

**DEPARTEMENT
DES ARDENNES**



COMMUNE DE WARNECOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

**ANNEXE A LA
DELIBERATION
COMMUNAUTAIRE DU
26.10.2022**



PROCEDURE	PRESCRITE LE	ARRETEE LE	APPROUVEE LE
ELABORATION DU POS	03.11.1995	28.02.2000	28.06.2001
MODIFICATION			20.10.2006
MODIFICATION			17.02.2012
ABROGATION DU POS		27.03.2017	
ELABORATION DU PLU	18.12.2014	28.10.2021	26.10.2022

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

2

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES
22, rue Waroquier 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES
47, rue Bournizet 08400 VOULZIERS - 2, chemin de la Comtesse 08300 RETHEL

AVANT PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU présente le projet communal et définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation générale du territoire communal, la politique d'ensemble sur laquelle la commune souhaite s'engager.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'impose aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (facultatives) et au règlement du PLU dans des termes de cohérence, c'est à dire que ces documents ne doivent pas être contraires aux orientations du PADD, doivent contribuer, même partiellement, à leur réalisation ou être sans effet à leur égard.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales concernant un certain nombre de thèmes :

- ⇒ l'habitat
- ⇒ l'équipement commercial et le développement économique
- ⇒ l'aménagement et l'urbanisme
- ⇒ l'équipement
- ⇒ les loisirs
- ⇒ la protection des espaces agricoles
- ⇒ la protection des espaces naturels et forestiers
- ⇒ le paysage,
- ⇒ la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.
- ⇒ les transports et les déplacements
- ⇒ les réseaux d'énergie
- ⇒ le développement des communications numériques

Pour permettre la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU a fait l'objet d'un premier débat au sein du Conseil Municipal le 28 juin 2016. Suite à des modifications dans le document, un deuxième débat a eu lieu le 18 mai 2021 avec la nouvelle équipe municipale. Il a aussi fait l'objet, réglementairement, d'un débat en conseil de communauté le 29 juin 2021, La communauté de communes ayant pris la compétence PLU.

La commune souhaite, à travers son document d'urbanisme, organiser, planifier et anticiper les projets de demain. L'urbanisation doit se poursuivre à un rythme raisonnable, en prenant en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire et les capacités des équipements publics présents sur la commune.

Suite au diagnostic communal qui a permis de recenser les besoins et les attentes communales, la municipalité souhaite mettre en œuvre sur son territoire les axes de développement suivants :

- ⇒ **DEVELOPPER UN HABITAT RAISONNÉ ET EQUILIBRÉ CONSERVANT UN CARACTERE RURAL**
- ⇒ **VEILLER SUR LES RICHESSES PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE**
- ⇒ **MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

Chacun de ces objectifs comporte plusieurs orientations qui regroupent un ensemble de principes et de mesures. Ces directives seront traduites dans les composantes graphiques et réglementaires du PLU.

Le PADD se termine par un schéma de principe de l'organisation spatiale communale qui donne les grandes lignes du développement souhaité par la commune

1. DEVELOPPER UN HABITAT RAISONNÉ ET EQUILIBRÉ CONSERVANT UN CARACTERE RURAL

Le PLU a été étudié à l'horizon 2030.

⇒ L'HABITAT

Le projet de PLU permet de créer les terrains à bâtir nécessaire à l'accompagnement de l'évolution de la population et à la déconcentration des ménages. Pour cela, il faut environ 190 logements sur la commune à l'horizon 2030.

Il faut donc :

- Mobiliser les rares logements vacants existants sur le territoire
- Favoriser la réhabilitation en logements des derniers bâtiments anciens
- Inciter à construire sur les terrains libres de la zone urbaine
- Permettre la création d'une quinzaine de terrains à bâtir supplémentaires en dehors des espaces déjà urbanisés.

Les logements seront adaptés aux habitants de la commune :

- Variété des tailles de logements, pour accueillir autant les personnes seules et les couples que les familles plus nombreuses et notamment les familles recomposées
- Accessibilité renforcée pour une partie d'entre eux, pour accompagner le vieillissement de la population et les handicaps pouvant apparaître tout au long de la vie.

