

# COMMUNE DE LENTILLERES

(Département de l'Ardèche)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 :

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Élaboration prescrite le : *6 mars 2010*

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : *25 juillet 2013*

Soumis à enquête publique : *du 25 novembre au 26 décembre 2013*

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : *17 mars 2014*

Caractère exécutoire le :

*Modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 décembre 2019*

*Modification simplifiée n° 2 approuvée le 10 décembre 2020*

Commune de Lentillères



Syndicat Intercommunal AGEDI  
BP 90217 – 15002 AURILLAC

## SOMMAIRE

---

INTRODUCTION .....	4
<b>Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1</b> .....	7
Secteur AU1 - Jollivet Bas .....	7
<b>Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2</b> .....	13
Secteur AU2 – La Ville.....	13
<b>Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3</b> .....	19
Secteur AU3 - Montredon .....	19
<b>Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4</b> .....	25
Secteur AU4 - Jollivet Centre.....	25

## INTRODUCTION

---

La présente pièce du PLU est établie en conformité avec les articles L.123-1 (notamment l'article L.123-1-4) et L.123-5 du Code de l'Urbanisme, modifiés par la loi du 2 juillet 2003 dite *Loi Urbanisme et Habitat* et par les dispositions de la loi Grenelle 2, applicables au 14 janvier 2011.

En application de ces dispositions, le Plan Local d'Urbanisme doit préciser des conditions d'aménagement de certains secteurs de la commune dans les orientations d'aménagement et de programmation.

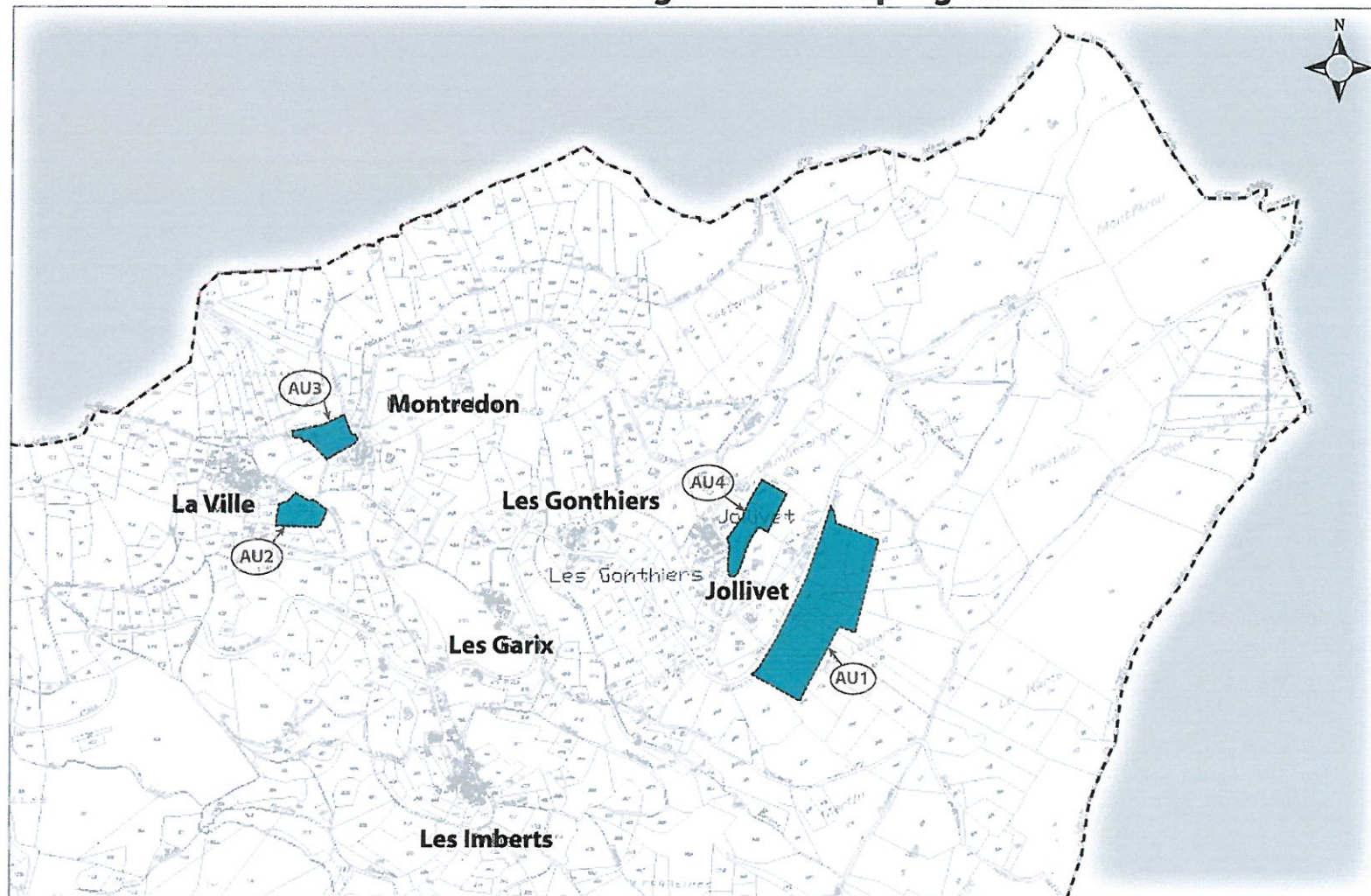
« Ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement

