



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Commune de Billième (73)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Juin 2024

Sommaire

1. Caractéristiques du site..... 4

2. Les objectifs de l'aménagement 6

3. Les prescriptions génériques 6

4. Les principes d'aménagement 9

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces du PLU qui **s'imposent aux occupations et utilisations du sol (notamment aux projets de constructions et d'installations)**, au même titre que le règlement écrit et graphique (zonage). Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le PLU de Billième comprend **une orientation dite « sectorielles »** qui s'applique plus spécifiquement sur la zone AU du Chef-lieu.

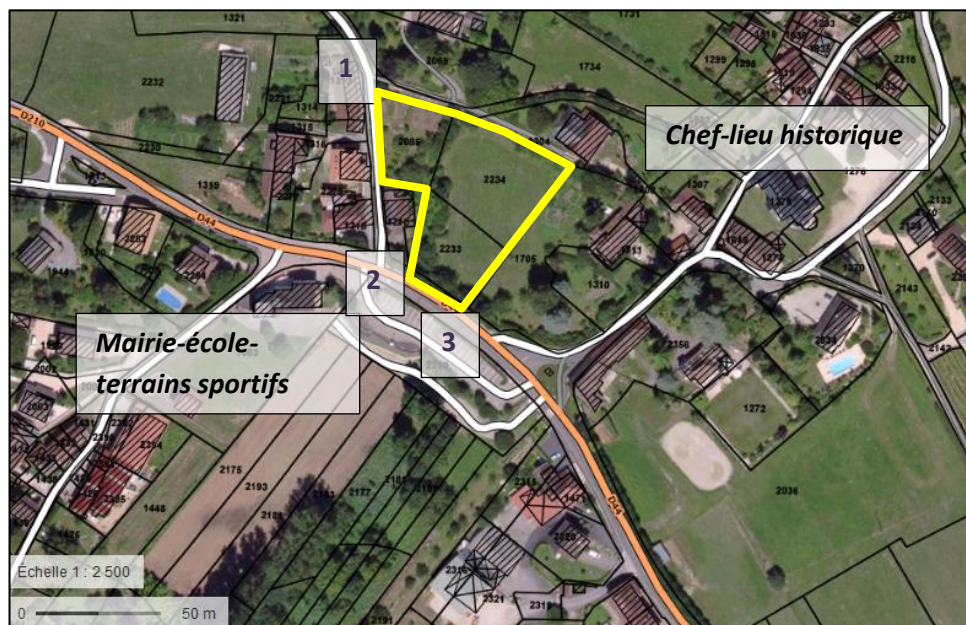
Elle comporte des **dispositions partagées**, dont le contenu est présenté en première partie de ce document.

1. Caractéristiques du site

Localisation :

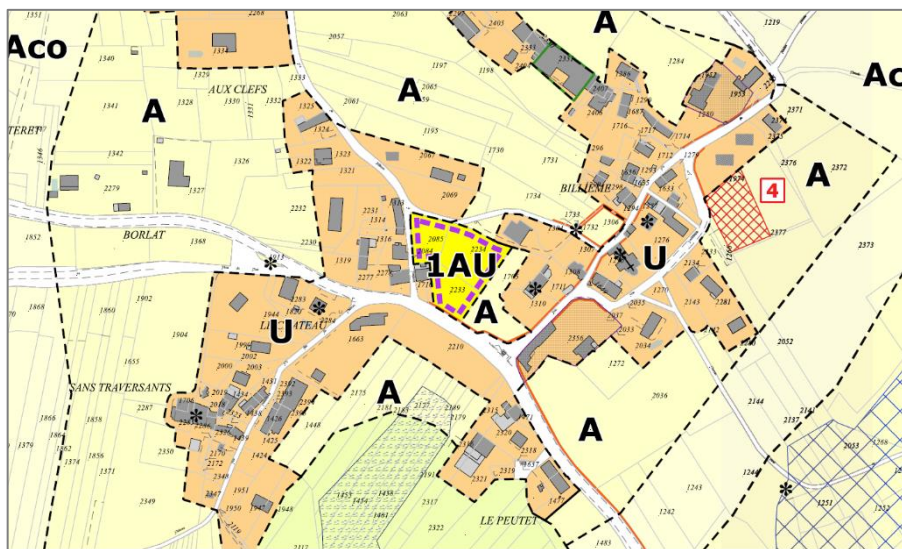
Secteur situé au cœur du Chef-lieu, face au secteur regroupant mairie/école, équipements sportifs et parking principal, et en continuité de la polarité historique église/salle polyvalente.

