



# Plan Local d'Urbanisme COMMUNE DE LES BILLANGES (87)

**5.**

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de projet du conseil municipal en date du 30 septembre 2022

Le Maire,  
Manuel PERTHUISOT



■ un nouveau regard sur l'urbanisme ■



# Sommaire

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>p. 04</b>
------------------------	--------------

## **I. LOCALISATION** .....

A. Localisation des secteurs .....	p. 05
------------------------------------	-------

## **II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**.....

### **1. OAP n°1 : Secteur bourg** .....

A. Présentation de la zone .....	p. 07
----------------------------------	-------

B. Orientations retenues .....	p. 09
--------------------------------	-------

C. Schéma de principe .....	p. 10
-----------------------------	-------

### **2. OAP n°2 : Secteur 1Aut** .....

A. Présentation de la zone .....	p. 11
----------------------------------	-------

B. Orientations retenues .....	p. 13
--------------------------------	-------

C. Schéma de principe .....	p. 14
-----------------------------	-------

## **III. SYNTHÈSE CHIFFRÉE**.....

1. Habitat .....	p. 15
------------------	-------

# Préambule

En application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les OAP d'un PLU comportent «en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

En application à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme «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 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.

**Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir.**

Sous la forme de schémas d'aménagement et de programmation composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement, ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de l'urbanisation à venir sur des secteurs bien particuliers.

**Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, être conformes aux dispositions réglementaires du PLU.**

La notion de compatibilité se distingue de celle de conformité, d'une part, car il s'agit d'orientations pouvant être rédigées sous forme d'objectifs et non pas de règles strictement opposables, et d'autre part, par la marge d'adaptation qu'elle laisse dans la traduction de ces objectifs qui peuvent être atteints sous différentes formes ou à travers différents moyens.

## • Les 3 types d'OAP

On dénombre trois types d'Orientations d'Aménagements et de Programmation :

- les **OAP sectorielles** permettant l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ;
- les **OAP de secteurs d'aménagement**, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Ces orientations comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques

d'organisation spatiale du secteur ;

- les **OAP thématiques ou patrimoniales** comportant des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- **OAP commerce en l'absence de SCoT**

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme précise qu'«*en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17*».

**Ce point ne s'applique pas sur la commune de Les Billanges, le PLU étant élaboré sur un territoire communal et non intercommunal.**

# 1. Localisation

## A. LOCALISATION DES SECTEURS

Le PLU de Les Billanges comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées sur des secteurs différents.

Chacun de ces secteurs comportent une OAP sectorielle. Une est à vocation d'habitat et une est à vocation d'activités touristiques.

Tous les secteurs d'OAP se situent en continuité urbaine, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en extension, en zone à urbaniser.



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

### 1

#### OAP 1 : SECTEUR BOURG

##### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

###### Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, à l'Ouest du bourg de Les Billanges, à proximité du cimetière.

###### Type de zonage

Le secteur s'étend sur 3 zones du PLU :

- Ub : en extension ponctuelle du bourg ;
- 1AU : en extension urbaine du bourg ;
- 2AU : en potentiel de développement à long terme.

Le secteur est en extension urbaine du bourg, permettant néanmoins de relier un espace ayant reçu des constructions éparses.

Il est dédié à accueillir un développement exclusivement à vocation d'habitat, principalement en logement individuel.

Une fois aménagé et construit, le secteur reprendra les spécificités de la zone Ub adjacente.



# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

1

## OAP 1 : SECTEUR BOURG

### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

#### Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 2,3 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLES	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone Ub	AB 15 et E 62, 63 en partie	0,3 ha	0,3 ha	0,25 ha
Zone 1AU	AB 174 en partie, 15 et E 62, 63 en partie	1,3 ha	1,2 ha	1 ha
Zone 2AU	AB 174 en partie	0,8 ha	0,8 ha	0,66 ha
<b>Secteur d'OAP</b>	<b>voir détail ci-dessus</b>	<b>2,4 ha</b>	<b>2,2 ha</b>	<b>1,9 ha</b>



