Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation projet

Commune de Billième (73)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

30 Janvier 2020

Siège social | Immeuble Axiome | 44 rue Charles Montreuil | 73000 Chambéry
Téléphone 04.79.69.39.51 | Fax 04.79.96.31.09 | info@epode.eu | www.epode.eu
Agence Haute-Savoie | Les Glaisins - 5 avenue Pré Félin | 74340 Annecy le Vieux
Agence de Maurienne | Forum Alpium - ZA des Terres Blanches | route de Bardonecchia | 73500 Modane

SAS au capital de 8000 € |siret n° 48511448200014 | ape 7112 B |n° identification TVA : FR 78485114482000014 |membre d'une association agréée

Sommaire

1. Caractéristiques du site 4
2. Les objectifs de l'aménagement 6
3. Les prescriptions 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.

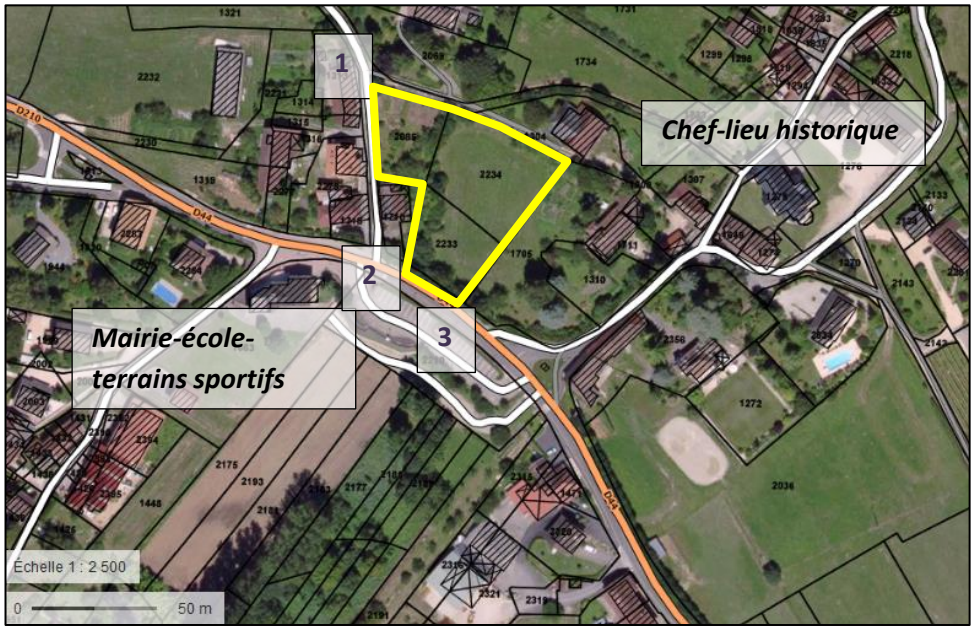
Elle comporte des **dispositions partagées**, dont le contenu est présenté en première partie de ce document.

1. Caractéristiques du site

Localisation :

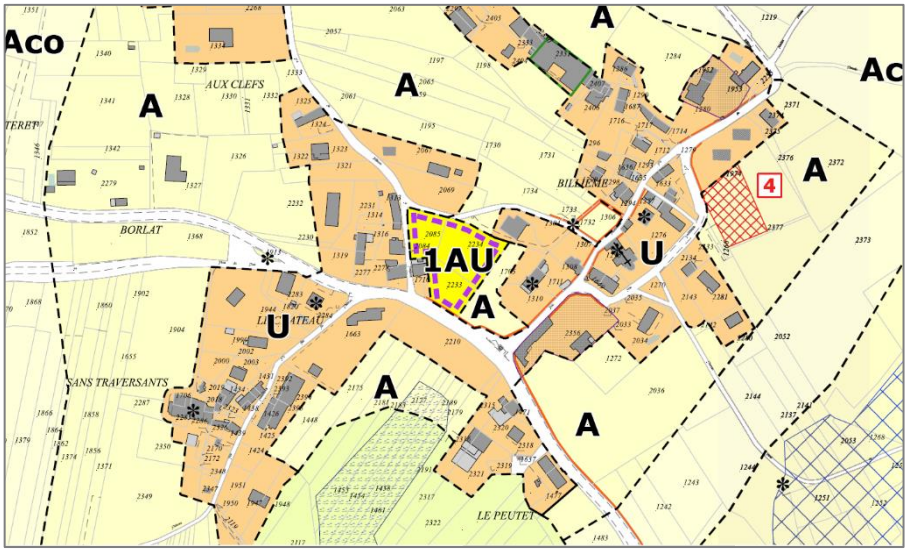
Secteur situé au cœur du Chef-lieu, face au secteur regroupant mairie/école, équipements sportifs et parking principal, et en continuité de la polarité historique église/salle polyvalente.

