



COMMUNE DE BILLY



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

RÉVISION	ÉVOLUTIONS
PRESCRIPTION	
Délibération du Conseil Municipal du 08.09.2014	1.....
ARRET DE PROJET	2.....
Délibération du Conseil Communautaire du 20.09.2018	3.....
APPROBATION	4.....
Délibération du Conseil Communautaire du _____ 2018	5.....

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
OAP SECTORIELLE « SECTEUR DE TRANSITION ENTRE LE BOURG ET LE HAMEAU DE LA PAROISSE »	5
OAP THEMATIQUE « INSERTION PAYSAGERE DU BATI EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE »	9
OAP THEMATIQUE « INSERTION PAYSAGERE DES ZONES D’ACTIVITE »	13

PRÉAMBULE

En cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles constituent un outil permettant de spatialiser et concrétiser le projet de territoire du PADD.

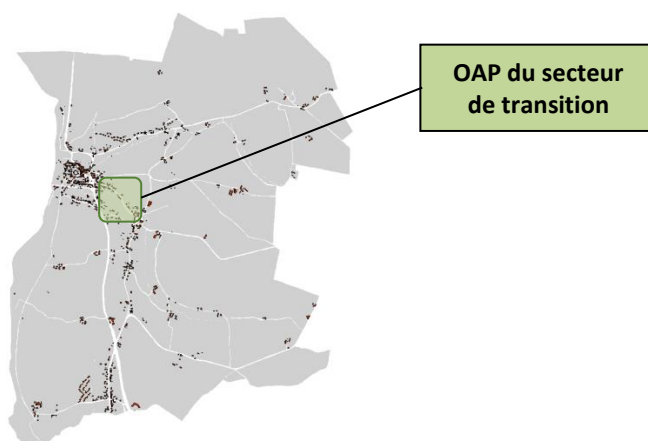
En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager (OAP « sectorielles »). Elles déclinent des objectifs d'aménagement « garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone » peuvent contenir des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.

Les OAP peuvent également porter sur une thématique donnée qui rencontre une résonance particulière sur tout ou partie du territoire, afin d'en décliner les invariants et les composantes (OAP « thématiques »).

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanismes (déclaration préalable, permis de construire, d'aménager...) dans un rapport de compatibilité, ce qui signifie qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution : un écart mineur est donc toléré dès lors que l'esprit des orientations est respecté.

Le Plan Local d'Urbanisme de Billy comporte 1 OAP sectorielle sur l'espace de transition situé entre le Bourg et le hameau de la Paroisse.



Il comporte également deux OAP thématiques portant sur l'insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle et l'insertion paysagère des zones d'activité.

OAP SECTORIELLE « SECTEUR DE TRANSITION ENTRE LE BOURG ET LE HAMEAU DE LA PAROISSE »

CONTEXTE

• Le secteur considéré est situé à mi-chemin entre le bourg et le hameau de la Paroisse, il est protégé des nuisances sonores que génère le trafic de transit sur la RN 209 par un premier rideau de constructions et s'inscrit dans un cadre naturel préservé. En cela, il peut constituer une opportunité pour le développement d'une offre d'habitat individuel de qualité, sous réserve d'inscrire cette urbanisation future dans un cadre qui permettant la préservation des qualités paysagères, environnementales et patrimoniales qui font la spécificité de ce secteur de transition.

L'une des spécificités du village de Billy réside en effet dans la structure de sa trame urbaine constituée autour de deux pôles de développement historiques : le château médiéval et l'église paroissiale autour desquels se sont respectivement développés le bourg et le hameau de la Paroisse. Cette bipolarité constitue un élément identitaire fort du village : elle doit à ce titre être préservée, notamment en maintenant la coupure végétale qui existe entre ces deux entités bâties au niveau de cette zone « tampon » historique.

