

COMMUNE DE LENS LESTANG



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 08 juillet
2022

Le

08 JUIL. 2022

Le maire



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
2-1 Contexte général	4
2-2 Principes et orientations d'aménagement et de programmation à respecter	8

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.

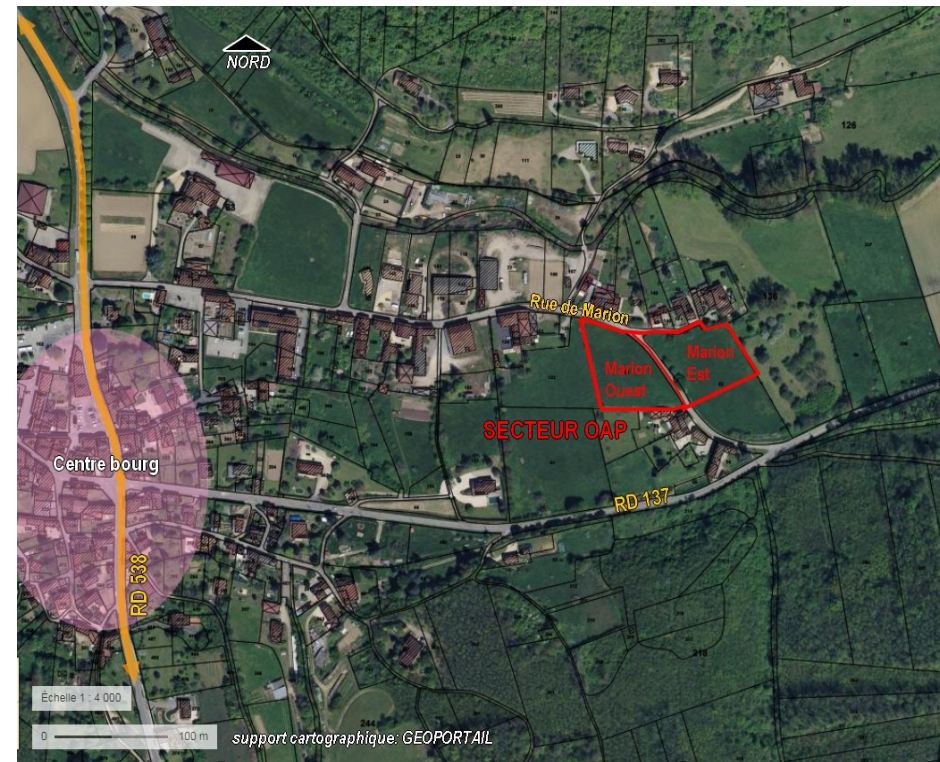
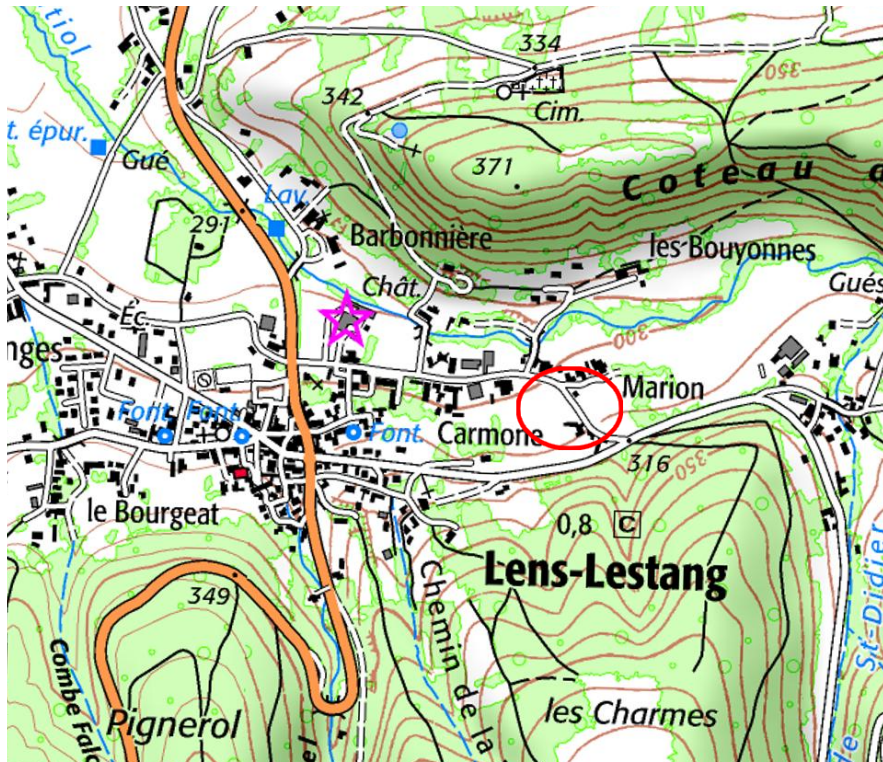
Dans le cadre de la révision du PLU de Lens-Lestang, les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ont pour objet de traduire des principes d'aménagement à mettre en œuvre : forme urbaine, densités, organisation des circulations, traitement des espaces publics,...sur des espaces situés 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...