urbain et assurer le développement de la commune. » « Elles peuvent notamment prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Les orientations d'aménagement et de programmation « peuvent également comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. » En ce qui concerne la commune de Lentillères, quatre secteurs seront ouverts à l'urbanisation, il s'agit des zones AU 1, AU 2, AU 3, AU 4.

Ces orientations d'aménagement sont définies en cohérence avec les orientations générales du PADD.

## Localisation des orientations d'aménagement et de programmation



# **Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1**

## **Secteur AU1 - Jollivet Bas**

## Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU 1 Jollivet Bas

### Contexte :

Le secteur de « Jollivet Bas » se situe au nord-est de la commune, et longe la route départementale 335 qui relie Lentillères à Aubenas. Cette zone AU1 s'inscrit dans la continuité du village de Jollivet qui est composé d'un habitat ancien et d'un habitat pavillonnaire récent.

### Caractéristiques générales du site :

Le site s'étend sur 26 498 m<sup>2</sup> entre la route départementale 335 et une zone boisée classée N (naturelle). La zone AU1 est un terrain en partie boisé composé d'un mélange de conifères et de feuillus. Il s'agit d'un terrain présentant une faible pente d'orientation sud-est.

### Enjeux de développement :

- Développer un secteur situé à proximité du pôle d'emplois que constitue Aubenas
- Favoriser la mixité sociale en proposant une typologie d'habitat diversifié



Photo aérienne de Jollivet Bas



Site de Jollivet Bas

## Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU 1 Jollivet Bas

### L'habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 26 498 m<sup>2</sup> et accueilleront au minimum 4 constructions.

Les constructions envisagées seront de types :

- Habitat individuel : construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties

ou

- Habitat individuel groupé : constructions mitoyennes comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre.

### Accessibilité et réseaux :

Le zone sera desservie par 2 accès depuis la RD 335.

Un accès dans le secteur 1 devra desservir au minimum 2 lots.

Les entrées des lots devront être regroupées.

Un accès dans le secteur 2 devra desservir au minimum 2 lots.

Les entrées des lots devront être regroupées.

Les accès dans le secteur 1 et 2 seront conformes au règlement relatif à la voirie départementale.

La zone AU1 de Jollivet Bas est raccordable au réseau d'eau potable situé à proximité immédiate de la zone, sur la voie communale n°1. La zone AU1 sera aussi raccordable au réseau d'électricité puisqu'il dessert le hameau de Jollivet.

### Défense incendie

La défense incendie de la zone AU de Jollivet-Bas est assurée par un poteau incendie opérationnel qui se trouve au centre du hameau de Jollivet, à 300 mètres de Jollivet Bas par la voirie communale. En outre, la commune a mis en place à l'entrée de la commune, sur le bord de la Route Départementale, au Clos de La Bernarde, à 1,1 km de Jollivet Bas une nouvelle citerne incendie afin de défendre la vallée de l'Agueneyre. Préalablement à l'urbanisation de la zone AU1, la zone de protection contre l'incendie devra être défrichée.

### Traitement paysager :

Les clôtures en limite du domaine public devront être composées d'une haie vive d'essences locales et variées, résineux exclus, dans un souci d'insertion des nouvelles constructions dans le paysage. En effet, ce secteur étant situé en entrée de ville, le traitement paysager est important.

La hauteur des haies sera limitée à 2 mètres.

La haie pourra être doublée d'un grillage comportant ou non un mur, en pierres sèches ou enduit, côté domaine public, dans le même ton que la façade. La hauteur du mur ne devra excéder 60 cm et l'ensemble mur-grillage ne devra pas excéder 1,80 m de haut.