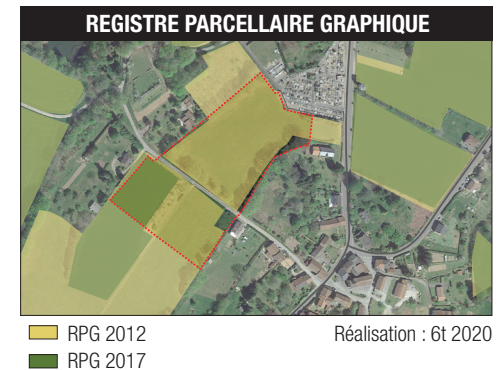
Secteur 1 ; Réalisation : 6t 2019



Secteur 1 ; Réalisation : 6t 2019

#### Occupation du sol

Les terrains correspondent en partie à une prairie permanente d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le reste du secteur correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC. La topographie du secteur 1 est plane. Un accès à la parcelle agricole est existant sur la partie basse. Le secteur 2 présente une déclivité selon les axes Est-Ouest et Nord-Sud.



#### Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé au réseau AEP existant. Le réseau DECI borde le secteur. L'assainissement devra être en individuel.



Secteur 2 ; Réalisation : 6t 2019

#### Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

#### Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de l'Église de la Nativité de Saint-Jean-Baptiste.



Secteur 2 ; Réalisation : 6t 2019

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

### 1

#### OAP 1 : SECTEUR BOURG

##### B. ORIENTATIONS RETENUES

###### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
  - Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : deux phases sont identifiées.
  - Au coup par coup sur le secteur identifié sans aménagement.
  - Fermé à l'urbanisation ; l'ouverture sera conditionnée à une révision du PLU (zone 2AU).
- Type de construction :
  - Constructions à vocation résidentielle, principalement en logement individuel.
- Principe de densité :
  - 8 log/ha soit 10 logements minimum sur l'ensemble du secteur correspondant à des lots d'environ 1 250 m<sup>2</sup>.
- Qualité architecturale :
  - Mise en place d'une bande d'implantation des constructions principales.

###### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
  - Voirie principale traversant le secteur (voir schéma de principe) avec un espace de retournement à prévoir.
  - Deux accès existants communs à la zone à respecter sur la route du bourg.
  - Le secteur identifié sans aménagement a déjà un accès possible sur le réseau viaire existant.
  - Une anticipation de la connexion de la voirie principale avec la zone 2AU sera à prévoir lors de l'aménagement de la zone 1AU.
- Liaisons douces :
  - Prévoir un cheminement piéton permettant de relier la mairie et l'église au Sud-Est.

###### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
  - Un traitement végétal sera à mettre en place en bordure de secteur pour garantir une bonne insertion de l'opération dans son environnement.
  - Il conviendra de préserver les éléments végétaux existants identifiés au schéma de principe.
  - Favoriser la mise en place d'espace de jardin en fond de parcelle pour garantir une aération du bâti/perméabilité des lisières urbaines.
- Équipements et réseaux :
  - Prévoir un point de collecte des ordures ménagères au niveau de l'accès au secteur.
  - Assainissement individuel.
  - Réseau AEP existant.
  - Réseau DECI existant à proximité.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