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.

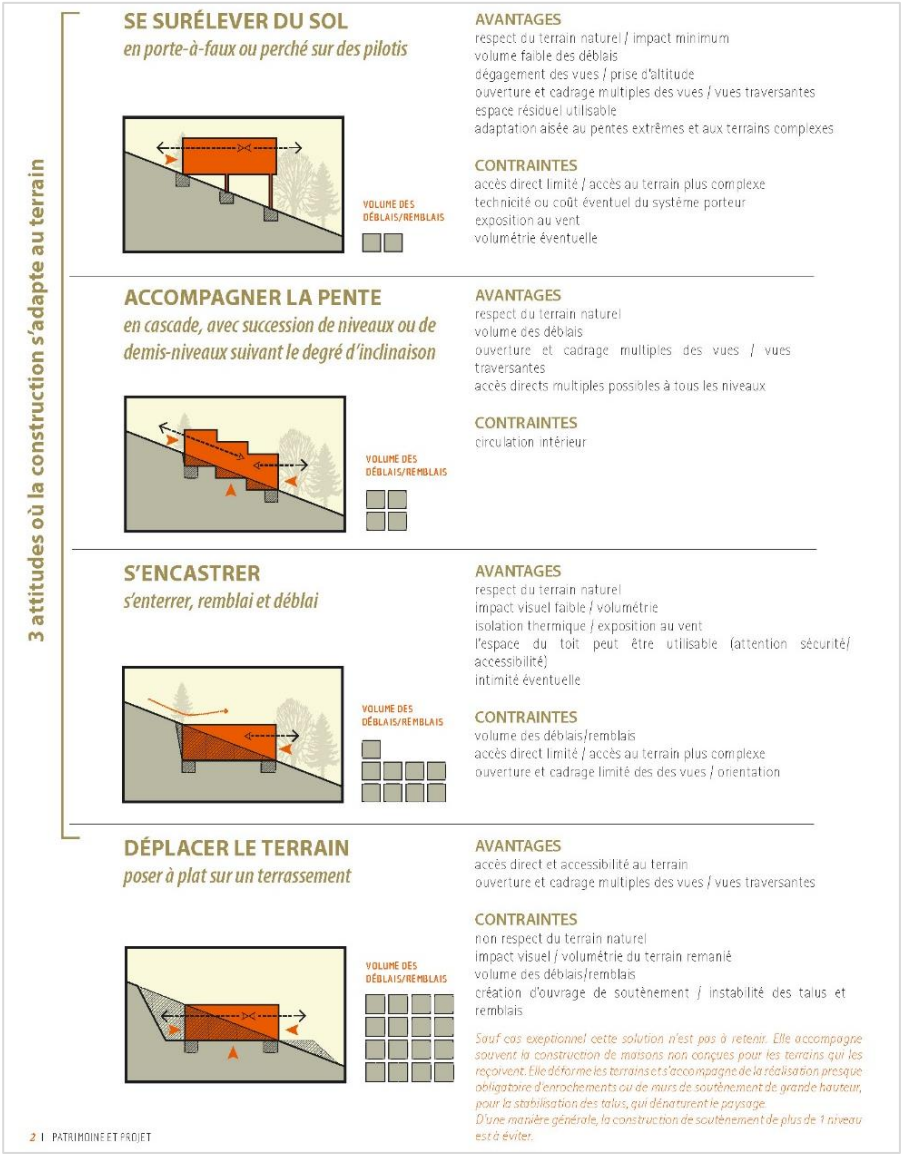
En cas de dénivelé important, la construction nouvelle devra s'intégrer harmonieusement dans la pente, tout en limitant au strict nécessaire le volume des déblais et remblais. Les constructions dites « en cascade » sont possibles à condition de ne pas dépasser plus d'un décrochement.