Dans la zone de visibilité des accès en limite du domaine public, les haies, grillages, murs des accès ne pourront être édifiés à une hauteur supérieure à 1m au-dessus du niveau de la route et seront maintenus en permanence à cette hauteur.

La zone de visibilité au droit de l'accès doit être évalué à partir d'un recul de 2m par rapport au bord de chaussée et prendre en compte les distances nécessaires pour l'application de la règle de 6 secondes par rapport aux vitesses réelles pratiquées.

### Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome qui pourra être implanté dans la zone de protection contre l'incendie.

### Caractéristiques du secteur AU1 – Jollivet Bas :

**Vocation du secteur :** habitat

**Superficie totale :** 26 498 m<sup>2</sup>

**Superficie réservée à l'habitat :** 6 793 m<sup>2</sup>

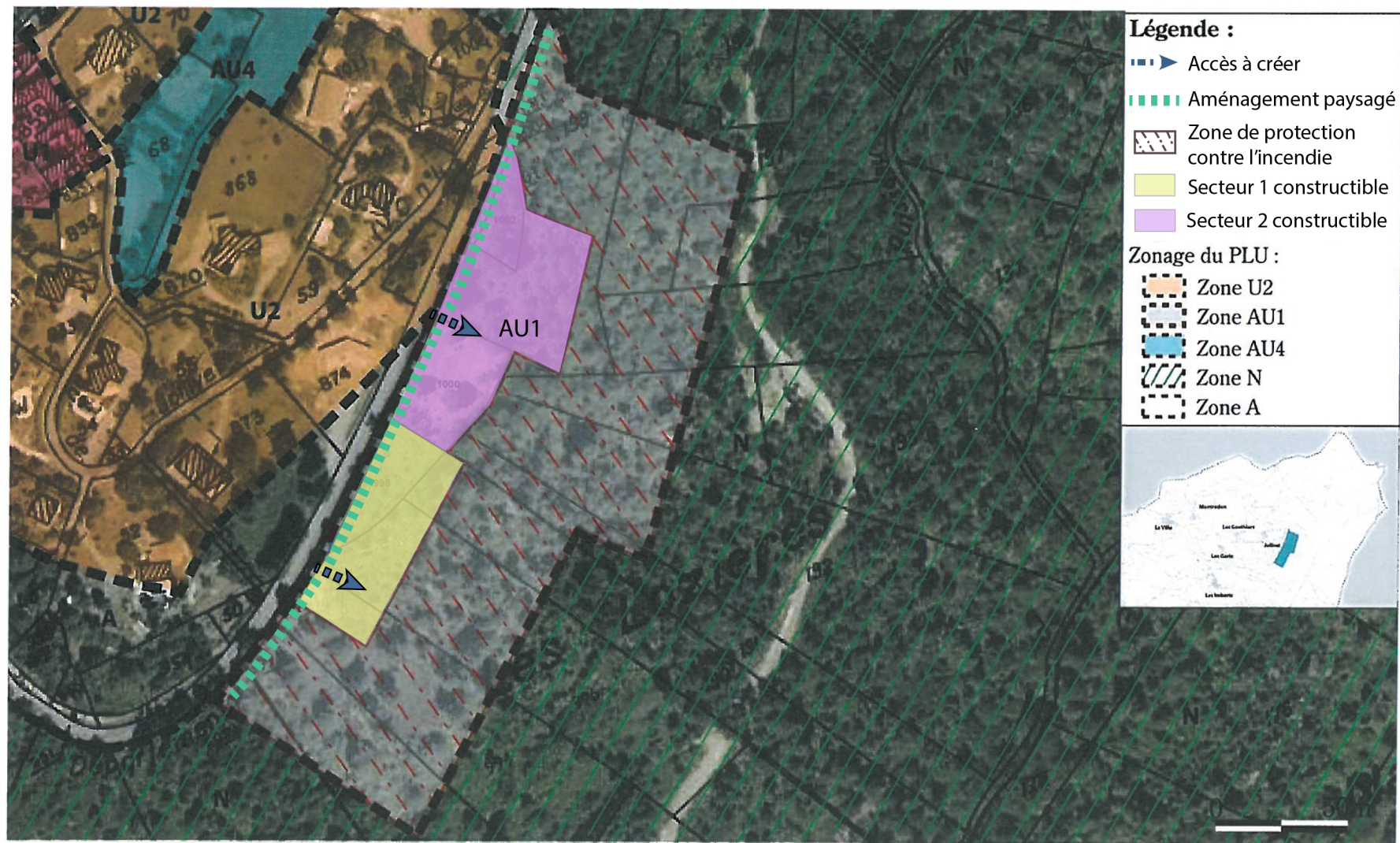
**Parcelles :** A 199, A 200, A 201, A 202 et A 776