Dans le secteur ancien, tout en préservant l'architecture traditionnelle, la rénovation des constructions existantes permettra l'amélioration de l'isolation et du confort des logements et la division des grands bâtiments anciens. L'implantation des nouvelles constructions, leur volume et leur couleur seront gérés pour assurer leur intégration dans le bâti traditionnel existant.

⇒ L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le PLU ne doit bloquer aucune installation d'activité n'occasionnant pas de gêne pour le voisinage.

⇒ L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME

La qualité du bâti et la forme urbaine du secteur ancien sont préservées

- en protégeant :
 - Le bâti ancien
 - Le château et l'ancien relais de la Hobette en encadrant leurs transformations et en interdisant toute nouvelle construction excepté une petite annexe fortement encadrée.
 - L'espace central vert du village et la façade arrière des constructions anciennes qui le bordent, tout en autorisant l'urbanisation à l'Est du côté de la RD pour valoriser l'arrière des parcelles bâties récentes.
- en accompagnant les rénovations des constructions traditionnelles sans induire de contrainte financière excessive (maintien de leurs caractéristiques principales : gabarit, matériaux préexistants, couleurs, implantation ...), tout en facilitant la transformation des anciens bâtiments agricoles en logements dans le respect des normes environnementales actuelles.

Les constructions nouvelles sont encadrées par :

- La promotion d'une architecture contemporaine adaptée au contexte bâti.
- L'intégration des nouveaux bâtiments situés en périphérie du village dans le paysage grâce à la végétation.
- La limitation des couleurs autorisées pour éviter les maisons trop claires.

La lutte contre le changement climatique est intégrée au PLU :

- Les constructions "bioclimatiques" sont encouragées.
- L'utilisation des énergies renouvelables est conseillée.
- Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés tout en encadrant leur impact visuel.

Les aménagements réalisés doivent prendre en compte les différents risques et contraintes existants :

- Les nouvelles zones constructibles sont situées dans les secteurs où la pression d'eau est suffisante et qui sont raccordables à la station d'épuration.
- L'ouverture de l'urbanisation d'un secteur est conditionnée à la réalisation d'une défense incendie aux normes.
- Dans les zones non bâties sensibles à l'eau, les nouvelles constructions sont interdites.
- Dans les zones bâties sensibles à l'eau, des contraintes à l'urbanisation sont apportées pour limiter l'exposition de la population : Interdiction des sous-sols, des garages semi-enterrés ou des caves
- Les nouvelles constructions accueillant de la population sous les lignes électriques haute tension et dans les zones de dangers très graves le long des canalisations de gaz sont interdites.
- Les nouvelles constructions dans les zones de glissement de terrains sont interdites.
- La localisation de nouvelles exploitations agricoles est déterminée en fonction notamment de la circulation induite par ces exploitations (collecte de production, approvisionnement extérieur ...)
- Les futurs constructeurs doivent être informés que les zones constructibles sont situées dans une zone d'exposition au risque de retrait-gonflement d'argile.

⇒ L'EQUIPEMENT, LES LOISIRS ET LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le PLU prévoit l'agrandissement du cimetière.

La commune souhaite créer un espace de réunion et de stockage près de la halle.

Des places de stationnement pour les véhicules particuliers sont imposées lors de chaque nouveau permis de construire dans les secteurs pavillonnaires.

L'extension de l'urbanisation prend en compte la capacité des équipements existants et notamment la station d'épuration.

⇒ LES RESEAUX D'ENERGIE ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles lignes électriques des zones urbaines et à urbaniser doivent systématiquement être réalisées en souterrain ou au moins dissimulées en façade.

2. VEILLER SUR LES RICHESSES PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

Le PLU assure un juste équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles et naturels.

⇒ LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Le PLU maintient le potentiel agricole des terres.

Le mitage en zone rurale est interdit.

Des secteurs agricoles inconstructibles pour les bâtiments agricoles autour des zones d'urbanisation sont définis pour protéger réciproquement les exploitations agricoles et l'habitat.

⇒ LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Les secteurs inondables ou humides du ruisseau des rejets et du ruisseau de Warnécourt sont préservés de toute urbanisation.

Un espace de part et d'autre des cours d'eau est protégé de toute construction, même en zone agricole. La ripisylve est également préservée.

Les bois existants, les haies d'intérêt majeur et les haies structurantes situées sur les coteaux sont maintenus et protégés.