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION QUARTIER MARION

2-1 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 AUo1.

Une seule propriété est également concernée par les orientations d'aménagement dans le secteur AUo2. 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'insérer 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...

Au total, besoins estimés en logements : une vingtaine de logements.

➤ Etat des lieux



Trame verte et bleue

⇒ 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..., sont des éléments du site à prendre en considération. Ainsi :

- **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**



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

L'ensemble des secteurs OAP couvre une superficie de 0 ha 81 (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).

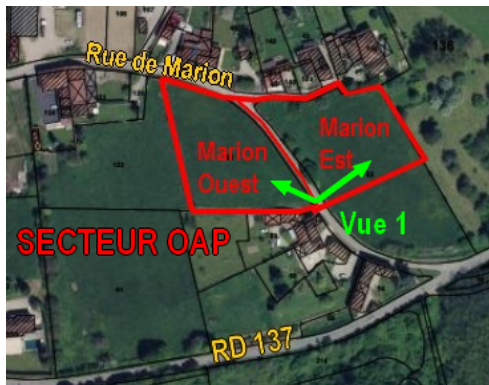
La pente des terrains est inclinée vers le nord.

Les tenements 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

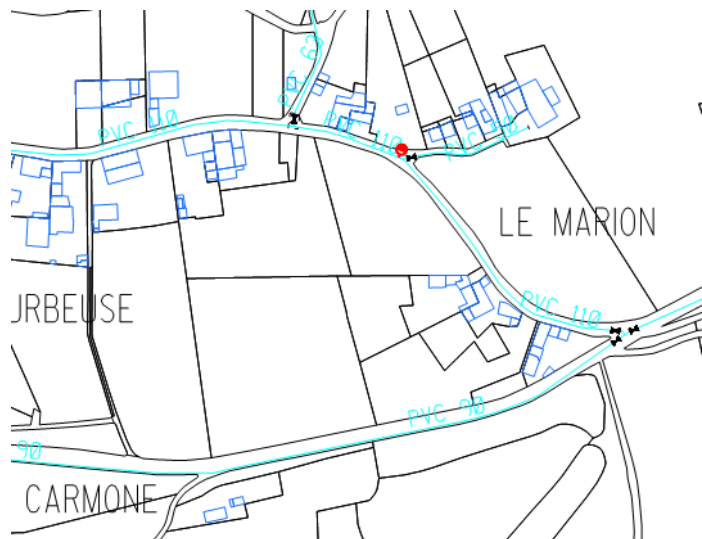
- **les cônes de vues** d'intérêt se doivent d'être maintenus pour garder le lien visuel et physique avec les composantes architecturales et naturelles remarquables alentours (le « Château », l'église, les reliefs des coteaux de Chatenay en arrière-plan,...)