**Capacité en logements :** 4 constructions minimum

**Type de logements :** individuel, et/ou individuel groupé

**Équipement :** /

## Schéma d'intention : Secteur AU 1 Jollivet Bas



## **Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2**

### **Secteur AU2 – La Ville**

## Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur Au2 La Ville

### Contexte :

Le secteur de « La Ville » se situe au nord-est de la commune de Lentillères et plus précisément au sud-est de l'ancien bourg nommé « La Ville ou Le Village ». La zone AU2 « La Ville » a fait l'objet d'une étude au titre de la loi Montagne. Ce dossier a été présenté à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites le 18 avril 2013 et a reçu un avis favorable.

### Caractéristiques générales du site :

Le terrain, s'étend sur 5 005 m<sup>2</sup>, il est actuellement occupé par d'anciennes terrasses de cultures, une végétation basse et est bordé d'arbres. Il présente une topographie légèrement pentue, d'orientation sud-est.

### Enjeux de développement :

- Favoriser la mixité sociale en proposant une typologie d'habitat diversifié
- Garantir l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions dans le paysage



*Photo aérienne de La Ville*



*Site de La Ville*

## Principes d'aménagement et de programmation : Secteur Au2 La Ville

### Habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 5 005 m<sup>2</sup> et accueilleront 5 constructions. Les constructions envisagées seront de types :

- Habitat individuel : construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties (concerne 1 construction)
- Habitat individuel groupé : constructions mitoyennes comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre. (Concerne 4 constructions)

### Accessibilité et réseaux :

Un unique accès se raccordera à la voirie communale existante. La voie de desserte se terminera par une aire de retournement, sur laquelle le chemin traversant notamment les parcelles A 949 et A 948, pourra venir se raccorder. De plus, Un emplacement réservé a été créé, afin d'installer les boîtes aux lettres des habitations à l'entrée de la zone.

### Traitement paysager :

Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des constructions nouvelles, en particulier aux volumes et aux teintes des façades et de la couverture, pour assurer la bonne intégration des projets dans leur environnement. A terme, la zone AU2 devra constituer un ensemble de constructions groupées (possibilité d'accoler les constructions appartenant à des lots différents). Les constructions seront réparties de part et d'autre de la voie de desserte et constitueront un ensemble harmonieux et cohérent avec la silhouette bâtie du hameau Le Village.

Le volume des constructions sera simple et leurs proportions devront se rapprocher de celles du bâti traditionnel. Les constructions devront s'implanter parallèlement aux courbes de niveau et devront s'adapter au terrain, notamment à la pente, et non l'inverse. Ainsi, les constructions

nouvelles devront modifier le moins possible la topographie de la zone et minimiser les mouvements de terre (déblai et remblai).

Enfin, les projets devront prendre en compte et conserver les terrasses et les éléments végétaux structurants. Il s'agit de préserver et/ou de restaurer les éléments du paysage de la zone. Afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement, la haie de châtaigniers située sur les parcelles A 661, A 675 et A 674 fait l'objet dans le PLU d'un classement en Espace Boisé Classé. En effet, il est important de conserver cette haie car elle fait office de masque végétal et ainsi rendra moins visible les nouvelles constructions depuis le bourg notamment.

### Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

Tous les systèmes d'assainissements des constructions de la zone AU2 devront être implantés dans la zone prévue à cet effet.

### Modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de la zone est envisagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### Caractéristiques du secteur AU2 – La Ville :