L'urbanisation de ce secteur qui relie et distingue à la fois les deux Billy historiques l'un de l'autre repose donc sur la recherche d'un équilibre entre :

- la préservation d'un espace non bâti présentant des qualités paysagères qui crée la co-visibilité entre le Bourg et la Paroisse ;
- la préservation et le renforcement des connexions douces et naturelles (cheminement doux, cours d'eau et ripisylve de la Chassaigne) qui assurent la liaison entre les deux entités et au-delà avec l'Allier ;
- la préservation des ouvertures sur le grand paysage et notamment des vues sur la forêt de Marcenat, clés de lecture du rôle de ce secteur dans la compréhension d'un temps historique long et un espace géographique étendu.

AMENAGEMENTS EN COURS

Parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Billy est engagée dans un contrat communal d'aménagement de bourg (CCAB) qui vise notamment à aménager un cheminement piéton sur toute la longueur de la rue de l'Eglise, du hameau de la Paroisse à l'école en passant par la crèche.

ORIENTATIONS

Préserver et renforcer les aménités paysagères et écologiques

• **Préserver le cours d'eau de la Chassaigne et le caractère naturel de ses environs immédiats** afin de conserver les qualités paysagères et les continuités écologiques. Il s'agit notamment de :

- préserver et renforcer le cordon boisé de la ripisylve ;
- réfléchir le développement d'équipements de plein air à l'attention des enfants ;
- assurer un traitement végétal des espaces libres suffisamment dense pour qualifier la perception du secteur depuis l'extérieur et favoriser l'intégration du bâti ;

- assurer un traitement végétal des fonds de parcelles situées au nord du secteur pour articuler les jardins privatifs au jardin pédagogique et d'éviter une transition « radicale » entre ces deux espaces qui ne serait marquée que par une haie. Favoriser dans ce cadre la plantation d'arbres fruitiers ;
- préserver les masses végétales existantes tout en veillant à ce qu'elles ne se développent pas jusqu'à créer des masques sur les vues identifiées précédemment.

Préserver les perspectives paysagères

• **Permettre une urbanisation partielle du site préservant les perspectives paysagères sur des éléments du patrimoine bâti communal et leurs abords.** Il s'agit notamment de :

- **préserver la perception de l'arrière-plan paysager** visible depuis le chemin de ronde du Château et constitué par le **bâti historique du hameau de la Paroisse**.



- **préserver la perception de l'arrière-plan paysager** visible depuis l'extrémité Est du secteur non bâti et constitué par le Château, son environnement bâti immédiat et les masses végétales qui composent l'écrin végétal au pied de la butte du bourg.



Les nouvelles constructions et/ou plantations ne devront pas compromettre l'intégrité ni la qualité de ces cônes de vue sur le cœur du hameau de la Paroisse et sur le cœur de bourg.



- **organiser la mise en scène** du cône de vue sur le cœur de bourg depuis la Paroisse.

Composer un habitat durable conciliant développement du bâti et préservation du cadre naturel

• **Composer un habitat durable assurant une insertion harmonieuse dans le milieu environnant, tant naturel que bâti.** Il s'agit notamment de :

- circonscrire le développement de nouvelles constructions au secteur situé dans l'environnement immédiat du tissu bâti existant ;
- organiser un bâti groupé :
 - qui s'implante en cohérence avec les constructions existantes ;
 - qui s'adapte à la pente afin de limiter les terrassements ;
 - qui de par sa densité et son implantation fait écho au dialogue architectural des secteurs de bâti historique ;
 - qui s'articule autour de la voie de desserte et d'espace(s) commun(s) multifonctions traités qualitativement afin d'en faire un élément structurant de l'unité de voisinage (lieu de rencontre et d'échange, aire de stationnement et de retournement).
- favoriser l'insertion paysagère des constructions en posant le principe de volumes simples, réduits et de faible hauteur (maximum R+combles);

• Afin d'apporter les précisions nécessaires (en termes de volumétrie, implantation et aspect extérieur) assurant une cohérence d'ensemble et un aménagement qualitatif en phase avec les objectifs du présent document, la réalisation d'un règlement défini conjointement avec la maîtrise d'ouvrage est fortement encouragée.