Les secteurs sensibles du milieu naturel sont protégés.

Pour les plantations d'ornement, l'utilisation d'espèces locales est privilégiée plutôt que l'utilisation de résineux.

⇒ LE PAYSAGE

La mise en valeur du paysage passe par :

- La conservation de larges ouvertures visuelles à partir des crêtes
- Le maintien de l'urbanisation dans le vallon et sur les pentes sans atteindre les hauteurs
- Le maintien des haies structurantes pour conserver le bocage encore existant.
- Des prescriptions architecturales soignées et des plantations d'isolement pour les bâtiments agricoles.
- La mise en place et la consolidation des circuits de découverte et de promenade

⇒ LA PRESERVATION OU LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Un espace de part et d'autre des cours d'eau et la ripisylve associée sont protégés de toute construction, même en zone agricole.

Les boisements et les haies structurantes sont préservés.

Le mitage est interdit en zone rurale.

Les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés par l'étude de la biodiversité communale menée par la LPO avec le soutien de la région et de la DREAL sont préservés :

- Milieux ouverts
- Pelouse calcicole
- Vergers et prés vergers
- Boisements
- Milieux humides des ruisseaux de Warnécourt et des rejets.

3. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

⇒ LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN :

- Inciter à l'urbanisation des rares terrains disponibles en zone urbaine.
- Favoriser la réhabilitation en logements de bâtiments anciens
- Mobiliser les logements vacants existants sur le territoire
- Privilégier la constructibilité des secteurs déjà bâtis et de leur périphérie.

⇒ OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les objectifs chiffrés sont déterminés à partir de la période de référence 2010 - 2020.

Les besoins communaux sont de 190 logements en 2030 pour 158 logements existants habités, soit un manque de 32 logements.

La zone bâtie actuelle a une capacité intrinsèque de densification de 17 logements à l'horizon du PLU :

- 9 terrains libres dans la zone urbaine
- 1 logement vacant mobilisable
- 7 logements potentiels créés dans les bâtiments à rénover.

Le projet de PLU prévoit à l'horizon 2030, en dehors des espaces déjà urbanisés, 15 logements supplémentaires sur 1.4 hectares.

Consommation foncière

La consommation foncière hors zone urbanisée est de 2.53 hectares dans la période de référence.

Le projet de PLU prévoit une consommation foncière en baisse de 45 % par rapport à la période de référence, avec une consommation de 1.4 hectares.

0.35 hectare pour le secteur de logements adaptés et 1.05 hectare pour le secteur pavillonnaire.

Densité :

La densité moyenne des constructions dans le village dans la période de référence est de 7.3 logements à l'hectare.

Le projet de PLU prévoit une densité en augmentation de 50 % par rapport à la période de référence, avec une densité moyenne de 11 logements à l'hectare :

20 logements à l'hectare pour le secteur de logements adaptés et 8 logements à l'hectare pour le secteur pavillonnaire.

Superficie moyenne des terrains à bâtir

La surface moyenne des terrains à bâtir constatée sur la période de référence est de 1000 m² par logement.

Le projet de PLU prévoit une superficie en baisse de 40 % par rapport à la période de référence, avec une superficie moyenne de 600 m² par logement :

250 m² par logement pour le secteur de logements adaptés et 930 m² par logement pour le secteur pavillonnaire.

4. ORGANISATION SPATIALE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

COMMUNE ENTIERE



LEGENDE COMMUNE ENTIERE

- | | | | |
|---|--|--|---|
| 1 | Zone urbaine à développer | | Réservoir de biodiversité à protéger |
| 2 | Zone urbaine : limitation à l'existant | | Vergers et Prés vergers à protéger |
| 3 | Zone habitée : gestion de l'existant | | Zone inconstructible : canalisation de gaz |
| 4 | Zone urbaine : centre de réadaptation | | Zone inconstructible : ligne électrique THT tension |
| | Zone agricole constructible | | Bâtiment agricole existant à accompagner |

COMPLEMENT DE LEGENDE DE LA ZONE URBAINE A DEVELOPPER

- | | | | |
|--|---------------------------|---|--|
| | Secteur ancien à protéger | 1 | Zone à urbaniser : constructions pavillonnaire |
| | Zone urbaine à développer | 2 | Zone à urbaniser : constructions adaptées |