**Vocation du secteur :** habitat

**Superficie totale :** 5005 m<sup>2</sup>

**Superficie réservée à l'habitat :** 3183 m<sup>2</sup>

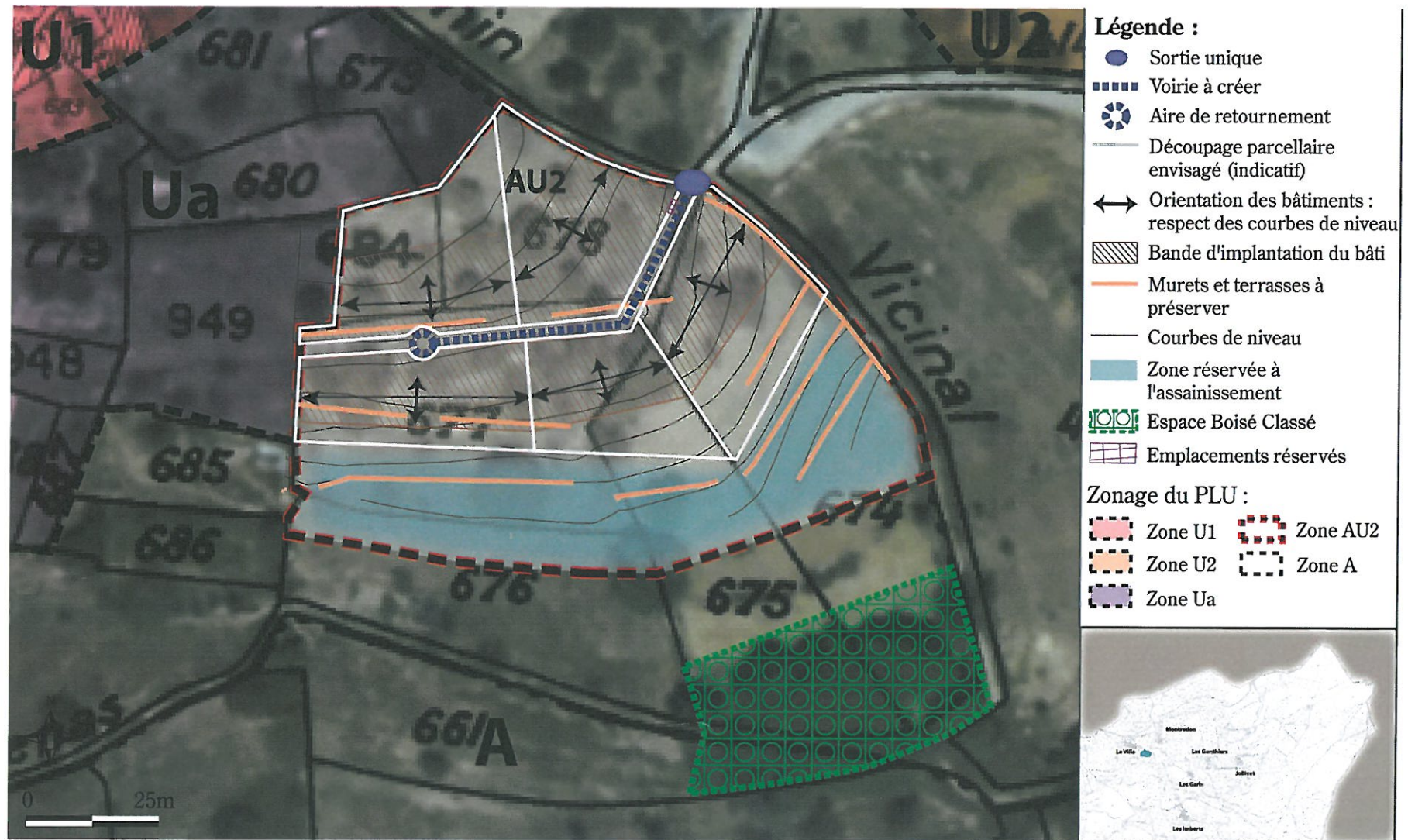
**Parcelles :** A 674, A 675, A 677, A 678, A 949

**Capacité en logements :** 5 constructions

**Type de logements :** Individuel et individuel groupé

**Équipement :** /

## Schéma d'intention : Secteur Au2 La Ville



## **Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3**

### **Secteur AU3 - Montredon**

## Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU 3 Montredon

### Contexte :

Le secteur de « Montredon » se situe au nord-est de la commune de Lentillères et plus précisément au nord du hameau de Montredon qui est composé d'un habitat ancien et pavillonnaire.

### Caractéristiques générales du site :

Le site s'étend sur 3 069 m<sup>2</sup> et est actuellement occupé par d'anciennes terrasses de culture sur lesquelles des arbres fruitiers sont encore présents. Il présente une topographie légèrement inclinée d'orientation sud-est.

### Enjeux de développement :

- Favoriser la mixité sociale en proposant une typologie d'habitat diversifié
- Renforcer le hameau de Montredon sur le plan urbanistique



*Photo aérienne de Montredon*



*Site de Montredon*

## Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU 3 Montredon

---

### L'habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 3 069 m<sup>2</sup> et accueilleront au minimum 3 constructions.

