

Révision du P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LENT

2a. PADD

Mai 2008
Dossier d'Approbation

R. BENOIT, Architecte d.p.l.g. Urbaniste - P. GAUDIN, Paysagiste d.p.l.g.
D. GOUIN, Architecte d'intérieur - SCM Atelier du Triangle
Espace entreprises Mâcon Loché - 128 rue Pouilly-Vinzelles, 71 000 MACON
Tel: 03 85 38 46 46, fax: 03 85 38 78 20, E-mail: atelier.triangle@wanadoo.fr

S.C.P. BOUILHOL, BERNARD et RAMEL
Architectes D.P.L.G. - Urbaniste - Paysagiste
117bis, rue Marietton - 69009 LYON - Tél : 04 78 83 61 87 - Fax : 04 78 83 64 62
5a, route de Saint-Maurice-de-Gourdans - 01800 MEXIMIEUX - Tél : 04 74 61 11 33

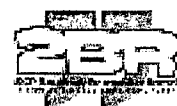
Elaboré le : 06/03/1986

Mise en révision le : 20/04/1989

Approuvé le : 26/11/1992

Mise en révision le : 22/01/04

Approuvé le :



SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	1
I – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN RENFORCANT LA CENTRALITE DU BOURG	3
II – ASSURER UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS EN ADEQUATION AVEC LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE	8
III – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ARTISANALE, INDUSTRIELLE ET TOURISTIQUE	10
IV – AFFIRMER ET SOUTENIR LA VOCATION AGRICOLE DE LA COMMUNE	12
V – PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET PAYSAGE NATUREL ET BATI	14

PRESENTATION GENERALE

Ce document pose les enjeux généraux afin de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L110 et L121.1 du Code de l'Urbanisme.

ART. L110

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

ART. L121-1

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'Urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ont été définis de la manière suivante.

LE TERRITOIRE DE LENT

Le territoire de LENT, d'une superficie de 3 148 hectares, se situe au nord-est du plateau Dombiste.

La commune est traversée du nord au sud par la RD 22 d'importance régionale, et par des voies de moindre importance : RD64, RD64a, RD23 qui convergent dans le village.

La commune se caractérise par :

- ▶ un centre bourg organisé au carrefour des routes RD22 et RD23,
- ▶ des extensions urbaines dans le prolongement de ce centre
- ▶ de nombreux hameaux et fermes isolées sur l'ensemble du territoire
- ▶ une agriculture fortement présente
- ▶ des milieux naturels intéressants : la Veyle, des étangs, des boisements et des haies

Au vu des éléments de diagnostic, la commune de LENT a décidé d'orienter son développement territorial pour les 20 années à venir, selon cinq orientations générales :

I – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN RENFORCANT LA CENTRALITE DU BOURG

II – ASSURER UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS EN ADEQUATION AVEC LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

III – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

IV – AFFIRMER ET SOUTENIR LA VOCATION AGRICOLE DE LA COMMUNE

V – PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET PAYSAGE NATUREL ET BATI

Chaque orientation découle d'un constat établi sur la commune, qui se décline ensuite en différents éléments de projet.

I – Maitriser le développement démographique en renforçant la centralité du bourg

I.I. LES CONSTATS

• Après une baisse continue de la population jusque dans les années 70, la commune de LENT connait depuis un développement démographique fort et continu. En 1999, le recensement de l'INSEE comptabilisait 1145 habitants, et en 2004 la population était estimée à environ 1276 habitants.

• Ce dynamisme démographique s'accompagne en revanche, d'un léger vieillissement de la population entre 1990 et 1999.

• L'attractivité importante s'est traduite par le développement de l'habitat, sur l'ensemble de la commune, et de type majoritairement pavillonnaire.

I.II. LES CONSTATS ET ENJEUX DU SCOT BOURG-BRESSE-REVERMONT

Le SCOT Bourg-Bresse-Revermont est en cours d'élaboration. Le scénario, à échéance 2025 prône un développement maîtrisé et structuré du territoire.

Les objectifs sont les suivants :

- structurer le territoire autour d'une armature urbaine,
- maîtriser la consommation de l'espace et préserver les milieux naturels et les paysages,
- développer le territoire en organisant sa croissance démographique et économique.

La commune de LENT est considérée comme « Pôle local équipé et desservi en Transport en Commun »

Les caractéristiques du développement à venir à LENT sont **« une croissance démographique assez importante, accompagnée du renforcement correspondant des services de base »**.

Le SCOT définit des valeurs-cibles de consommation foncière pour l'habitat en extension du tissu urbain de l'ordre **de 15 hectares pour la commune de LENT**.

Le SCOT fixe également des objectifs en termes de densités des nouvelles constructions : soit 20 logements par hectares dans le centre et 15 logements par hectares dans les secteurs en extension du tissu urbain.

Le SCOT précise que 15 % de logements sociaux en tenant compte de l'offre existante.

I.III. LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Maitriser cet accroissement démographique.

L'objectif de croissance de la commune de Lent s'inscrit dans le cadre des objectifs retenus par le SCOT « Bourg - Bresse - Revermont » :

- L'objectif de croissance retenu pour le SCOT « Bourg - Bresse - Revermont », est de 25 000 habitants supplémentaires entre 2008 et 2028. Lent étant un pôle local équipé, elle doit se partager 8 % de la croissance globale avec les 3 autres pôles.
- Une consommation foncière par habitant de 15 ha.
- Un coefficient de rétention foncière de 2

Ainsi, en 2025, la population estimée serait de l'ordre de 1766 habitants (=1276 + 490), soit 1,55%/an.

