

COMMUNE DE LENS LESTANG

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Mars 2018 – document provisoire

PIECE N°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Suite à réunion du 20 mars 2018

Pascale BLANCHET
Urbaniste

Delphine BARNIER
Paysagiste

Aymeric MENASSANCH
Architecte

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

	Page
1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER MARION	4

1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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 et les déplacements.

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.

Article L151-7 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.*

Les Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP) sont opposables dans un rapport de compatibilité aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Les futurs projets (opérations d'aménagement, travaux, constructions),... qui seront réalisés dans ces secteurs « OAP », devront donc être compatibles avec ces orientations, c'est-à-dire veiller à ne pas contredire, ou aller à l'encontre notamment des principes d'aménagement définis dans ces orientations.

Article L152-1 du Code de l'Urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne l'habitat notamment : objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

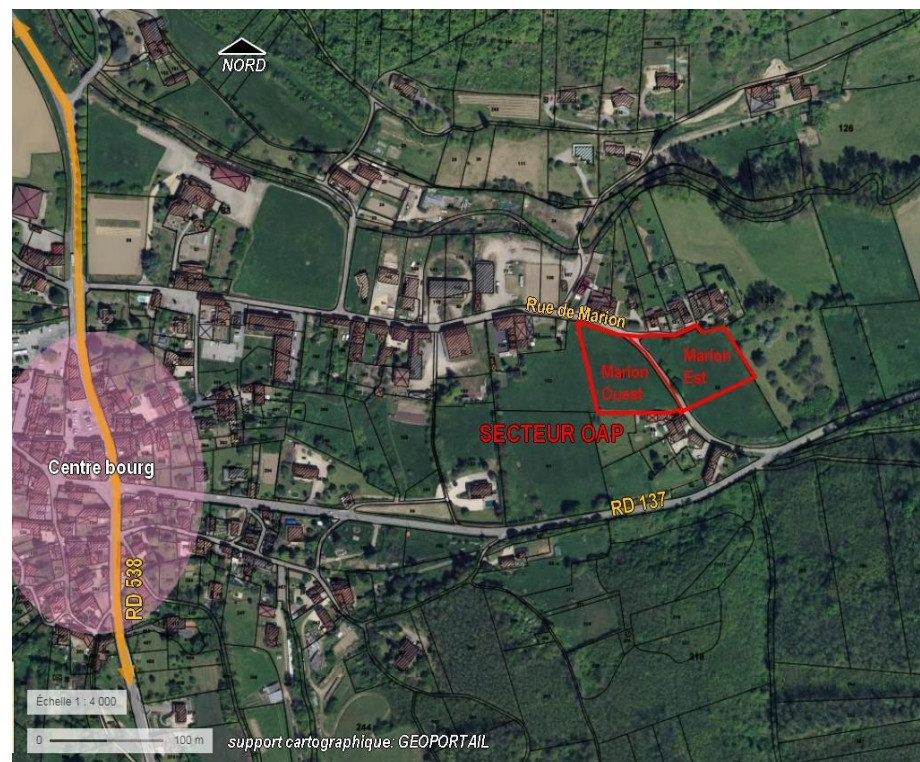
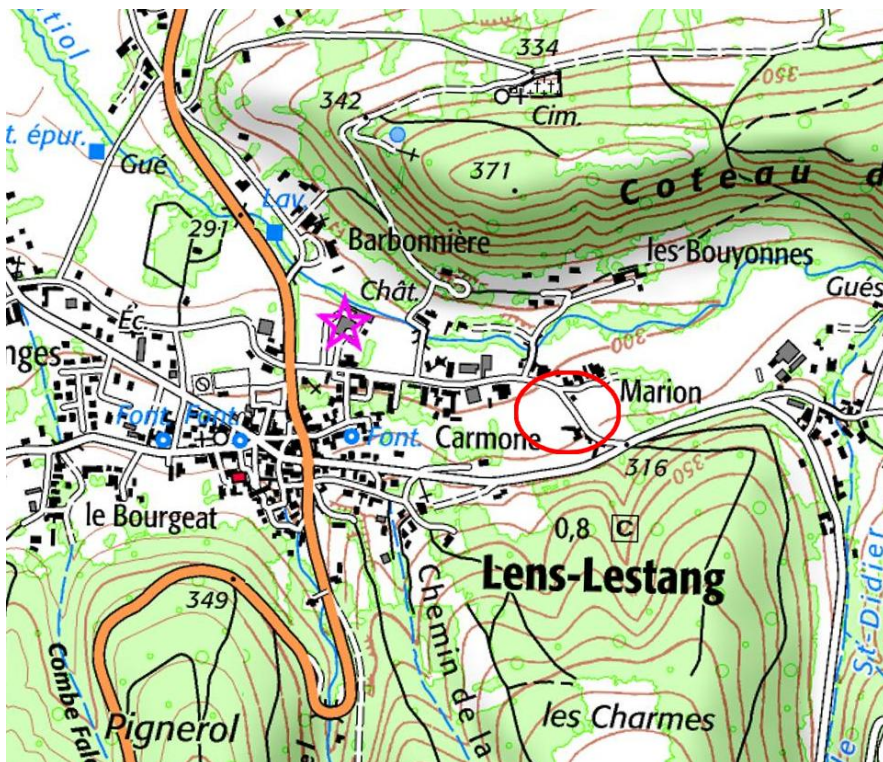
Dans le cadre de la révision du PLU de Lens-Lestang, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ont pour objet de traduire des principes d'aménagement à mettre en œuvre : forme urbaine, densités, organisation des circulations, traitement des espaces publics,....sur des espaces situés en partie est de l'agglomération du village, et qui constituent les principaux secteurs d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat dans le cadre de la présente révision du PLU. : Zones à urbaniser AUo ouvertes à l'urbanisation du quartier de Marion.