Les constructions envisagées seront de types :

- Habitat individuel : construction comportant un logement ou plusieurs, sans parties communes bâties

### Accessibilité et réseaux :

Les parcelles seront desservies avec un accès direct sur la voirie communale.

De plus, à droite de l'accès, un emplacement réservé a été créé, afin d'installer les boîtes aux lettres des habitations.

La zone AU3 de Montredon est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'électricité, situés à proximité des parcelles.

### Traitement paysager :

Les constructions devront s'adapter au terrain, notamment à la pente, et non l'inverse. Ainsi, les constructions nouvelles devront modifier le moins possible la topographie de la zone et minimiser les mouvements de terre (déblai et remblai).

Enfin, les projets devront prendre en compte et conserver les terrasses et les éléments végétaux structurants. Il s'agit de préserver et/ou de restaurer les éléments du paysage de la zone.

### Assainissement :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome.

Tous les systèmes d'assainissements des constructions de la zone AU3 devront être implantés dans la zone prévue à cet effet.

### Protéger la source :

Une source d'eau potable, non utilisée à l'heure actuelle, se situe aux abords du terrain n°422. L'habitation qui sera implantée sur la parcelle n°422 devra veiller au respect de la source et de sa nappe d'eau, que ce soit par rapport à l'implantation du système d'assainissement, ou du logement.

### Modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

La zone sera ouverte à l'urbanisation après réalisation des équipements publics au droit de la zone (eau potable et électricité) : urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

### Caractéristiques du secteur AU3 – Montredon :

**Vocation du secteur :** habitat.

**Superficie totale :** 3 069 m<sup>2</sup>

**Superficie réservée à l'habitat :** 2227 m<sup>2</sup>

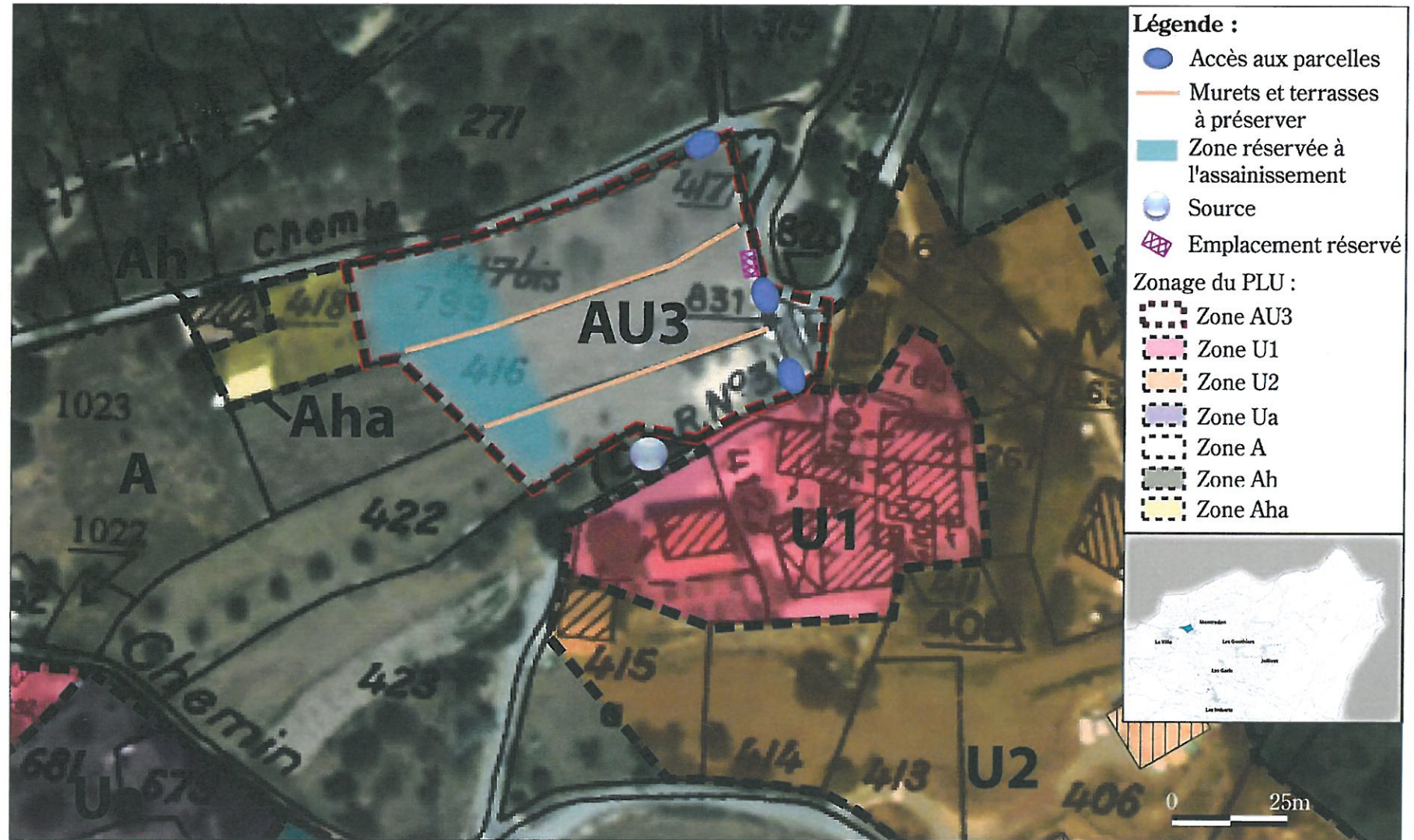
**Parcelles :** A 799, A 416, A 422, A 423, A 831, A 828.