- Conforter le centre bourg. Les nouvelles opérations seront localisées essentiellement dans la continuité immédiate du centre bourg.

- Limiter l'urbanisation dans les hameaux. Les hameaux existants seront maintenus, et un développement très mesuré dans les hameaux constitués avec des constructions nouvelles qu'à l'intérieur des périmètres actuellement urbanisés des hameaux.

- Proposer une offre mixte en matière de logements. Dans un souci d'équilibre des territoires et de mixité sociale et urbaine, les opérations de logements privilégieront plutôt l'habitat intermédiaire et le petit collectif, et de type locatif et notamment social. Dans cet objectif, le SCOT demande un taux de 15% de logements sociaux en tenant compte de l'offre existante.

Cela représente pour LENT, une trentaine de logements de ce type à créer d'ici 2025, si l'objectif de croissance est maintenu.

I.IV. LES ELEMENTS DU PROJET

- Le projet de PLU permet de répondre aux objectifs de croissance fixée par la commune tout en étant compatible avec les orientations du SCOT. Ainsi, les disponibilités foncières du PLU en extension du tissu urbain représente approximativement 8,10 hectares (zone AU) en prenant en compte les opérations en cours dans les zones AU1.

- Poursuite de l'urbanisation dans les secteurs définis par le POS. Pour permettre la maîtrise de l'accroissement démographique, la volonté est d'urbaniser les secteurs inscrits au POS pour l'urbanisation à court ou long terme. Il est proposé de les redessiner par rapport à une possibilité de maillage cohérent.

- Limiter le développement urbain dans le secteur Est de la commune qui se situe dans les périmètres de risques associés aux canalisations et à proximité de la vallée de la Veyle qui constitue un corridor naturel à protéger.

- Le développement très mesuré dans les hameaux constitués prend en compte des enjeux agricoles et d'équipements. Ainsi, les hameaux qui offrent des possibilités limitées de constructions sont soit reliés à l'assainissement collectif, soit éloignés des sites d'exploitation agricole.

Les bâtiments existants dispersés dans la zone agricole et qui n'ont pas de vocation agricole sont identifiés pour permettre leur évolution, par un classement en zone Nh.

- Création d'une zone « Agricoles Stricte », proscrivant toute nouvelle urbanisation afin de préserver des perspectives de développement intéressante sur le bourg.

- La commune se propose de répondre à court/moyen terme à l'objectif de diversité de l'offre de logements tel que demandé par le SCOT.

En effet, l'objectif de 15% de logements sociaux sur les 180 logements nouveaux prévus d'ici 2025 représente environ 27 logements.

Deux programmes sont d'ores et déjà prévus à court/moyen terme.

D'une part, une opération sur le secteur au Sud-Ouest du centre bourg avec un programme de logements sociaux à réaliser avec BOURG HABITAT (12 logements sociaux locatifs et 9 en accession sociale à la propriété). Ce projet permettra également de marquer l'entrée Sud de la commune.

D'autre part, une petite opération à l'entrée Nord de la commune (menée par la SEMCODA) permettra la création de 2 logements locatifs par réhabilitation, et 4 en constructions neuves.

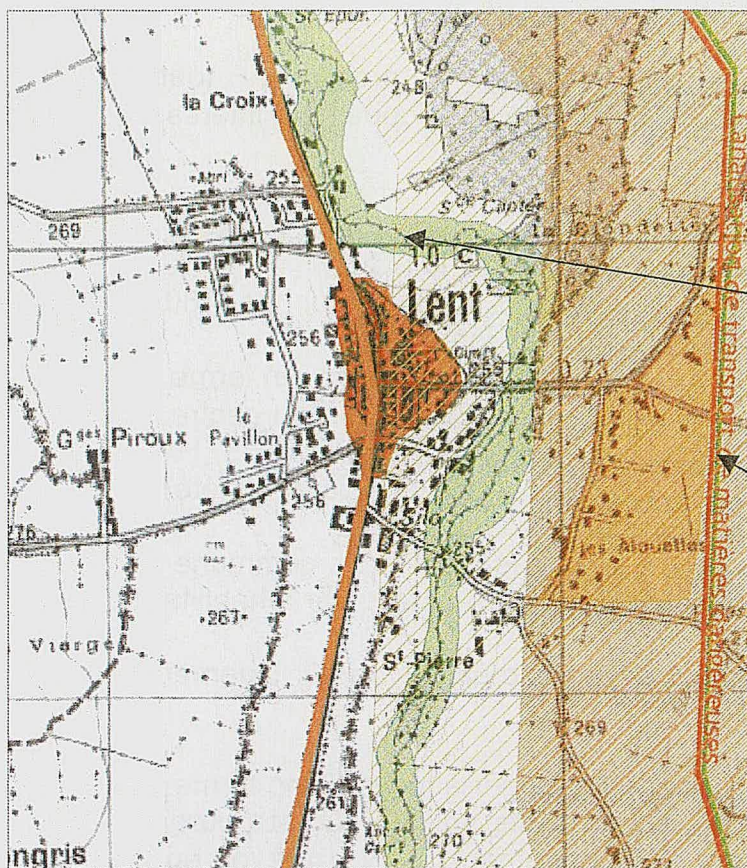
Ces deux programmes conduiront à la création de 27 logements, donc le minimum demandé par le SCOT.

