

COMMUNE DE LENS-LESTANG

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

Février 2022



Mairie de LENS-LESTANG

30 montée de la Mairie / 26 210 LENS-LESTANG

TEL : 04.75.31.91.29

MAIL : mairie@lens-lestang.fr



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BÂT. ORION
30 AV. GÉNÉRAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « QUARTIER MARION »	9
1.1 OBJECTIF ET CONTEXTE	9
1.2 PRÉSENTATION DU SITE, ÉTAT DES LIEUX	10
1.3 SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT ET PROJET RETENU	11
1.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	13
1.5 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE L'OAP « QUARTIER MARION » AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	18
2. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA RÉVISION DU SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET « COMMERCE » ...	21
2.1 RAPPEL DU CONTEXTE.....	21
2.2 STRATÉGIE COMMERCIALE DU SCOT DES RIVES DU RHÔNE	21
2.3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	22
2.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	23
2.5 COMPATIBILITÉ DE LA SUPPRESSION DES COMMERCES DE DÉTAIL EN ZONE UD AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	26
3. LA CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE	27
3.1 COMPRÉHENSION DU CONTEXTE.....	27
3.2 PIÈCE DU PLU MODIFIÉE	28
3.3 COMPATIBILITÉ DE LA SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	28
4. ADAPTER LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR AMÉLIORER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME	29
4.1 HAUTEUR EN ZONE UA ET UD	29
4.2 TOITURE EN ZONES UA, UD, AUo, A ET N	31
4.3 HAIES EN ZONES UA, UD, AUo, A ET N	32
4.4 STATIONNEMENT EN ZONES UA	33
4.5 RÉSIDENCES DÉMONTABLES EN ZONE N.....	34
5. LES AUTRES CORRECTIONS MINEURES.....	35
5.1 LA MISE À JOUR DU CADASTRE.....	35
5.2 LA CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE	35
6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE.....	37
6.1 LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN	37
6.2 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE	37
6.3 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	42
7. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	45

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À LENS-LESTANG

La commune de Lens-Lestang dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 décembre 2019. Le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Lens-Lestang se situe à l'Ouest du département de la Drôme entre la plaine Bièvre Valloire et le Pays de Chambaran. La commune s'étend sur 1 641 ha et est limitrophe des communes :

- de Beaupaire (Isère) au Nord,
- de Manthes et Moras-en-Valloire à l'Ouest,
- de Hauterives au Sud,
- de Marcollin et Lentiol (Isère) à l'Est.

Elle se situe à environ 5 kilomètres de Beaupaire et à environ 50 kilomètres de Valence. La commune est bien desservie et bénéficie de l'influence des pôles urbains de la vallée du Rhône et de l'Isère Rhodanienne.

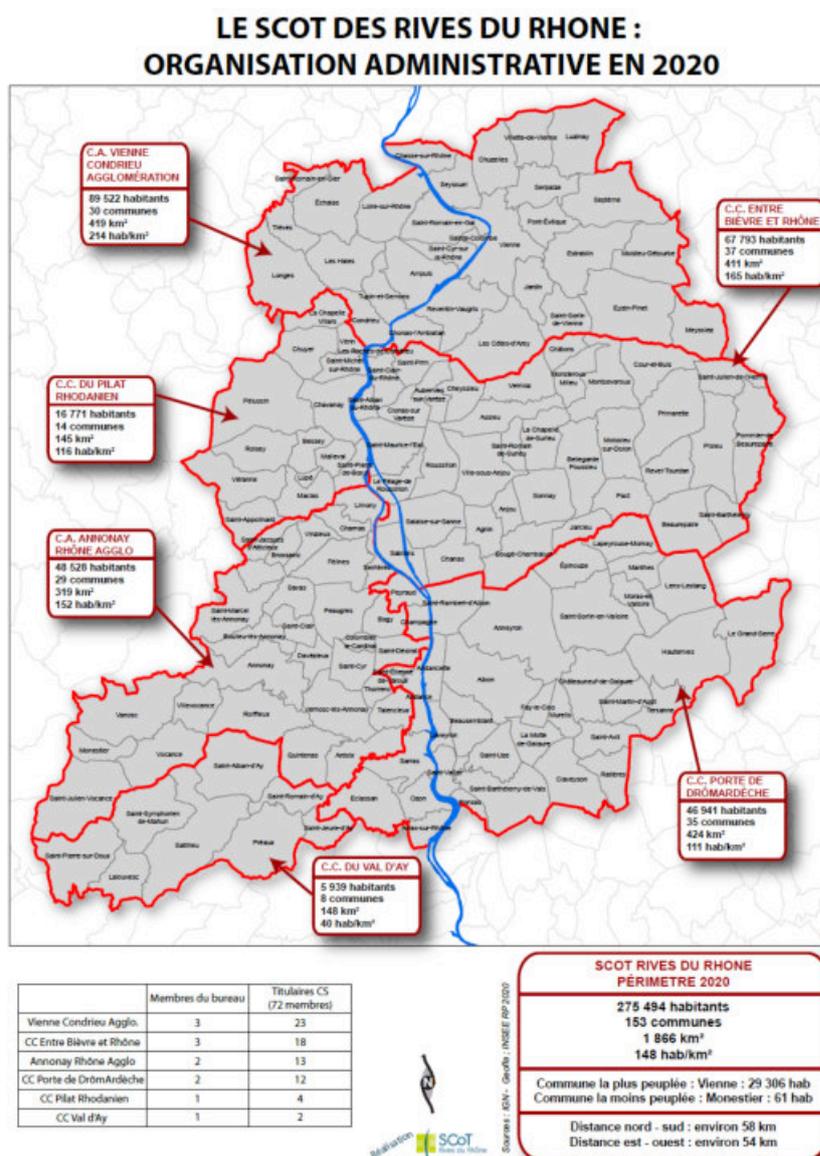
Lens-Lestang compte 888 habitants en 2018.



Lens-Lestang appartient à la Communauté de Communes « Porte de DrômArdèche » (CCPDA) qui, depuis le 1er janvier 2014, rassemble 35 communes et compte près de 48 000 habitants en 2018.

La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le périmètre du Scot couvre désormais 1 866 km² et réunit 153 communes réparties sur 7 intercommunalités et 5 départements. Il rassemble environ 275 500 habitants (01/01/2020).



Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

▪ **OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

Après deux années d'application, la commune de Lens-Lestang souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme sur quelques points :

- Modifier l'OAP « Quartier Marion Est » au regard des études de faisabilité menées sur ce secteur,
- Mettre en compatibilité le PLU avec la révision du Scot des Rives du Rhône approuvée le 28 novembre 2019 sur le volet « commerce »,
- Corriger une erreur matérielle,
- Adapter le règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

▪ CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les rectifications proposées entrent dans le champ d'application de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du (...) maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, (...) le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par (...) le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative (...) du maire (...).

Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...)

A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. (...)

Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

▪ **ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE**

La procédure se déroule de la façon suivante :

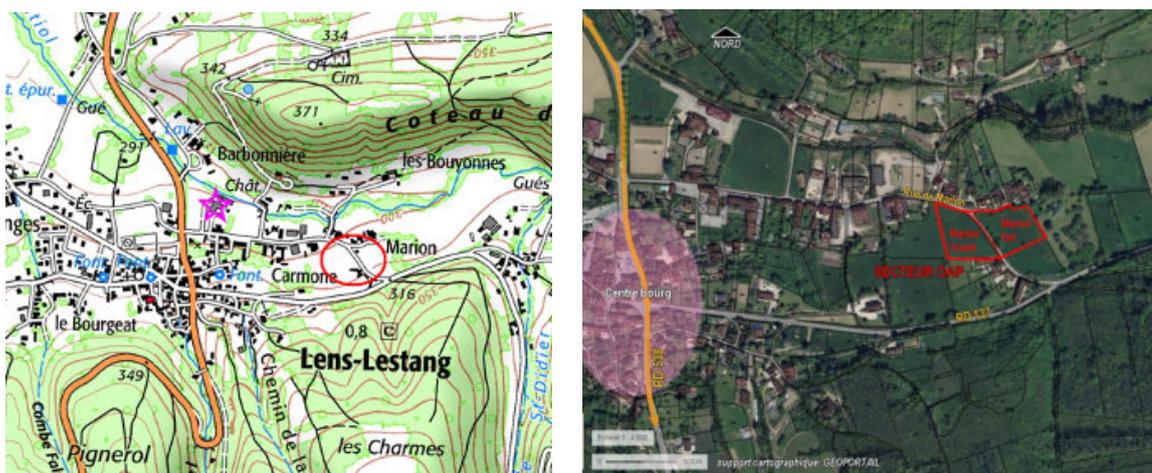
- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU et choisissant le bureau d'étude en date du 21 janvier 2022
- Arrêté du Maire de Lens-Lestang en date du 18 février 2022 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (2 mois)
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées
- Délibération du Conseil Municipal fixant les modalités de la mise à disposition du public en date du 11 mars 2022
- Mise à disposition du public (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée

1. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « QUARTIER MARION »

1.1 OBJECTIF ET CONTEXTE

Le PLU de Lens-Lestang comprend 1 seule orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « Quartier Marion » qui se situe à l'Est du village, de part et d'autre de la rue de Marion et au Sud de l'impasse du Regrimet. Il s'agit de l'unique secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat défini dans le PLU approuvé le 13 décembre 2019.

Cette OAP est classée en deux zones à urbaniser au PLU (AUo1 et AUo2) qui pourront se réaliser de manière indépendante. La commune est propriétaire du tènement situé à l'Est de la rue de Marion (zone AUo2).



Source : Pièce n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU en vigueur

L'orientation d'aménagement et de programmation « Quartier Marion » a pour objectif 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, (liens avec le cœur du village, extension urbaine au-delà 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... »

Le rapport de présentation du PLU précise que « les principes d'aménagement retenus sur ce quartier concernent notamment la forme urbaine, les densités, l'organisation des circulations, le traitement des espaces publics..., et s'inscrivent dans une réflexion globale menée sur l'ensemble du bourg, notamment :

- Des typologies et formes urbaines diversifiées, qui répondent aux orientations du PADD, notamment produire des formes d'habitat diversifiées, programmer le développement des nouveaux quartiers et maîtriser la consommation foncière (...)
- Des principes qui visent à sécuriser les déplacements, à privilégier les liaisons douces, à regrouper les stationnements, à limiter l'imperméabilisation des sols, à mettre en valeur les espaces collectifs ou privés, à valoriser le petit patrimoine comme les murs et murets en pierre le long des voies (...)

Des études de faisabilité ont été menées sur la propriété communale, à l'Est de la rue de Marion. Suite à ces études, la commune souhaite adapter l'OAP Est pour améliorer sa faisabilité opérationnelle.

1.2 PRÉSENTATION DU SITE, ÉTAT DES LIEUX

La procédure de modification simplifiée concerne le tènement foncier situé à l'Est de la rue de Marion d'une surface d'environ 3 600 m². Il s'agit d'une propriété communale.

Le tènement se situe à environ 700 m des équipements, commerces et services du centre-bourg.



Tènement concerné par la modification simplifiée
(Source : PLU en vigueur, Orthophoto 2020, Scot des Rives du Rhône)

La parcelle est classée en zone AUo2 au PLU en vigueur. Elle est bordée par :

- la rue de Marion à l'Ouest et l'impasse du Regrimet au Nord,
- une prairie au Sud classée en zone UEa et qui accueillera à terme un espace vert de proximité (propriété communale)
- un espace naturel à l'Est, contribuant à la continuité des corridors écologiques.

Actuellement, la parcelle communale est une prairie permanente qui est entretenue par un agriculteur, double actif, ayant son siège sur la commune. Un fauchage annuel est réalisé pour le fourrage. Cette parcelle ne fait pas l'objet d'un bail agricole ; l'agriculteur entretient d'ailleurs plusieurs parcelles communales (ancien stade de foot, champ de foire). La parcelle est déclarée au Registre parcellaire graphique.



Elle est bordée par des murs en pierre ou en galets au Nord et à l'Ouest.

La zone est raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement collectif des eaux usées et au réseau d'électricité. Une borne incendie récente a été installée à l'angle de la rue de Marion et de l'impasse du Regrimet. Deux transformateurs électriques sont proches.