Secteur situé le long de la RD44, bordé à l'Ouest par la voie communale n°4 de Billième à Jongieux et longé au Nord par un chemin communal.



Superficie – zonage :

Zone 1AU représente une superficie d'environ 0.37 hectares.



Desserte voiries – réseaux :

Secteur situé le long de la RD44 et bordé à l'Ouest par la voie communale n°4 de Billième à Jongieux.

La commune ne disposant pas d'assainissement collectif, le secteur doit pouvoir garantir la gestion des effluents d'eaux usées créés par les logements.

Les réseaux d'eau potable et d'eaux pluviales sont présents sous la RD44 et sous la VC4.

Composition actuelle du site :

Le site se compose de 3 parcelles : 2233/2234/2085.

L'utilisation actuelle de ces terres :

Des prairies agricoles permanentes (PAC 2013) pour les parcelles 2233 et 2234 en partie,

Un jardin/verger pour la parcelle 2085.

Présence de boisements qualitatifs sur les pourtours Ouest-Sud-Est.

Présence d'un muret à valeur patrimoniale en partie Sud, le long de la voie.

Topographie : pente d'environ 8% du Nord au Sud

Atouts du site :

Localisation au cœur du Chef-lieu,

Topographie peu contraignante,

Accès facilité,

Sols a priori aptes à l'infiltration pour l'ANC (à valider par une étude)

Faiblesses du site :

Terres en partie agricoles.

2. Les objectifs de l'aménagement

Permettre une densification de ce secteur situé au cœur du Chef-lieu,

Opter pour des formes urbaines et architecturales, et pour une densité, en cohérence avec le tissu environnant,

Rendre possible une mixité des fonctions (habitat/commerces/services) en cohérence avec cette localisation de centralité,

Préserver les richesses patrimoniales et les boisements qui bordent le site.

3. Les prescriptions génériques

Objectif : Lutter contre les pastiches, la banalisation architecturale et la dégradation du patrimoine local (écologique, paysager, bâti...).

1. L'inscription dans le respect du site et de l'identité de la commune

- **Principe général : chaque projet de construction est nécessairement unique**

La commune souhaite laisser libre court à l'expression architecturale pour les nouvelles constructions ou l'extension des constructions existantes, sous réserve :

- du respect du site de projet,
- du respect de l'identité patrimoniale du territoire,
- du respect du règlement du PLU.

Sans pour autant alourdir sensiblement le coût des projets de construction, l'idée est de lutter aussi bien contre les maisons standardisées et dénuées de toute référence à l'identité locale que les pastiches architecturaux, qu'ils soient d'inspiration locale ou étrangère à la région.

Il convient au pétitionnaire de bien justifier le soin qu'il a apporté à ces caractéristiques au moment du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Exemples de constructions non intégrées :

- La construction standardisée, disponible sur catalogue et distribuée sur l'ensemble du territoire français et donc conçue complètement « hors sol »,
- Une construction qui n'a pas intégré en amont les caractéristiques du site de projet et nécessite, par exemple, des affouillements / exhaussements excessifs pour être réalisée.

• Le respect de la topographie

Tout projet de construction devra respecter la topographie naturelle du site de projet.

En cas de dénivelé important, la construction nouvelle devra s'intégrer harmonieusement dans la pente, tout en limitant au strict nécessaire le volume des déblais et remblais. Les constructions dites « en cascade » sont possibles à condition de ne pas dépasser plus d'un décrochement.