Mais la commune prévoit de prolonger à moyen/long terme cet effort de rééquilibrage de l'offre en matière de logements sociaux. C'est pourquoi, dans le cadre des orientations particulières d'aménagement, le PLU prévoit également sur un secteur non construit en zone UB la réalisation de programmes de logements dans une forme urbaine de plus grande densité.

Ce secteur d'environ 2 hectares fait l'objet de l'instauration d'une servitude au titre de l'article L123.2b), demandant la réalisation d'un programme minimum de 49 logements comportant au moins 25 logements sociaux.

Dans cette optique, la commune a aussi demandé que ce secteur puisse être inscrit au programme des acquisitions de l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL).

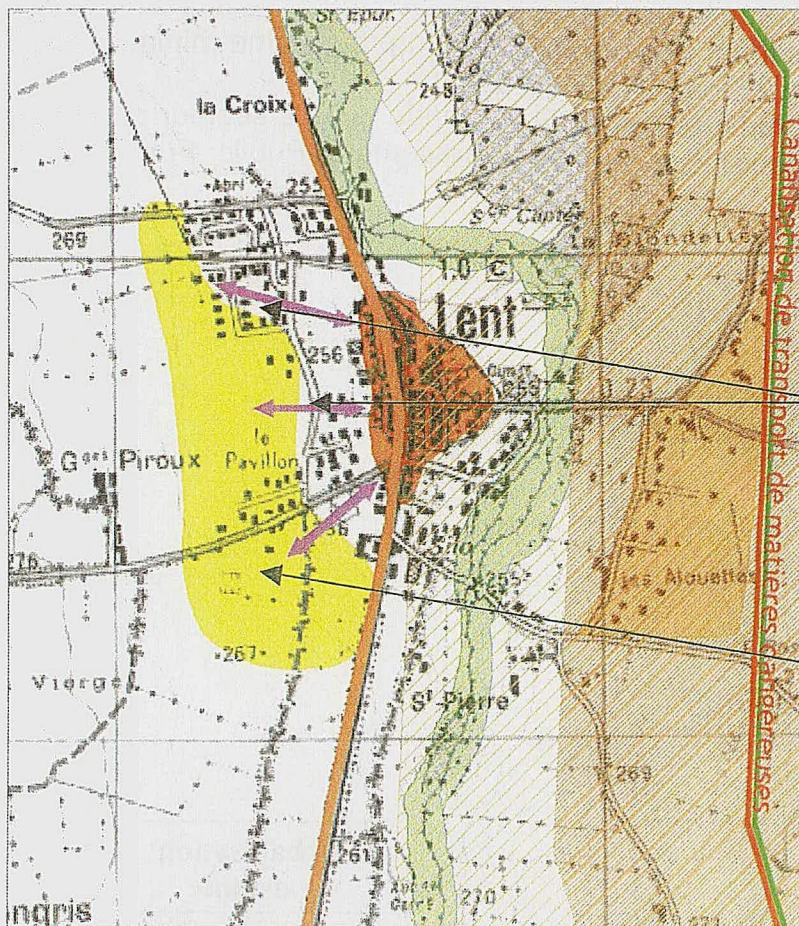




Protection de la Veyre par
un classement en zone
naturelle

Prise en compte des
risques liés aux
canalisations

A l'est, risques liés aux canalisations et préservation de la vallée de la Veyre

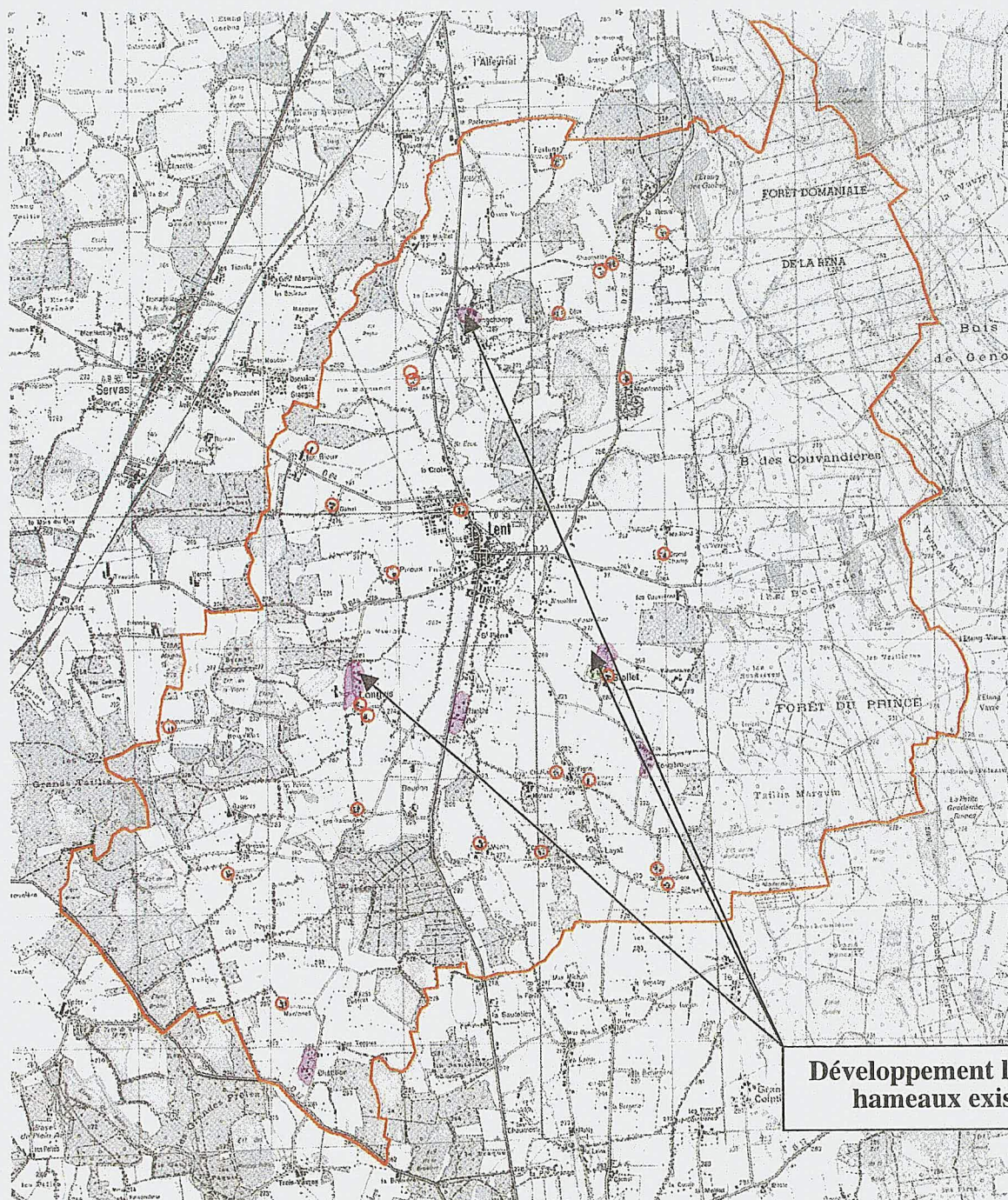


Liaisons piétonnes entre les
futurs quartiers d'habitat et
le centre

Développement de
l'urbanisation à l'ouest du
centre

direction de l'ouest.

Développement urbain en



**Développement limité des
hameaux existants**

II – Assurer un niveau d'équipements collectifs en adéquation avec le développement démographique

II.I. LES CONSTATS

- La majorité des équipements collectifs sont situés dans le centre bourg. Ils permettent ainsi de maintenir une animation importante et un bon fonctionnement pour la commune (école, centre de loisirs, mairie, salle des fêtes, terrains de sport...).
- Le réseau viaire est important et converge surtout vers le centre bourg, ce qui s'est traduit par une urbanisation linéaire.
- La gare SNCF située à Servas, accessible depuis la RD 64, assure des liaisons quotidiennes avec Lyon et Bourg en Bresse.

II.II. LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Permettre le développement du pôle scolaire et des activités de sports et de loisirs.
- Réflexion sur les entrées de ville et les problèmes de stationnement dans le bourg.
- Faciliter les déplacements en transport en commun, en permettant notamment une accessibilité au réseau de bus, et en privilégiant l'urbanisation à proximité de ce réseau.
- Accompagner le développement urbain de liaisons piétonnes
- Prendre en compte le zonage d'assainissement en proscrivant une nouvelle urbanisation dans les secteurs non desservis par l'égout