[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.

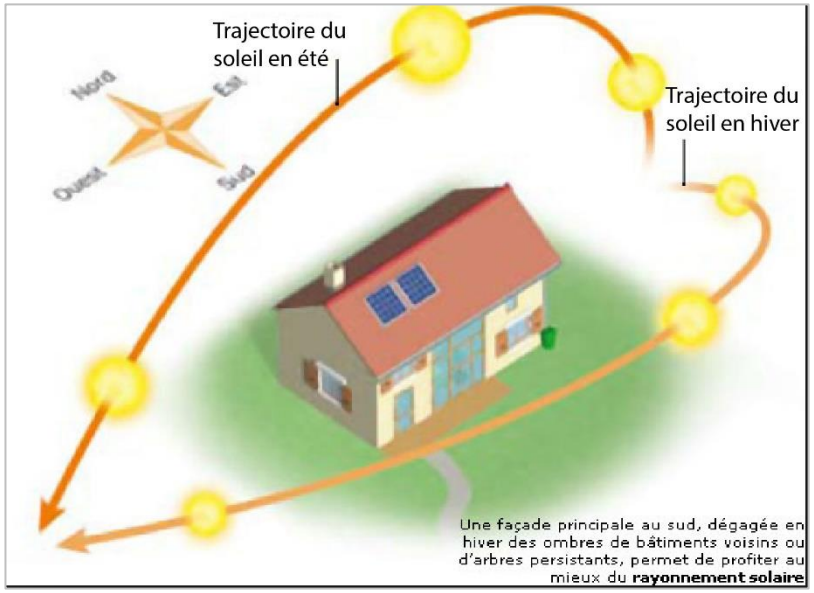


Exemples d'insertion de la construction dans la pente, *Source : PNR Vercors, PNR Chartreuse, CAUE 73, CAUE 38, CAUE 26*

- **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.