1

OAP 1 : SECTEUR BOURG

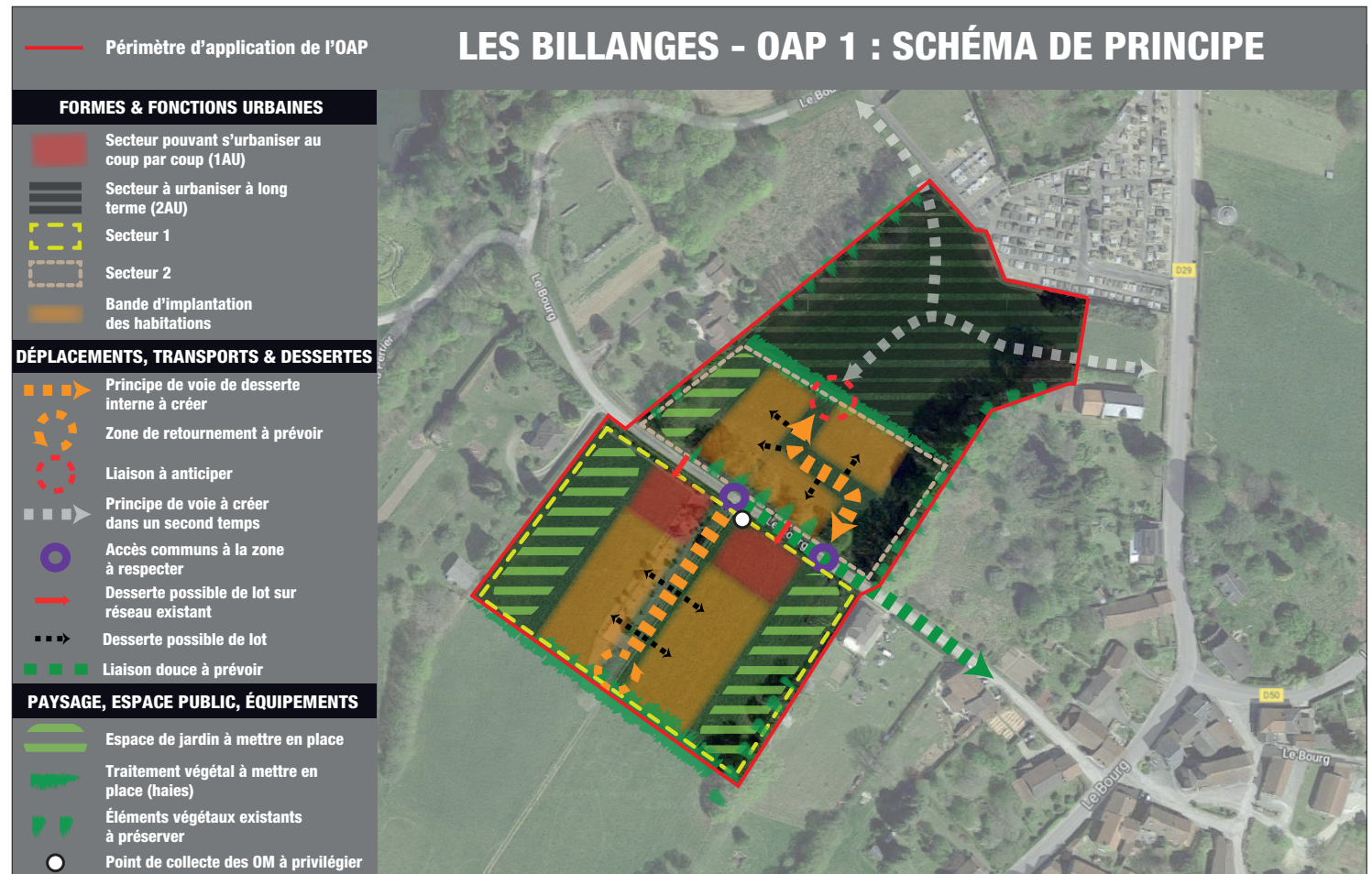
## C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

2

OAP 2 : SECTEUR 1AUT

### A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

#### Localisation

Le secteur se situe en continuité urbaine, au Nord du bourg de Les Billanges, à proximité de la salle des fêtes et du bar-restaurant le «Relais des Billanges».

#### Type de zonage

Le secteur est en zone 1AUt, en extension urbaine touristique.

Il est dédié à accueillir un développement touristique de type gîte correspondant à un projet d'accueil de pèlerins/visiteurs en lien avec le projet de Station Sports Nature (SSN) engagé à l'échelle intercommunale.



