

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme Environnement Déplacements

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « 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 ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Lesches.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL

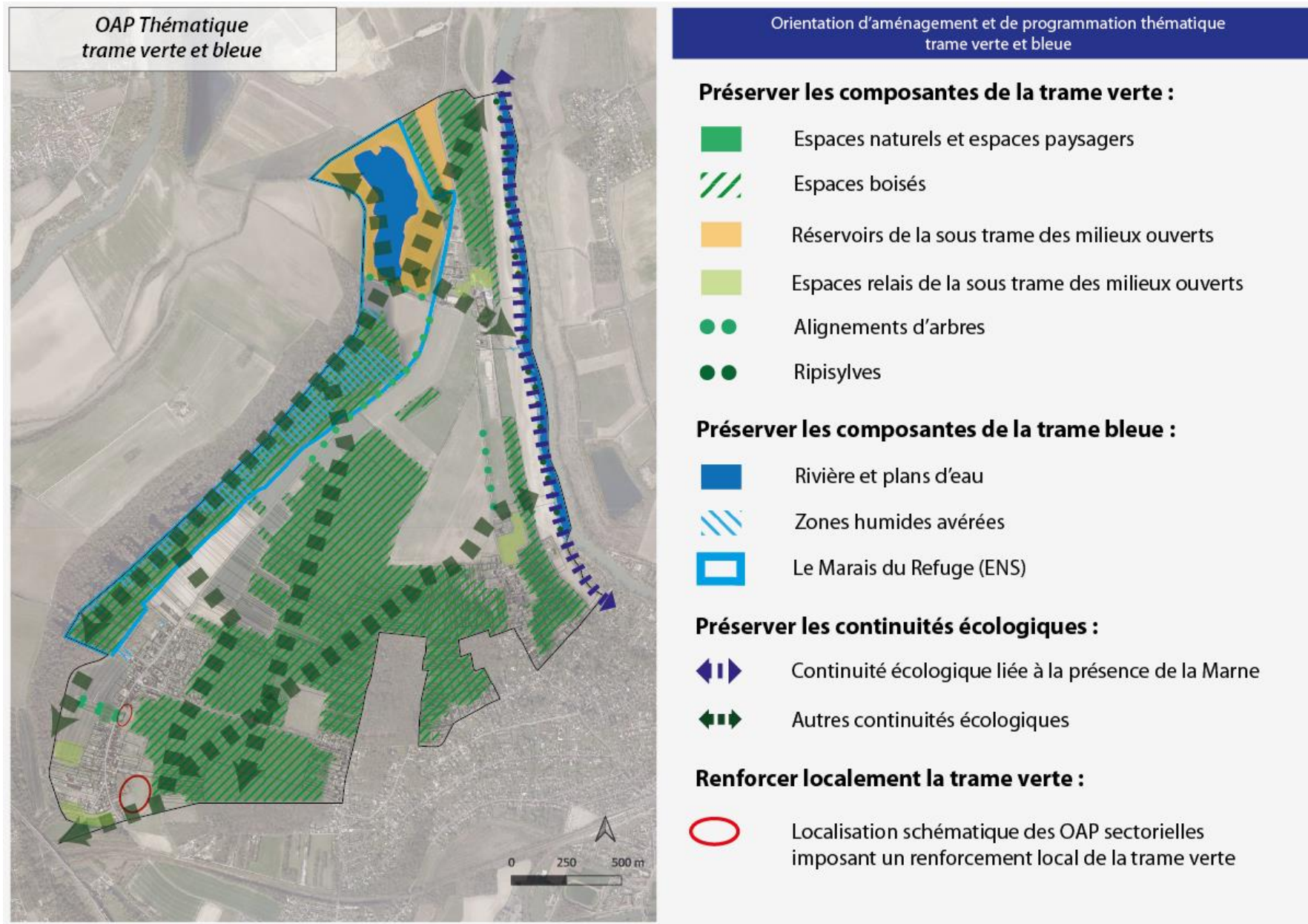
Tout projet doit faire l'objet d'une concertation avec le gestionnaire de voirie compétent et notamment l'ARD à proximité des routes départementales.
--

Le présent document a notamment pour objet d'encadrer la réalisation d'opérations à vocation dominante d'habitat (densité, programmation...). Pour autant, les autres destinations autorisées dans le règlement des zones concernées peuvent également être envisagées au sein des périmètres soumis à OAP, sous réserve du respect des dispositions ne concernant pas spécifiquement l'habitat telle que l'accessibilité, les aménagements paysagers,...