Améliorer les déplacements

- Prévoir un **accès prioritaire depuis la route de l'Eglise.**
- Réfléchir le développement d'une voie traversante nord/sud connectant la route de l'Eglise au **Chemin de la Place Nique.**
- Appréhender la **voie de desserte comme un espace partagé** permettant une circulation apaisée.
- Organiser le dialogue des nouvelles constructions avec les espaces naturels environnants en **travaillant les liaisons douces au nord et à l'est.**
- **Créer une liaison douce connectant la rue de l'Eglise au hameau de la Paroisse à hauteur du chemin de la Place Nique** et desservant notamment les jardins pédagogiques. Veiller dans ce cadre à la prise en compte des zones humides.
- Organiser les déplacements afin de préserver d'un renforcement du trafic routier la section du Chemin de la Place Nique à proximité du hameau de la Paroisse.

SCHÉMA DE PRINCIPE



©CDHU 2017

ORIENTATIONS

Préserver et renforcer les aménités paysagères et écologiques

- préserver et renforcer le cordon boisé de la ripisylve et les masses végétales existantes
- réfléchir le développement d'équipements de plein air à l'attention des enfants
- assurer un traitement végétal dense des espaces libres
- assurer un traitement végétal des fonds de parcelles situées au nord du secteur pour articuler les jardins privatifs au jardin pédagogique

Composer un habitat durable

- implanter les nouvelles constructions dans l'environnement immédiat du tissu bâti existant et organiser un aménagement préservant les possibilités de raccordement à la trame viaire existante
- intégrer à la réflexion sur l'aménagement global du secteur la possible mobilisation des fonds de parcelle des terrains limitrophes
- principe d'accès primaire depuis la route de l'Eglise
- principe d'accès secondaire depuis le Chemin de la Place Nique

- principe de desserte primaire du secteur
- principe de desserte secondaire du secteur

Préserver les perspectives paysagères

- préserver les cônes de vue remarquables

Améliorer les déplacements

- créer une liaison douce connectant la rue de l'Eglise au hameau de la Paroisse
- organiser le dialogue des nouvelles constructions avec les espaces naturels environnants en travaillant les liaisons douces
- périmètre du secteur
- extension potentielle du périmètre
- canalisation de gaz

OAP THEMATIQUE « INSERTION PAYSAGERE DU BATI EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE »

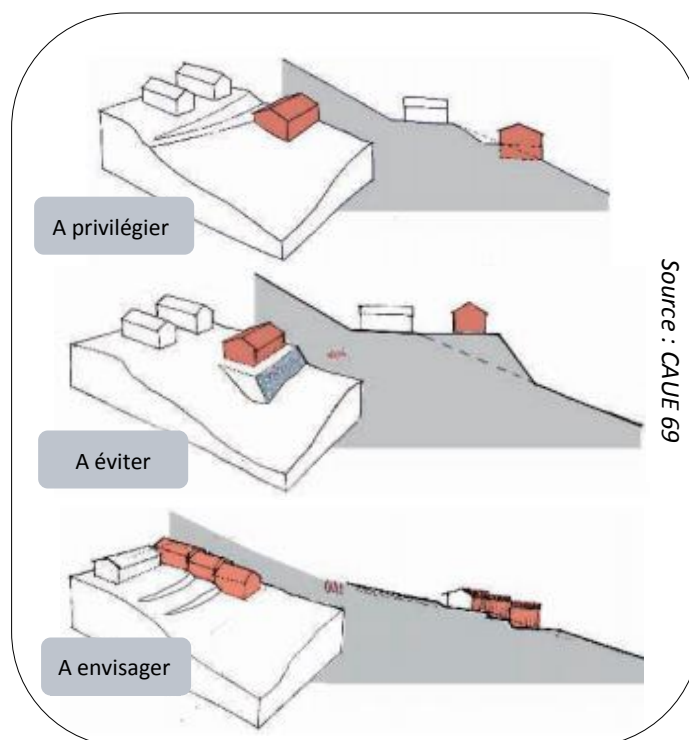
Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont des espaces protégés, donc par définition inconstructibles. Toutefois, l'édification de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux CUMA¹ et aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Au-delà des aspects réglementaires, ce type de projet soulève d'autres enjeux importants, notamment en termes d'optimisation de la consommation d'espace, de préservation du cadre de vie, d'implantation des constructions et d'insertion paysagère, etc.