Pour ces zones, il s'agit de :

- Produire un schéma d'organisation spatiale
- Définir les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les zones AUo, notamment mettre en évidence les liens avec le cœur du village, et au travers des orientations définies sur ces zones, se donner la possibilité d'évoluer éventuellement vers une extension urbaine au-delà des 10 à 12 ans de la mise en œuvre du PLU,
- Mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
- Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics...

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER MARION

➤ Localisation et contexte général



Deux secteurs à Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été définis dans le PLU en révision : formant un seul et même ensemble pour un futur quartier en développement à dominante habitat; il se situe en périphérie nord est de l'agglomération du village, de part et d'autre de la Rue de Marion qui débouche sur la RD 137 (Route du Grand-Serre) plus au sud.

Il s'agit d'organiser et de programmer le développement de l'urbanisation 'au niveau de ces secteurs en lien avec l'organisation et le fonctionnement urbain du village, en cohérence avec le niveau d'équipement, dans le respect des contraintes environnementales et paysagères,...

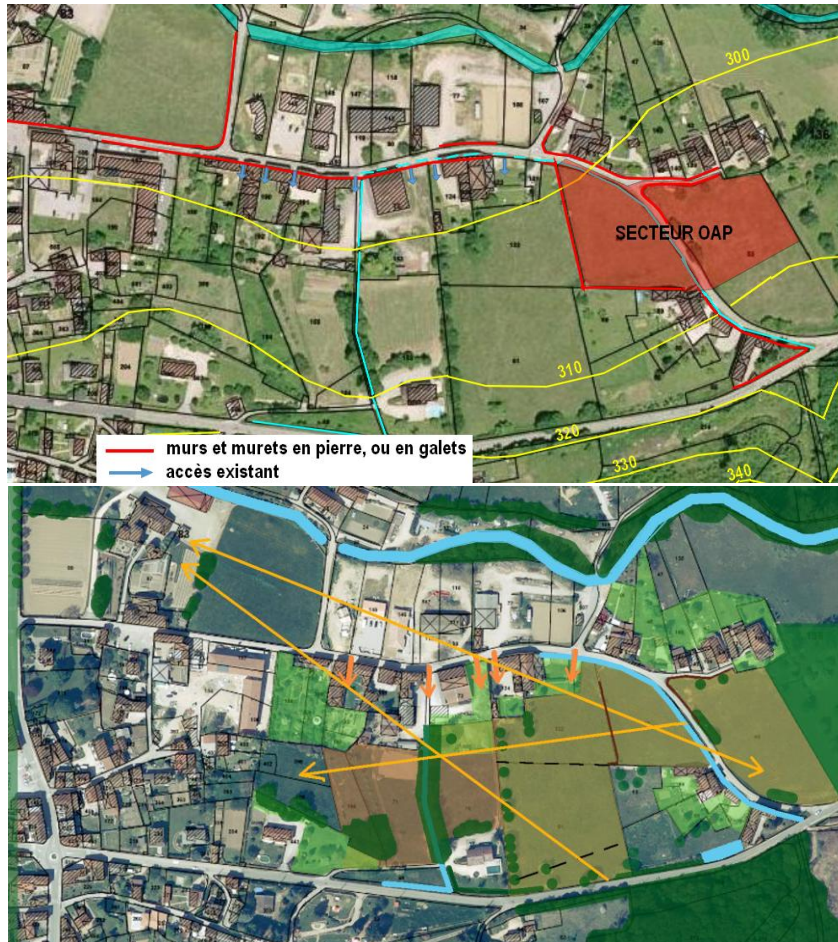
Une seule propriété est concernée par les orientations d'aménagement dans le secteur 1AUo.

Une seule propriété est également concernée par les orientations d'aménagement dans le secteur 2AUo. Elle est actuellement propriété de la commune de Lens-Lestang.

