

Commune de Hem-Lenglet

Plan Local d'Urbanisme Dossier d'approbation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 08 mars 2019
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Hem-Lenglet,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 14/09/2017

APPROUVÉ LE : 08/03/2019

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DES SECTEURS.....	3
2. OAP 1 – OPERATION D'HABITAT SUR 1,4 HA	5
2.1. LA LOCALISATION DU SITE	5
2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	6
2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	8
3. OAP 2 – PROJET D'HABITAT EN REQUALIFICATION DE FRICHE – 0,7 HA.....	10
3.1. LA LOCALISATION DU SITE	10
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.....	11
3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	12



Préambule

Par délibération en date du **12 septembre 2014**, la commune d'**Hem-Lenglet** a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur son territoire.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU d'Hem-Lenglet** comprend **deux Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L151-6 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« 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 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« 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. »



1. PRESENTATION DES SECTEURS

Le projet urbain de développement de l'habitat et des équipements publics s'appuie sur deux sites :

- L'un concerné par la requalification d'une friche ;
- L'autre sur un secteur destiné à être urbanisé sur un espace agricole.

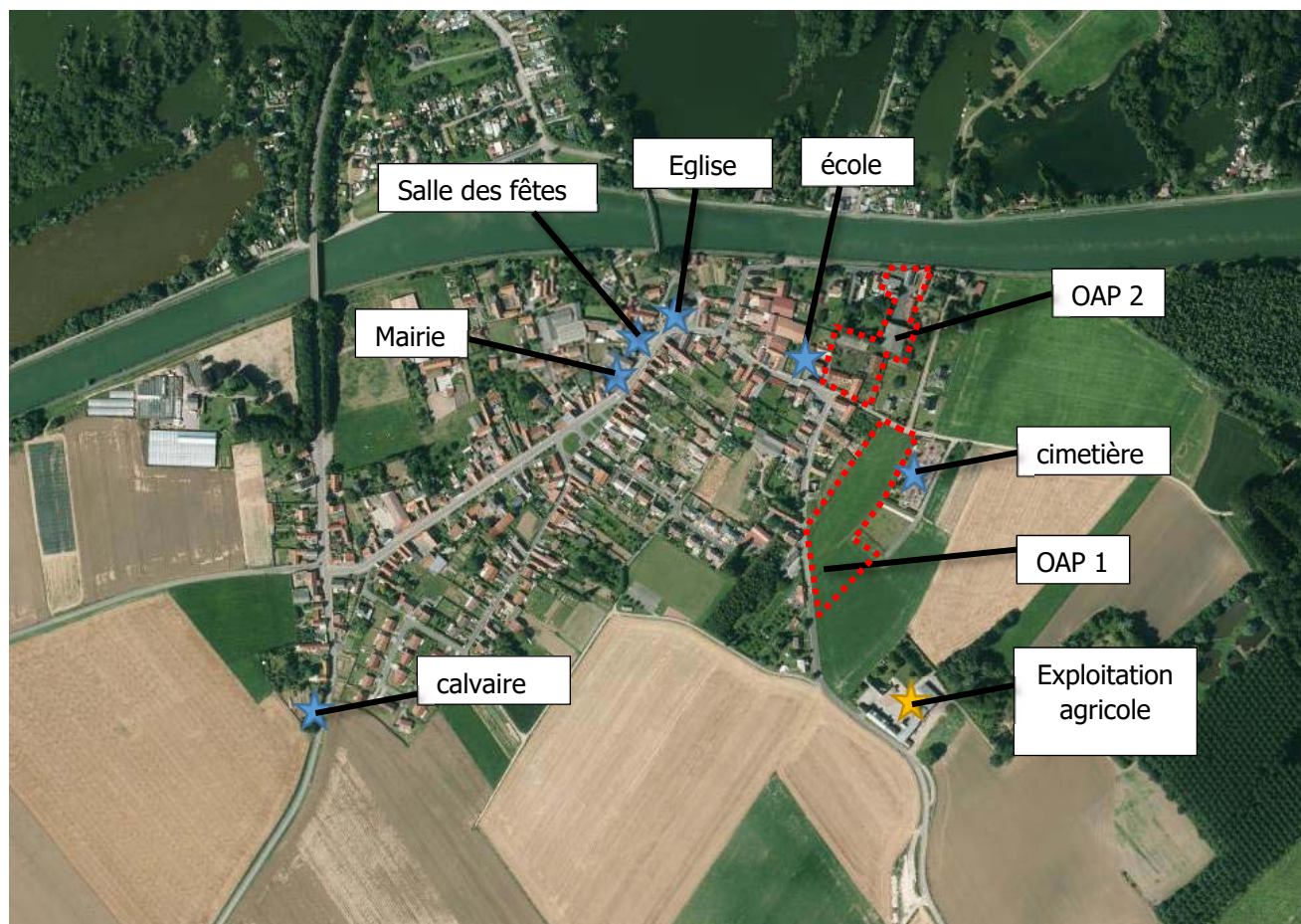
Le choix de ces deux sites s'est appuyé sur :