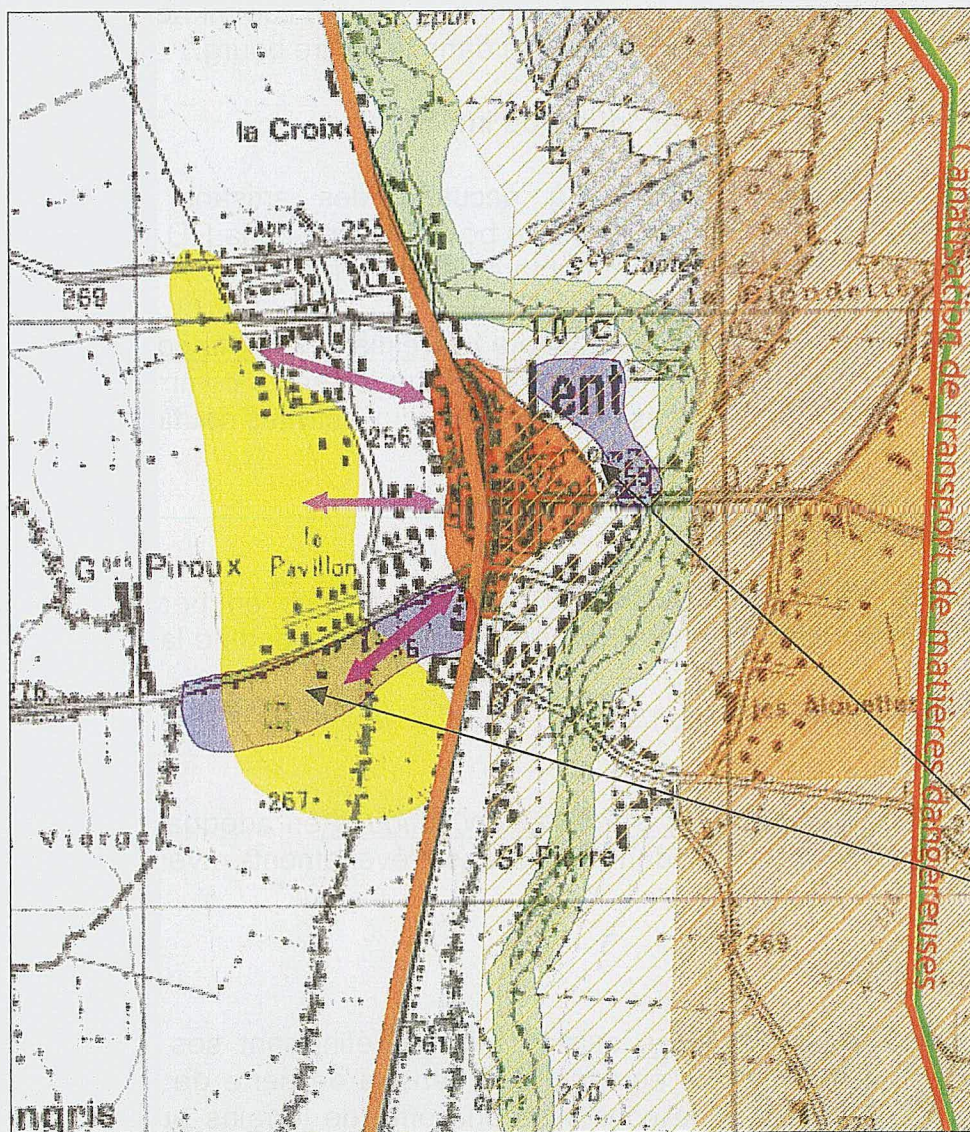
II.III. LES ELEMENTS DU PROJET

- Extension de la zone UsI pour prendre en compte l'ensemble des équipements sportifs et de loisirs existants (stade, salle des fêtes, terrains de tennis...) et création d'une zone AUsl pour prévoir le développement d'une zone d'équipements collectifs (équipement sportif, loisirs, festif...). L'ensemble de cette zone constituera un véritable pôle d'équipements collectifs, à proximité immédiate du centre bourg. En effet, ces équipements pourront évoluer ou se diversifier en fonction des futurs besoins.
- Conforter le pôle scolaire existant par la création d'une zone UsI et NI. En effet, à long terme, les aménagements pour de futurs besoins concernant les équipements scolaires, devront conforter l'école déjà existante. Des emplacements

réservés ont été mis en place pour permettre l'extension de l'école et des terrains de sports.

- Réflexion sur les entrées du village avec la mise en place d'emplacements réservés pour créer des espaces de stationnements à l'entrée nord et à l'est dans le cadre de l'aménagement du secteur de la poste.

- Des emplacements réservés pour la réalisation de liaisons piétonnes sont mis en place entre le centre et les futures zones d'habitat et pour accéder à l'école depuis le centre et l'espace de stationnement situé plus au nord.



Secteurs
d'extension
des zones de
loisirs et
sportives

III – Permettre le développement de l'activité artisanale, industrielle et touristique

III.I. LES CONSTATS

- On note dans le centre la présence de commerces, services de proximité, sources de dynamisme économique local et d'animation pour la commune. L'ensemble de ces activités existantes se localise dans le centre bourg.

- L'agriculture est une activité économique importante.

- Une zone d'activités destinée à accueillir des artisans, industries, commerces et services se situe à l'entrée sud du bourg, le long de la RD 62. Elle est en partie aménagée mais il reste environ 2 hectares disponibles.

- L'activité touristique, est une composante intéressante pour la commune. La présence des étangs et notamment de celui de La Rena, en limite communale avec Péronnas, permet le développement des activités liées aux activités nautiques.

III.II. LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Maintenir une animation commerciale dans le village en pérennisant et protégeant les commerces situés dans le cœur du village, ou le long de la RD62.

- Offrir aux artisans locaux la possibilité de s'implanter, dans un secteur proche du centre