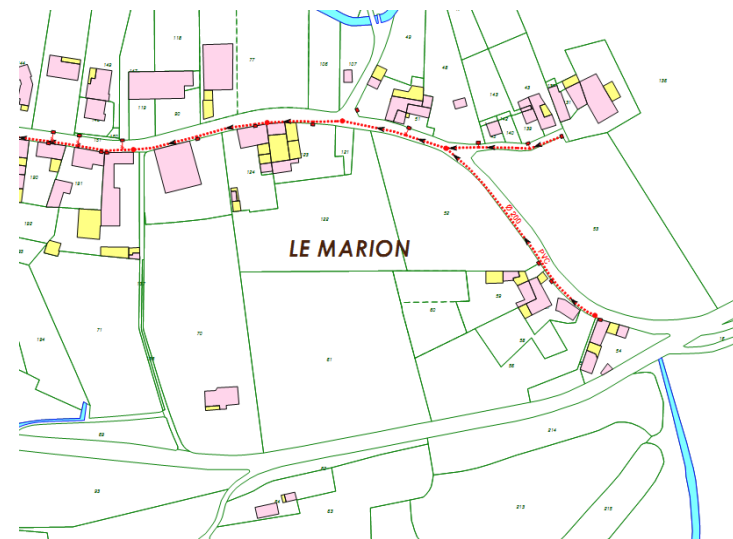
Vue 1 : à partir de la rue de Marion

⇒ **Le niveau d'équipements :**

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

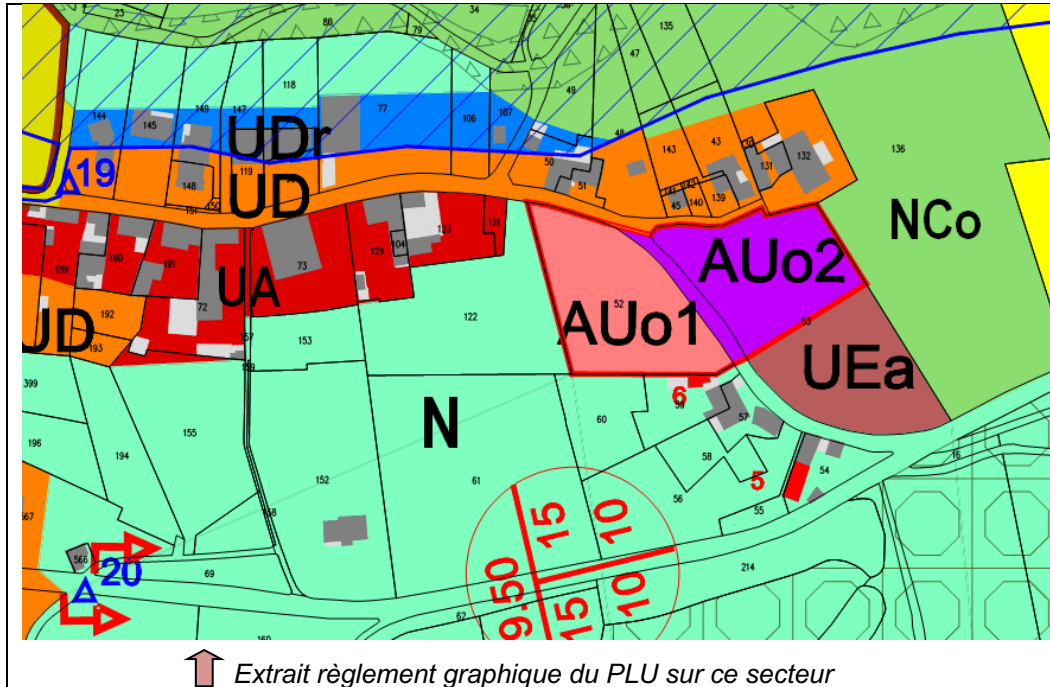


Réseau d'eau potable existant rue de Marion et route du Grand Serre



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

⇒ **Les dispositions réglementaires sur ce secteur :**



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.

La **zone AUo** est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat, ouverte à l'urbanisation pouvant accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements internes à chacune des zones prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, par le règlement.

Deux zones AUo sont retenues sur le quartier Marion :

- La **zone AUo1 Marion Ouest**
- La **zone AUo2 Marion Est**

Une seule propriété est concernée par les orientations d'aménagement dans la zone AUo1.

Une seule propriété est également concernée par les orientations d'aménagement dans la zone AUo2. Elle est actuellement propriété de la commune de Lens-Lestang.