1.3 SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT ET PROJET RETENU

L'orientation d'aménagement et de programmation du PLU approuvé le 13 décembre 2019 est modifiée sur les points suivants :

► **Le programme de logements**

D'une part, le PLU en vigueur prévoit la réalisation de 8 logements sur la zone AUo2 (et 7 logements sur la zone AUo1). Le projet proposé prévoit, quant à lui, la réalisation de 10 logements locatifs sociaux.

Bien que le nombre de logements prévus par le projet s'inscrive dans un rapport de compatibilité avec l'OAP en vigueur, celui-ci sera mis à jour pour la zone AUo2. Cette modification est mineure et n'a pas d'incidence sur le nombre de logements prévu sur la zone AUo1 qui reste identique à celui inscrit au PLU approuvé en 2019 (7 logements).

D'autre part, l'OAP précise que « *la commune ayant la maîtrise foncière des terrains de Marion Est, elle envisage un développement des constructions pouvant se réaliser progressivement de manière à ne pas concurrencer le développement de Marion-Ouest et à réguler dans le temps le nombre de logements réalisés.* ». Sans concurrencer le développement du secteur Ouest de l'OAP, la commune souhaite seulement saisir l'opportunité de création de logements locatifs sociaux sur son territoire. Ces logements permettront de conforter l'offre déjà présente et ainsi répondre à une demande de la population. L'objectif est également de favoriser la mixité sociale au sein de la commune.

Enfin, l'échéancier prévisionnel n'ayant plus lieu d'être, il sera supprimé.

► **Formes urbaines : une typologie variée de l'habitat par des formes urbaines diversifiées à mettre en œuvre**

- Sur le secteur Marion Est, l'OAP prévoit « *des formes urbaines à dominante habitat intermédiaire¹ et/ou d'habitat groupé/maison de ville définissant par leur hauteur (de l'ordre de R+1) et leur implantation, des formes urbaines plus « compactes »* ».

Le projet retenu présente de l'habitat individuel de type R+1 pouvant se rapprocher de la forme « habitat groupé/maison de ville » par sa densité (22,3 logements à l'hectare à l'échelle de l'opération contre 19,6 au PLU en vigueur). L'habitat individuel proposé est presque accolé. Tous les logements sont en R+1 et disposent d'espaces extérieurs (jardins).

¹ (L'habitat intermédiaire se situe entre habitat collectif et habitat individuel. Il contient 3 critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur des constructions ne dépassant pas R+3)

Bien que le projet soit compatible avec l'OAP (typologie de maisons de ville en R+1), il convient de rectifier le texte de l'OAP pour être au plus proche du projet opérationnel qui sera réalisé.

- L'OAP en vigueur prévoit un recul de 15 m vis-à-vis du chemin de Marion en partie Nord : « *les constructions s'implanteront en effet selon un recul minimum de 15 m par rapport à la limite de l'emprise publique (mur de clôture existant)* ».

Ce recul de 15 mètres par rapport à l'impasse du Regrimet (et non du chemin de Marion) a été défini notamment pour gérer les vis-à-vis avec les habitations voisines en raison de l'implantation possible de logements de type intermédiaire sur ce secteur (hauteur maximum autorisée de 8m). Le projet prévoit un retrait de 5 m vis-à-vis de l'alignement ; ce retrait semble suffisant pour limiter l'impact des nouvelles constructions sur les constructions voisines (impact visuel et ombre portée sur les façades). En outre, seulement deux maisons en R+1 seront situées dans la partie Nord, ce qui évite la création d'un front urbain qui aurait pu apparaître avec une autre forme urbaine (habitat intermédiaire par exemple).

► **L'organisation des déplacements : circulations, stationnements**

Les principes de l'OAP sont globalement respectés : un accès unique au sud, une liaison piétonne entre le chemin du Regrimet et le futur espace public. Le tracé de la liaison piétonne diffère de l'OAP en passant au centre de l'opération.

► **Espaces verts - Plantations - Gestion des eaux pluviales**

L'OAP en vigueur définit des prescriptions pour les espaces extérieurs privatifs :

- Les jardins, parcs, prairies sont à concevoir en priorité au Sud du bâti.
- 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.

Concernant les jardins : Compte-tenu de l'implantation des logements individuels dans le futur projet, les jardins ne pourront pas être disposés au Sud. Ils sont prévus à l'Est ou à l'Ouest des habitations. Toutefois, aucun des logements ne disposera d'un jardin uniquement orienté au Nord. La prairie présente à l'Est de l'opération (classée en zone A au PLU en vigueur), permettra de conserver un espace dégagé aux pourtours de l'opération.

Concernant les clôtures, le règlement du PLU en vigueur prévoit pour la zone AUo que « *les clôtures implantées sur une limite séparative correspondant à une limite de zone naturelle devront être traitées sous forme de haie épaisse composée de plusieurs essences locales et permettre la circulation et le refuge de la petite faune sauvage* ». L'OAP sera complétée pour indiquer que la clôture bois existante pourrait être conservée.

Les murs en pierre et/ou en galets seront préservés le long de la rue de Marion et de l'impasse du Regrimet, conformément à l'OAP et au règlement en vigueur.

1.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture « rouge » et les suppressions apparaissent en écriture « rayées ».

Le nouveau projet prévu sur l'OAP « Quartier Marion » nécessite de modifier les pièces suivantes :

► PIÈCE N°4 « ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

Schéma de principe en vigueur AVANT modification :

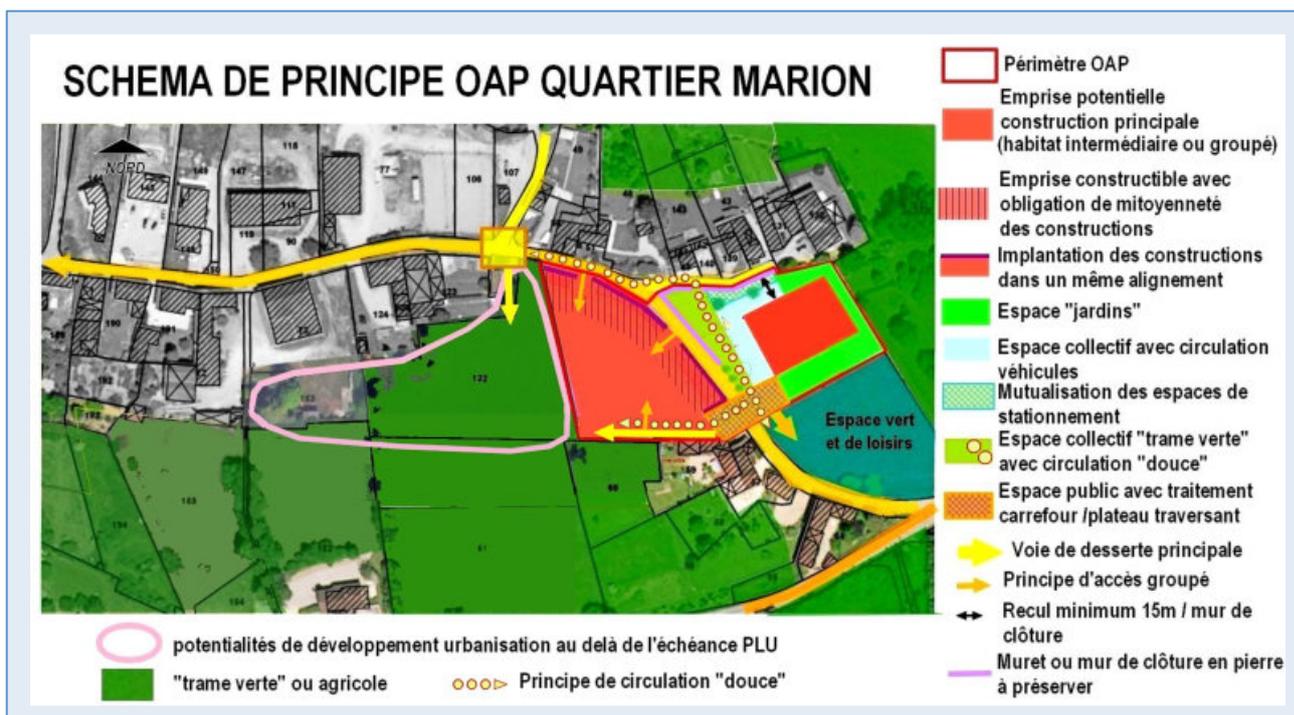
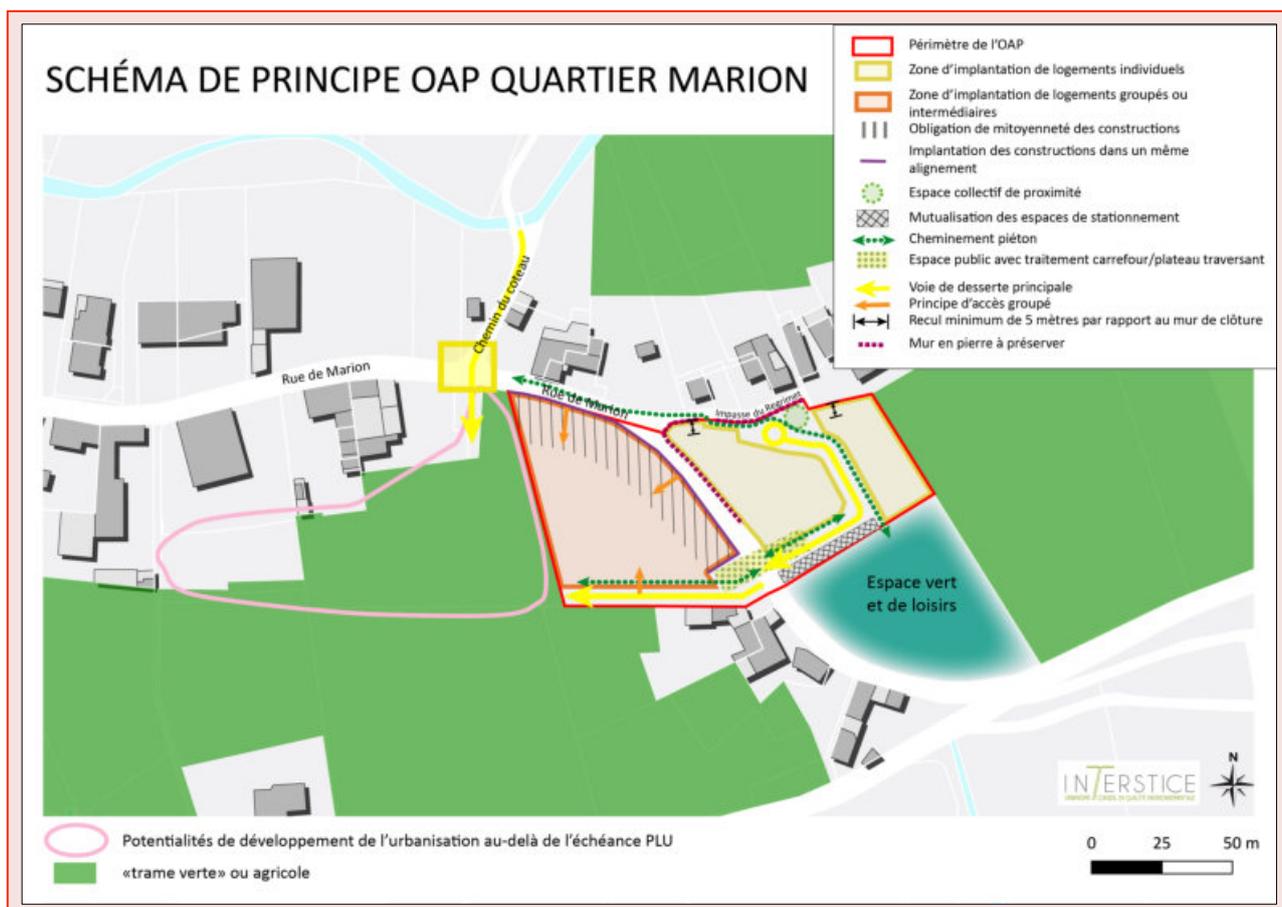


Schéma de principe en vigueur APRÈS modification :



Texte de l'OAP en vigueur AVANT modification :

1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE

(...)

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...

(...)