Adapter le projet au terrain et le bâti au site d'insertion

Principe général : en zones agricole et naturelle, l'implantation des nouvelles constructions doit se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction et son site d'insertion. Les nouvelles constructions doivent être implantées aux abords immédiats des sites bâtis existants – sauf impossibilité liée à des exigences sanitaires² – et s'articuler avec ces derniers en s'inscrivant en cohérence avec la volumétrie, la qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions existantes.

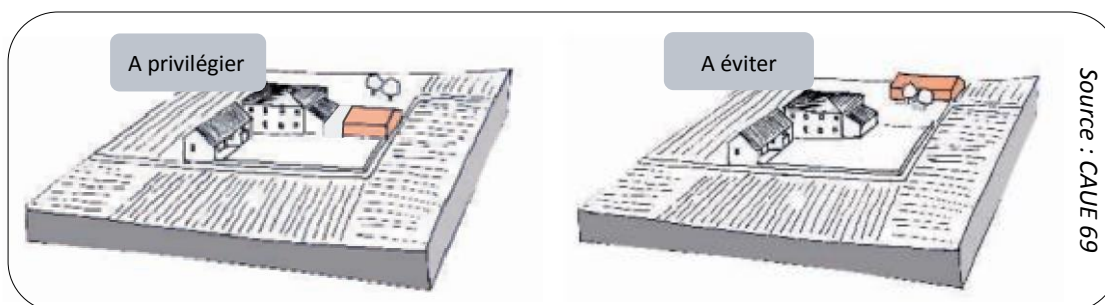
Implantation des constructions : la construction en ligne de crête peut être interdite pour limiter l'impact visuel. Sont recherchées, les implantations dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. On préfère également une implantation suivant les courbes de niveau afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse doit être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne de la construction.