Chacune des zones AUo1 et AUo2 pouvant fonctionner indépendamment l'une de l'autre, le règlement de la zone AUo impose une opération d'ensemble portant sur chacune de ces « sous-zones : AUo1 ou AUo2 » à condition que chacune des opérations soit compatible avec les orientations et principes d'aménagement retenus sur l'ensemble du quartier définis au paragraphe 2-2 du présent document.

Les espaces situés à l'ouest et au sud du secteur AUo1 sont maintenus en zone N (espaces partiellement enclavés, secteur humide, réseaux insuffisants).

Au sud du secteur AUo2 est prévu dans le secteur UEa, des aménagements légers de loisirs sous la forme d'un espace vert qui sera ouvert 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 « orientations du 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 » d'environ 0,75 ha.

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.

2-2 Principes et orientations d'aménagement et de programmation à respecter

Aménagement global :

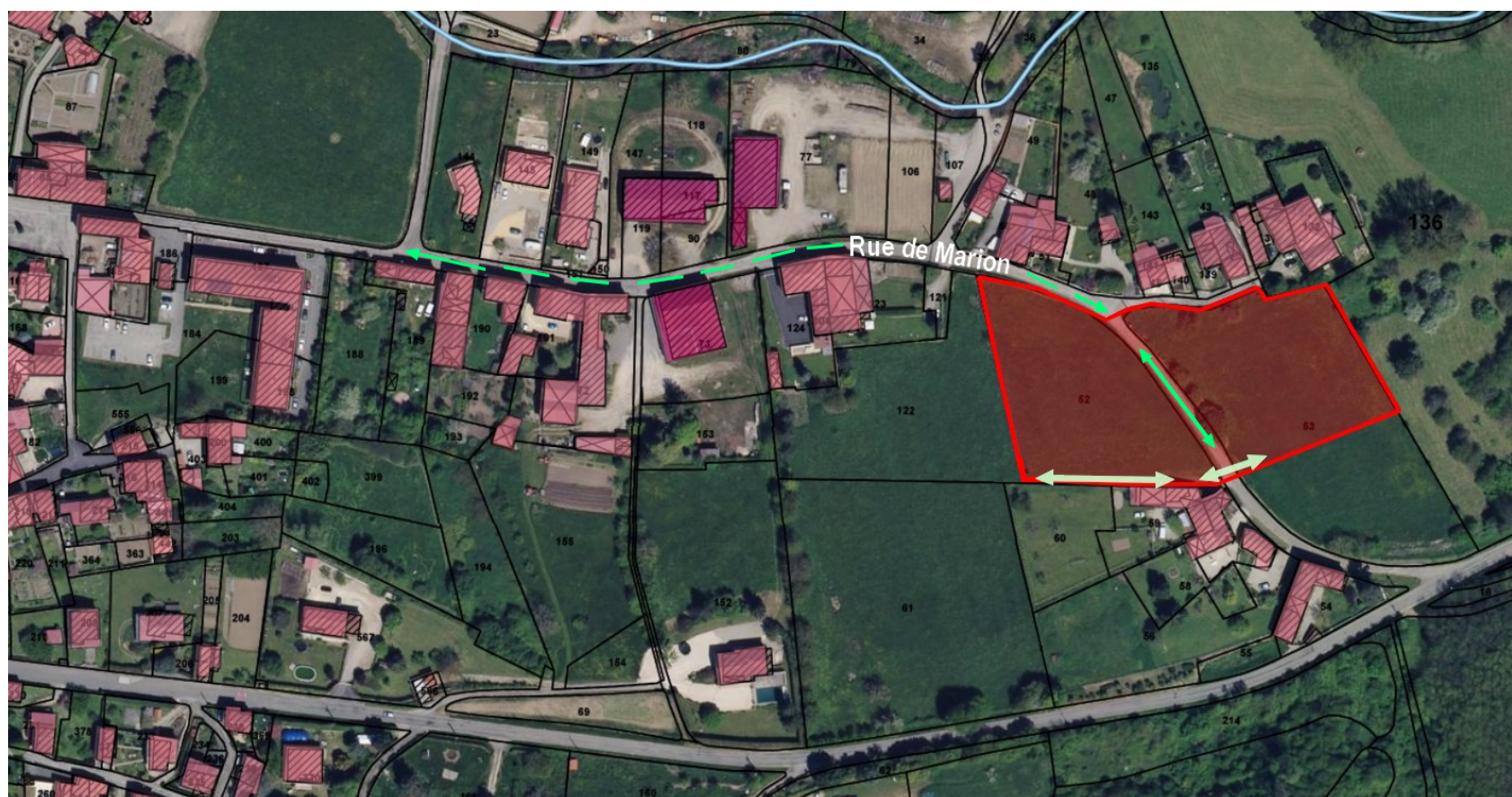
Principes d'aménagement définis sur ce quartier devant rester compatible avec une urbanisation ultérieure (au-delà de l'échéance du PLU) des espaces situés entre ce quartier et le village, à l'ouest des de la zone AUo1.

