet ensemble bâti tout en lui permettant d'évoluer de manière encadrée.

Prescriptions d'aménagement

> Maintenir l'espace agricole ouvert et non bâti autour de la Matonnière

La qualité du site repose en grande partie par le glacis agricole encerclant la Matonnière. Ce glacis est d'autant plus important en aval du groupe constructions car il permet d'asseoir les constructions dans leur environnement immédiat. Dans cet espace identifié sur le schéma d'aménagement, toutes les constructions sont interdites mêmes celles à vocation agricole.

> Conserver l'harmonie du front bâti aval

L'alignement des façades des constructions de la Matonnière repérés sur le schéma d'aménagement comme « alignement bâti à conserver » doivent être strictement respectés. Les extensions ou/et annexes et/ou ouvrages en encorbellement ne sont pas autorisées sur les façades concernées par les alignements à conserver.

> Maintenir les arbres patrimoniaux qui participent à l'ambiance du site

Les grands arbres possèdent un intérêt paysager contribuant à la qualité d'ensemble de ce corps de ferme implanté en plein cœur de la zone agricole. Les arbres identifiés sur le schéma sont à conserver. Les arbres non identifiés sur le schéma d'aménagement et localisés en aval de l'ensemble bâti de la Matonnière ne sont pas souhaités.

> Sauvegarder le petit patrimoine

La fontaine identifiée sur le schéma d'aménagement est à conserver.



> Préserver l'aspect extérieur des constructions

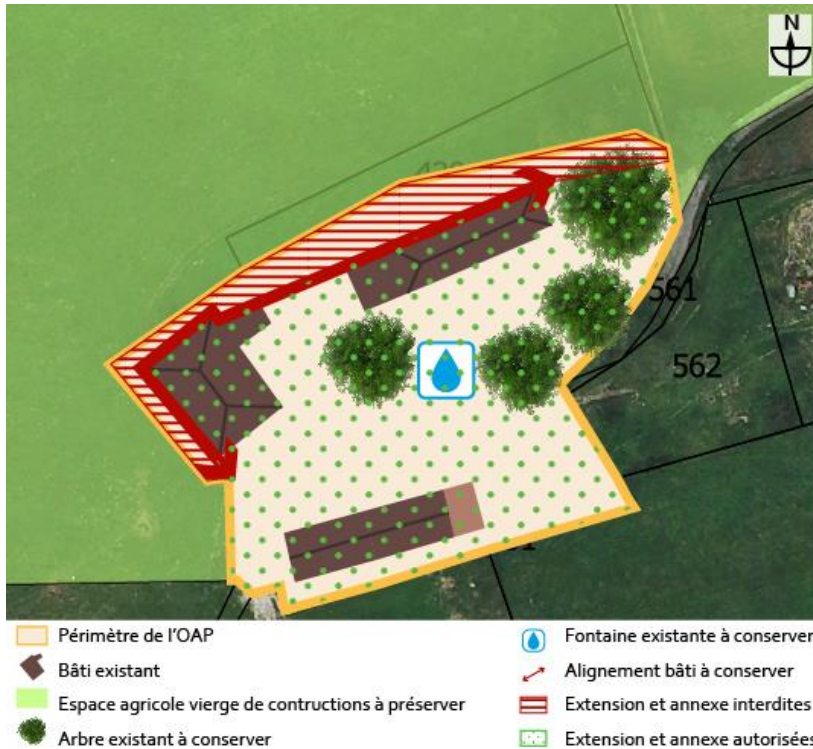
Volumétrie des constructions existantes :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis.

Encadrement de fenêtres :

Les encadrements de fenêtres en brique rouge vieilli ou en bois doivent être préservés. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.





Extensions et annexes :

Le positionnement et le dimensionnement des extensions et des annexes ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante.

Les extensions, annexes et les ouvrages en encorbellement sont interdites en aval des alignements bâti à conserver (voir schéma ci-contre).

Aspect des façades :

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés ou peints dans les tons d'origine (beige-ocre, aspect pisé) doit être privilégié.

Les appareils de climatisation, les caissons d'aérothermie et les antennes paraboliques sont interdits sur les façades identifiées par « l'alignement bâti à conserver ».

Toitures :

Les couvertures des constructions seront en aspect tuile de teinte terre cuite rouge nuancé, rouge vieilli ou se rapprochant de la teinte dominante environnante. Pour les nouvelles constructions, les teintes sombres (noir, ardoise, anthracite, gris-noir, gris, ...) sont interdites.

L'aménagement et l'extension des toitures existantes pourront être autorisés dans le même matériau ou dans un matériau d'aspect similaire.

La toiture de la construction identifiée sur le schéma d'aménagement devra conserver les caractéristiques actuelles. En cas de travaux, ceux-ci devront être réalisés dans le respect du nombre de pans et des pentes de toitures existantes à l'approbation du PLU.

Schéma d'aménagement