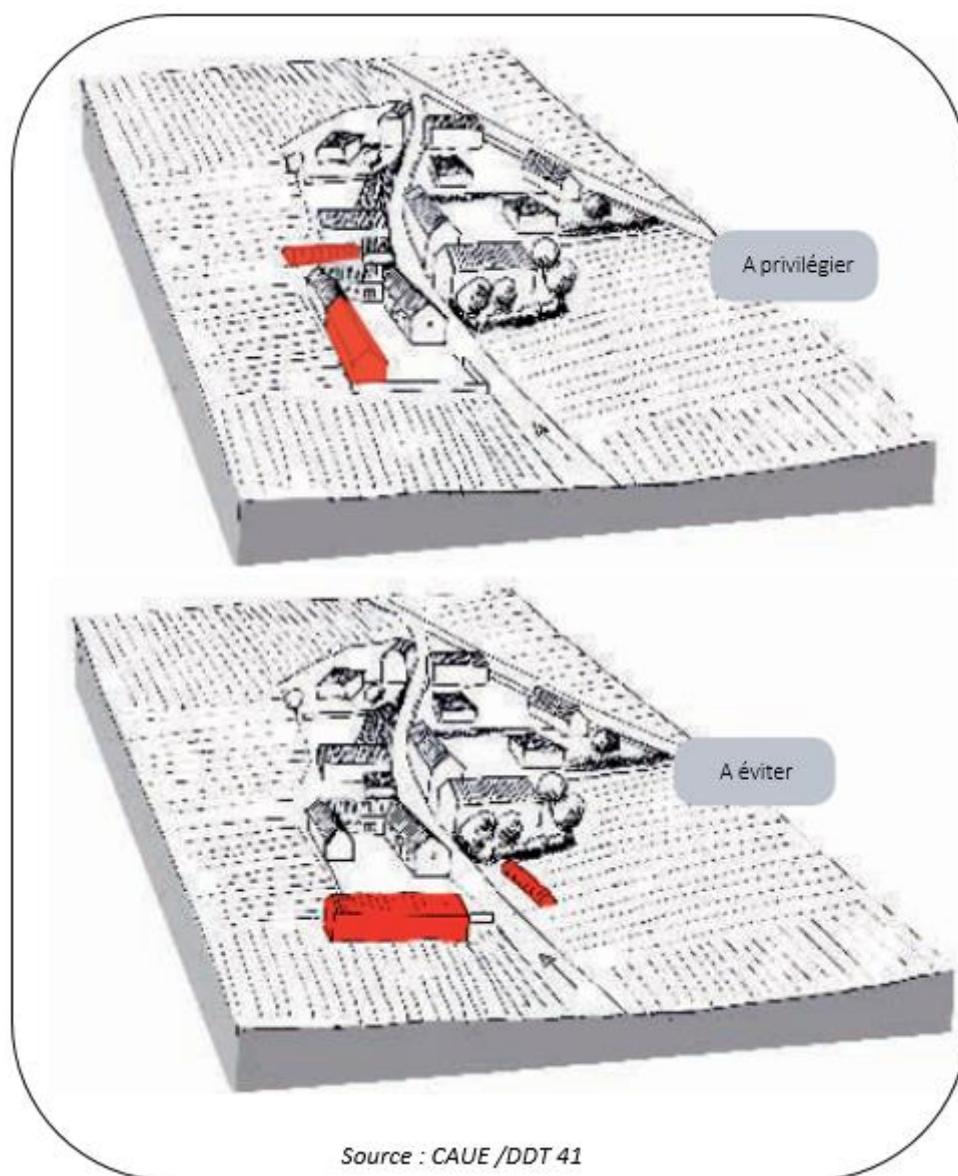
¹ Coopérative d'utilisation de matériel agricole.

² Des impératifs liés à la configuration de l'exploitation, à la topographie, ou encore à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation peuvent également être pris en compte.

- Sur le site bâti d'une exploitation agricole/forestière existante, la réalisation des nouvelles constructions en continuité des constructions existantes sera recherchée afin d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale.



- Lorsque le site bâti existant est situé en bordure de hameau, les nouvelles constructions ou extensions ne doivent pas aboutir à la création de premiers plans imposants masquant les constructions d'origine ou fermant les perspectives sur le hameau.



Volumétrie des constructions : on privilégie la simplicité et la compacité des volumes, en écho aux caractéristiques du bâti agricole ancien. Une attention particulière est à porter aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans cette perspective, on cherche à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'une construction de grande taille en plusieurs volumes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, on cherche à regrouper les différentes fonctions nécessaires (stockage, bureau, salle de réunion, laiterie...) au sein d'un volume unique plutôt qu'à multiplier les petits édifices afin d'éviter de générer des espaces résiduels.



Insertion d'un local technique avec toiture à deux pentes, créant une continuité (Source : CAUE/DDT 41)