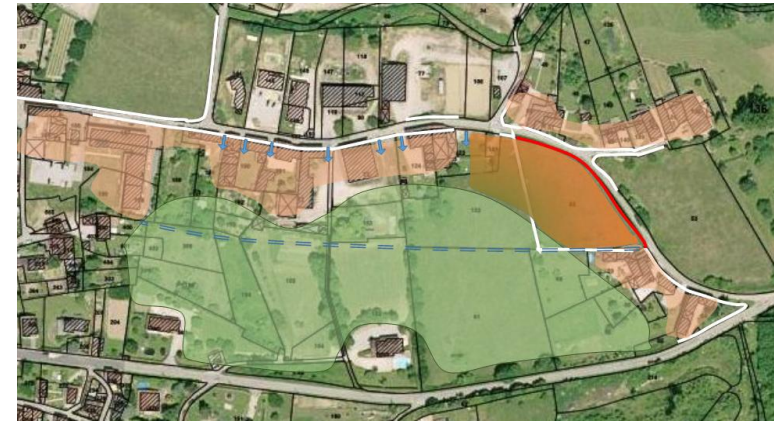
Une grande partie du développement de l'habitat, mis en œuvre au travers du PLU, se concentre dans ce quartier, d'où l'importance de s'inscrire dans une urbanisation maîtrisée, organisée, et programmée, dans un souci de gestion économe de l'espace. Ce secteur d'habitat nouveau va venir s'inscrire dans une logique globale d'organisation de quartier, en relation avec le cœur du bourg et les secteurs d'habitat en périphérie (notamment rue de Marion), au travers des déplacements, de l'aménagement d'espaces collectifs, du traitement des accès à ce quartier à partir des voies existantes, etc...

Besoins au total en logements: une vingtaine de logements.

➤ Etat des lieux



Trame verte et bleue



Trame bâtie et formes urbaines en périphérie : compacité des formes bâties

L'ensemble des secteurs OAP couvre une superficie de 0 ha 85 (trame viaire de la rue de Marion incluse dans cette emprise).

Il s'agit de deux entités foncières situées de part et d'autre de la rue de Marion, qui sont encore actuellement affectées à la mise en valeur agricole (culture, prairie).

La pente des terrains est inclinée vers le nord.

Les tènements de Marion Ouest et de Marion Est sont situés en limite d'espaces bâtis, dans la continuité de constructions qui sont anciennes, en majorité de l'habitat (deux gîtes et une habitation agricole dans l'environnement bâti proche) et pour la plupart implantées à l'alignement des voies qui les desservent.

Présence de murs et de murets en pierre ou en galets qui soulignent les limites parcellaires ou prolongent le bâti pour marquer l'effet de rue.

Espaces desservis en périphérie par la voirie (rue de Marion), par les réseaux (eau, assainissement, électricité) qui ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de ce secteur à urbaniser

Les éléments d'intérêt :

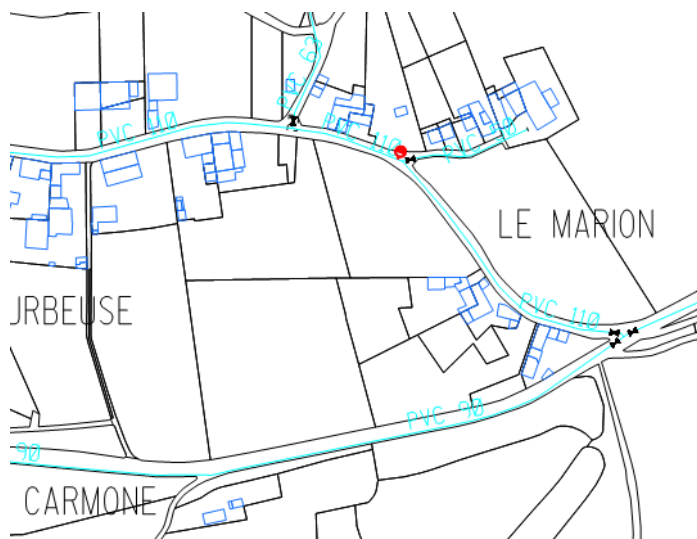
L'identité du site et les lignes de force du paysage : topographie, haies, arbres, trame de l'eau, perspectives de vue sur les différents points d'intérêt du paysage etc.... Ainsi :

- **les cônes de vues** d'intérêt se doivent d'être maintenus pour garder le lien visuel et physique avec les composantes architecturales et naturelles remarquables alentours (le « Château », l'église, les reliefs des coteaux de Chatenay en arrière plan,...)
- **la composition des espaces bâtis le long de la rue de Marion** : alternance « pignon- cour- mur en pierre ou galet »
- **la trame verte** : espace ouvert de prairie, jardins privés, trame végétale humide, haies, arbres isolés...