- la proximité du centre urbain (proximité de l'école essentiellement) ;
- le lien avec le tissu urbain existant ;
- la possibilité de réaliser des connexions piétonnes avec l'école ;
- la présence et la suffisance des réseaux ;
- l'impact le plus faible possible sur l'activité agricole.

Les sites choisis permettent de **renforcer la centralité du village et de densifier son tissu urbain** grâce à la requalification de la friche.

Les démarches de requalification de la friche ont démarré fin 2015 suivant les recommandations de l'Etablissement Public Foncier (EPF). Le site ne pourra pas accueillir de nouveaux logements avant au moins 7 ans. Pendant ce temps, la commune a besoin de construire des nouveaux logements pour accueillir des nouveaux ménages nécessaires pour le maintien des équipements publics et notamment de l'école.

C'est pourquoi, **les élus ont souhaité inscrire un échéancier d'urbanisation** qui prévoit la réalisation de l'OAP 1 avant l'OAP 2 qui ne pourra être mise en œuvre qu'après 2020.





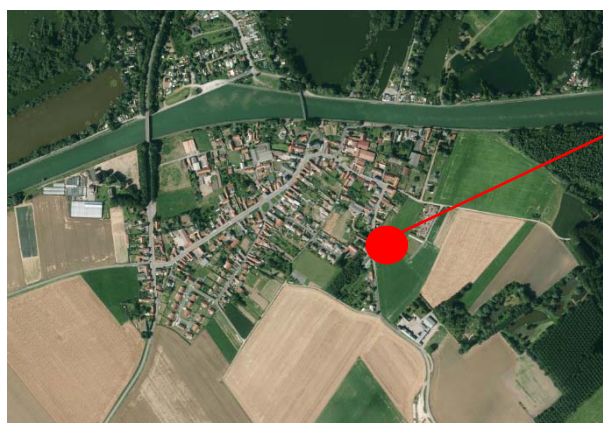
2. OAP 1 – OPERATION D'HABITAT SUR 1,4 HA



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

2.1.LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu est situé entre le cimetière, une ancienne exploitation agricole et le tissu urbain. Il est situé à la toute proximité de l'école et du centre du village. Il est actuellement occupé par des terres de labour. Il a pour avantage de relier la cense du Marais au tissu urbain communal. Il minimise au maximum les coûts des infrastructures d'urbanisation.



Le terrain retenu se trouve **à quelques dizaines de mètres de l'école, dans un espace situé entre le tissu urbain à l'ouest, une ancienne exploitation agricole au sud et le cimetière au nord. Il représente 1,4 hectare à ouvrir à l'urbanisation soit la possibilité de construire au moins 18 logements.**