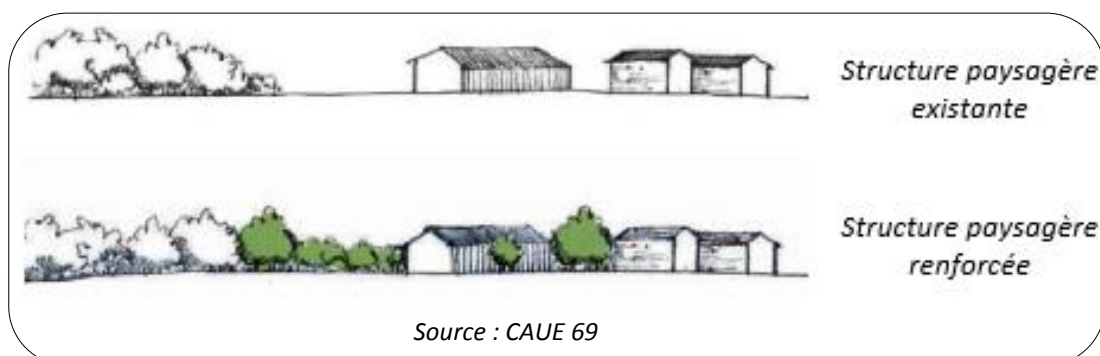
Qualité architecturale : les teintes des constructions isolées (façades et toitures) doivent favoriser leur intégration paysagère. On privilégie à ce titre des couleurs « éteintes » et des tons « couleurs de terre » s'inscrivant en cohérence avec la palette de couleurs ci-contre. Le nombre de couleurs est à limiter pour obtenir une certaine sobriété.



Le bardage bois de teinte naturelle est favorisé, compte tenu de sa capacité à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Favoriser un dialogue avec les structures paysagères existantes

On cherche à adosser les constructions neuves (surtout quand elles sont isolées) sur les structures paysagères existantes (haies, arbres ou arbustes). Ces dernières doivent être préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti, atténuer et structurer les volumes imposants sans chercher à les dissimuler. En l'absence de structures paysagères, celles-ci doivent être créées simultanément à la réalisation de la nouvelle construction.



- Les clôtures seront discrètes et permettront de créer des liens avec le paysage environnant (plantation de haies d'essences locales diversifiées, d'alignements d'arbres, par la reconstitution de murs...).

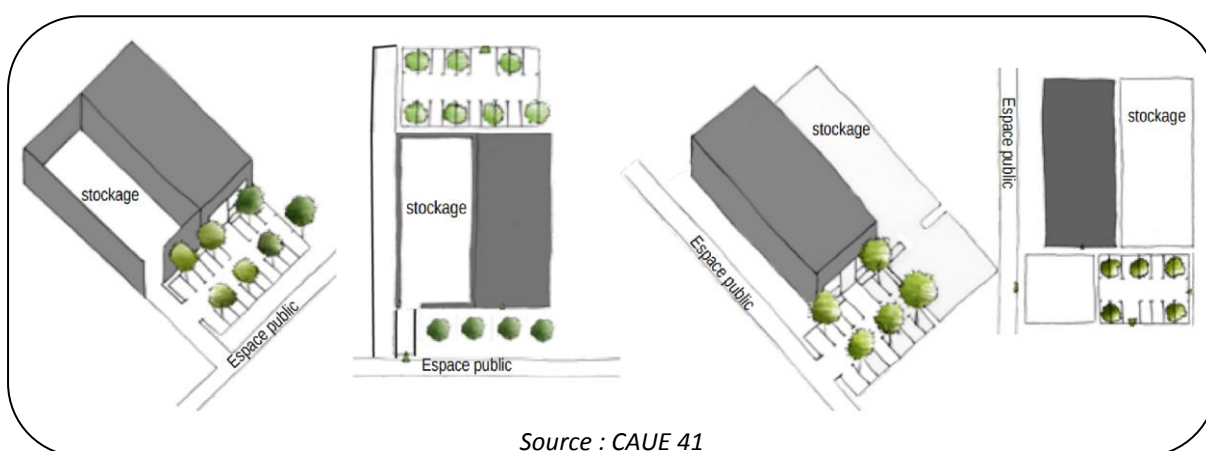
Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux accessoires d'habitation, les nouvelles clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits, à l'exception des murs en pierres apparentes.

OAP THEMATIQUE « INSERTION PAYSAGERE DES ZONES D'ACTIVITE »

De par leur positionnement (respectivement dans la continuité de la ZA du Coquet et à l'extrême nord du secteur du Pavé contigu à celui des Justices sur Saint-Germain-des-Fossés), les secteurs à vocation économique de Billy constituent une porte d'entrée dans l'espace urbain de Saint-Germain-des-Fossés. L'enjeu est ainsi de favoriser des aménagements futurs intégrant une réflexion en matière de paysage, de relation avec l'existant et de prise en compte des abords.