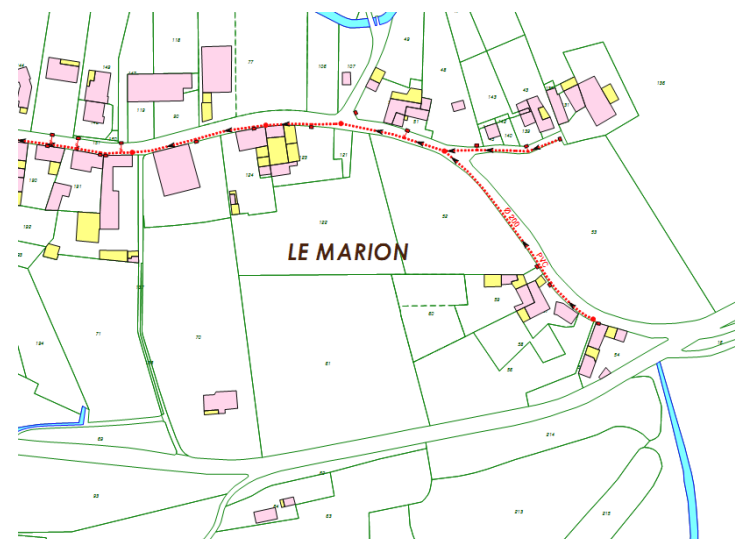
- **eaux de ruissellement** et présence de sources à prendre en compte au sein du projet;
- **prise en compte des murs et murets en galets**



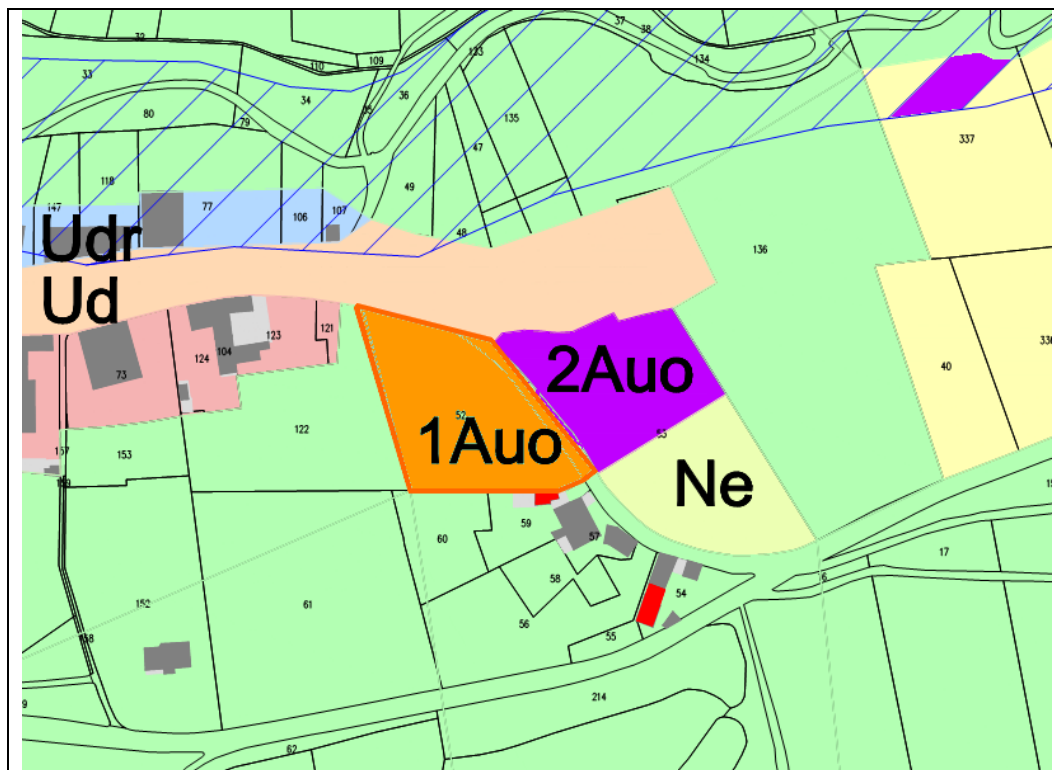
Secteur avec desserte suffisante en périphérie des réseaux eau, assainissement et électricité :



Réseau d'eau potable existant rue de Marion et route du Grand Serre



Assainissement collectif : réseau d'eaux usées le long de la rue de Marion



Dans le document graphique du règlement :

Le secteur « Marion » est classé en zone à urbaniser dite « ouverte » AUo à vocation dominante d'habitat, en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux,...) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Zone AUo : Zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation pouvant accueillir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Deux secteurs :

- Secteur 1 AUo Marion Ouest
- Secteur 2 AUo Marion Est

Une seule propriété est concernée par les orientations d'aménagement dans le secteur 1AUo.