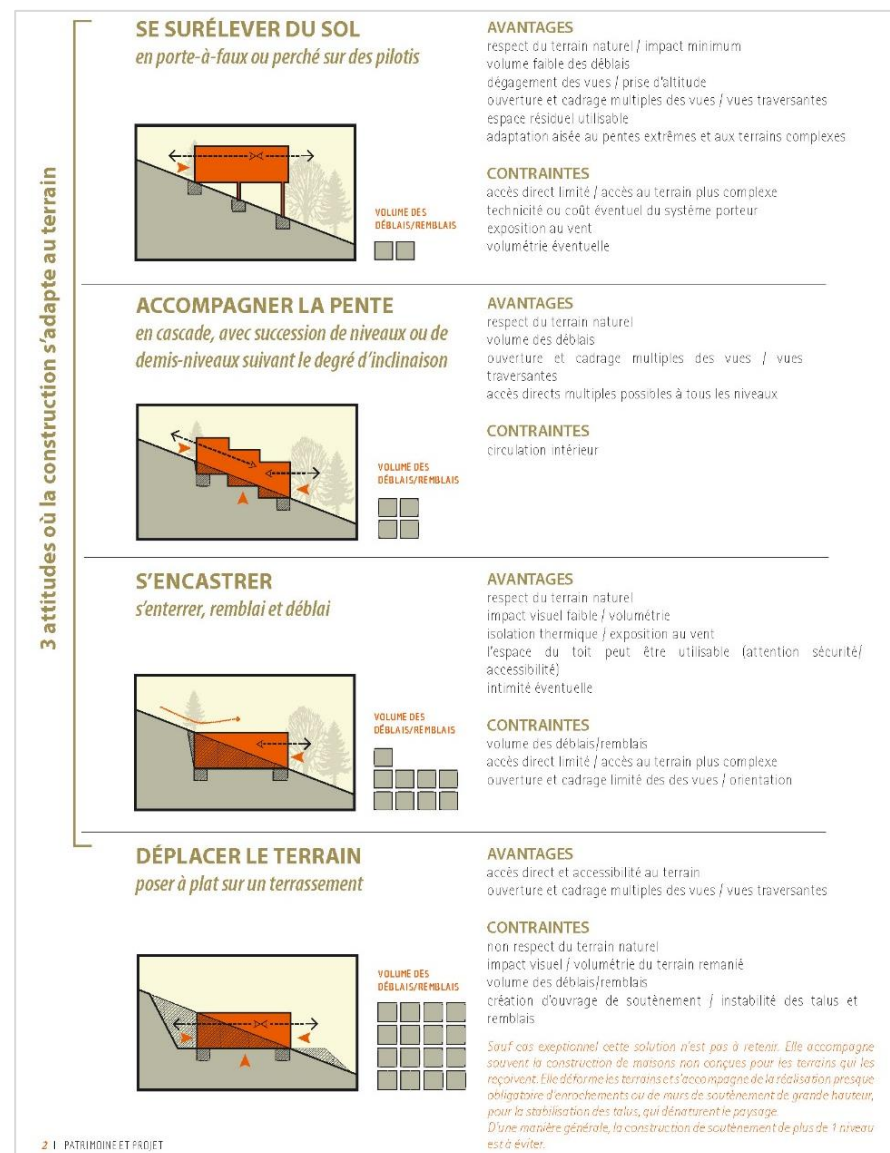
[Voir illustrations en exemples page suivante.]

• La prise en compte du patrimoine végétal existant

Le végétal occupe une place importante dans le cadre de vie local, aussi bien du point de vue paysager que pour la biodiversité. Les projets de constructions devront donc l'intégrer autant que possible, par :

- lorsqu'elles existent encore, le maintien de surfaces non imperméabilisées sur les parcelles constructibles,

- la préservation des principes des cordons boisés, en particulier s'ils sont pluri-végétaux et en limite de propriété,
- la préservation des arbres anciens, sous réserve d'enjeux de salubrité ou de sécurité publique,
- l'utilisation d'essences locales et variées pour les plantations nouvelles,
- le fait d'éviter l'imperméabilisation des clôtures.