Dans le cas où un aménagement d'ensemble est imposé, la densité s'applique à l'ensemble du périmètre soumis à OAP, même si d'autres destinations y sont prévues. Ainsi le nombre de logements attendu sur chaque secteur reste valable, étant donné que les secteurs soumis à OAP devront avoir une vocation dominante d'habitat.

SOMMAIRE

I.	ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE	7
II.	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS	11
A.	SECTEUR DU « CHATEAU »	13
B.	ZONE 1AU DU STADE	17



I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

L'identité de la commune de Lesches repose notamment sur son environnement naturel et paysager. Ainsi, de nombreux espaces naturels liés à la végétation et à l'eau (espaces boisés, alignements d'arbres, milieux ouverts, jardins, espaces en eau et zones humides) sont présents sur le territoire et participent de la trame verte et bleue communale.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (boisements, prairies, cours d'eau...), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Lesches.

A. Préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

1. Participer au renforcement du réseau de la trame verte

Sur l'ensemble du territoire, et notamment au sein des corridors écologiques, la préservation et le développement de plantations (arbres, haies,...) devra être favorisée :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons.
- Sur un versant bien exposé aux vues.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel et directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle biologique de ces plantations, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans le règlement du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet ...)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

2. Protéger les boisements et leurs lisières

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement des espèces.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation court et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates
- Préservation des lisières de boisements.

3. Maintenir les espaces naturels ouverts

Un milieu ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ils sont constitués de pelouses ou de prairies. A Lesches, on en trouve principalement au sein des zones humides, notamment des réservoirs de la sous trame des milieux ouverts, aux abords de l'étang au Nord.

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche.

Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Ainsi, l'orientation est la suivante : conservation des surfaces en prairies permanentes anciennes et fauchées et pas de changement d'affectation des parcelles concernées (pas de boisement, ni de retournement pour une mise en culture).

4. Préserver les fonds de jardin

Les fonds de jardin, notamment ceux présents en lisière d'urbanisation, présentent un intérêt notamment en matière de transition entre les espaces urbanisés et les milieux naturels. Ils sont des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins.
- Prévoir des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune (cabanes à oiseaux,...).

5. Préserver et valoriser les cours d'eau et leurs abords

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront préservées voire restaurés si nécessaire.

6. Prendre en compte les mares, étangs et milieux humides

Dans le cadre de projet d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux...
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

B. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire de Lesches

La trame verte et bleue est la mise en réseau des grands espaces naturels, réservoirs de biodiversité et des éléments ponctuels du paysage. Leur agrégation permet l'identification de corridors écologiques. Le maintien de ces corridors écologiques permet de :

- Favoriser les circulations et du développement de la faune et de la flore sur le territoire,
- Révéler et favoriser la présence de la nature en ville aux habitants et de participer à l'amélioration de leur cadre de vie.

Au regard du SRCE sont ainsi identifiées sur le territoire communal les continuités écologiques suivantes :

- Un corridor alluvial multi-trames le long de la Marne à l'Est,
- Un corridor des milieux calcaires à l'Ouest, au sein du marais de Lesches,
- un corridor de la sous-trame arborée au Sud du territoire.

Le SCOT identifie en outre des corridors ouverts, des corridors de zones humides et un corridor boisé traversant la commune du Nord au Sud en son centre.

Les corridors identifiés sur le territoire doivent être maintenus. Ainsi, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant ;
- Sur l'ensemble du territoire communal, privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

En outre, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur des secteurs spécifiques, permettant notamment de conforter la trame verte et bleue sur le territoire de Lesches.

Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira pour chaque projet, d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

Ces orientations sont présentées dans le chapitre suivant.

Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement...).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste dans le règlement du PLU).

Localisation des secteurs soumis à Orientations
d'Aménagement et de Programmation



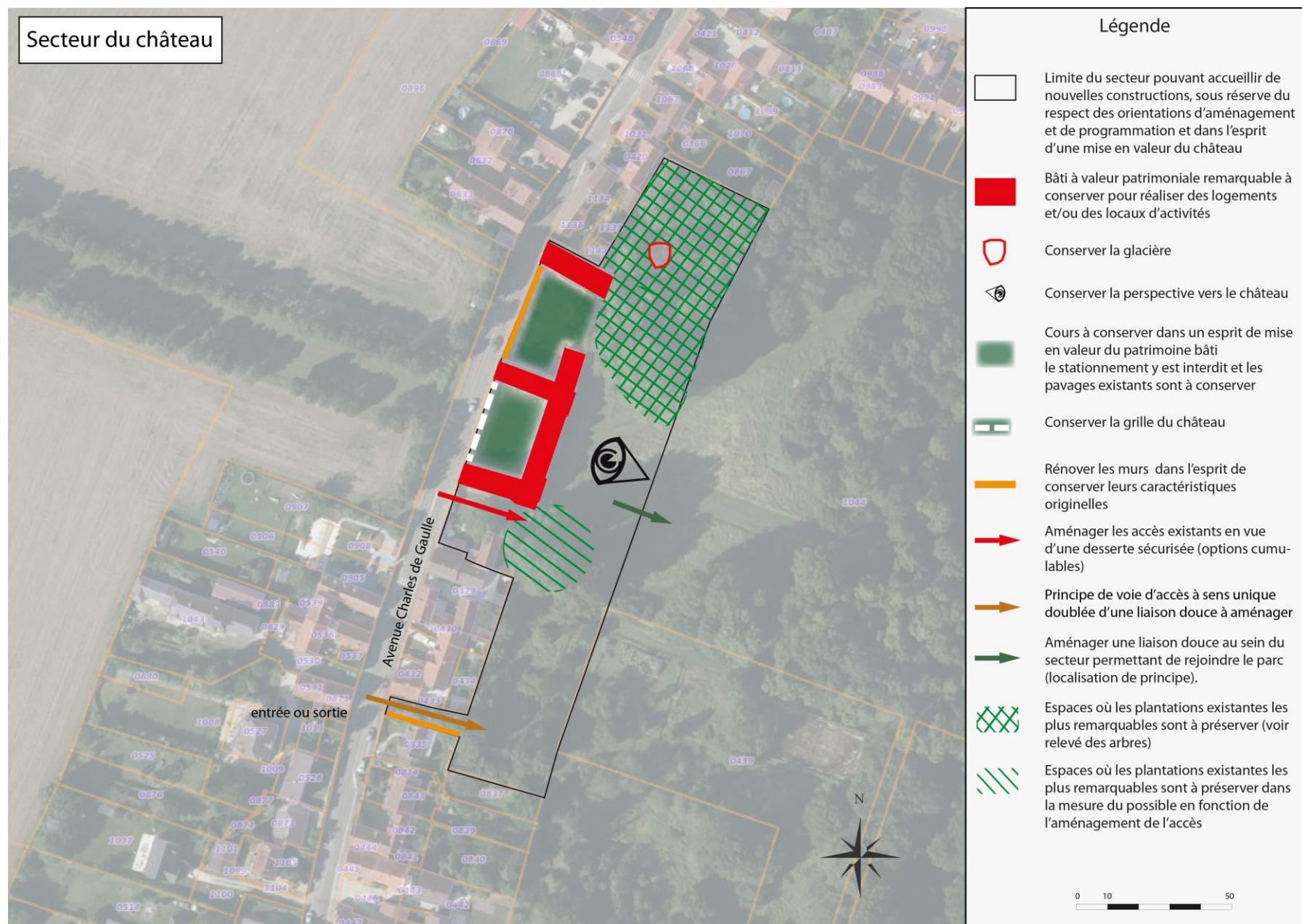
 Secteurs soumis aux Orientations d'aménagement et de programmation

II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

Sur le territoire de Lesches, 2 secteurs particuliers sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Nom	Superficie (ha)	Programmation
Secteur du « Château »	1,08 ha	Environ 40 logements
Secteur du stade	1,8 ha	Environ 45 logements

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement spécifiques définies dans les chapitres suivants.