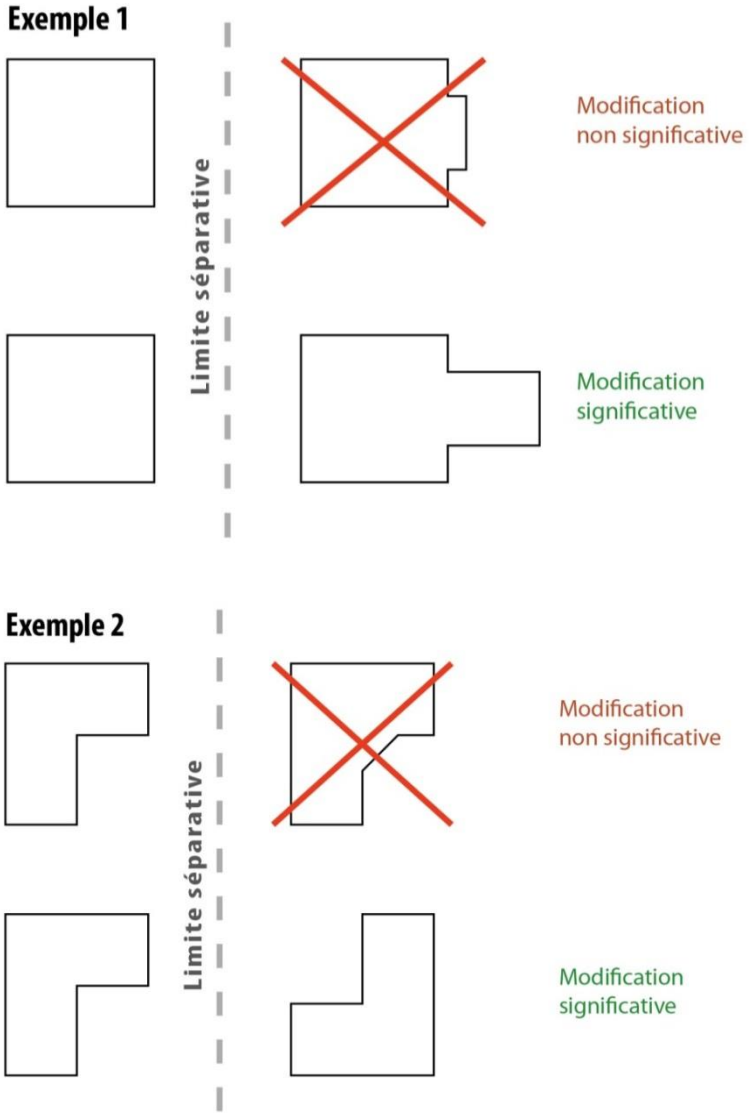
Pour apprécier la diversité des formes urbaines, l'unité foncière de référence sera donc celle prévalant **après** division foncière.

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 :

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.

La commune ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif, chaque logement créé doit pouvoir garantir la capacité à gérer les effluents d'eaux usées nouveaux par des dispositifs d'ANC conformes. Au regard de la densité demandée par l'OAP et du fait que l'opération sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, la commune souhaite imposer un secteur dédié aux différents dispositifs d'ANC des logements. L'objectif de ce secteur dédié est d'assurer que la densité du secteur puisse être respectée, sans pénaliser l'aménagement des derniers lots.

En considérant qu'environ 1000 m² sont réservés aux dispositifs d'ANC et que 10% de la zone AU est utilisée pour des équipements internes, cela implique que chaque logement ne devra pas consommer plus de 400 m² de foncier par lot.

Forme urbaine :

Il s'agira de développer des formes urbaines en cohérence avec les formes existantes dans le Chef-lieu, les formes urbaines denses : maisons jumelées, habitations intermédiaires… aux volumes simples sont encouragés.

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, de préférence en aménageant l'accès existant. La voie d'accès devra permettre sa poursuite pour desservir les parcelles plus au Nord.

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

Assainissement :
Chaque logement créé doit pouvoir garantir la capacité à gérer les effluents d'eaux usées sur le secteur par des dispositifs d'ANC conforme.
Une zone dédiée pour accueillir l'ANC de chaque logement est créée au Nord de la parcelle. Elle occupe une surface d'environ 1000 m² et se situe en amont des futurs logements (pompe de relevage à prévoir).

Les dispositifs d'ANC de chaque logement devront s'implanter dans le secteur dédié de manière à ménager le plus de foncier pour les opérations ultérieures.

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 recréée 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.