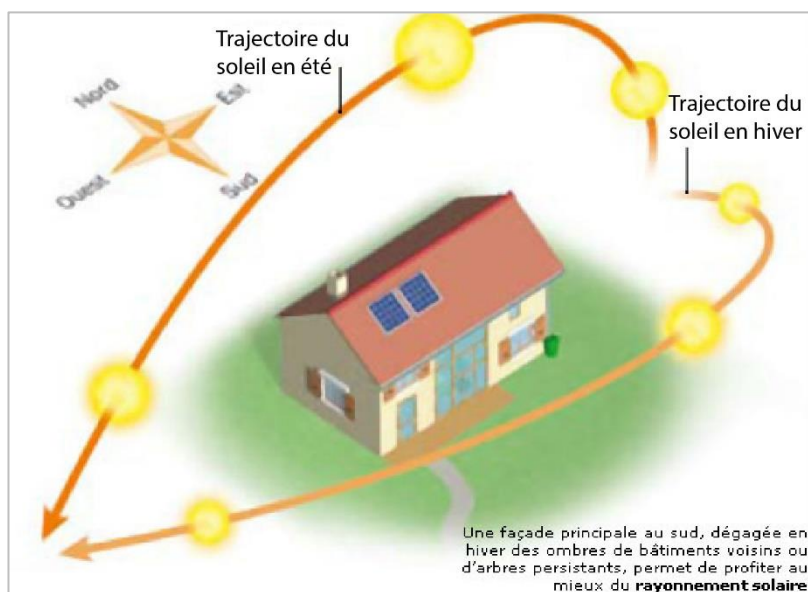


Exemples d'insertion de la construction dans la pente, Source : PNR Vercors, PNR Chartreuse, CAUE 73, CAUE 38, CAUE 26

- Le respect des principes généraux du bio-climatisme

Confort thermique des constructions :

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Les pièces de vie devront ainsi être préférentiellement orientées de façon Sud.



L'utilisation des énergies renouvelables et les systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés.

2. La lutte contre la monotonie architecturale

Afin de promouvoir la diversité des formes urbaines, les constructions nouvelles ne pourront pas reproduire à l'identique l'aspect ou la configuration de constructions sur des unités foncières contiguës.

Cette disposition s'applique aussi bien pour les constructions isolées ou en fond de parcelle que pour les projets d'ensemble, par exemple ceux issus d'une procédure de lotissement.

Pour apprécier la diversité des formes urbaines, l'unité foncière de référence sera donc celle prévalant après division foncière.

Ainsi, dans le respect des dispositions imposées dans le règlement, toute nouvelle construction devra se différencier des constructions implantées sur des unités foncières voisines en se distinguant par au moins l'un de ces critères :

- **l'aspect extérieur** des murs (couleur ou matériaux utilisés),
- **la forme géométrique constituant l'emprise au sol** du bâtiment, à condition que la différence soit significative et atteste d'un réel effort. (Exemple : volumétrie globale, pièce supplémentaire, etc.). **Une implantation sous un angle différent de la même forme géométrique que l'emprise d'une construction voisine est possible, à condition que la proposition respecte les principes du bio-climatisme.**

Toutefois, la reproduction à l'identique est autorisée, à condition qu'elle se justifie par :

- l'expression d'une **recherche de qualité architecturale, par exemple pour un projet d'ensemble,**
- un souci d'**intégration architecturale** vis-à-vis d'une construction déjà implantée.

4. Les principes d'aménagement

Vocation du site / densité :

L'aménagement du site constitue une opération d'aménagement d'ensemble.

Ce site présentera une vocation principalement résidentielle.

Au vu de sa localisation de centralité, il pourrait également accueillir des commerces/services en rez-de-chaussée.

Il devra permettre d'accueillir au minimum une densité de 16 logt/ ha soit environ 6 logements sur le tènement, sous forme de collectifs répartis en 2 blocs de 3 logements n'excédant pas 1 étage plus comble.

Les aménagements connexes tels que le mode doux ainsi que l'accès au site visent à l'insertion des logements dans leur contexte.