2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

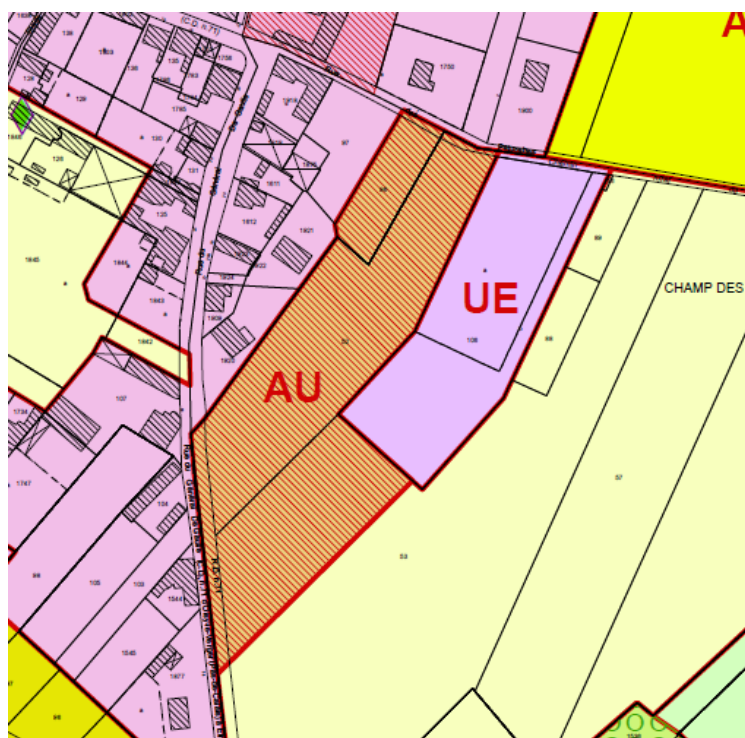
Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagement suivants :

- **Créer au minimum 18 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après. **Un hectare pourra être urbanisé avant 2020, et le reste du site à partir de 2020 ;**
- Proposer une **mixité des logements** en imposant la création d'au moins 4 logements locatifs ;
- **Prévoir des accès piétons vers le nord et l'école, le long du cimetière** pour faciliter les déplacements doux dans le tissu urbain ;
- Prévoir une **voie en sens unique de type « zone de rencontre »** pour desservir le quartier ;
- **Sécuriser les deux accès au site** depuis la rue du général de Gaulle ;
- Créer un principe de **bande boisée le long du site** au Sud afin de créer un masque paysager entre le nouveau quartier et le projet de hangar agricole ;
- **Intégrer les nouvelles constructions dans le quartier** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ;
- **Garantir les aménagements et constructions contre la vulnérabilité aux risques recensés sur le site :**
 - o zone potentiellement inondable rue du Général De Gaulle,
 - o sensibilité aux remontées de nappe,
 - o sismicité modérée.
- **Adopter une gestion raisonnée des déchets** (emplacements de collecte sélective des déchets).

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone AU** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien la situation générale de l'OAP.