⇒ **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 habitat intermédiaire* et/ou 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 du chemin de Marion en partie nord, les constructions s'implanteront selon un recul minimum de 15 m par rapport à la limite de l'emprise publique concrétisée par le mur de clôture existant.

habitat intermédiaire* : L'habitat intermédiaire se situe entre habitat collectif et habitat individuel. Il contient 3 critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur des constructions ne dépassant pas R+3.

(...)

⇒ **L'organisation des déplacements : circulations, stationnements**

- **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 notamment pour l'opération d'habitat intermédiaire 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.

(...)

⇒ **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,... sont à concevoir en priorité au sud du bâti ;
- 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.

(...)

⇒ **Le programme de logement**

15 logements sont prévus sur une surface potentiellement constructible de 0,76 hectares intégrant espaces collectifs et voiries, soit une densité minimum de 19,7 logements à l'hectare répartis en logements intermédiaires et/ou en habitat groupé/maisons de ville et logements individuels.

Ces espaces constituent une perspective de développement à moyen terme (10-12 ans).

La commune ayant la maîtrise foncière des terrains de Marion Est, elle envisage un développement des constructions pouvant se réaliser progressivement de manière à ne pas concurrencer le développement de Marion-Ouest et à réguler dans le temps le nombre de logements réalisés.



Texte de l'OAP en vigueur APRÈS modification :

1- RAPPEL CONTEXTE REGLEMENTAIRE

(...)

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 échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser~~
- Préciser les principales caractéristiques des voies 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 ~~habitat intermédiaire*~~ et/ou 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 ~~du chemin de Marion de l'impasse du Regrimet~~ en partie nord, les constructions s'implanteront selon un recul minimum de ~~15 m~~ 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique concrétisée par le mur de clôture existant.

~~habitat intermédiaire* : L'habitat intermédiaire se situe entre habitat collectif et habitat individuel. Il contient 3 critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur des constructions ne dépassant pas R+3.~~

(...)

⇒ **L'organisation des déplacements : circulations, stationnements**

- **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 ~~notamment pour l'opération d'habitat intermédiaire~~ 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.

(...)

⇒ **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 privés :

- Les jardins, parc, prairie,... ~~sont à concevoir en priorité au sud du bâti~~; 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.

(...)

⇒ Le programme de logement

~~15~~ 17 logements sont prévus sur une surface potentiellement constructible de 0,76 hectares intégrant espaces collectifs et voiries, soit une densité minimum de ~~19,7~~ 22 logements à l'hectare répartis en ~~logements intermédiaires et/ou~~ en habitat groupé/maisons de ville et logements individuels.

Ces espaces constituent une perspective de développement à moyen terme (10-12 ans).

~~La commune ayant la maîtrise foncière des terrains de Marion Est, elle envisage un développement des constructions pouvant se réaliser progressivement de manière à ne pas concurrencer le développement de Marion Ouest et à réguler dans le temps le nombre de logements réalisés.~~



► PIÈCE N°5-5 « RÈGLEMENT ÉCRIT »

L'OAP, objet de la présente modification, est classée en zone AUo2 au PLU en vigueur. Le règlement est modifié pour s'adapter au nouveau projet.

Extrait du règlement écrit de la zone AUo2 en vigueur AVANT modification :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo

(...)

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

(...)

2-1-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publique, ou en recul.

L'implantation des constructions être compatible avec principes d'implantation des constructions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, définies sur chacune des zones AUo1 et AUo2.

Dans la zone AUo1 de Marion Ouest :

Les constructions principales seront implantées dans un même alignement le long du chemin de Marion, toutefois pour assurer la continuité du fossé (trame bleue); il est institué un recul des constructions par rapport à cette voie : 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.

Dans la zone AUo2 de Marion Est :

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie « impasse du chemin de Marion ».

Extrait du règlement écrit de la zone AUo2 APRÈS modification :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUo

(...)

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

(...)

2-1-2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles générales : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publique, ou en recul.

L'implantation des constructions être compatible avec principes d'implantation des constructions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation, définies sur chacune des zones AUo1 et AUo2.

Dans la zone AUo1 de Marion Ouest :

Les constructions principales seront implantées dans un même alignement le long du chemin de Marion, toutefois pour assurer la continuité du fossé (trame bleue); il est institué un recul des constructions par rapport à cette voie : 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.

Dans la zone AUo2 de Marion Est :

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de ~~15~~ 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie « impasse du ~~chemin de Marion~~ Regrimet ».

Par ailleurs, le titre « 3 - Division du territoire en zones » des dispositions générales du PLU en vigueur indique que « Dans la zone AUo, les documents graphiques font également apparaître, les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ».

Or, il n'y a aucune servitude au titre de l'article L151-15 prévue sur le document graphique, il s'agit donc d'une erreur matérielle. Il convient donc de supprimer ce paragraphe.

1.5 COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DE L'OAP « QUARTIER MARION » AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'adaptation du projet Est de l'OAP « Quartier Marion » ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD. En effet, le secteur de projet était déjà inscrit au PLU en vigueur.

Le projet répond à la volonté communale de « *maintenir un rythme de croissance démographique pour redynamiser l'évolution actuelle, et maîtriser le développement de l'habitat pour conserver au village son caractère rural* » (Axe 1). Cela se traduit par :

- « *un développement mesuré et harmonieux de l'habitat, en fixant un objectif de production maîtrisée des logements, et en diversifiant l'offre en logements pour favoriser mixité et renouvellement de la population* ».

Le nombre de logements est quasiment inchangé et ne remet pas en cause les objectifs de production de logements maîtrisée. De plus, le projet prévoit la réalisation de 10 logements locatifs sociaux lorsque 6 logements à caractère social était prévu pendant la durée du PLU.

- « *Le développement des nouveaux quartiers d'habitat et la maîtrise de la consommation foncière.* » Le nouveau projet vise une modération de la consommation foncière par la mise en œuvre d'une densité de 22,3 logements à l'hectare (19,7 ha au PLU en vigueur).

La présente modification simplifiée s'inscrit aussi dans « *la mise en valeur les sites et paysages représentatifs de cette partie de territoire entre Valloire et Chambarans* » en assurant « *la protection et la mise en valeur des atouts du patrimoine bâti* ». Elle préserve les murs en pierre et/ou en galets et en veillant à une bonne insertion des constructions neuves sur le secteur Est du « Quartier Marion » (Axe 3 du PADD).

De plus, la commune poursuit ses « *politiques d'équipement et d'aménagement en faveur de la qualité du cadre de vie notamment par la création de déplacements doux dans le village* » (axe 4). Une liaison piétonne est prévue depuis le secteur Est Marion vers l'impasse du Regrimet. Un aménagement ultérieur devra être réalisé pour relier de manière sécurisée le nouveau quartier au centre-bourg.

Enfin, l'adaptation du projet Est du « Quartier Marion » permet à la commune de « *recentrer et maîtriser le développement de l'urbanisation au sein de l'agglomération de Lens-Lestang* » : urbanisation en priorité des espaces résiduels dans l'enveloppe urbaine et du quartier de Marion en extension urbaine (Axe 5).

Les corrections apportées à l'OAP sont mineures et ne modifient en rien la compatibilité avec les documents de rang supérieur.

► **Le schéma de cohérence territoriale des Rives du Rhône :**

La révision du Scot des Rives du Rhône impose une densité **minimale** de 20 logements à l'hectare pour la commune de Lens-Lestang. Le projet de modification simplifiée n°1 répond aux orientations du Scot (densité de 22 logements à l'hectare).

Quant à la production de logements neufs, le bilan est quasiment inchangé (17 logements contre 15 logements prévus au PLU en vigueur sur la totalité de l'OAP).

Les principes d'intégration architecturale et environnementale sont maintenus : hauteur en R+1, maintien du bio-climatisme, ouverture sur les espaces extérieurs (proches et lointains), traitement de la limite ville-campagne...

► **Le programme local de l'habitat de la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche (CCPDA) :**

Par la présente modification simplifiée du PLU, la commune remplit ses objectifs en matière de production de logements sociaux. Alors que 6 à 7 logements locatifs sociaux doivent être prévus sur la durée du PLU pour répondre aux orientations du PLH, le projet vise la réalisation de 10 logements locatifs sociaux.

2. COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA RÉVISION DU SCOT DES RIVES DU RHÔNE SUR LE VOLET « COMMERCE »

2.1 RAPPEL DU CONTEXTE

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Dans une démarche conjointe, le préfet de la Drôme et le président du syndicat mixte des Rives du Rhône ont communiqué à la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, leur analyse de l'état de compatibilité du PLU de Lens-Lestang vis-à-vis du Scot des Rives du Rhône révisé en 2019, ainsi que leur exigence en la matière.

Le PLU en vigueur apparaît incompatible sur le volet « commerce ». L'État et le SCOT demandent d'interdire les commerces en zone UD. La commune doit donc profiter de cette modification simplifiée pour mettre en compatibilité son PLU avec le Scot.

2.2 STRATÉGIE COMMERCIALE DU SCOT DES RIVES DU RHÔNE

Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le DOO du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale ». Le Scot des Rives du Rhône souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantations propres aux différentes polarités.

PRESCRIPTIONS

Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation ci-après. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Définition et critères de délimitation des centralités urbaines :

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

Elles sont délimitées par les documents d'urbanisme dans l'objectif de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- Secteurs de dimensionnement limité ;
- Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
- Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

Extrait du Scot des Rives du Rhône (DOO)

Concernant la première orientation « *Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal* », le Scot indique que toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales.

Sur la commune de Lens-Lestang, les secteurs de centralités villageoises constituent donc les lieux préférentiels d'implantation des commerces où l'implantation est limitée à 300 m² de surface de vente, soit 400 m² de surface de plancher.

Lens-Lestang n'est pas considérée comme « pôle commercial » et à ce titre aucun secteur de localisation périphérique n'a été défini. Les commerces dont la surface de vente dépasserait 300 m² ne sont donc pas autorisés.

2.3 MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

En cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCOT, Lens-Lestang doit revoir le règlement de son PLU pour autoriser les commerces et activités de services uniquement dans les lieux préférentiels d'implantation des commerces (centralités).

Le règlement du PLU en vigueur autorise :

- **En zone UA, les constructions destinées aux activités de commerces de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher**

Le commerce doit être maintenu dans la zone UA qui « correspond au centre-bourg avec des constructions et usages liés à l'habitat, aux activités de commerces, de services et d'équipements nécessaires à la vie sociale. Cette zone présente une forme urbaine plutôt groupée avec des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places ouvertes à la circulation publique, et en ordre continu le long de ces voies. »

La zone UA accueille notamment une boulangerie, un bar-restaurant, un bar-tabac-presse et a vocation à recevoir d'autres commerces et services. Il s'agit de la centralité du territoire.

- **En zone UD, les constructions destinées aux activités de commerces de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher**

La zone UD est la zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif qui constitue les quartiers périphériques ou l'extension urbaine du village, mais aussi certains quartiers ou hameaux. Dans cette zone les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

La zone UD comprend quatre secteurs dont le secteur UDc correspondant au quartier des Grands Georges où les commerces sont interdits.

Pour être compatible avec le Scot des Rives du Rhône, le PLU doit maintenir l'implantation de commerces uniquement dans la centralité. Or la zone UD n'appartient pas à la centralité de Lens-Lestang. Le PLU doit donc interdire les commerces de détail dans l'ensemble de la zone UD afin de ne pas concurrencer l'offre commerciale située dans le centre-bourg (zone UA) et être compatible avec le Scot des Rives du Rhône.

Le secteur UDc, créé au PLU en vigueur pour interdire les commerces, n'a plus lieu d'être ; il convient donc de le supprimer.

La présente modification simplifiée du PLU est l'occasion d'ajouter au règlement écrit du PLU les définitions des différentes destinations et des sous-destinations afin de faciliter la lecture de ce document.

2.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La mise en compatibilité du PLU de Lens-Lestang avec le Scot des Rives du Rhône nécessite de :

- modifier le règlement écrit de la zone UD pour interdire les commerces de détail. En parallèle, toutes les mentions au secteur UDC où les commerces sont interdits, sont supprimés (dispositions générales et zone UD) ;
- compléter la partie « Annexe au règlement : Lexique » par l'ajout des définitions des destinations et des sous-destinations : **Présentation détaillée de l'arrêté du 10/11/2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu (JORF n°0274 du 25 novembre 2016, texte n°51)** ;
- modifier le règlement graphique (pièces n°5.1 et 5.3) pour supprimer le secteur UDC qui n'a plus lieu d'être.