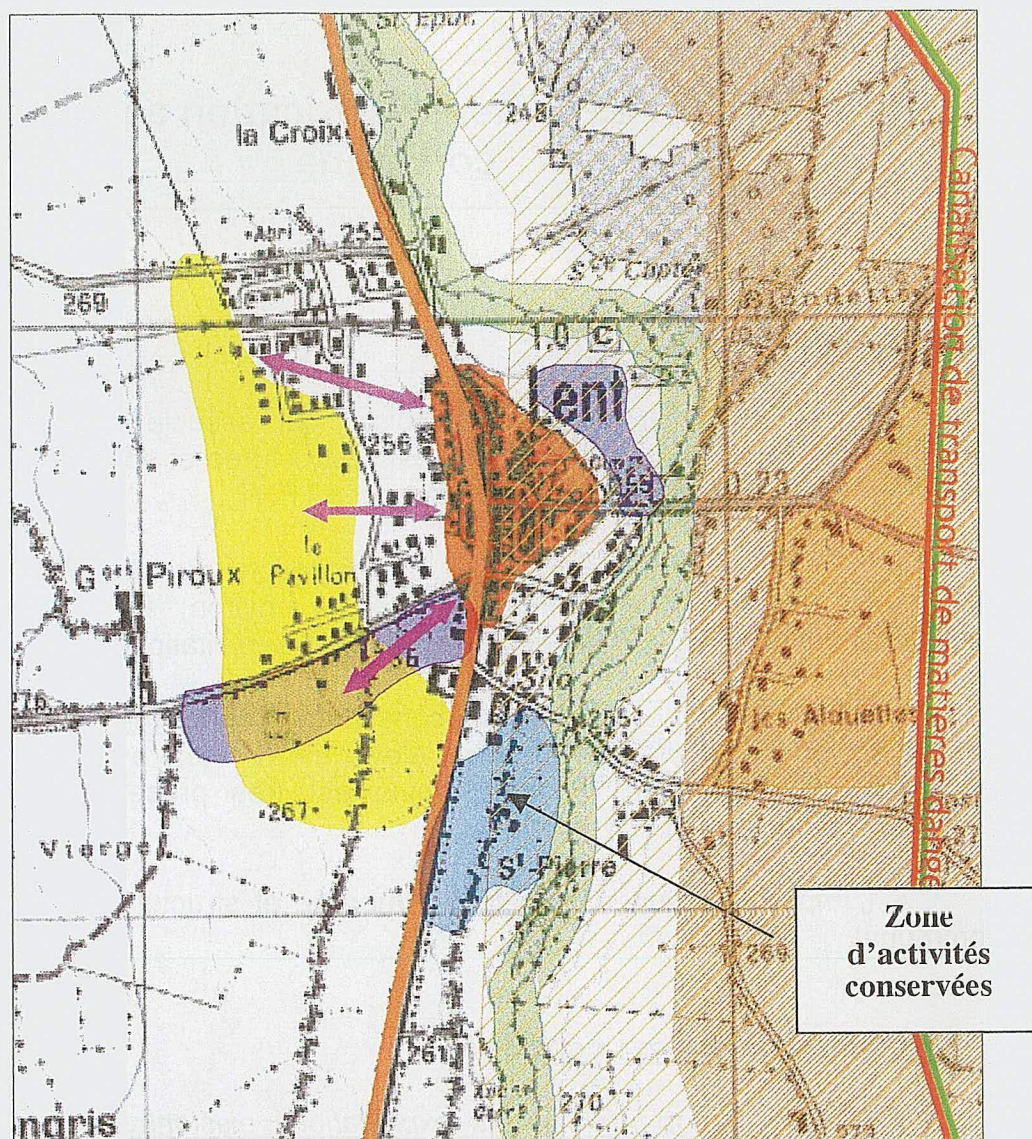
- Permettre le développement d'activités touristiques en adéquation avec la préservation des milieux naturels (randonnées, chasse, événements divers).

III.III. LES ELEMENTS DU PROJET

- Conserver la zone d'activités existante en redéfinissant ses limites afin d'assurer une meilleure gestion des équipements dans la desserte de la zone. Le nouveau zonage proposé permet de conserver une offre de terrains autour de 2,5 hectares.

Néanmoins, cette zone se situe à proximité de la Veyle et à l'intérieur des périmètres de protection rapprochée des captages.

- Permettre l'évolution des bâtiments dispersés existants pour des équipements de tourisme et loisirs



- Reconnaître à travers le zonage et le règlement du PLU le caractère de tourisme et loisirs nautiques relatif aux activités de ski nautique (loisirs et compétitions nationales et internationales) pratiquées sur l'étang de la Rena, dont la dénaturation effective ne lui confère plus d'intérêt spécifique à caractère d'habitat naturel.

Il sera donc nécessaire de créer une zone spécifique pour reconnaître les installations liées aux loisirs nautiques sur les abords de l'étang de la Rena, et autoriser ces activités dans le règlement de ladite zone.