Une seule propriété est également concernée par les orientations d'aménagement dans le secteur 2AUo. Elle est actuellement propriété de la commune de Lens-Lestang.

← Extrait zonage du PLU sur ce secteur

Les espaces situés à l'ouest et au sud du secteur 1AUo sont maintenus en zone N (espaces partiellement enclavés, secteur humide, réseaux insuffisants).

Au sud du secteur 2 AUo est prévu l'aménagement légers d'espaces vert et de loisirs ouverts au public.

Rappel des objectifs : OAP quartier Marion :

Produire un total de 50 logements dans le cadre de la révision PLU

35 logements comptabilisés dans les dents creuses du tissu bâti

15 logements à programmer sur Marion

Cadre SCOT : densité minimum (Document d'orientation SCOT approuvé) à respecter pour ces 15 logements qui est de 20 logements à l'ha, soit une consommation « théorique » de 0,75 ha **au** maximum.

Le quartier de Marion est un secteur stratégique pour le développement communal, qui doit permettre de contribuer pour une part importante à l'accueil de nouveaux logements sur la commune, en évitant une surconsommation foncière de constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et des densités trop faibles.

Le développement urbain devra se réaliser avec une perméabilité du site pour les déplacements des piétons.

L'aménagement du secteur devra prendre en compte la qualité environnementale et la trame verte et bleue.

Principes à respecter

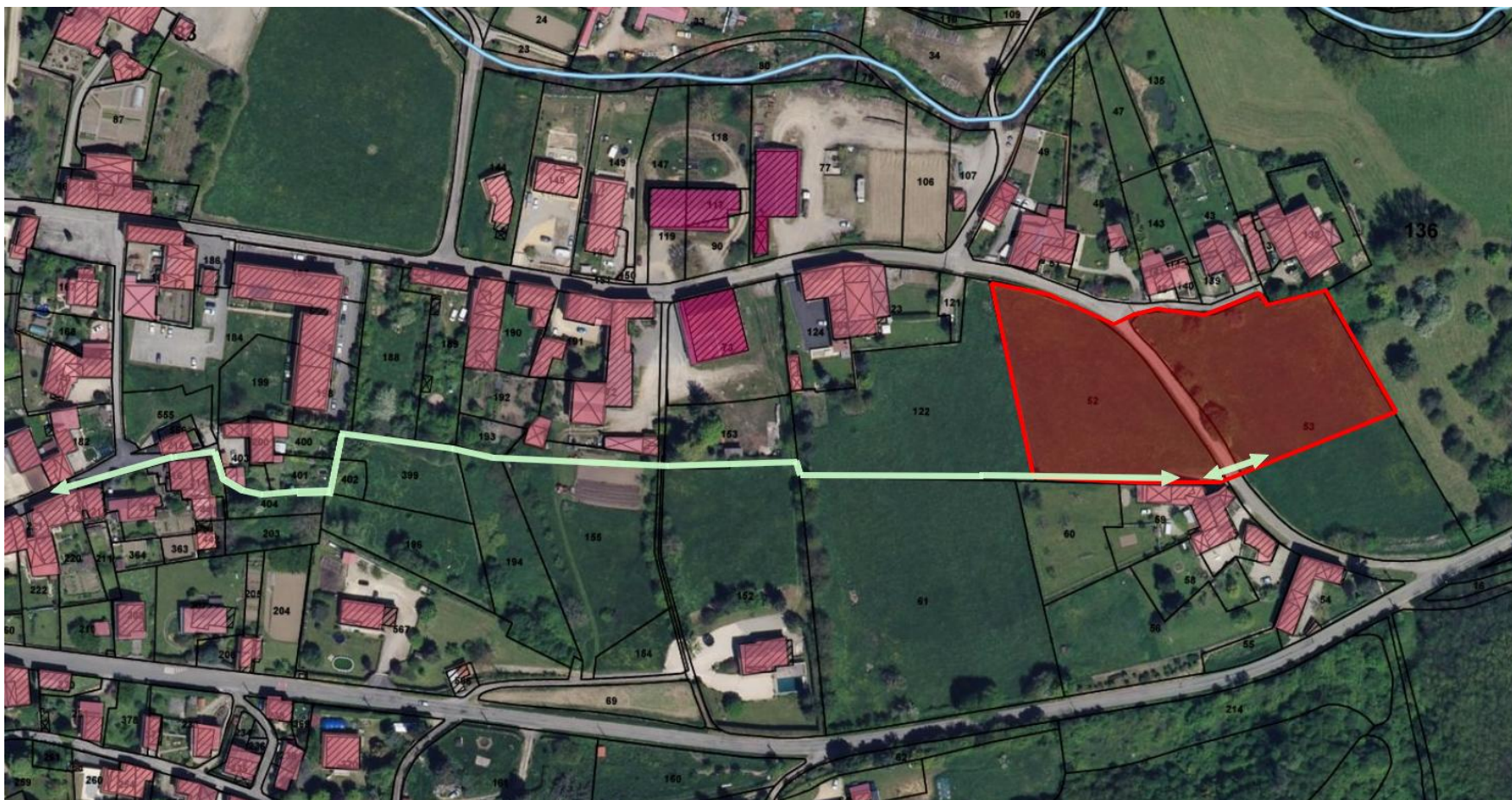
Aménagement global :

Principes d'aménagement définis sur ce quartier devant rester compatible avec une urbanisation ultérieure (au-delà de l'échéance du PLU) des espaces situés entre ce quartier et le village, à l'ouest des de la zone 1AUo.