► PIÈCE N°5-5 « RÈGLEMENT ÉCRIT » :

Extrait du règlement écrit de la zone UD en vigueur AVANT modification :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est la zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif qui constitue les quartiers périphériques ou l'extension urbaine du village, mais aussi certains quartiers ou hameaux.

Dans cette zone les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Cette zone comprend :

- o **Le secteur UDa** : Les Grandes Biesses : secteur avec assainissement non collectif, avec des dispositions particulières concernant le bâti, et où les commerces sont interdits.
- o **Le secteur UDb** : Le Bourgeat avec dispositions particulières pour l'implantation des constructions,
- o **Le secteur UDC** des Grands Georges où les commerces sont interdits .
- o **Le secteur UDr** : Quartier Marion, secteur constructible sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation.

(...)

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros,
- Les commerces de détail dans les secteurs UDa et UDC,
- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les carrières
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions, usages et affectations des sols autorisés par ailleurs,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- La démolition des murs de clôture en pierre ou en galets repérés au titre du L 151-19 (voir paragraphe 7-1 : dispositions générales).

1.2. Sont soumis à condition les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

- Les locaux techniques à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques ;
- Les activités de services, d'industrie et d'artisanat, d'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, et autres équipements recevant du public ne doivent pas induire de nuisances par rapport à la proximité de l'habitat;
- Les activités et équipements mentionnés ci-dessus, ainsi que l'hébergement doivent être adaptés à la capacité d'accueil des espaces de stationnement localisés dans le centre bourg ;
- Les constructions destinées aux activités d'industrie et d'artisanat ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 250 m² ;
- Les constructions destinées aux activités de commerces de détail ne doivent pas avoir une surface de plancher supérieure à 400 m².
- La zone UD et le secteur UDr sont touchés par les secteurs à risque d'inondation (secteur R3et zone « Bleue »). Dans le secteur UDr et dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 4-1 des dispositions générales.
- Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les constructions, activités, usage et affectation des sols autorisés sont soumises aux conditions définies au paragraphe 5 des dispositions générales.
- Les éléments de paysage, ou les éléments du patrimoine bâti repérés au titre du L 151- 19 du code de l'urbanisme, ainsi que des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger repérés au titre L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

(...)

Extrait du règlement écrit de la zone UD APRÈS modification :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est la zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif qui constitue les quartiers périphériques ou l'extension urbaine du village, mais aussi certains quartiers ou hameaux.

Dans cette zone les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Cette zone comprend :

- o **Le secteur UDa** : Les Grandes Biesses : secteur avec assainissement non collectif, avec des dispositions particulières concernant le bâti, et où les commerces sont interdits.
- o **Le secteur UDb** : Le Bourgeat avec dispositions particulières pour l'implantation des constructions,
- ~~o **Le secteur UDe** des Grands Georges où les commerces sont interdits.~~
- o **Le secteur UDr** : Quartier Marion, secteur constructible sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation.

(...)

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1. Sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les commerces de gros,
- Les commerces de détail ~~dans les secteurs UDa et UDe,~~

- Les entrepôts,
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les carrières
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes, et le stationnement isolé de caravanes ou de mobil homes,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux constructions, usages et affectations des sols autorisés par ailleurs,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- La démolition des murs de clôture en pierre ou en galets repérés au titre du L 151-19 (voir paragraphe 7-1 : dispositions générales).

1.2. Sont soumis à condition les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols suivants :

- Les locaux techniques à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques ;
- Les activités de services, d'industrie et d'artisanat, d'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, et autres équipements recevant du public ne doivent pas induire de nuisances par rapport à la proximité de l'habitat ;
- Les activités et équipements mentionnés ci-dessus, ainsi que l'hébergement doivent être adaptés à la capacité d'accueil des espaces de stationnement localisés dans le centre bourg ;
- Les constructions destinées aux activités d'industrie et d'artisanat ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 250 m² ;
- ~~Les constructions destinées aux activités de commerces de détail ne doivent pas avoir une surface de plancher supérieure à 400 m².~~
- La zone UD et le secteur UDr sont touchés par les secteurs à risque d'inondation (secteur R3et zone « Bleue »). Dans le secteur UDr et dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'inondation, les constructions, activités, usages et affectations des sols autorisés sont soumis aux conditions définies au paragraphe 4-1 des dispositions générales.
- Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les constructions, activités, usage et affectation des sols autorisés sont soumises aux conditions définies au paragraphe 5 des dispositions générales.
- Les éléments de paysage, ou les éléments du patrimoine bâti repérés au titre du L 151- 19 du code de l'urbanisme, ainsi que des éléments de paysage, des sites et secteurs à protéger repérés au titre L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

(...)

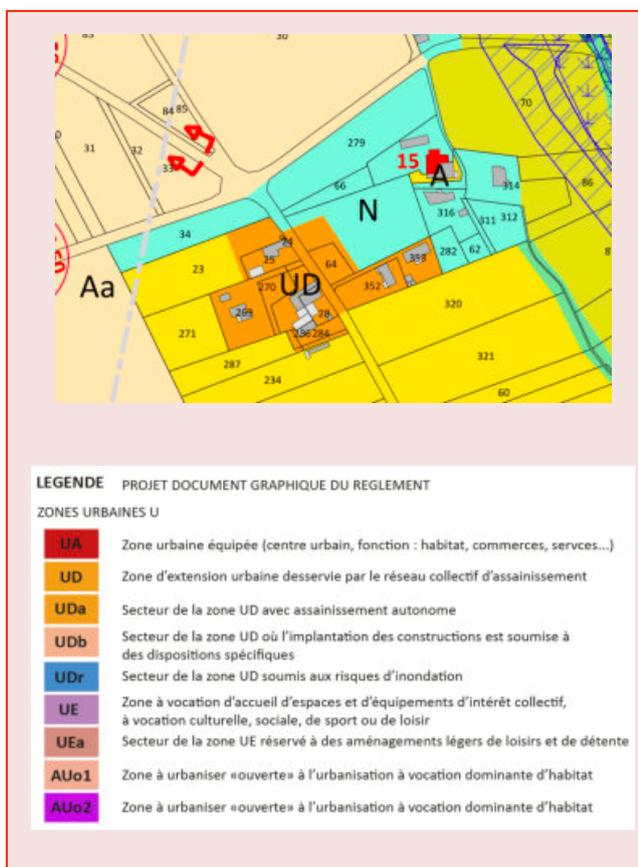
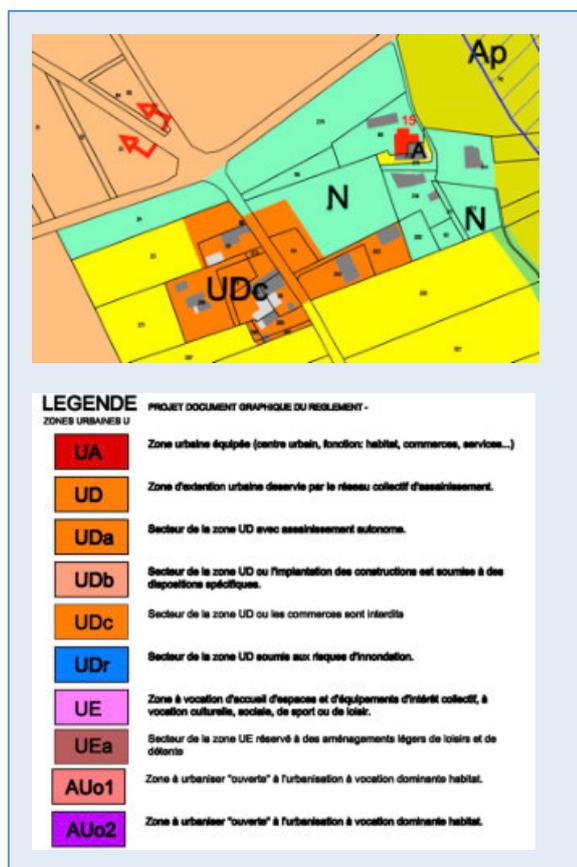
► PIÈCES N°5-1 ET 5-3 « RÈGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE » :

Extrait du plan de zonage en vigueur

Extrait du plan de zonage

AVANT modification :

APRÈS modification :



2.5 COMPATIBILITÉ DE LA SUPPRESSION DES COMMERCES DE DÉTAIL EN ZONE UD AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'interdiction des commerces de détail en dehors de la centralité définie par la zone UA ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

Au contraire, la modification répond à l'orientation « **Encourager le maintien ou l'installation des commerces et services en centre-bourg** ».

Les corrections apportées au règlement écrit sont mineures et visent à assurer la compatibilité du PLU de Lens-Lestang avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019. L'objectif de cette modification du PLU est de recentrer l'offre commerciale dans les lieux préférentiels d'accueil d'implantation des commerces : le centre-bourg qui se définit par la zone UA. Dans les autres zones, le commerce de détail est interdit.

Le territoire de Lens-Lestang n'a pas vocation à accueillir des commerces « d'importance² » ; Les communes les plus proches pour ce type de commerces sont Saint-Sorlin en Valloire, Hauterives, Châteauneuf de Gaule, mais également Saint-Rambert d'Albon, Anneyron et la polarité Saint-Vallier, Laveyron et Sarras...

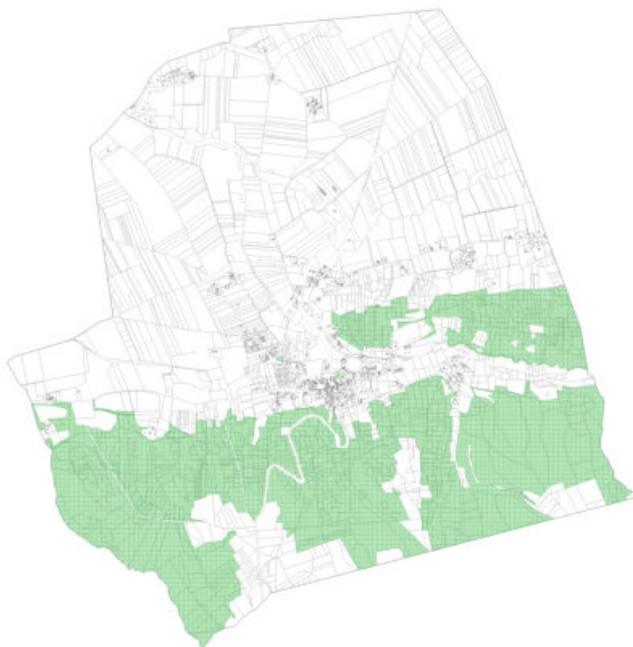
² Sont considérés comme des commerces « d'importance », les équipements commerciaux susceptibles d'impacter l'organisation territoriale c'est à dire dépassant le seuil de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher) et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente.

3. LA CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

3.1 COMPRÉHENSION DU CONTEXTE

Le PLU de Lens-Lestang approuvé le 13 décembre 2019 a protégé les espaces boisés les plus significatifs de son territoire par un classement en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des bois et espaces forestiers de la colline de Chatenay ainsi que les boisements dans le prolongement de la forêt des Chambarans qui occupent les reliefs au Sud.

Les espaces boisés classés au PLU approuvé le 13 décembre 2019



Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Lors du classement en EBC sur le plan de zonage (pièces n°5-1, 5-2 et 5-3), une partie des parcelles AM224, AM225, AM226 et AM227 a été classée par erreur en espace boisé classé. En effet, ces parcelles n'ont jamais été boisées et sont occupées en partie par deux réservoirs d'eau potable et leur chemin d'accès (Cf. Orthophoto ci-dessous). La commune s'est rendue compte de cette erreur car elle est en cours d'acquisition de la parcelle AM224 pour rénover voire renforcer les réservoirs d'eau potable présents. La construction d'un troisième réservoir est également envisagée.



*Source : Cadastre octobre 2021 –
Orthophoto Syndicat Mixte des Rives
du Rhône 2020*

Prise de vue en 2001



Prise de vue en 2013



Source : Géoportail

→ Par la présente modification simplifiée, il convient de corriger cette erreur matérielle par la suppression des espaces boisés classés sur les parcelles non boisées accueillant les réservoirs (environ 2 670 m²).