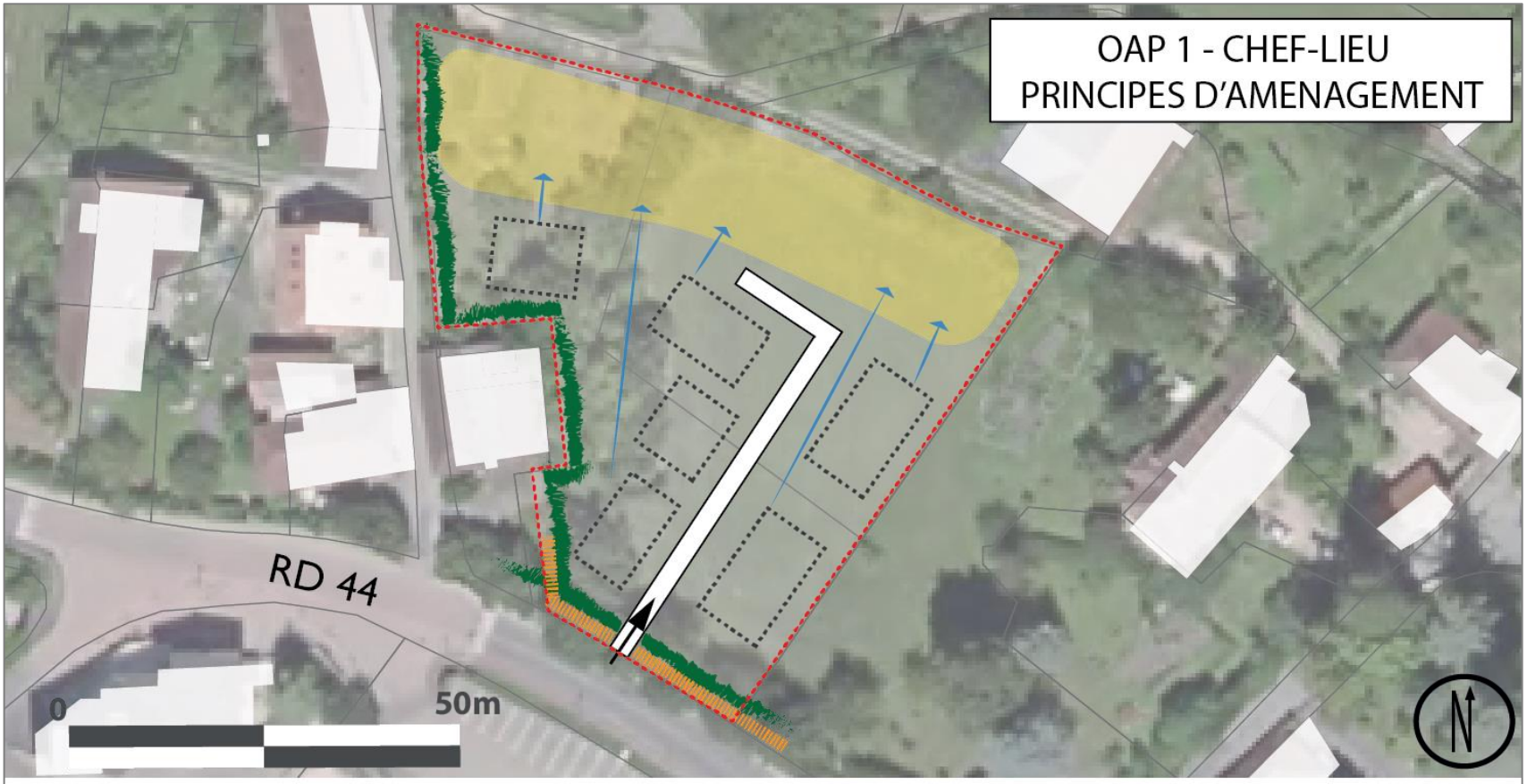
Le muret en pierres présent en pourtour de zone sera à préserver en grande majorité. Il pourra être modifié/réduit afin de prévoir l'aménagement de l'accès.

Haie et muret à conserver

Conditions d'ouverture à l'urbanisation et phasage :

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les dispositifs d'ANC de chaque logement devront s'implanter dans le secteur dédié de manière à ménager le plus de foncier pour les opérations ultérieures.



Logements : de l'odre de 6 à 8 (densité : 30 logts/ha)

Principes d'implantation des logements

Zone réservée au dispositif d'ANC

Principe de raccordement au dispositif d'ANC

Un accès commun (localisation ajustable)

Une desserte centrale principale

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

Préservation/recréation de la haie végétale