Fonctionnement et organisation viaire :

Principe d'un axe de desserte principal orienté Est-ouest au sud de la zone AUo1, se connectant à l'Est sur la voie communale dite « chemin de Marion » et débouchant à l'Ouest sur un espace public (placette). Cette voie de desserte aura un gabarit suffisamment dimensionné pour remplir par la suite un rôle de voie « structurante » de desserte de ce quartier, pour une urbanisation future (au-delà de l'échéance du PLU) des tènements situés plus à l'ouest en direction du centre bourg.

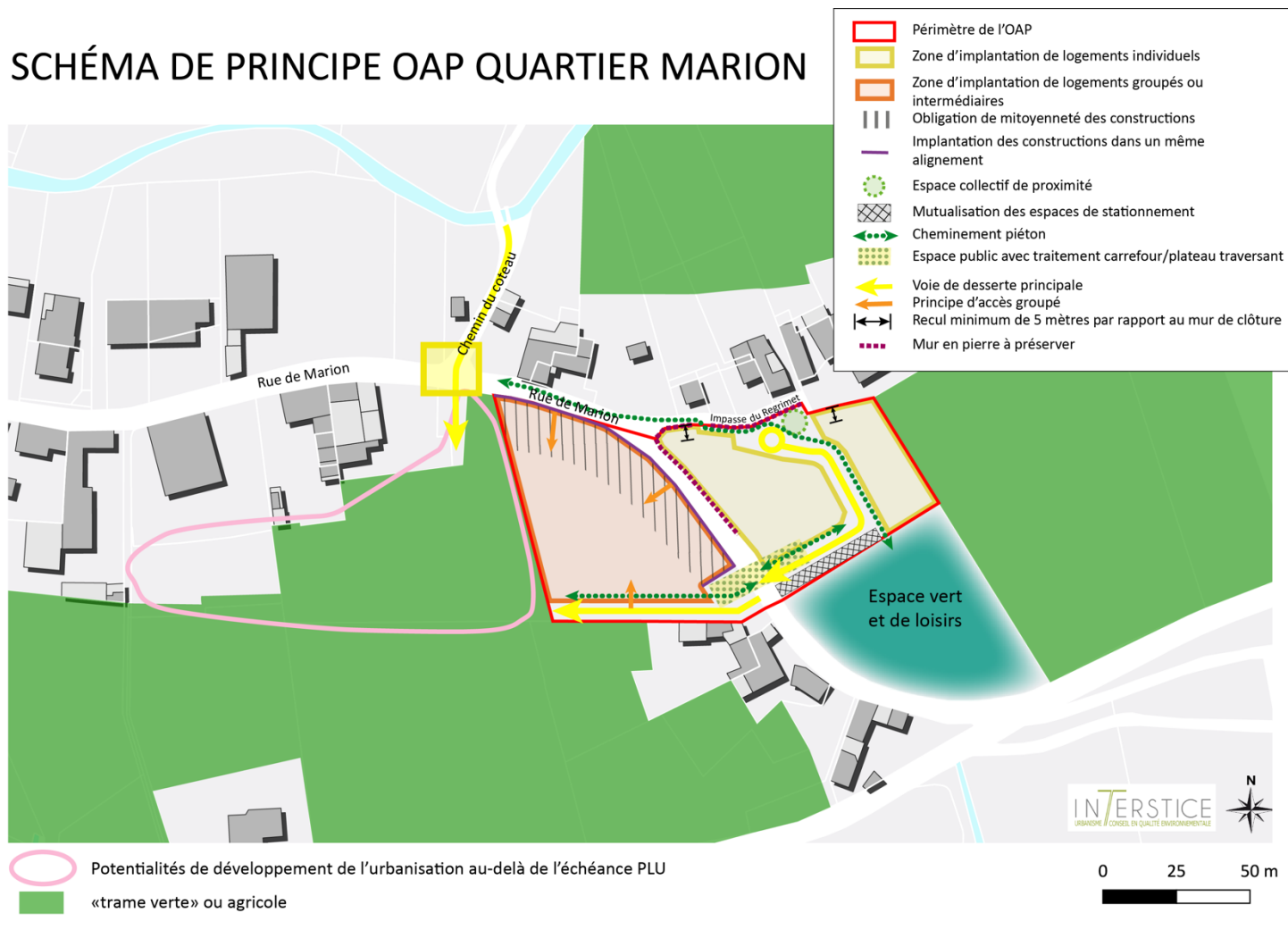
La commune veut renforcer les déplacements « doux » entre ce quartier et le centre bourg.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, pour sécuriser les liaisons « douces » avec le cœur du village, la rue de Marion fera l'objet d'un aménagement et d'un traitement spécifiques pour améliorer et renforcer la sécurité des piétons au niveau de cette voie.