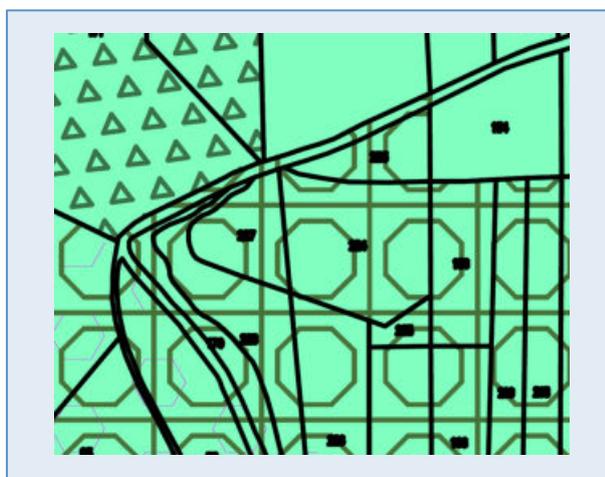
3.2 PIÈCE DU PLU MODIFIÉE

Les espaces boisés classés inscrits sur les parcelles AM224 et AM227 apparaissent sur les plans de zonage intitulés « Règlement Document Graphique n°5-1 et n°5-3 ».

► **PIÈCE N°5-1 ET 5-3 « RÈGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE » :**

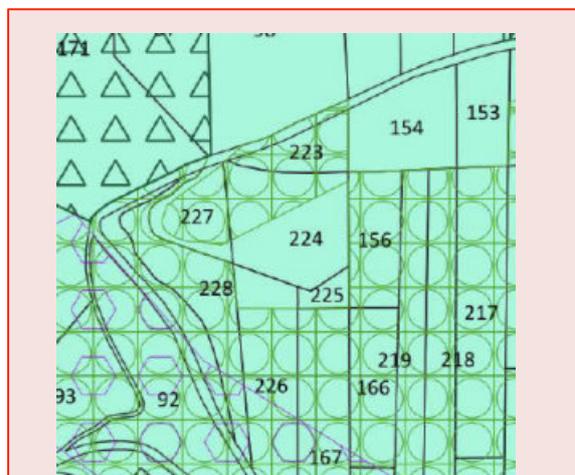
Extrait du plan de zonage en vigueur

AVANT modification :



Extrait du plan de zonage

APRÈS modification :



3.3 COMPATIBILITÉ DE LA SUPPRESSION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La présente modification consiste à supprimer un espace boisé classé inscrit par erreur sur une partie de parcelle non boisées et accueillant des réservoirs d'eau potable nécessitant des interventions de rénovation voire de renforcement. Cette suppression d'EBC consiste donc à corriger une erreur matérielle, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et n'a pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux.

L'axe 3-1 du PADD « Préserver la richesse écologique du territoire : assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels remarquables, conforter la trame verte et bleue au sein du territoire communal » est respecté. L'ensemble des éléments de végétation, et des couverts forestiers présentant un intérêt spécifique sur le plan de la biodiversité sont toujours préservés.

4. ADAPTER LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR AMÉLIORER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Après deux années d'application du règlement, certaines dispositions du règlement écrit s'avèrent difficiles à appliquer. Par la présente modification simplifiée, il convient de clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, pour lever des ambiguïtés, faciliter la compréhension du document par les habitants et les pétitionnaires et permettre une meilleure interprétation de la règle.

4.1 HAUTEUR EN ZONE UA ET UD

La hauteur est réglementée à 12 mètres en zone UA et UD. Cette limite de 12 mètres ne s'applique pas à l'aménagement, ou au changement de destination de bâtiments existants. Dans ces deux cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

Suite à une demande récente d'autorisation d'urbanisme dans le centre-village, cette réglementation s'est avérée bloquante. En effet, une maison mitoyenne, assez basse, n'a pu augmenter sa hauteur à la hauteur des constructions voisines alors qu'il était plus judicieux d'harmoniser et ne pas garder cette différence de niveau.

La commune souhaite apporter une modification du règlement écrit des zones UA et UD pour permettre à l'aménagement et au changement de destination de bâtiments existants d'atteindre au moins la hauteur des constructions voisines sans dépasser 12 mètres au faîtage en zone UA et 9 mètres en zone UD.

Extrait de la zone UA / CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / 2-1 Volumétrie et implantation des constructions / 2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures en vigueur AVANT modification :

La modification est identique sur la zone UD.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

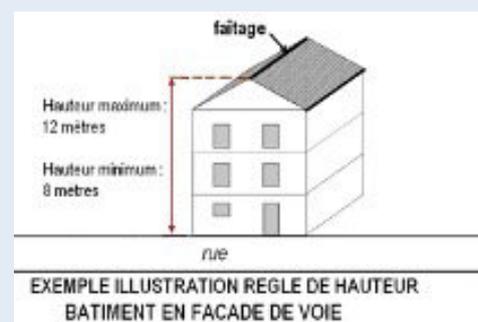
2-1 Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

La hauteur totale d'une construction mesurée à partir du niveau du terrain existant avant travaux jusqu'au faîtage ne doit pas dépasser 12 mètres, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

Lorsque la construction est située en façade des voies et emprises publiques, la hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être inférieure à 8 mètres



Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement, ou au changement de destination de bâtiments existants. Dans ces deux cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas aux murs existants en pierre ou en galet dépassant cette hauteur, cependant, cette hauteur existante ne pourra pas être augmentée après travaux.

(...)

Extrait de la zone UA / CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / 2-1 Volumétrie et implantation des constructions / 2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures APRÈS modification :

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1 Hauteur des constructions et des clôtures

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de façade sera calculée à partir du point le plus bas situé à l'aval de la pente.

La hauteur totale d'une construction mesurée à partir du niveau du terrain existant avant travaux jusqu'au faîtage ne doit pas dépasser 12 mètres, ouvrages techniques et autres superstructures exclues.

Lorsque la construction est située en façade des voies et emprises publiques, la hauteur de la construction située en façade sur rue ne doit pas être inférieure à 8 mètres



Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement, ou au changement de destination de bâtiments existants. Dans ces deux cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas ~~être augmentée après travaux.~~ dépasser la hauteur maximum des habitations voisines (avec une hauteur maximum de 12 m au faîtage).

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Cette limite ne s'applique pas aux murs existants en pierre ou en galet dépassant cette hauteur, cependant, cette hauteur existante ne pourra pas être augmentée après travaux.

(...)

4.2 TOITURE EN ZONES UA, UD, AUo, A ET N

La commune a été saisie de plusieurs demandes pour réaliser des abris-voitures (exemple : car-port).

Or, le règlement écrit du PLU impose de recouvrir les toitures de tuiles (à l'exception des verrières et vérandas).

La commune souhaite ajouter une règle alternative supplémentaire pour permettre sous condition les constructions de type abris-voiture. Elle propose de supprimer l'obligation de tuiles qui en effet n'est pas toujours adaptée aux petites constructions. De plus, afin d'assurer l'intégration de ce type de construction dans le paysage, le PLU ajoutera une condition supplémentaire : ces abris (sans couverture tuile) sont autorisés si ils sont en ossature en bois, ouverts, et d'une surface inférieure à 20 m².

Extrait de la zone UA / CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES en vigueur AVANT modification :

La modification est identique sur les zones UD, AUo, A et N.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRO

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

(...)

Toitures :

Les toitures seront obligatoirement recouvertes en tuiles, à dominante rouge « brique », couleur de la tuile mécanique traditionnelle, ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières et vérandas.

Les toits « terrasses » sont interdits, les toitures végétalisées doivent respecter une pente minimum de 10%.

(...)

Extrait de la zone UA / CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES APRÈS modification :

La modification est identique sur les zones UD, AUo, A et N.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRO

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères

(...)

Toitures :

Les toitures seront obligatoirement recouvertes en tuiles, à dominante rouge « brique », couleur de la tuile mécanique traditionnelle, ces dispositions ne s'appliquent pas aux verrières et vérandas.

Toutefois, l'emploi du bois et/ou couverture transparente en toiture peut être autorisé pour les abris bois ouverts (au moins sur 3 côtés) d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Les toits « terrasses » sont interdits, les toitures végétalisées doivent respecter une pente minimum de 10%.

(...)

4.3 HAIES EN ZONES UA, UD, AUo, A et N

La commune souhaite clarifier la réglementation sur les haies en zone UA, UD, AUo, A et N qui pose des problèmes d'interprétation. Des précisions seront donc apportées pour faciliter son application.

Extrait de la zone UA / CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions en vigueur AVANT modification :

La modification est identique sur les zones UD, AUo, A et N.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

A l'alignement des voies publiques, les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences diversifiées et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Les haies monospécifiques et composées d'espèces n'appartenant pas à la végétation naturelle de la région (exemple haie de thuyas), sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des haies est limitée à 2,50 mètres, en bordure du domaine public la hauteur est limitée à 2m.

Pour le bon entretien des plantations, les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative ou du domaine public, et à une distance de 50 cm si la hauteur des plantations est inférieure à 2 m.

Prescriptions spécifiques sur éléments de paysage au sens du L 151 -19 du code de l'urbanisme :

Les éléments de végétation repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Extrait de la zone UA / CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / 2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions APRÈS modification :

La modification est identique sur la zone UD, AUo, A et N.

2-3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

A l'alignement des voies publiques, les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences diversifiées et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

Les haies monospécifiques et composées d'espèces n'appartenant pas à la végétation naturelle de la région (exemple haie de thuyas), sont interdites.

Sur les limites séparatives, la hauteur des haies est limitée à 2,50 mètres. En ~~en~~ bordure du domaine public la hauteur ~~des haies~~ est limitée à 2m.

~~Pour le bon entretien des plantations, les~~ Les arbres et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être plantés à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative ou du domaine public, ~~et à une distance de 50 cm si la hauteur des plantations est inférieure à 2 m.~~

Prescriptions spécifiques sur éléments de paysage au sens du L 151 -19 du code de l'urbanisme :

Les éléments de végétation repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article 7-2 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

4.4 STATIONNEMENT EN ZONE UA

Dans le PLU en vigueur, il doit être prévu 1 place de stationnement par logement en zone UA qu'il s'agisse d'une nouvelle construction, d'une opération de renouvellement ou dans le cadre d'une réhabilitation avec changement de destination.

Or cette règle pénalise des projets où le stationnement n'est pas toujours réalisable notamment dans le bâti ancien aggloméré.

La commune souhaite faire évoluer cette règle pour permettre à des projets de renouvellement urbain ou de réhabilitation de voir le jour.

Extrait de la zone UA / CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / 2-4 Stationnement, en vigueur AVANT modification :

2-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu dans le cadre d'une destination d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement que ce soit dans le cas d'une construction neuve, dans le cas d'une opération de rénovation (démolition-reconstruction) ou dans le cas d'une réhabilitation avec changement de destination.

Extrait de la zone UA / CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES / 2-4 Stationnement, APRÈS modification :

2-4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit obligatoirement être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

C'est ainsi qu'il doit être prévu dans le cadre d'une destination d'habitation :

- ~~○ au moins une place de stationnement par logement que ce soit dans le cas d'une construction neuve, dans le cas d'une opération de rénovation (démolition-reconstruction) ou dans le cas d'une réhabilitation avec changement de destination.~~
- Dans le cas d'une construction neuve : au moins une place de stationnement par logement
- Dans le cadre d'une opération de rénovation (démolition reconstruction) ou dans le cas d'une réhabilitation : au moins une place de stationnement si des locaux ou places de stationnement sont existantes avant rénovation. Cette place de stationnement peut être maintenue ou déplacée.

4.5 **RÉSIDENCES DÉMONTABLES EN ZONE N**

Le PLU en vigueur interdit les résidences démontables en zone naturelle mais cela n'est pas écrit expressément. La commune souhaite clarifier cette réglementation en inscrivant les résidences démontables dans la liste des exemples d'interdiction.

Extrait de la zone N / CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES / 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, en vigueur AVANT modification :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 Sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Nco, Ns, Ns1, Ns2, Ne, Ni, Np : toute construction ou installation est interdite (notamment les installations photovoltaïques au sol), à l'exception de celles autorisées dans les conditions définies au paragraphe 1.2.

(...)