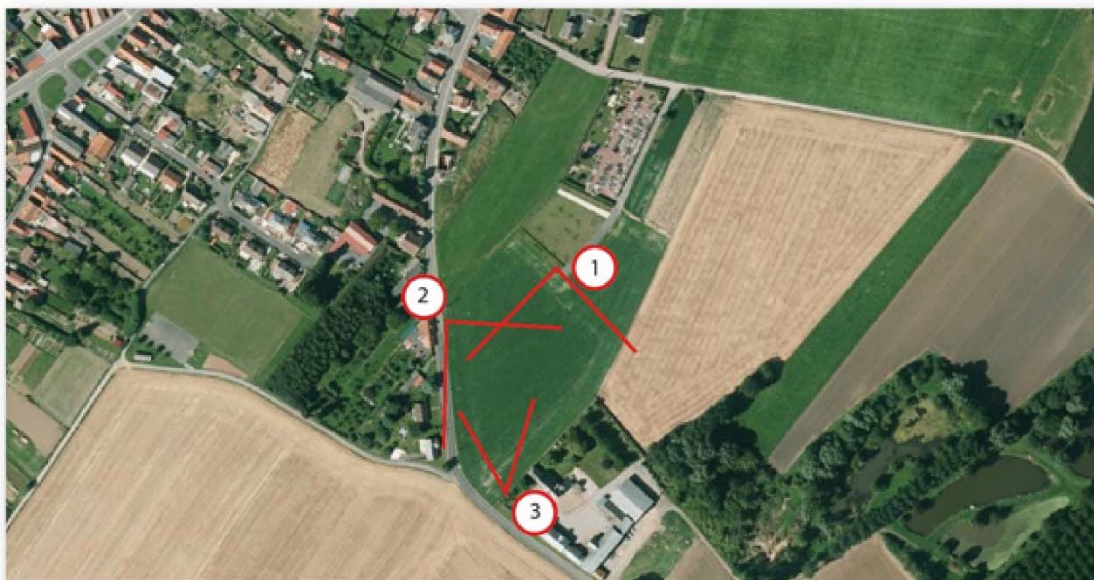
Extrait du règlement graphique du PLU

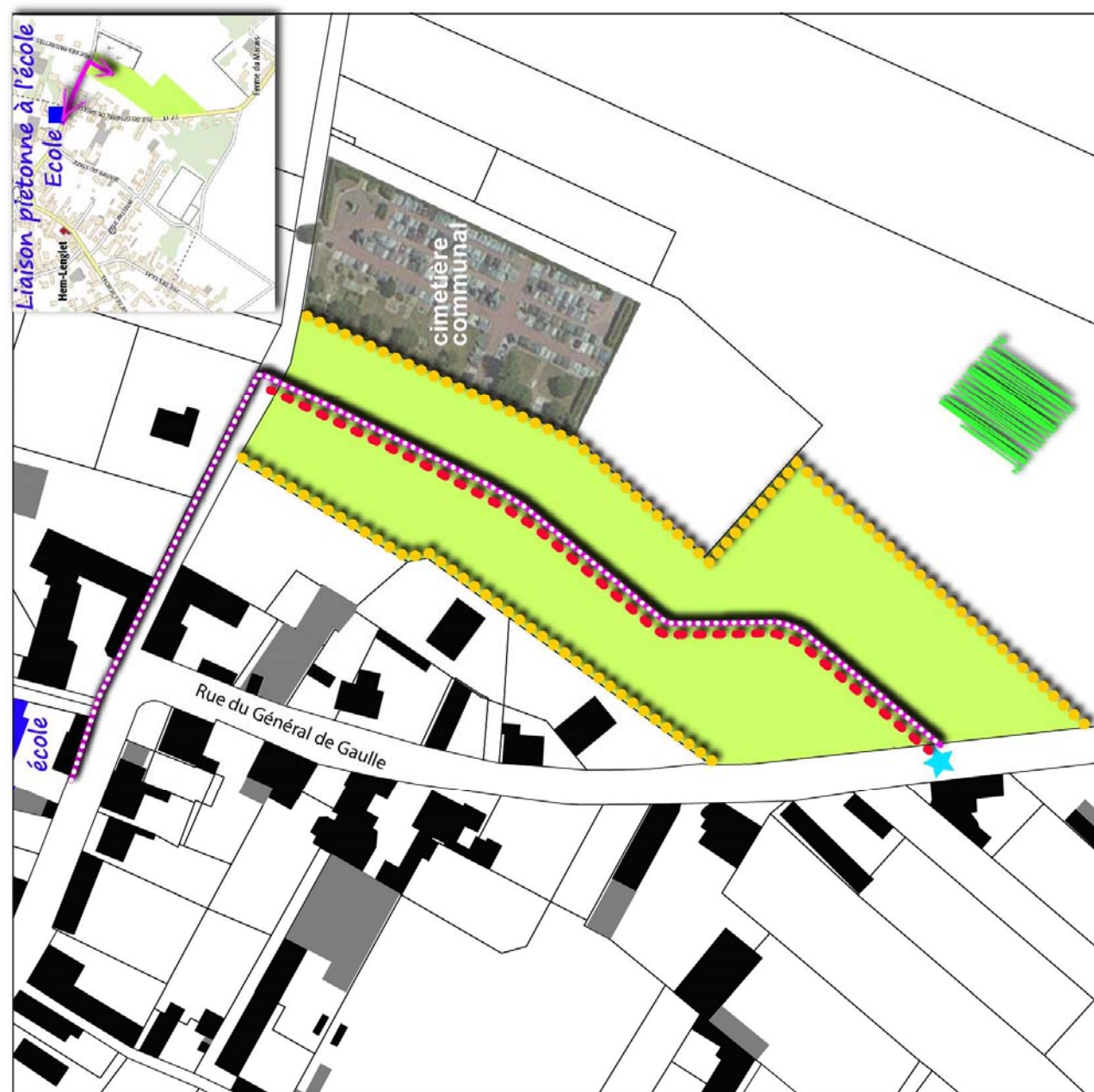




2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le **projet envisagé par les élus** sur le long terme.