Réalisation : 6t 2019

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

2

OAP 2 : SECTEUR 1AUT

## A. PRÉSENTATION DE LA ZONE

### Superficie

Le secteur d'OAP s'étend sur une superficie totale d'environ 0,6 ha répartis comme suit :

ZONAGE	PARCELLE	SURFACES TOTALES	SURFACES NON BÂTIES	SURFACES HORS VRD (20%)
Zone 1AUT	AB 41, 43 en partie et 44, 45, 46	0,6 ha	0,6 ha	0,5 ha
Secteur d'OAP	voir détail ci-dessus	0,6 ha	0,6 ha	0,5 ha



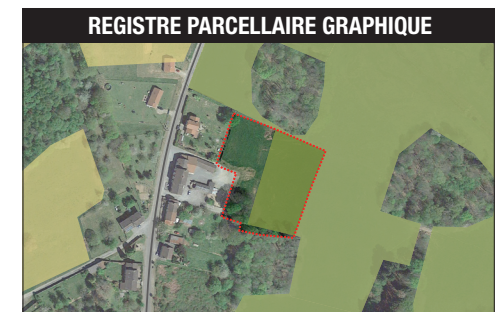
Réalisation : 6t 2019



Réalisation : 6t 2019

### Occupation du sol

Les terrains correspondent en partie à une prairie permanente d'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2017. Le reste du secteur correspond à un pré non recensé comme surface agricole à la PAC. Le secteur présente une déclivité selon un axe Est-Ouest.



■ RPG 2012  
■ RPG 2016

Réalisation : 6t 2020

### Équipements et réseaux

Le secteur pourra être facilement raccordé par les réseaux d'assainissement collectif et d'AEP. Le réseau DECI borde le secteur. Un poteau incendie est disponible à proximité immédiate.



Réalisation : 6t 2019

### Risques et nuisances

Le secteur n'est pas compris dans une zone à risque.

### Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par la servitude suivante :

- AC1 : compris à l'intérieur du périmètre de protection Monuments Historiques autour de l'Église de la Nativité de Saint-Jean-Baptiste.



Réalisation : 6t 2019

## 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

### 2

#### OAP 2 : SECTEUR 1AUT

##### B. ORIENTATIONS RETENUES

###### Formes urbaines et fonctions urbaines

- Phase de réalisation :
  - Opération d'aménagement d'ensemble.
- Type de construction :
  - Constructions d'hébergements touristiques.

###### Déplacements, transports et dessertes

- Voiries et accès :
  - Un accès commun à la zone à respecter sur la RD29 pour encadrer et sécuriser les déplacements.
  - S'appuyer sur le chemin d'accès existant, à renforcer.

###### Paysages, espaces publics, équipements et réseaux

- Traitement paysager :
  - Favoriser la création d'espace de jardins/vergers à l'Ouest de l'opération.
  - Maintenir la coupure végétale identifiée en limite Est de secteur (voir schéma de principe).
  - Un traitement végétal sera à mettre en place en limite Sud et Ouest de l'opération (voir schéma de principe).
  - Préserver l'arbre au Nord-Ouest du secteur, identifié au schéma de principe.
  - Les boisements existants identifiés au schéma de principe devront être préservés pour garantir une bonne insertion du secteur dans son environnement.
- Espaces publics :
  - Préserver le parking existant pour permettre la mise en place d'un parking visiteur.

###### Équipements et réseaux :

- Le secteur pourra être facilement raccordé par le réseau AEP existant.
- Le réseau d'assainissement collectif devra être prolongé pour desservir l'ensemble du secteur d'OAP.
- Réseau DECI existant.