A. Secteur du « Château »

1. Localisation du secteur

Le secteur se situe au cœur du village de Lesches, le long de l'avenue Charles de Gaulle. Il s'agit d'un secteur d'une superficie d'1,08 ha, comprenant le château de Lesches et ses annexes, ainsi qu'une partie du parc.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site :

- Reconvertir les bâtiments à valeur patrimoniale remarquable tout en préservant leur aspect extérieur. Ces bâtiments pourront accueillir à terme des logements et/ou des locaux commerciaux et/ou des équipements publics.
- La perspective existant depuis le parc sur la façade arrière du château devra être conservée.
- La glacière, située au Nord du site devra également être préservée.
- La cour située à l'avant du château sera conservée ; dans un esprit de mise en valeur du patrimoine bâti, le stationnement y est interdit et les pavages existants sont à conserver.



Afin de favoriser la qualité architecturale du site en lien avec les espaces publics adjacents, il conviendra de conserver la grille du château et de rénover les murs dans l'esprit de conserver leurs caractéristiques originales.

Assurer des déplacements simples :

- La desserte du site se fera exclusivement via les accès existants, qui seront aménagés dans l'optique de sécuriser au maximum les déplacements tant automobiles que piétonniers. Les carrefours ainsi créés seront traités pour une sécurisation optimale des flux.
- L'accès le plus au Sud sera aménagé en voie à sens unique doublée d'une liaison douce.
- Des cheminements doux seront aménagés en vue de permettre la traversée du secteur par tous les habitants, reliant ainsi l'Avenue Charles de Gaulle au parc du château.
- Un ou des parcs de stationnement seront réalisés, conformément au nombre de places et caractéristiques imposés dans le règlement. Ils seront perméables ; l'utilisation de l'evergreen est néanmoins proscrite.

Prise en compte des problématiques environnementales :

- Limiter l'impact environnemental des matériaux (utilisation de matériaux locaux, biosourcés...).
- Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :
 - Limiter les surfaces imperméabilisées
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
 - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- Développer l'utilisation des énergies renouvelables en favorisant notamment la conception bioclimatique des bâtiments.



Concevoir une insertion paysagère et écologique

Au sein du périmètre de l'OAP, **les espèces d'arbres les plus remarquables sont à conserver dans le cadre de l'aménagement. Ces arbres sont les 12 sujets représentés sur la carte ci-contre.**

Cette cartographie est tirée de l'inventaire a été réalisé par le CAUE 77.

Cette étude (annexée au présent document) a permis d'identifier les plus beaux arbres qui sont à conserver. Elle comprend des photographies et une description des essences.

En particulier, le croissant arboré situé au sud est du château doit être conservé (arbres 5 à 12). Ce bosquet doit être gardé dans son état naturel avec un périmètre de protection (bande de 3 m de large autour de la projection au sol des houppiers). Les travaux de VRD ne doivent pas être réalisés dans cette zone.

Concernant les 2 platanes situés au sud-est du château, qui sont en parfait état et ont un grand potentiel d'avenir (arbres N° 5 et 6 identifiés sur le plan ci-contre), un périmètre de protection de 12 m autour des troncs doit être établi pour ne pas altérer leur système racinaire.



Photographie des deux platanes situés au Sud-Est du château (n°5 et 6)

Cet îlot boisé constitue un véritable atout pour l'aménagement futur, pour le village et ses habitants. Au-delà de l'aspect paysager, ces arbres contribuent à la qualité de l'air, au stockage du carbone, ils constituent une zone de rafraîchissement de l'air qui deviendra de plus en plus indispensable pour les habitants avec le réchauffement climatique, ils facilitent le drainage des sols et permettent à la biodiversité de se développer.