Commune d'Hem-Lenglet
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement 1

Éléments existants :

- Bâti existant
- Bâtiment léger existant
- Cheminement existant à conserver ou valoriser

Éléments à créer :

- Projet d'habitat
- Principe de voirie sens unique à créer
- Principe de mise en sécurité du carrefour
- Principe de cheminement doux sécurisé à prévoir en direction de l'école
- Haie arbustive d'essences locales à créer
- Projet de hangar agricole (position approximative)



0 10 50m



3. OAP 2 – PROJET D'HABITAT EN REQUALIFICATION DE FRICHE – 0,7 HA



Vue sur le terrain visé par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le **site retenu par les élus pour la réalisation d'un nouveau quartier mixte d'habitat est une friche.**

Le site se compose d'une ancienne brasserie, dite brasserie de la Marine, de plus de 7 500 m², située impasse des Mouettes en bordure du canal de la Sensée, et d'une ancienne ferme localisée rue des Pâturettes et à côté de l'école. Limitrophes l'un de l'autre, ces deux sites sont aujourd'hui inoccupés.

Le projet permettra de requalifier ces deux friches, de réorganiser et sécuriser les accès à l'école et de créer un nouveau quartier d'habitation à proximité immédiate de l'école.



Le terrain retenu se trouve au cœur du village, à proximité immédiate de l'école. Son aménagement permettra de traiter deux friches, de réorganiser et sécuriser les accès à l'école et de renforcer le centre du village avec de nouveaux logements.

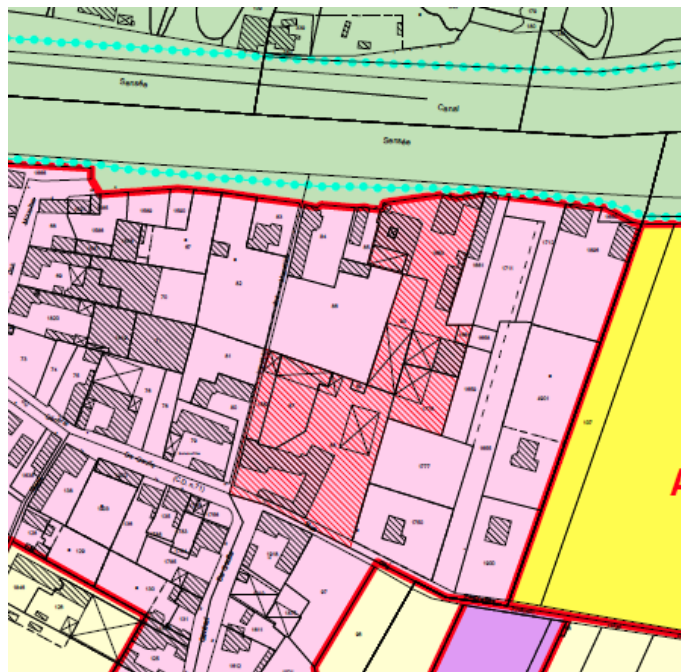
3.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette zone à urbaniser (AU), les élus ont retenu les objectifs d'aménagement suivants :

- Détruire tous les **bâtiments qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial** ;
- **Mettre en valeur la chapelle** située le long du canal en aménageant l'espace public ;
- Créer un **dépose minute** pour l'école ;
- **Sécuriser le carrefour** entre les rue du Général de Gaulle et des Pâtorettes ;
- **Créer au moins 8 logements en plus de ceux existants qui seront maintenus** ;
- **Créer un bouclage d'accès au cœur du site** en aménageant une voie à sens unique pour limiter la vitesse de déplacement dans le nouveau quartier ;
- **Maintenir la voyette qui permet de rejoindre le canal depuis l'école** ;
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ;
- **Garantir les aménagements et constructions contre la vulnérabilité aux risques recensés sur le site** :
 - zone potentiellement inondable le long du canal de la Sensée,
 - sensibilité aux remontées de nappe,
 - sismicité modérée.
- **Adopter une gestion raisonnée des déchets** (emplacements de collecte sélective des déchets).

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone U** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien la situation générale de l'OAP.

Extrait du règlement graphique du PLU





3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-après permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le **projet envisagé par les élus** sur le long terme.



Commune d'Hem-Lenglet
Plan Local d'Urbanisme
Orientation d'Aménagement 2