# 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

2

OAP 2 : SECTEUR 1AUT

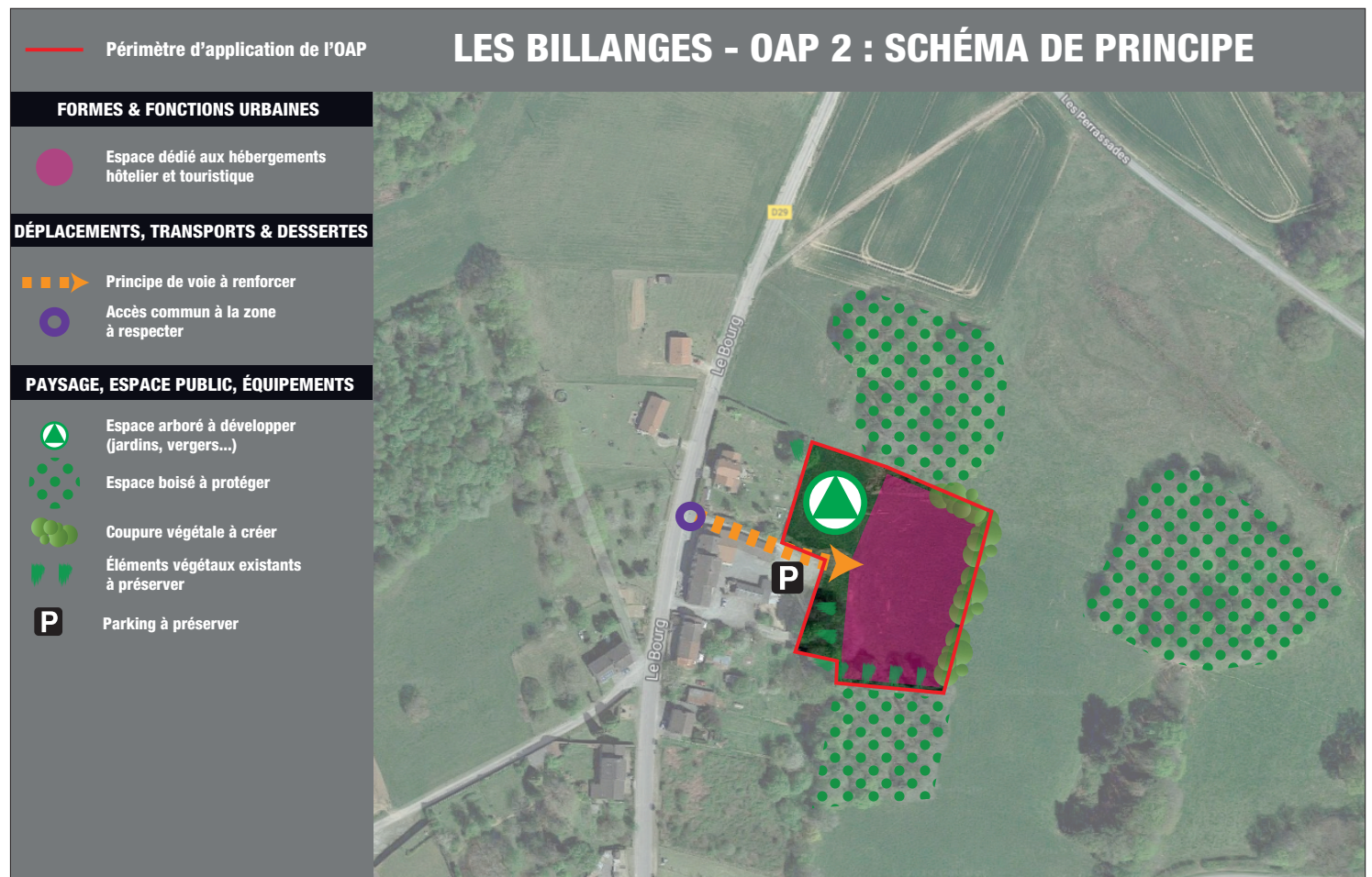
## C. SCHÉMA DE PRINCIPE

Cette carte est une représentation schématique des principales orientations retenues dans l'OAP.

Elle ne constitue ni une superficie, ni une géométrie.

C'est un exemple de retranscription et d'aide à la localisation des orientations.

L'aménageur pourra adapter son projet par principe de compatibilité avec les orientations émises par la collectivité.



# 3. Synthèse chiffrée

**1**
**HABITAT**

Secteur OAP	Type de zone	Superficie du secteur (en ha)	Surface hors VRD (en ha)	Densité minimale (log/ha) hors VRD	Taille moyenne des parcelles (en m <sup>2</sup> )	Nombre minimum de logements projetés	Vocation de la zone
OAP 1	Ub	0,3	0,25	8	1 250 m <sup>2</sup>	2	Résidentielle
	1AU	1,3	1	8	1 250 m <sup>2</sup>	8	
	2AU	0,8	0,66	8	1 250 m <sup>2</sup>	6	
OAP 2	1AUt	0,6	-	-	-	-	Touristique
TOTAL	-	2,2	1,25	8	1 250 m <sup>2</sup>	10	