Forme urbaine :

Les logements s'implanteront sous forme de collectifs se traduisant par 2 blocs de 3 logements comportant 1 étage plus combles.

Les bâtiments reprendront les codes architecturaux des bâtis environnant et leur volumétrie se rapprochera celle des granges traditionnelles.



Exemples de volumes et aspects architecturaux présents sur la commune dont l'opération pourra s'inspirer

Le programme devra prévoir une insertion dans le paysage existant, et être cohérent avec le tissu urbain environnant.

Accessibilité et desserte :

La zone sera desservie par un accès unique, depuis la RD 44 de préférence.

La voie d'accès devra permettre sa poursuite pour desservir les parcelles plus au Nord. Une sortie peut également être envisagée au nord du site.

L'accès prendra la forme d'une zone de rencontres afin de limiter son emprise.

Assainissement :

Au regard de la densité demandée par l'OAP, la commune souhaite imposer un secteur dédié aux différents dispositifs d'ANC des logements.

Une micro station mutualisée d'une capacité de 24 EH minimum doit pouvoir garantir la capacité à gérer les effluents d'eaux usées sur le secteur.

Une zone dédiée pour accueillir l'ANC de la totalité des logements est réservée sur la partie Est du site.

Le réseau d'eaux pluviales présent sous la RD44 et sous la VC4 permettra l'évacuation du trop-plein si la capacité des sols ne permet pas l'infiltration à la parcelle.

Stationnement :

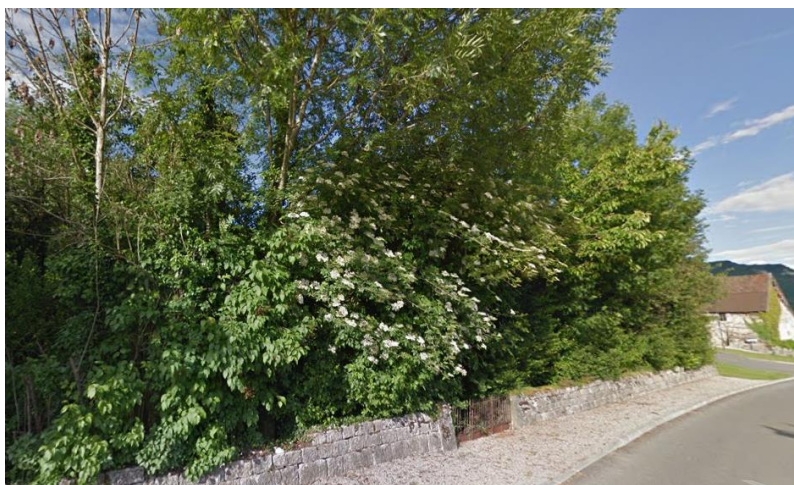
Le stationnement devra être organisé afin de minimiser autant que possible son impact sur le paysage, et à limiter l'imperméabilisation des sols.

Les locaux de stationnement deux-roues seront adaptés à la taille de l'opération et devront être implantés de sorte à encourager l'utilisation de modes alternatifs de transports.

Cadre de vie :

La haie végétale présente en pourtour de zone devra être maintenue ou à défaut recrée si les aménagements de la zone nécessitaient sa suppression. Le cas échéant, il conviendra d'utiliser des plantations d'essences variées et d'origine locale.

Le muret en pierres présent en pourtour de zone sera à préserver en grande majorité. Il pourra être modifié et réduit afin de prévoir l'aménagement de l'accès.