Fonctionnement et organisation viaire :

La commune veut maintenir le principe d'une liaison douce direct entre ce quartier et le centre bourg, qui avait été défini dans le PLU de 2007

Principe d'un axe de desserte principal orienté Est-ouest au sud de la zone 1AUo, se connectant à l'Est sur la voie communale dite « chemin de Marion » et débouchant à l'Ouest sur un espace public (placette). La liaison directe avec le cœur du village s'établit par une liaison piétonne débouchant sur la rue Bourbeuse (configuration du bâti rendant difficile une circulation véhicule importante à ce niveau).

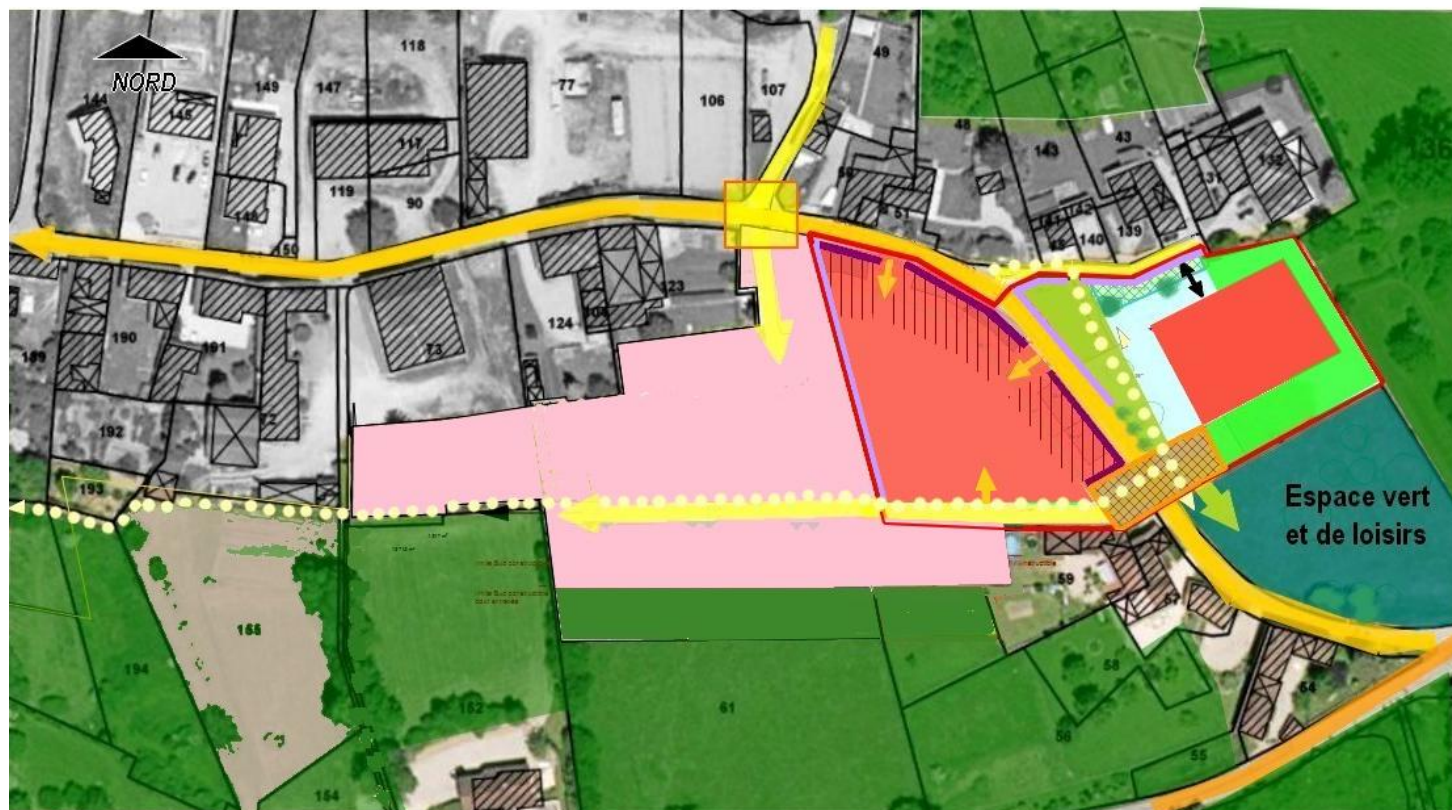


Principe liaison douce à prendre en compte dans OAP

➤ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) retenues sur le quartier de Marion:

Le schéma et les orientations de principe déclinées ci-après sont opposables en terme de compatibilité :

SCHEMA DE PRINCIPE OAP QUARTIER MARION



- potentialités de développement urbanisation au delà de l'échéance PLU
- maintien "trame verte" ou agricole

- Périmètre OAP
- Emprise potentielle construction principale (habitat intermédiaire ou groupé)
- Emprise constructible avec obligation de mitoyenneté des constructions
- Implantation des constructions dans un même alignement
- Espace "jardins"
- Espace collectif avec circulation véhicules
- Mutualisation des espaces de stationnement
- Espace collectif "trame verte" avec circulation "douce"
- Espace public avec traitement carrefour /plateau traversant
- Voie de desserte principale
- Principe d'accès groupé
- Recul minimum 15m / mur de clôture
- Muret ou mur de clôture en pierre à préserver

mise à jour 20 / 03 / 2018

Ces orientations s'attachent à définir :

- des formes urbaines, visant à promouvoir une gestion « économe » de l'espace,
- de la mixité sociale dans l'accès au logement : imposer un minimum de 3 logements à caractère social sur la partie Marion Est en cherchant à mixer les statuts d'habitat : locatif /accession,
- du traitement des accès, des voies et espaces publics, avec un principe de continuité des liaisons viales et piétonnes sur l'ensemble du quartier,
- de la qualité urbaine et environnementale dans la conception des constructions, et dans le traitement et l'accompagnement végétal des constructions et espaces publics.

Exemple de schéma à titre indicatif pour illustrer les principes d'aménagement (non opposable en terme de compatibilité)



⇒ Formes urbaines : une typologie variée de l'habitat par des formes urbaines diversifiées à mettre en œuvre

Une diversité architecturale et urbaine sera recherchée dans un esprit de greffe de ce nouveau quartier au reste de l'agglomération

Une diversité des fonctions sera également recherchée avec la possibilité d'implanter des équipements ou services en rez-de-chaussée des futurs logements, des commerces ou activités compatibles avec la vocation résidentielle (professions libérales par exemple...).

➤ Marion Est :

- Formes urbaines à dominante habitat intermédiaire* et/ou d'habitat groupé/maison de ville définissant par leur hauteur (de l'ordre de R+1) et leur implantation, des formes urbaines plus « compactes »
- Maintenir un recul vis-à-vis du chemin de Marion en partie nord, les constructions s'implanteront selon un recul minimum de 15 m par rapport à la limite de l'emprise publique concrétisée par le mur de clôture existant.

*habitat intermédiaire** : L'habitat intermédiaire se situe entre habitat collectif et habitat individuel. Il contient 3 critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur des constructions ne dépassant pas R+3.



➤ Marion Ouest :

- Formes urbaine à caractère plutôt groupé : typologie d'habitat de rue, obligation de mitoyenneté sur une au moins des limites séparatives latérales.
- En bordure du chemin de Marion, chercher à prolonger le caractère urbain à connotation villageoise : semi continuité du « front bâti » en bordure de rue : implantation des constructions suivant un développé du bâti ordonné perpendiculaire ou parallèle à la rue dans le prolongement direct des murs de clôtures, pouvant alterner avec façade ou pignon sur rue et cour semi-ouverte.
- D'une manière générale : implantation de la façade principale ou du pignon des constructions dans un même alignement par rapport au Chemin de Marion pour créer cet effet de « rue » : la distance entre la façade principale des constructions et le bord extérieur du fossé situé le long du Chemin de Marion ne dépassera pas 2 mètres, des reculs ponctuels au-delà de 2 m sont possibles pour l'aménagement des espaces de stationnement et pour les accès aux constructions qui seront regroupés dans le cas des habitations groupées ou accolées .
- Volumétrie d'ensemble des constructions : de l'ordre de R+1 en front de rue.
- Forme urbaine à dominante d'habitat groupé.



⇒ L'organisation des déplacements : circulations, stationnements

Principe d'accès commun aux deux zones en partie sud au niveau de la rue de Marion, avec aménagement spécifique sécurisé pour la traversée de la voie (type plateau traversant) au niveau de cet accès commun aux deux zones.