Au Sud-Ouest du château, se trouvent des tilleuls (n°1 à 4) qui méritent également d'être conservés dans la mesure du possible. Ils pourront néanmoins être abattus pour la réalisation de l'accès et de la voirie si aucune autre solution n'est envisageable.



Alignement de tilleuls (n° 2 à 3)

3. Programmation et échéancier

La rénovation du château permettra la réalisation d'environ 15 logements. La partie arrière du secteur pourra accueillir la réalisation d'environ 25 logements, soit un total de 40 logements sur l'ensemble du secteur et une densité d'environ 40 lgts/ha.

Les T1/T2 représenteront un minimum de 30% et un maximum de 50% de la totalité des logements réalisés.

Mixité sociale : l'ensemble de l'opération devra compter 6 logements locatifs sociaux.

Mixité fonctionnelle : ces bâtiments pourront accueillir, outre les logements :

- Des activités artisanales ou commerciales de détail ainsi que des bureaux,
- Des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Echéancier : ce secteur, déjà desservi par les réseaux à proximité, pourra être réalisé à court/moyen terme.

Secteur du stade (1AUh)

Equipements communaux (Ne)

Légende

-  Limite du secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Aménager un accès sécurisé et créer une voie traversante à double sens (localisation de principe)
-  Espace tampon paysager à aménager (notamment lisière du boisement)
-  Espace de stationnement paysager à aménager le long de la voie en entrée de quartier.
-  Carrefour à aménager en terme de sécurité et de paysage - créer un effet « porte d'entrée » dans le nouveau quartier

Échelle 1 : 2 618

0 — 50 m

B. Zone 1AUh du stade

1. Localisation du secteur

Le secteur du stade, d'une superficie d'environ 1,8 ha, se situe au sud du bourg de Lesches, à proximité du parc du château.

2. Orientations d'aménagement

L'urbanisation de cet espace se fera par le biais **d'une seule opération d'aménagement d'ensemble** sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre. En outre, plusieurs orientations d'aménagement sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site :

- Veiller à la qualité architecturale des constructions neuves et la bonne insertion de l'ensemble dans le paysage urbain de Lesches.

Assurer des déplacements simples :

- Aménager un accès automobile depuis l'avenue Charles de Gaulle, accompagné d'un espace de stationnement paysager
- Le carrefour ainsi créé sera à aménager en termes de sécurité et de paysage pour créer un effet « porte d'entrée » dans le nouveau quartier
- Aménager une voie de desserte à double sens permettant de desservir l'ensemble des constructions du secteur,
- Aménager un cheminement doux le long de la voie automobile.
- Un ou des parcs de stationnement seront réalisés, conformément au nombre de places et caractéristiques imposés dans le règlement. Ils seront perméables ; l'utilisation de l'evergreen est néanmoins proscrite.

Prise en compte des problématiques environnementales :

- Limiter l'impact environnemental des matériaux (utilisation de matériaux locaux, biosourcés...).
- Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :
 - Limiter les surfaces imperméabilisées
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
 - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- Développer l'utilisation des énergies renouvelables en favorisant notamment la conception bioclimatique des bâtiments.
- Limiter l'exposition au bruit par une disposition des pièces adaptée et le respect des normes d'isolation acoustique.

Concevoir une insertion paysagère et écologique en aménageant un espace tampon paysager d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes, de l'espace agricole et du parc boisé. Aux abords des espaces agricoles, une zone de non traitement de 5 m sera ainsi créée. La lisière inconstructible de 50 m aux abords du boisement de 50 ha à l'Est devra également être prise en compte (voir plan de zonage).

3. Programmation et échéancier

Ce secteur devra respecter une densité d'environ 25 logements par hectare, soit environ 45 logements.

Mixité sociale : l'ensemble de l'opération devra compter 6 logements locatifs sociaux.

Echéancier : ce secteur sera réalisé à moyen/long terme.