**Capacité en logements :** 3 constructions.

**Type de logements :** individuel et/ou individuel groupé

**Équipement :** /

Schéma d'intention : Secteur AU 3 Montredon



**Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4**

**Secteur AU4 - Jollivet Centre**

## Etat des lieux du secteur et enjeux : Secteur AU 4 Jollivet Centre

### Contexte :

Le secteur de Jollivet Centre se situe au nord-est de la commune de Lentillères et au cœur du hameau de Jollivet qui se compose d'un habitat ancien et d'un habitat pavillonnaire récent.

### Caractéristiques générales du site :

Le site s'étend sur 5 469 m<sup>2</sup> et se divise en deux espaces distincts, le tiers nord-est est couvert d'une végétation basse et l'autre partie du site est cultivée. Le terrain présente une faible pente et s'insère dans le tissu urbain relativement lâche du hameau de Jollivet.

### Enjeux de développement :

- Favoriser la mixité sociale en proposant une typologie d'habitat diversifié
- Favoriser la densification de l'urbanisation en comblant un interstice urbain



*Photo aérienne de Jollivet Centre*



*Site de Jollivet Centre*

## Principes d'aménagement et de programmation : Secteur AU 4 Jollivet Centre

### L'habitat :

Ces parcelles représentent une disponibilité foncière de 5 469 m<sup>2</sup> et accueilleront 7 constructions.

Les constructions envisagées seront de types :

- Habitat individuel groupé : constructions mitoyennes comportant un garage et un jardin privatif sur des parcelles plus petites qu'en lot libre. Ces habitations seront mitoyennes par le garage. Les lots seront de taille variable compris entre 350 et 500 m<sup>2</sup>. Le schéma du découpage des lots en dernière page est donné à titre indicatif

### Accessibilité et réseaux :

Des travaux de voirie interne à la zone seront réalisés afin de desservir chaque habitation. Cinq lots seront desservis par un accès unique, qui se fera de la parcelle n°A 68. Deux autres lots auront leurs propres accès à la voirie principale. A droite de l'accès principal, un emplacement réservé a été créé afin d'installer les boîtes aux lettres des habitations. Un second emplacement réservé a été créé au niveau du premier lot afin d'installer les boîtes aux lettres et les conteneurs des habitations.

Une zone de stationnement commune est envisagée le long de la voirie interne.

De plus, un emplacement réservé de 1,5 mètre de large a été prévu le long de la voirie communale et du premier lot afin de permettre un élargissement de la chaussée.

La zone AU2 de Jollivet Centre est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'électricité. Ces réseaux étant situés le long de l'axe principal, à proximité de la zone. Une zone dédiée aux traitements des eaux usées de ces 7 logements est prévue sur la parcelle n°A 893.

### Traitement paysager :

Deux zones devront être réservées à l'aménagement d'espaces verts, il s'agira donc de préserver les éléments végétaux existants sur le site.

### Modalité d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

L'aménagement de la zone est envisagé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager. La mise en place d'une orientation d'aménagement sur ce secteur permet d'optimiser l'utilisation de l'espace et de proposer une offre de logements accessible au plus grand nombre.