Déplacements doux reliant ce secteur, au centre bourg et aux autres quartiers :

Les circulations réservées aux piétons et aux cycles, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite, seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma, avec un **axe piéton** « fort » qui relie le centre bourg au quartier Marion. Les liaisons piétonnes ont pour fonction d'assurer la continuité des cheminements et liaisons douces à l'intérieur et sur l'ensemble du quartier avec le cœur du village

Concevoir les liaisons piétonnes suivant quelques principes :

- largeur d'emprise au minimum 2,00m
- lorsqu'elles sont réalisées en site propre : sols perméables et filtrants et/ou végétalisés.

- Marion Est :

- Accès véhicule à partir de la rue de Marion, pas d'accès véhicule en partie nord, uniquement cheminement piéton
- **Favoriser le regroupement des stationnements en « poche » au sein du secteur** notamment pour l'opération d'habitat intermédiaire plutôt qu'un étalement du stationnement le long des voies. Des espaces de stationnement « visiteurs » sont à prévoir dans le cadre de l'opération d'habitat.
- **Prévoir un minimum de garages pour les vélos et cycles** : Des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos seront prévus (au minimum 1 emplacement par logement). Ils pourront être réalisés à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments à condition que ces emplacements soient couverts, clos et situés sur la même unité foncière que l'opération d'habitat.

- Marion Ouest :

- **Amorce de l'aménagement d'une voie desserte principale** Est – ouest, qui pourra acquérir à terme un statut de voie de desserte « inter quartier ». Dans un premier temps outre la desserte sud de la zone 1AUo, elle est le support de l'amorce de la liaison piétonne ou voie verte qui va relier ce quartier au cœur du village : **Maintien de la perspective vers le centre village.**
- Hiérarchie des voies avec gabarit et conception de rues adaptées aux capacités de desserte et aux conditions de circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie
- Côté rue Marion : principe d'accès direct regroupé en front de rue de manière à permettre au maximum le maintien des murs en pierre existants.



⇒ **Qualité environnementale du bâti**

La qualité environnementale des futures constructions est recherchée par l'ordonnancement bioclimatique du bâti. Il s'agit de prendre en compte les principes bioclimatiques dans l'organisation, l'implantation et la conception des constructions. L'implantation et l'orientation des constructions doivent être conçues de manière à favoriser :

- les apports solaires et la possibilité de mettre en place des panneaux solaires, (minimiser les effets d'ombre portée sur, et entre, les bâtiments,...)
- la protection contre les vents dominants,
- l'ouverture sur les espaces extérieurs (proches et lointains).
- la conception et le traitement des toitures doivent pouvoir faciliter l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

⇒ **Espaces verts - Plantations - Gestion des eaux pluviales :**

Mise en place d'un maillage végétal renforçant les masses plantées déjà existantes, et s'articulant sur les ruptures de pentes, les passages d'eaux, les dessertes, les limites séparatives, et en accompagnant les cheminements doux...

Les espaces collectifs ou publics à créer devront faire l'objet d'un aménagement paysager, et ne devront pas constituer des délaisés.

Espaces extérieurs privatifs :

- Les jardins, parc, prairie,... sont à concevoir en priorité au sud du bâti ;
- Caractère champêtre à maintenir dans le traitement des espaces extérieurs, des clôtures : panneaux grillagés métalliques doublés ou non de haies.
- La mise en place de clôtures n'est pas obligatoire. Les haies accompagnées ou non de clôture seront constituées d'essences variées et champêtres.

Mettre en place une gestion rationnelle des eaux pluviales :

- Réduire au maximum les surfaces imperméables (bitume, béton)
- Choisir des revêtements poreux et filtrants pour une meilleure infiltration de l'eau (stabilisé, graviers...) sur les espaces à faible trafic (places, stationnement) et les voies piétonnes,
- Végétaliser un maximum d'espaces (accotement enherbées).

Prendre en compte et anticiper les ouvrages de collecte des eaux pluviales pour assurer une restitution progressive de l'eau dans le milieu naturel :

- Sauf aménagement pour accès, conserver le fossé existant « ouvert » en bordure du chemin de Marion.

⇒ Le programme de logement



superficie totale : 7600 m2
Nombre de logements : 15
Nombre de logements à l'ha : 19,7

15 logements sont prévus sur une surface potentiellement constructible de 0,76 hectares intégrant espaces collectifs et voiries, soit une densité minimum de 19,7 logements à l'hectare répartis en logements intermédiaires et/ou en habitat groupé/maisons de ville et logements individuels.

Opération devant comporter un minimum de 3 logements abordables (servitude de mixité sociale instaurée au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme et imposant un minimum de 3 logements abordables sur l'ensemble de la zone 2AUo ; cette servitude est portée sur le document graphique du règlement du PLU).

Ces espaces constituent une perspective de développement à moyen terme (10-12 ans). La commune ayant la maîtrise foncière des terrains de Marion Est, elle envisage un développement des constructions pouvant se réaliser progressivement de manière à ne pas concurrencer le développement de Marion-Ouest et à réguler dans le temps le nombre de logements réalisés.