Extrait de la zone N / CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES / 1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, APRÈS modification :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1-1 Sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Nco, Ns, Ns1, Ns2, Ne, Ni, Np : toute construction ou installation est interdite (notamment les installations photovoltaïques au sol, **les résidences démontables constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs tels que les yourtes, les tipis...**), à l'exception de celles autorisées dans les conditions définies au paragraphe 1.2.

(...)

5. LES AUTRES CORRECTIONS MINEURES

5.1 LA MISE À JOUR DU CADASTRE

À l'occasion de la présente modification simplifiée du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré (octobre 2021). Cette mise à jour du plan cadastral ainsi que la numérisation du PLU peuvent engendrer des modifications d'aspect du plan (couleur, symboles, légende...) mais sont sans influence sur le fond.

Pour améliorer la lisibilité du document, le nom des cours d'eau ainsi que des lieux-dits sont désormais affichés sur le plan de zonage.

5.2 LA CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Lors de la révision du PLU approuvée en 2019, des secteurs Ns ont été créés au sein de la zone naturelle (zone N). Ces secteurs correspondent à des espaces naturels « réservoir de biodiversité » :

- Le secteur Ns1 : prairies et landes de pelouses sèches, notamment sur les coteaux de Chatenet
- Le secteur Ns2 : ZNIEFF de type 1 au Sud et à l'Est du territoire

Sur le plan de zonage en vigueur, une zone Ns apparaît au Sud du village. Cette zone Ns n'a pas de réglementation associée dans le règlement écrit du PLU. Elle correspond à des pelouses sèches identifiées par l'association Nature Vivante, en 2015.

Extrait - Carte Inventaire des pelouses sèches des Portes de la Drôme 2015



Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 13 décembre 2019

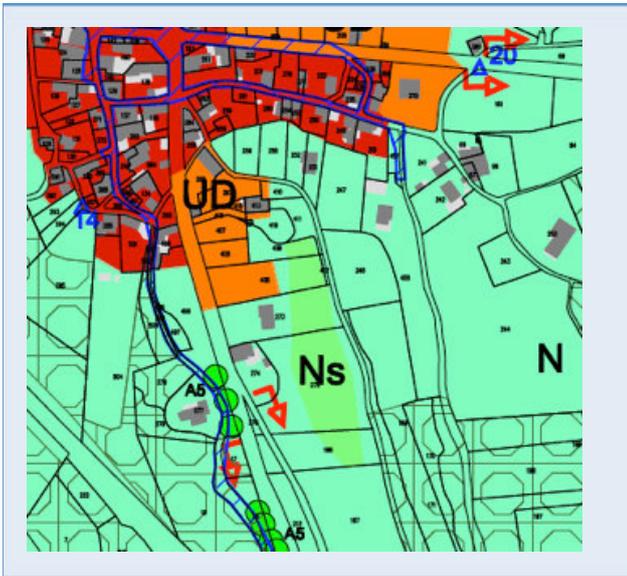
Il semble qu'une erreur se soit produite lors de l'élaboration du zonage en 2019 : cette zone appartient logiquement au secteur Ns1 qui identifie les prairies et landes de pelouses sèches.

Il convient de rectifier cette erreur matérielle sur le plan de zonage (pièce n°5-2 et 5-3) par un classement de la zone Ns en secteur Ns1.

► PIÈCE N°5-1 ET 5-2 « RÈGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE » :

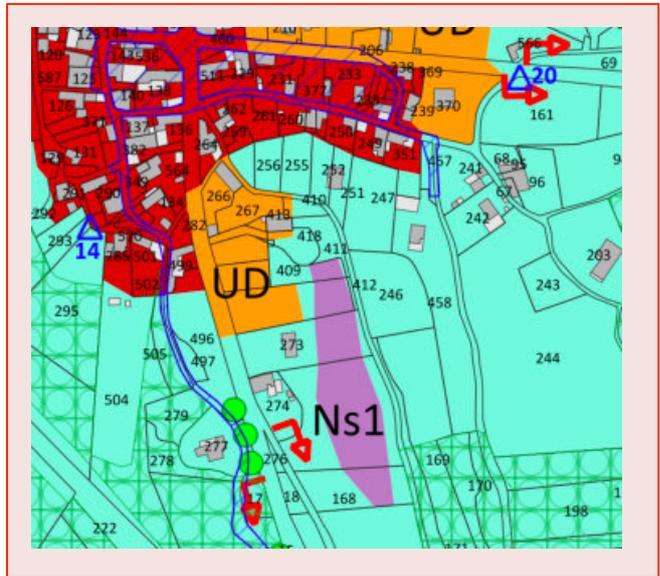
Extrait du plan de zonage en vigueur

AVANT modification :



Extrait du plan de zonage

APRÈS modification :



6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Une demande d'examen « au cas par cas » sera déposée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Auvergne-Rhône-Alpes avant la mise à disposition du projet au public. La décision de la MRAE sera jointe au dossier.

6.1 LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

La modification simplifiée a notamment pour but d'adapter le projet prévu sur le secteur Est de l'OAP « Quartier Marion » afin d'améliorer sa faisabilité opérationnelle. Cette adaptation du projet n'engendre pas de modification des limites de zones par rapport au PLU en vigueur. Il n'y a donc pas d'impact sur la consommation foncière.

La suppression d'un espace boisé classé permet de rectifier une erreur matérielle effectuée lors de la révision du PLU. Le secteur n'est pas boisé et accueille deux réservoirs d'eau potable. Il est susceptible d'accueillir un troisième réservoir pour répondre aux besoins d'alimentation en eau potable du territoire. Si tel était le cas, la consommation foncière serait très faible et répondrait à un besoin essentiel (intérêt général).

6.2 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

- Ressource en eau :

La commune de Lens-Lestang est concernée par les zones vulnérables à la pollution aux nitrates agricoles désignées par l'arrêté préfectoral du 23 juillet 2021. Le rapport de présentation du PLU en vigueur rappelle que « *chaque délimitation de zone vulnérable est accompagnée d'un programme d'actions qui visent à adapter les pratiques agricoles pour réduire la concentration des nitrates dans les eaux souterraines et de surface, mais aussi à laisser en place des bandes végétalisées le long de certains cours d'eau, ainsi tous les îlots culturaux en zone vulnérable aux nitrates qui sont traversés ou contiguës à un cours d'eau, doivent être bordés d'une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 5 mètres. Les outils de protection concernant les espaces proches des cours d'eau affichés dans le PLU (zone N et secteur Nco, trame zone humide, trame végétale au titre du L 151-23 du CU), vont dans le sens des actions préconisées pour réduire les concentrations en nitrates dans les milieux naturels.* » La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 et se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Bièvre Liers Valloire adopté par la Commission Locale de l'Eau le 03 décembre 2019. Le périmètre du SAGE est constitué de 87 communes de la Drôme et de l'Isère ; il correspond à la zone d'alimentation de la nappe des alluvions fluvio-glaciaires de Bièvre Liers Valloire. Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- Assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau
- Rétablir une qualité des eaux superficielles et souterraines satisfaisante
- Restaurer les conditions nécessaires au bon fonctionnement des cours d'eau et des milieux aquatiques
- Mettre en place une gestion de l'eau collective et responsable

De plus, la commune est alimentée en eau potable par les captages de « Ile-Forage profond » et « Ile-Puits récent » situés sur la commune limitrophe de Manthes. Le captage « Ile-Puits récent » est identifié prioritaire dans le SDAGE Rhône Méditerranée et doit faire l'objet d'un programme d'actions pour la restauration de la qualité des eaux.

Lens-Lestang n'est pas concernée par des périmètres de protection de captage sur son territoire. La ressource en eau est suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Le ruisseau de Regrimet est identifié en liste 1 au titre de l'article L214-17 du Code de l'Environnement. L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques. Ainsi, sur les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau figurant dans cette liste, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement). Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières (cf article L214-17 du code de l'environnement).

Concernant l'assainissement des eaux usées, Lens-Lestang dispose d'une station d'épuration mise en service en juin 2013, d'une capacité nominale de 1 000 équivalents habitants (EH). La charge organique DBO5 traitée est équivalente à 344 EH, soit 34,39% de la capacité de la station et une charge organique DCO traitée est équivalente à 463 EH, soit 46,34 % de la capacité nominale. La station d'épuration fonctionne correctement.

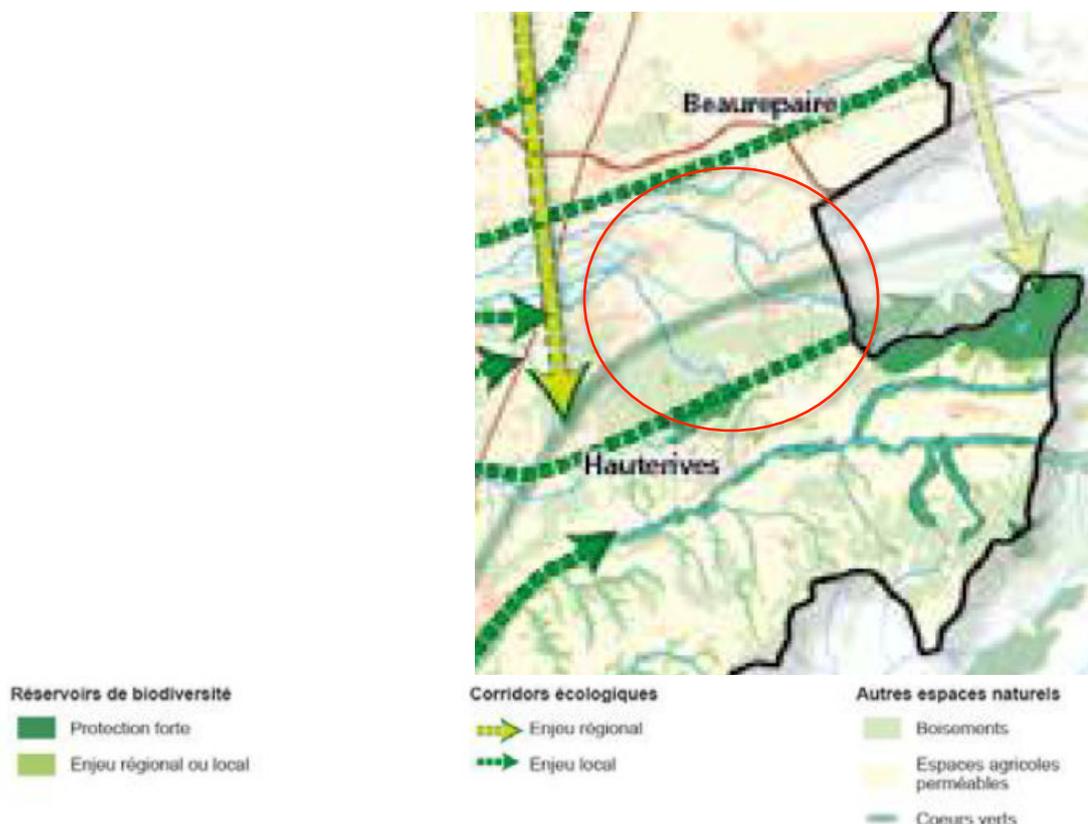
→ La modification simplifiée n°1 du PLU de Lens-Lestang n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau.

Concernant l'assainissement des eaux usées, la station d'épuration est en capacité de recevoir les effluents du futur projet situé à l'Est de la rue de Marion.

- **Milieux naturels et la biodiversité**, c'est à dire l'ensemble des milieux naturels qui maintiennent une perméabilité écologique du territoire.

Le territoire de Lens-Lestang est concerné par deux ZNIEFF de type I « Lisière orientale de la forêt de Mantaille » et « Plateau de Chambaran » et une ZNIEFF de type II « Chambarans ».