### Caractéristiques du secteur AU4 – Jollivet Centre :

**Vocation du secteur :** habitat.

**Superficie totale :** 5469 m<sup>2</sup>

**Superficie réservée à l'habitat :** 3572 m<sup>2</sup>

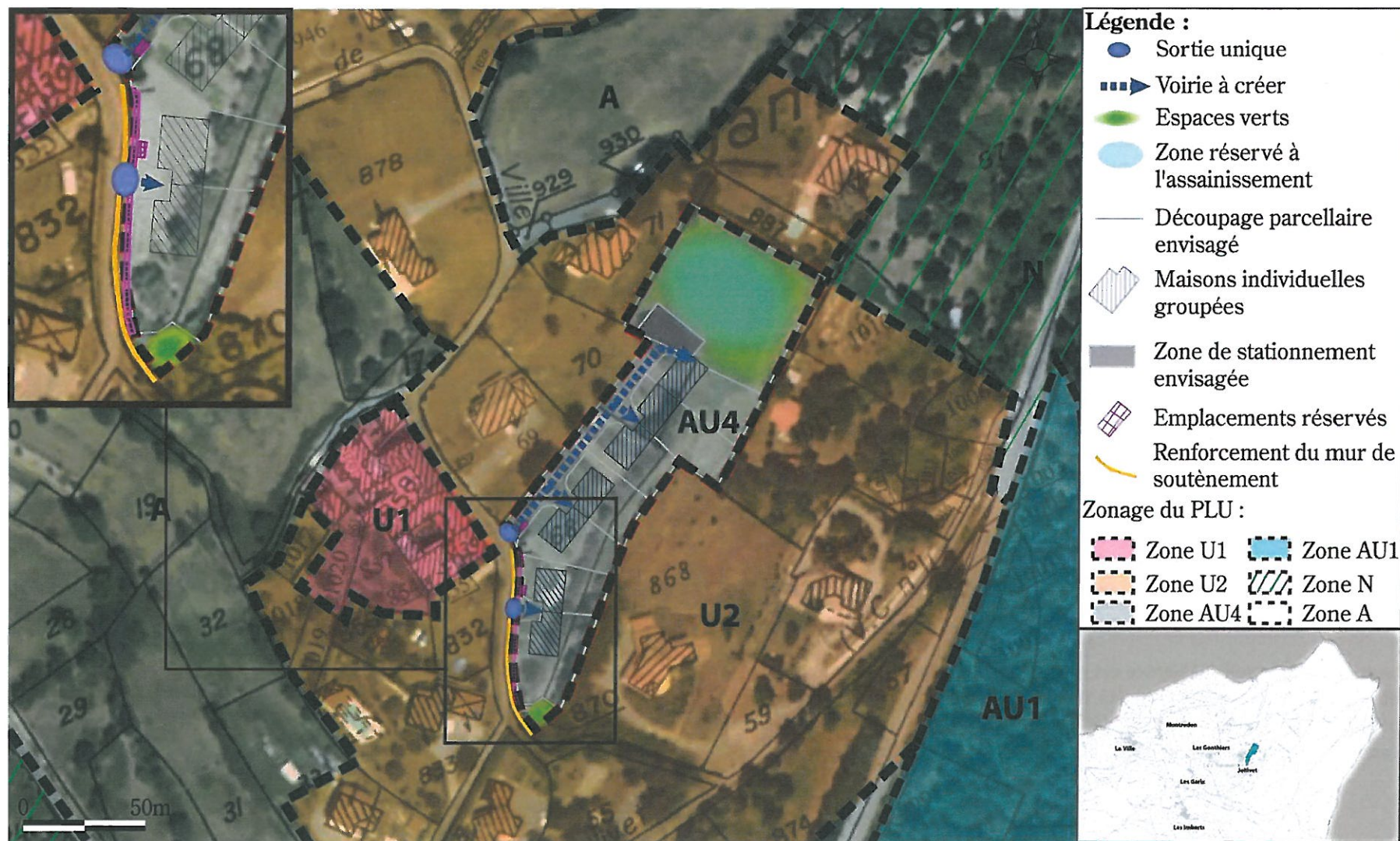
**Parcelles :** A 68, A 70, A 893, A 870.

**Capacité en logements :** 7 constructions.

**Type de logements :** individuel groupé

**Equipements :** traitement des eaux usées, zone de stationnement.

## Schéma d'intention : Secteur AU 4 Jollivet Centre



**Schéma d'intention : Secteur AU 4 Jollivet Centre (à titre indicatif)**