IV – Affirmer et soutenir la vocation agricole de la commune

IV.I. LES CONSTATS

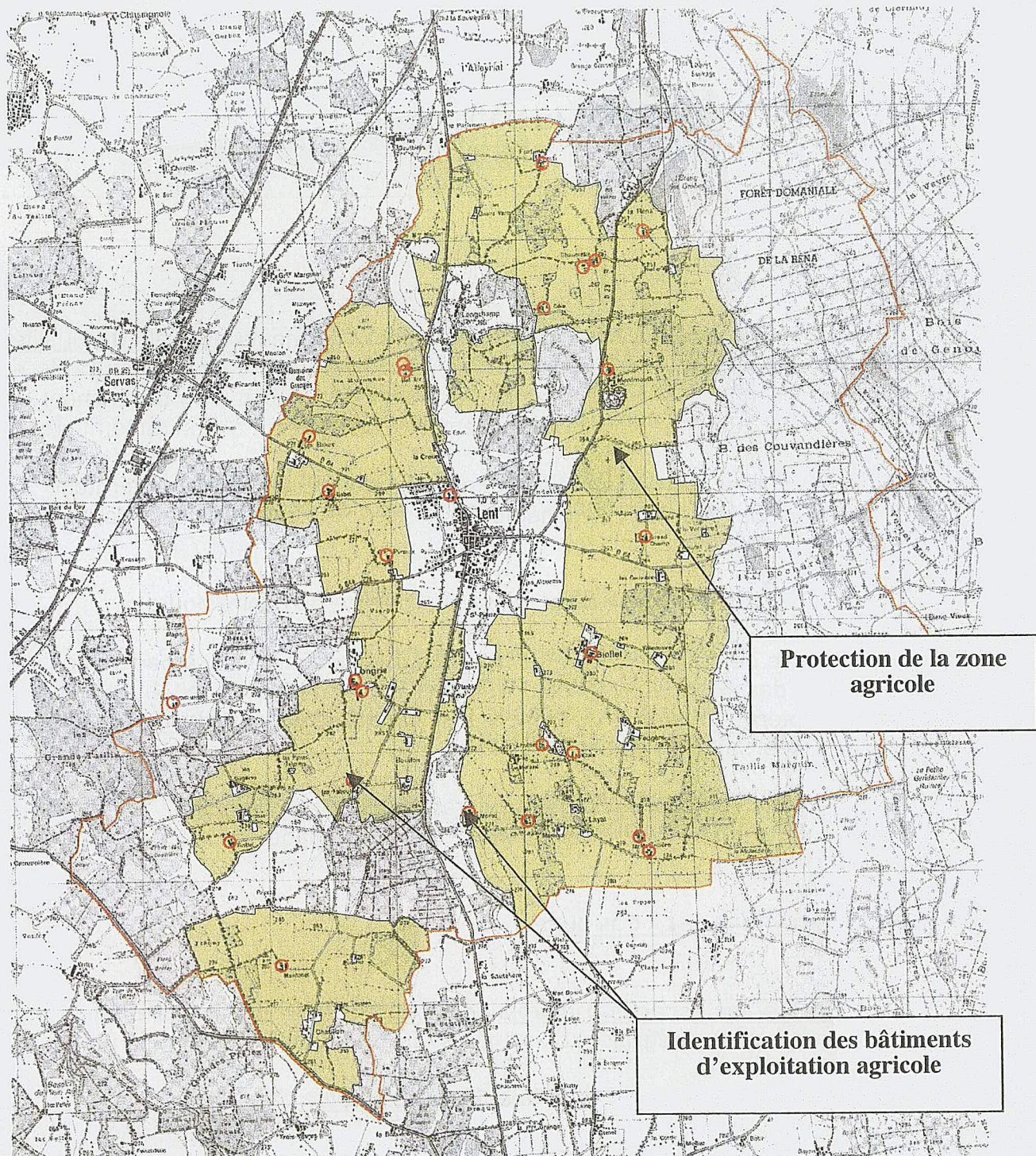
- Le système traditionnel dombiste qui associe polyculture-élevage et pisciculture évolue. L'activité agricole s'est restructurée et spécialisée ces dernières décennies, mais reste encore bien présente sur LENT.
- On compte encore en 2000, 21 exploitations au total sur la commune, qui utilise 47,5% du territoire communal (1492 ha environ). En 2005, on compte 14 exploitations laitières qui représentent les 2/3 des exploitations.
- Différents types d'activités constituent l'agriculture de LENT : élevage laitiers, élevage pour viandes bovines, élevages avicoles, ovins, porcs, chevaux et polycultures. Néanmoins, l'élevage bovin est très présent et centré sur une production laitière.
- L'importante superficie agricole marque et structure fortement le paysage communal.

IV.II. LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Favoriser la pérennité des exploitations existantes dans leur dimension économique, mais aussi en tant que structure du paysage local.
- Créer les conditions favorables pour le développement de nouvelles exploitations.
- Protection du système dombiste de l'agriculture et de la pêche rejoint la protection du paysage avec les étangs.

IV.III. LES ELEMENTS DU PROJET

- Mise en place d'une zone agricole pour préserver de la vaste plaine agricole existante.
- Protéger les sièges agricoles en évitant toute nouvelle urbanisation à proximité. Le PLU a réglementé les distances à respecter entre les bâtiments d'élevage et les zones destinées à l'urbanisation (minimum 100 mètres).
- Pas de développement des hameaux et un développement urbain centré sur le bourg pour éviter le mitage.



On peut distinguer 3 types de site agricole :

- 1- les secteurs où tous les bâtiments sont concernés par le site d'exploitation
- 2- les secteurs à dominante agricole dans lesquels il y a des constructions occupées par des tiers
- 3- les sites d'exploitation agricole dans un tissu à dominante urbaine

V – Protéger et valoriser le patrimoine et paysage naturel et bâti

V.I. LES CONSTATS

- Le territoire de LENT est doté de nombreux éléments naturels de qualité, marqueurs de son identité : la rivière de la Veyle et son boisement, les forêts et étangs caractéristiques de la Dombes (ces éléments font l'objet d'un classement en ZNIEFF et Natura 2000), de nombreux boisements, notamment à l'Est du territoire...
- De nombreux éléments bâtis patrimoniaux viennent ponctuer le territoire : le centre ancien, le hameau de Longchamp, les fermes, les châteaux (de Montmouth, de Longchamp), chapelle...
- Une source de captage d'eau existe à proximité du centre bourg.
- La vallée de la Veyle présente un risque d'inondation. Il n'y a pas eu de Plan de Prévention des Risques, la seule connaissance du risque doit être prise en compte. On notera également la présence d'un risque technologique induit par la présence de canalisations de gaz et d'ETHEL.
- Plusieurs unités paysagères caractérisent la commune : le paysage Dombiste (étang et forêts), la vallée de Veyle, le centre village.

V.II. LES ORIENTATIONS DE LA COMMUNE

- Préserver les espaces d'intérêts écologiques des occupations et utilisations du sol qui pourraient les fragiliser : boisements, ripisylves, haies, étangs...
- Entretien et préserver les éléments du patrimoine bâti
- Mettre en valeur les grandes structures du paysage de LENT
- Prendre en compte les différents risques (naturels, technologiques) et la protection de la ressource en eau (captage des eaux potables)

V.III. LES ELEMENTS DU PROJET

- Protéger les secteurs à fort potentiel écologique comme les étangs et les bois (ZNIEFF, NATURA 2000) par un classement en zone naturelle et zone agricole.