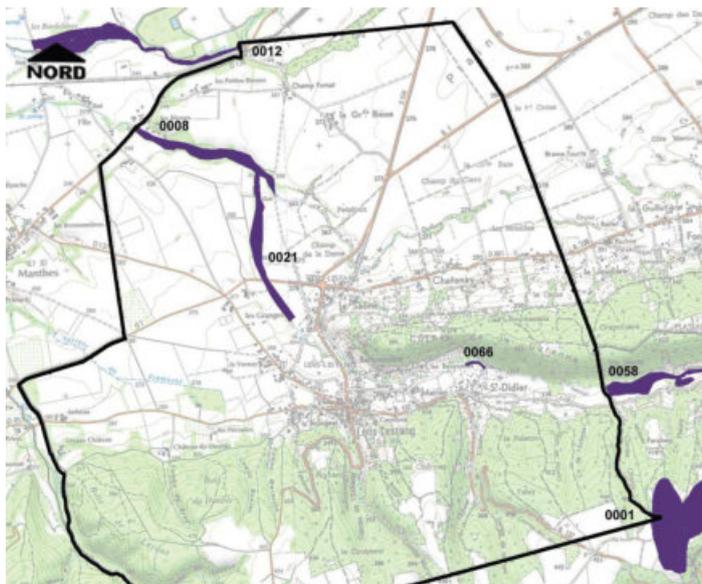
La commune est concernée par un corridor écologique d'enjeu local identifié par le Scot des Rives du Rhône au Sud du territoire. Elle compte un cœur vert qui à l'échelle régionale assure le maintien de vastes espaces naturels préservés, fonctionnels et cohérents.



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Le rapport de présentation du PLU en vigueur mentionne la présence de plusieurs zones humides :

- Les Biesses
- Rives de l'Oron au Pré Mornay
- Ripisylve du Regrimay aux Granges
- Saint-Didier
- Camp militaire de Chambaran
- Ruisseau de Regrimay sur la commune de Marcollin



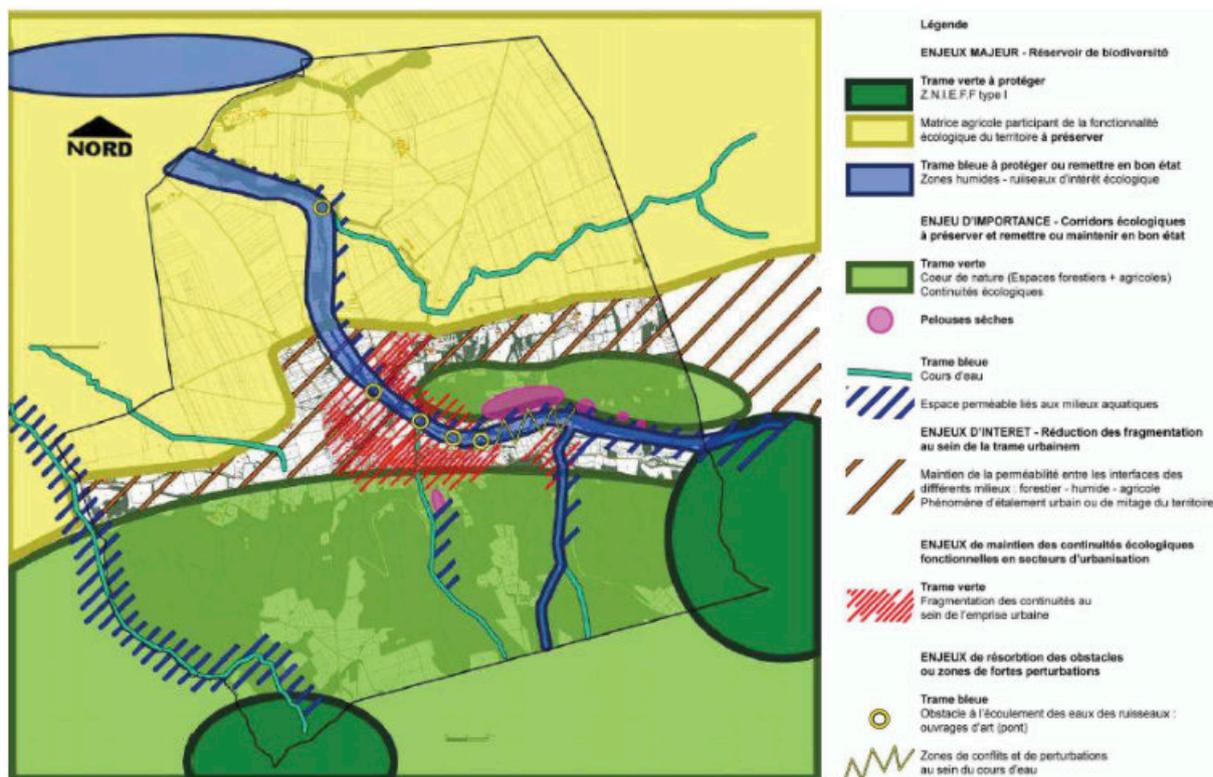
Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2019

L'association Nature vivante a identifié des pelouses sèches sur le territoire.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2019

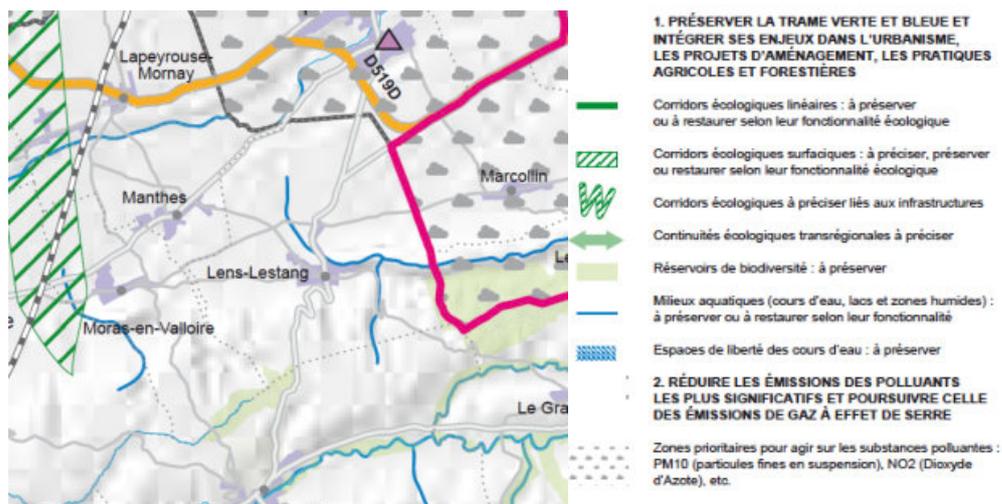
Le rapport de présentation du PLU en vigueur rappelle que « *la biodiversité constitue une richesse héritée du passé que nous avons le devoir de transmettre aux générations à venir ; car elle est d'importance vitale* ». Une carte des enjeux a été réalisée lors de la révision du PLU.



Source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2019

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 identifie sur la commune de Lens-Lestang, des milieux aquatiques à préserver ou à restaurer : le ruisseau du Regrimet/Lentiol.

Les communes situées au Nord de Lens-Lestang sont identifiées comme zones prioritaires pour agir sur les substances polluantes (PM10, NO2). Un corridor écologique surfacique est identifié l'Ouest de Lens-Lestang, sur les communes de Manthes, Moras-en-Valloire, Epinouze, Lapeyrouse-Mornay...



Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

Le PLU en vigueur préserve la richesse écologique du territoire en assurant la protection et la mise en valeur des milieux naturels remarquables et en confortant la trame verte et bleue au sein du territoire communal par :

- Un classement des espaces à caractère naturel en zone naturelle (zone N)

- Une protection des espaces naturels « réservoir de biodiversité » (zone Ns)
- La préservation de la continuité des corridors écologiques (zone Nco)
- La mise en place d'une trame « zone humide » délimitée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme comportant une réglementation spécifique
- La protection du patrimoine naturel : espaces boisés, alignement ou arbre isolé protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

→ La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. Les logements prévus sur l'OAP « Quartier Marion » étaient déjà prévus au PLU en vigueur. Les limites des zones naturelles ou agricoles ne sont pas remises en cause par la modification simplifiée.

La suppression d'un espace boisé classé permet de rectifier une erreur matérielle : inscription d'un EBC sur des parcelles non boisées et accueillant des ouvrages d'intérêt collectif (eau potable).

- Paysages :

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Lens-Lestang, la côtière urbanisée peu dense. L'objectif pour le PLU est de déterminer les secteurs où une densification peut avoir de l'intérêt urbain et ceux où, au contraire, il vaut mieux laisser l'occupation en l'état, voire chercher à la réduire.



ELEMENTS A PRESERVER

- fenêtres paysagères
- fenêtres paysagères discontinues
- poches visuelles
- points de vue sur le grand paysage
- co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
- coupures vertes
- ensembles bâtis remarquables
- silhouettes urbaines remarquables
- cols à maintenir ouverts
- ensemble paysager emblématique du Pilat
- routes en balcon
- respirations vertes entre villages
- sites identitaires

TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

- entrées de villes
- côtières urbanisées peu denses

SECTEURS SENSIBLES

- côtière Rhodanienne PNR du Pilat

Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

- L'orientation thématique du PADD « *Mettre en valeur les sites et paysages représentatifs de cette partie de territoire entre Valloire et Chambarans* » est maintenue et notamment « *Conserver certaines coupures vertes entre différents espaces bâtis et maîtriser l'extension des constructions sur les coteaux au-dessus d'une certaine altimétrie* ».

Les modifications du PLU n'ont aucun impact sur les paysages. Les limites des zones urbaines et agro-naturelles sont identiques à celles du PLU en vigueur. Une attention particulière sera portée à la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone Est de l'OAP « Quarter Marion ».

- Activités agricoles

Le PLU en vigueur vise à « *maintenir le rôle économique important de l'agriculture sur le territoire de manière à pérenniser et à préserver les structures agricoles existantes.* » Pour cela, il préserve strictement les espaces à fort enjeu agricole (la plaine notamment) et facilite le développement des structures de production.

Le Scot des Rives du Rhône identifie les secteurs de plaine agricole en espaces agricoles stratégiques. Il indique que « *la préservation de ces espaces est à assurer de manière prioritaire afin de ne pas réduire le potentiel productif du territoire.* »

- La modification simplifiée du PLU ne remet pas en cause la préservation des espaces agricoles et a un impact limité sur les terres agricoles. La zone est classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur. L'activité agricole est préservée dans son intégralité.

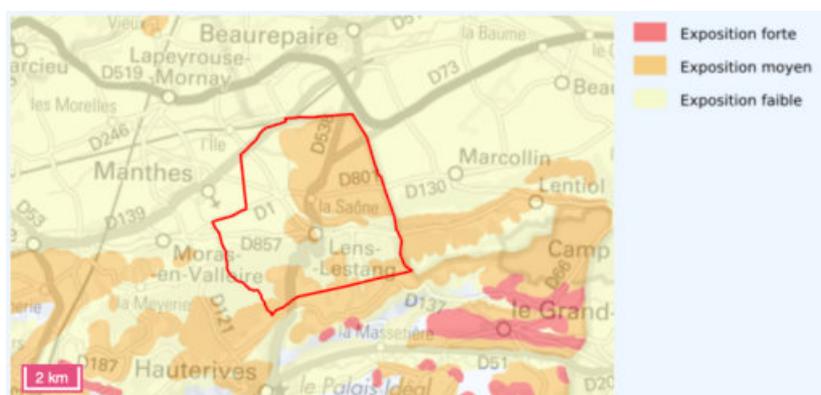
6.3 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Lens-Lestang est concernée par plusieurs aléas naturels.

La commune est soumise aux risques d'inondation engendrés par le Dolure, l'Echâtel de Saint-Didier, Le Carmone, l'Echâtel Lens –Lestang, Le Regrimet, le ruisseau de Lentiol, et le torrent de Frémuzet. Ce sont des crues de type torrentiel avec montée des eaux rapides et durée de submersion assez courte. Une étude hydraulique a été réalisée par le bureau d'études Artélia en 2012 afin d'analyser les débordements en crue centennale. Une carte de constructibilité ainsi qu'un règlement associé ont été définis par la DDT de la Drôme en 2018. Les règles sont reprises par le PLU en vigueur et doivent donc être respectées.

La commune de Lens-Lestang est également soumise aux risques naturels suivants :

- **Exposition faible à moyenne au retrait gonflement des argiles.** Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Le secteur Est du « Quartier Marion », objet de la présente modification ne se situe pas en zone d'aléa moyen ou fort et n'est donc pas concerné par les études géotechniques obligatoires.



Source : BRGM

- **Mouvements de terrain.** 3 mouvements de terrain sont recensés dans la commune ainsi qu'un éboulement. Les modifications du PLU ne concernent pas de zones ayant connu des mouvements de terrain.