Organiser la parcelle en considérant la perception depuis l'espace public

- L'agencement d'espaces techniques peu valorisants (stockage, benne à ordures, etc.) sur la parcelle doit faire l'objet d'une réflexion globale pour limiter leur visibilité depuis l'espace public. On privilégie leur intégration au projet architectural global.

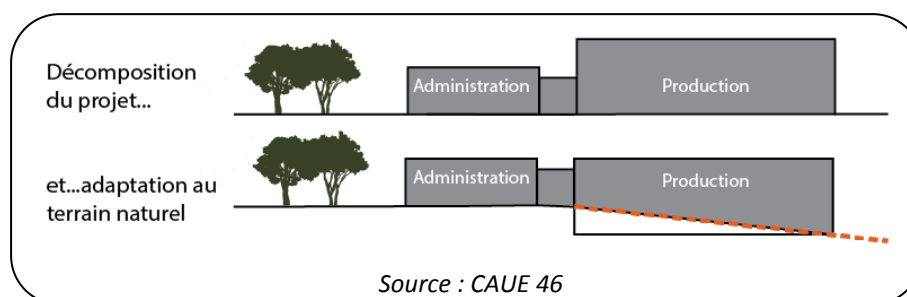


- Une organisation compacte de la parcelle est recherchée afin de rationaliser les déplacements et d'éviter la création de voiries inutiles. L'optimisation foncière vise également à favoriser l'intégration paysagère en offrant des zones de plantation.
- La conception des espaces extérieurs (zones de stockage ou stationnement) cherchera à minimiser le recours à des revêtements imperméables. On favorisera un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, etc.

Adapter le projet au terrain et le bâti au site d'insertion

- Une implantation suivant les courbes de niveau est privilégiée afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente.
- Les déblais sont à privilégier aux remblais afin de diminuer l'impact visuel du bâtiment dans le paysage.
- Pour l'ensemble des constructions* présentant un gabarit* important, la simplicité des volumes bâtis est recherchée. Les toitures terrasses ou à très faible pente sont privilégiées.

- La décomposition des projets sous forme de plusieurs constructions* de volumes et de gabarits différents est encouragée afin de favoriser leur adaptation au terrain naturel* et d'offrir une réponse architecturale en rapport avec la diversité des usages (accueil de clientèle et bureaux, production et stockage).



- Pour les constructions présentant des gabarits importants, les toitures terrasses ou à très faible pente sont privilégiées.

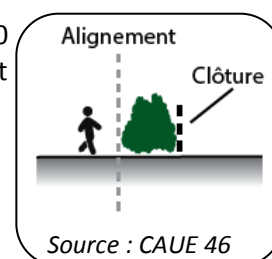
Aspect extérieur des constructions : on privilégie des couleurs sourdes préservant une sobriété globale, dans la recherche d'une cohérence avec les constructions* environnantes. Dans le cadre d'une extension, la teinte de la construction initiale peut toutefois être reprise. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions présentant un bardage bois de teinte naturelle.

Un traitement homogène des façades est privilégié mais des teintes différentes peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels (encadrement d'ouverture, menuiseries, auvent, zone d'entrée) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence et que la sobriété globale du bâtiment n'est pas remise en cause.

L'usage de matériaux contrastants en termes de couleur et de texture est proscrit pour le traitement des angles, des rives et de toitures.

Favoriser un dialogue avec les structures paysagères existantes

- Les clôtures doivent être adaptées aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs : l'absence d'espace de stockage invite ainsi à ne pas clore la parcelle.
- Pour les clôtures sur la voie publique, une implantation en retrait d'1,20 mètre est encouragée, afin de permettre la réalisation des plantations devant celles-ci.



- Le raccordement aux structures végétales du paysage alentour sera recherché sur les parcelles qui se situent aux franges de la zone d'activité.