- Protection de l'ensemble boisé à l'Est par le maintien des espaces boisés classés et du zonage Naturel (N).

- Préserver et valoriser la vallée de la Veyle par un classement en zone naturelle.

- Préserver le corridor biologique identifié dans le SCOT par un classement en zone naturelle des continuums végétales tel que la Forêt de la Rena et de la Veyle.

- Préserver la qualité des sites de Longchamp et Montmouth en classant ces deux châteaux et leurs parcs en zone naturelle.

- Protéger les alignements d'arbres à l'entrée Sud de Lent par un classement en EBC

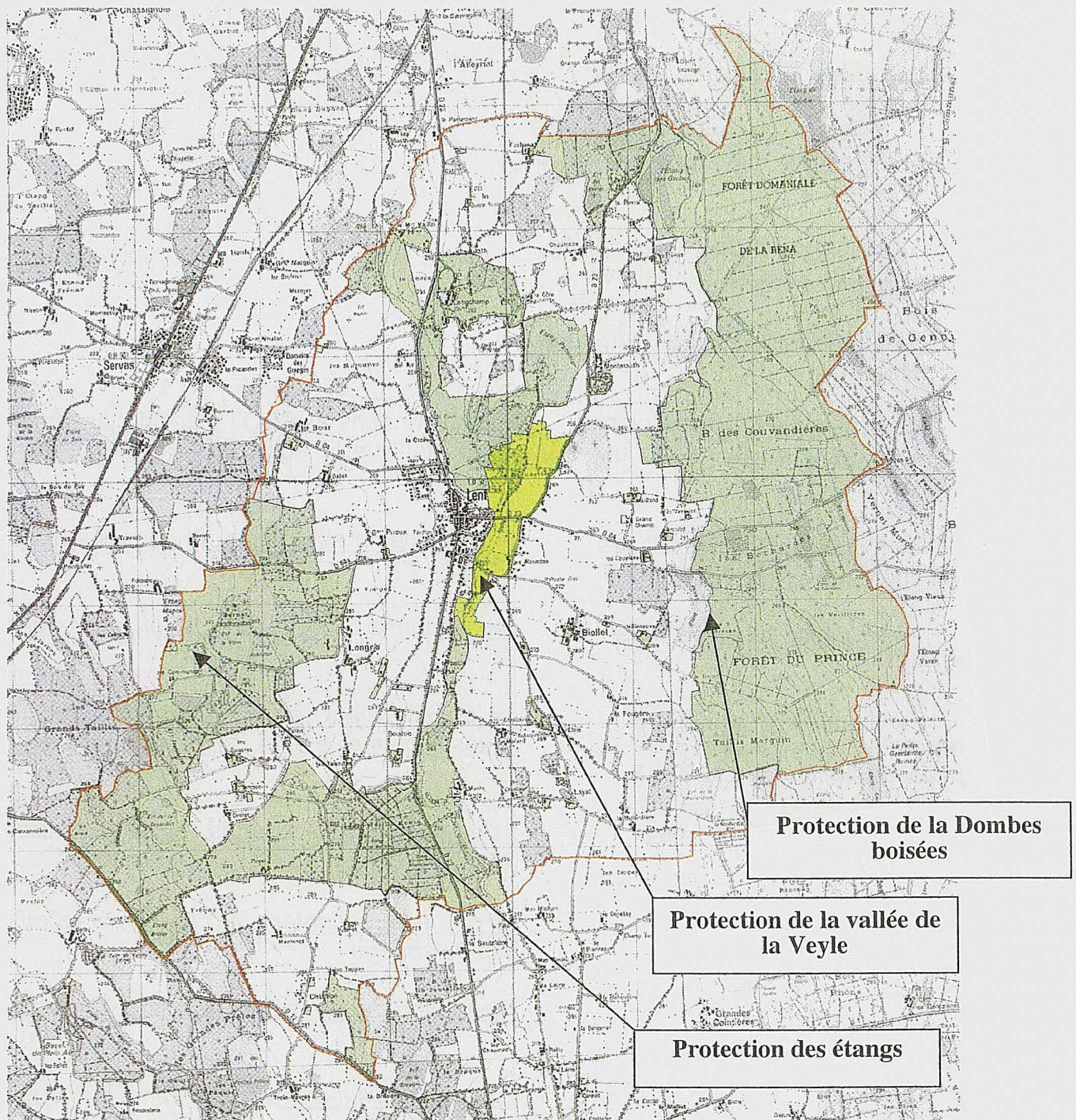
- Conserver le maillage bocager en identifiant, en collaboration avec les agriculteurs, certaines *haies structurantes* comme *éléments remarquables du paysage au titre du L123-1. 7°*

- Circonscrire le développement des hameaux de Longris, Biollet, Chatillon, La Planche, La Fougère, Longchamp à leur enveloppe urbaine existante.

- Prise en compte des périmètres du puits de captage (cf. DUP) par la mise en place d'une trame spécifique sur le plan de zonage.

- Prise en compte des risques inondation de la Veyle par la localisation du risque sur le plan de zonage.

- Prise en compte des risques liés aux canalisations par une trame sur le plan de zonage et en limitant ou interdisant l'urbanisation dans ces secteurs.



Préservation des zones naturelles : la Veyle, les étangs, les bois.