➤ **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 :



Le parti général est de qualifier l'ensemble du secteur constituant l'entrée est du bourg de Lens-Lestang en venant du Grand Serre, par des orientations d'aménagement visant à favoriser l'accroche de nouvelles opérations à dominante d'habitat aux espaces bâtis du village et aux quartiers d'habitat en périphérie.

Les OAP affichées sur les deux zones présentent une cohérence d'ensemble de l'aménagement de ces espaces au niveau du quartier, en lien avec le centre bourg.

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 par des typologies d'habitat spécifiques,
- du traitement des accès, des voies et espaces publics, avec un principe de continuité des liaisons viaires 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.

⇒ 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
La mixité sociale sera également recherchée par le biais des typologies d'habitat.

➤ Marion Est :

- Formes urbaines à dominante 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 de l'impasse du Regrimet en partie nord, les constructions s'implanteront selon un recul minimum de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique concrétisée par le mur de clôture existant.



➤ **Marion Ouest :**

- Formes urbaines à dominante d'habitat 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.
Volumétrie d'ensemble des constructions : de l'ordre de R+1 en front de rue.
- 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 : principes d'accès cumulés (piéton et accès/stationnement voiture) pour ne pas voir des franchissements inopportuns sur le linéaire du fossé.



⇒ **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.

Dans l'aménagement de Marion Ouest, prendre en considération, notamment au niveau de la desserte principale sud, le fait que cette future voie est susceptible de desservir ultérieurement des espaces constituant des potentialités de développement de l'urbanisation au-delà de l'échéance du PLU.

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 « parcours » piéton sécurisé reliant le centre bourg au quartier Marion, via la rue de 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 lorsqu'elles sont réalisées en site propre :

- largeur d'emprise au minimum 2,00m
- 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** 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 AUo1, elle est le support d'une liaison piétonne ou voie verte qui irrigue cette partie du quartier.
- **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 délaissés.

Espaces extérieurs privatifs :

- Les jardins, parc, prairie,... ne doivent pas être conçus au Nord. Ils devront être en priorité orientés au Sud, à l'Est ou à l'Ouest ;
- 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 : 17
Nombre de logements à l'ha : 22

17 logements sont prévus sur une surface potentiellement constructible de 0,76 hectares intégrant espaces collectifs et voiries, soit une densité minimum de 22 logements à l'hectare répartis en en habitat groupé/maisons de ville et logements individuels.

Ces espaces constituent une perspective de développement à moyen terme (10-12 ans). Afin de réguler dans le temps le nombre de logements réalisé, la commune ayant la maîtrise foncière des terrains de Marion Est, envisage un développement des constructions à court terme. Viendra ensuite l'aménagement de Marion-Ouest.