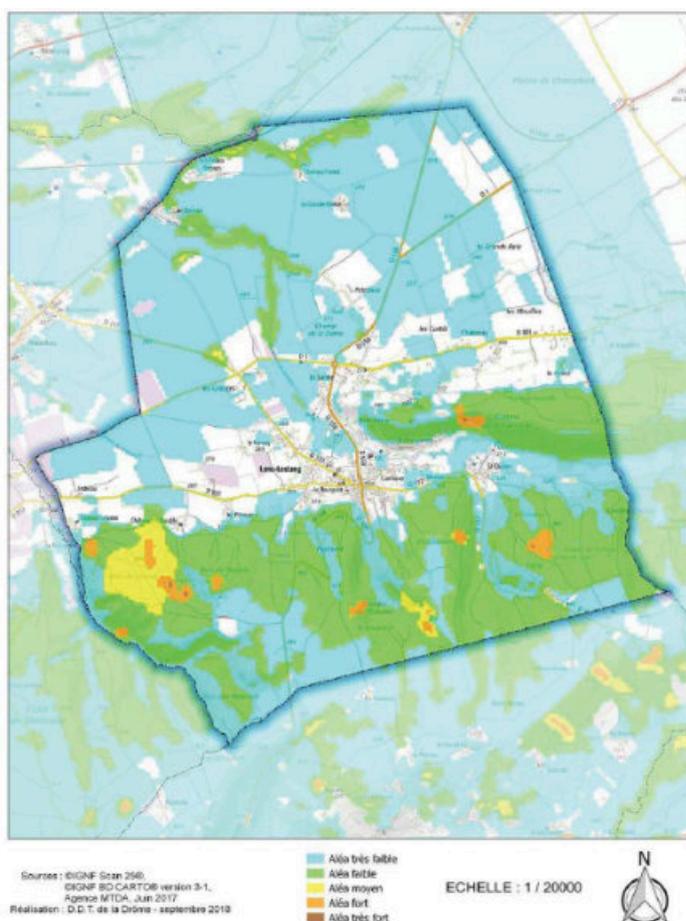


Source : BRGM

- **Zone de sismicité modérée**

- **Potentiel radon faible**

- **Risque incendie : aléa très faible à fort.** Le secteur Marion est concerné par un aléa très faible. La défense incendie doit être assurée sur ce secteur de développement futur par l'implantation de poteaux incendie normalisés, accessibles, et assurant un débit suffisant etc...conformément à la réglementation en vigueur. Une borne incendie a été installée très récemment sur le secteur.

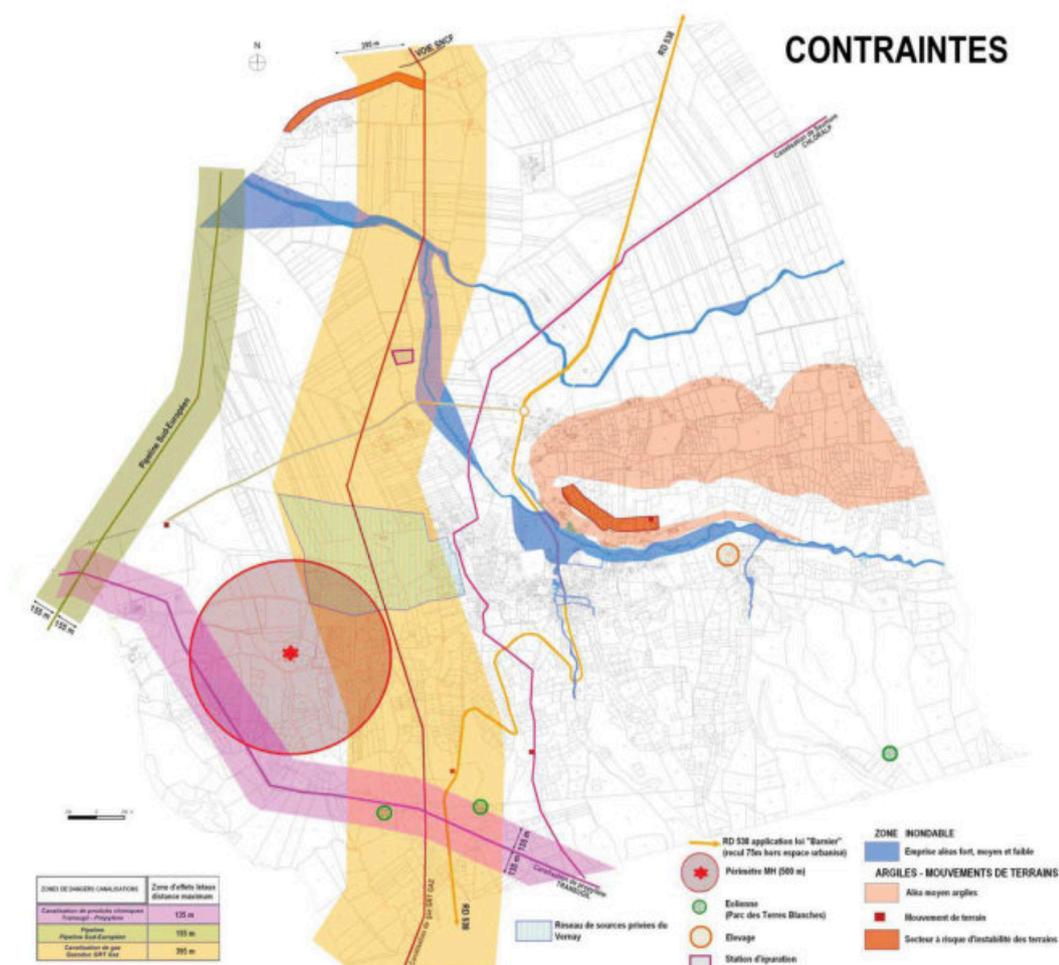


Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 13 décembre 2019

Concernant les risques technologiques :

- la commune est traversée par **six canalisations de transport d'hydrocarbures et de gaz naturel**
- une **installation classée pour la protection de l'environnement** soumis au régime de l'autorisation : Parc Eolien des Terres Blanches qui compte 7 éoliennes (dont 3 sur Lens Lestang au niveau du Plateau des Chambarans).

Carte des contraintes élaborée lors de la révision du PLU en vigueur



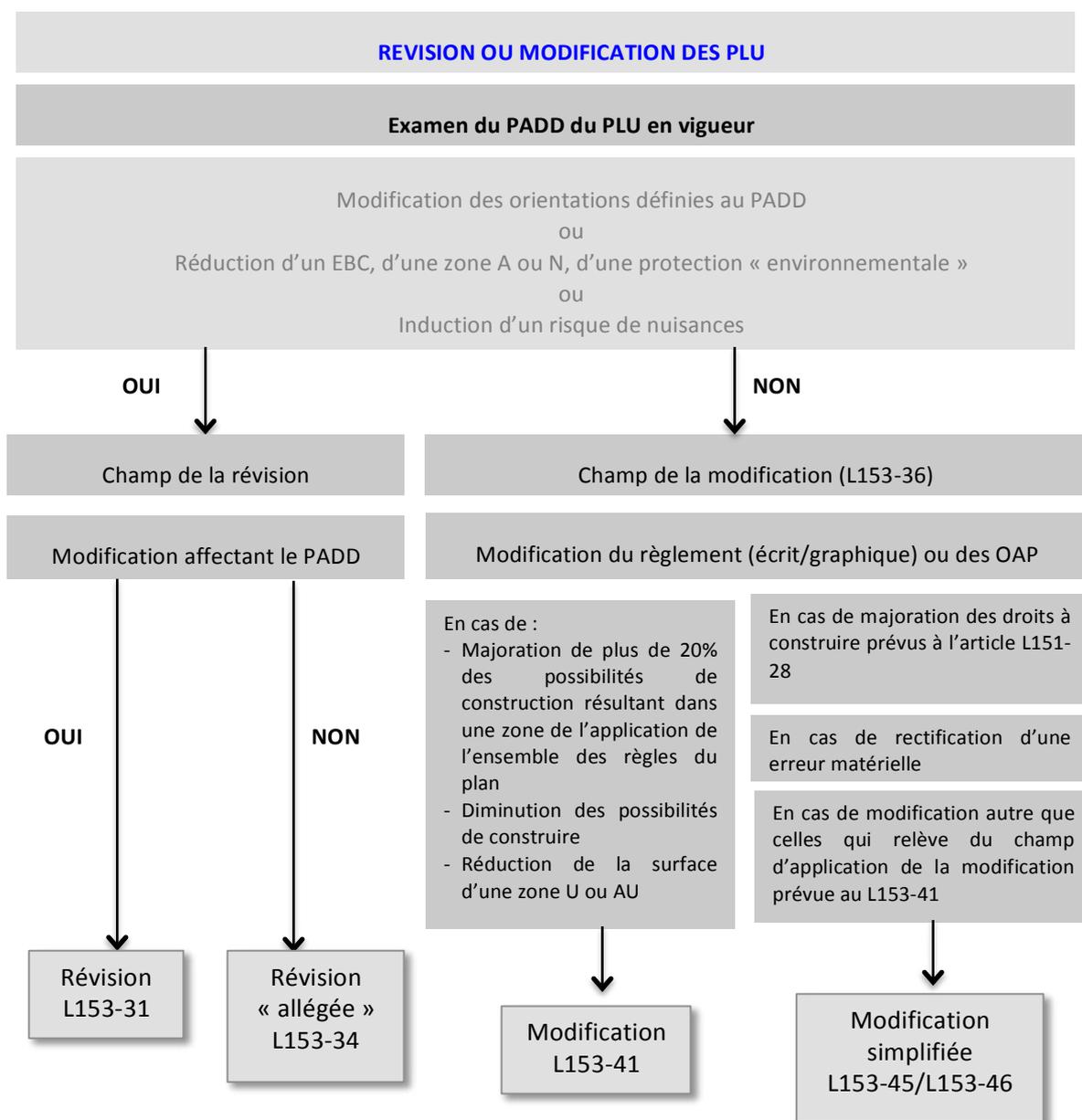
Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 13 décembre 2019

- La modification simplifiée du PLU ne comporte pas d'évolutions de nature à aggraver les risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

7. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les modifications apportées au PLU de Lens-Lestang par la modification simplifiée n°1 respectent le champ d'application de cette procédure.

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification simplifiée n°1 du PLU de Lens-Lestang s'inscrit bien dans une procédure de **modification simplifiée encadrée par l'article L.153-45 et 46 du code de l'urbanisme**.

En effet, les rectifications projetées :

1- ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur.

- => L'adaptation du projet sur le secteur Est du « Quartier Marion » n'est pas de nature à modifier les orientations générales définies par le PADD. Ce secteur était déjà inscrit au PLU en vigueur et les limites ne sont pas modifiées par la présente procédure. Les évolutions concernent principalement l'organisation et la forme urbaines. Le développement démographique reste maîtrisé et conforme aux orientations du PADD.
- => La modification du règlement de la zone UD pour interdire les commerces répond à la nécessité de mettre le PLU en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019.
- => La correction d'une erreur matérielle (suppression d'un Espace Boisé Classé sur une zone non boisée) ne remet pas en cause les orientations définies par le PADD. Les objectifs de préservation de la trame verte et des espaces naturels à enjeux sont maintenus.
- => L'ajustement de certaines dispositions du règlement écrit sont sans impact sur le PADD

2- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

- => La modification simplifiée n°1 ne rectifie pas l'emprise des différentes zones du PLU et ne réduit pas les zones agricoles ou naturelles. Elle réduit un espace boisé classé sur une surface de 1 350 m². Toutefois, cette suppression d'EBC est due à la correction d'une erreur matérielle réalisée lors de la révision du PLU. La zone n'est pas boisée et ne l'a jamais été. Elle accueille deux réservoirs d'alimentation en eau potable.

3- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

- => Le projet ne réduit pas de protection.

4- ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

- => Le projet n'est pas de nature à induire des nuisances.

5- ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone

- => Le projet n'ouvre pas de zone AU.

6- n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire

- => La modification simplifiée n°1 ne réduit pas les possibilités de construire.

7- ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

- => Le projet de modification simplifiée ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Cette procédure relève bien d'une modification simplifiée. Elle est en conséquence non soumise à enquête publique, mais à une **mise à disposition du public** pendant une durée au maximum d'un mois. Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.