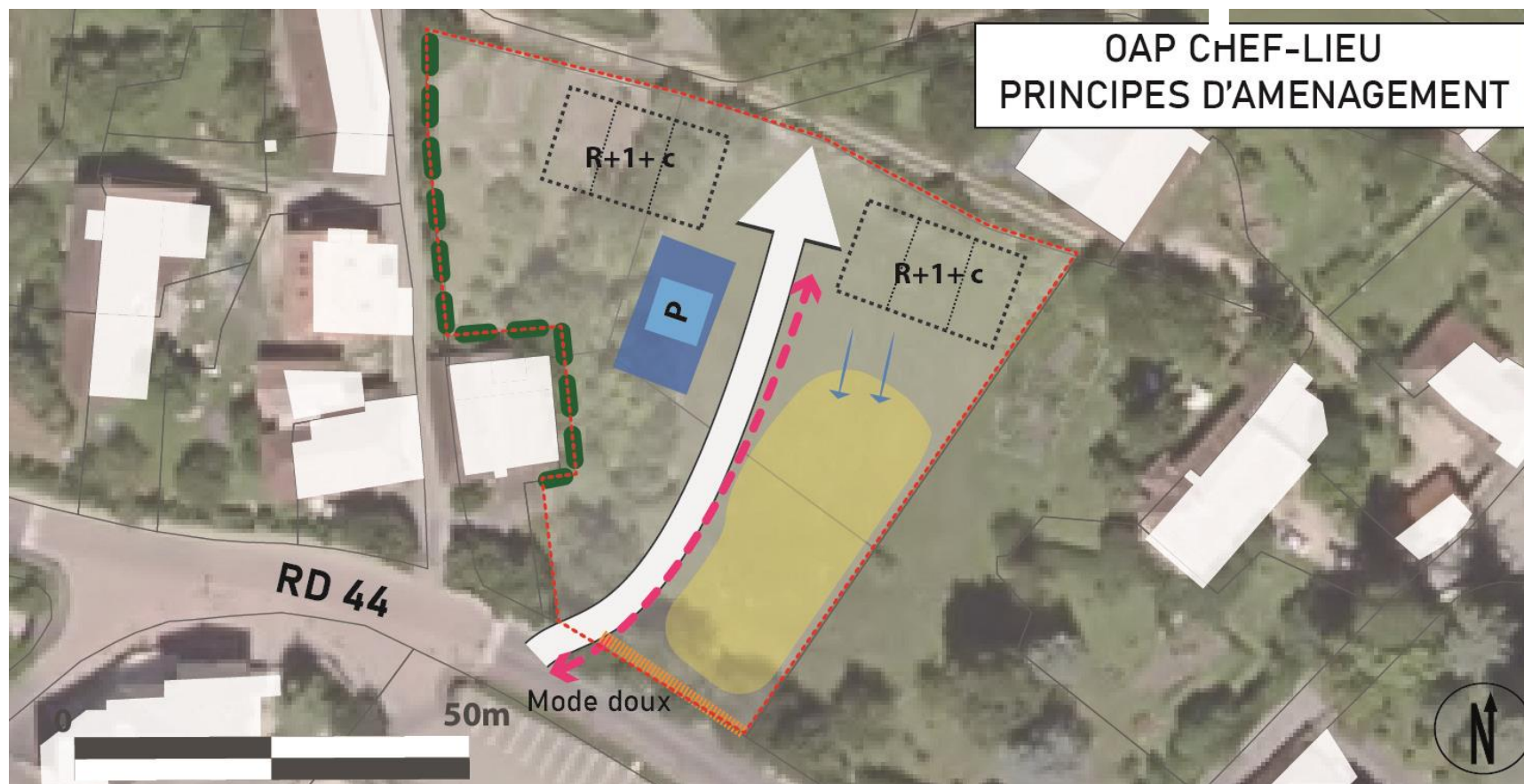
Haie et muret à conserver

Conditions d'ouverture à l'urbanisation et phasage :

Opération d'aménagement d'ensemble.

Le dispositif d'ANC devra s'implanter dans le secteur dédié de manière à optimiser l'espace disponible et ménager le foncier disponible.

Un plan d'aménagement d'ensemble de la part du porteur de projet sera demandé pour justifier de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de l'aménagement global du site.



Nombre de logements : 6

 Principes d'implantation des logements

 Zone réservée au dispositif d'ANC

 Principes de raccordement au dispositif d'ANC

 Stationnements

 Principe d'accès et proposition de bouclage

 Préservation du muret en partie
(modification permise pour l'accès)

 Préservation/recréation de la haie végétale