

**DEPARTEMENT
DES ARDENNES**



ARRIVÉE

23 NOV 2022

SOUS-PREFECTURE DE RETHEL

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

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

3

AVANT PROPOS

Les Orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser le parti d'aménagement des secteurs de la commune qui vont connaître une urbanisation. Ce document décrit la morphologie urbaine des développements à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation respectent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et les actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Elles permettent d'organiser les développements sans pour autant figer les aménagements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- ⇒ Définir des actions pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune
- ⇒ Favoriser la mixité fonctionnelle
- ⇒ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager
- ⇒ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- ⇒ en fonction de la qualité de la desserte par les transports en communs, plafonner les obligations de stationnement pour les logements.
- ⇒ Définir les actions nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales par la création d'un espace de transition végétalisé non artificialisé

La commune a étudié les zones 1AU du PLU. Pour chaque zone sont étudiés successivement, les atouts et contraintes du site, les objectifs de l'aménagement, les principes d'aménagement à respecter, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et enfin les actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Des exemples d'aménagement illustrent les Orientations d'aménagement et de Programmation, sans en contraindre les futurs aménageurs.

1- ZONE 1AUp

1.1 - Analyse du site

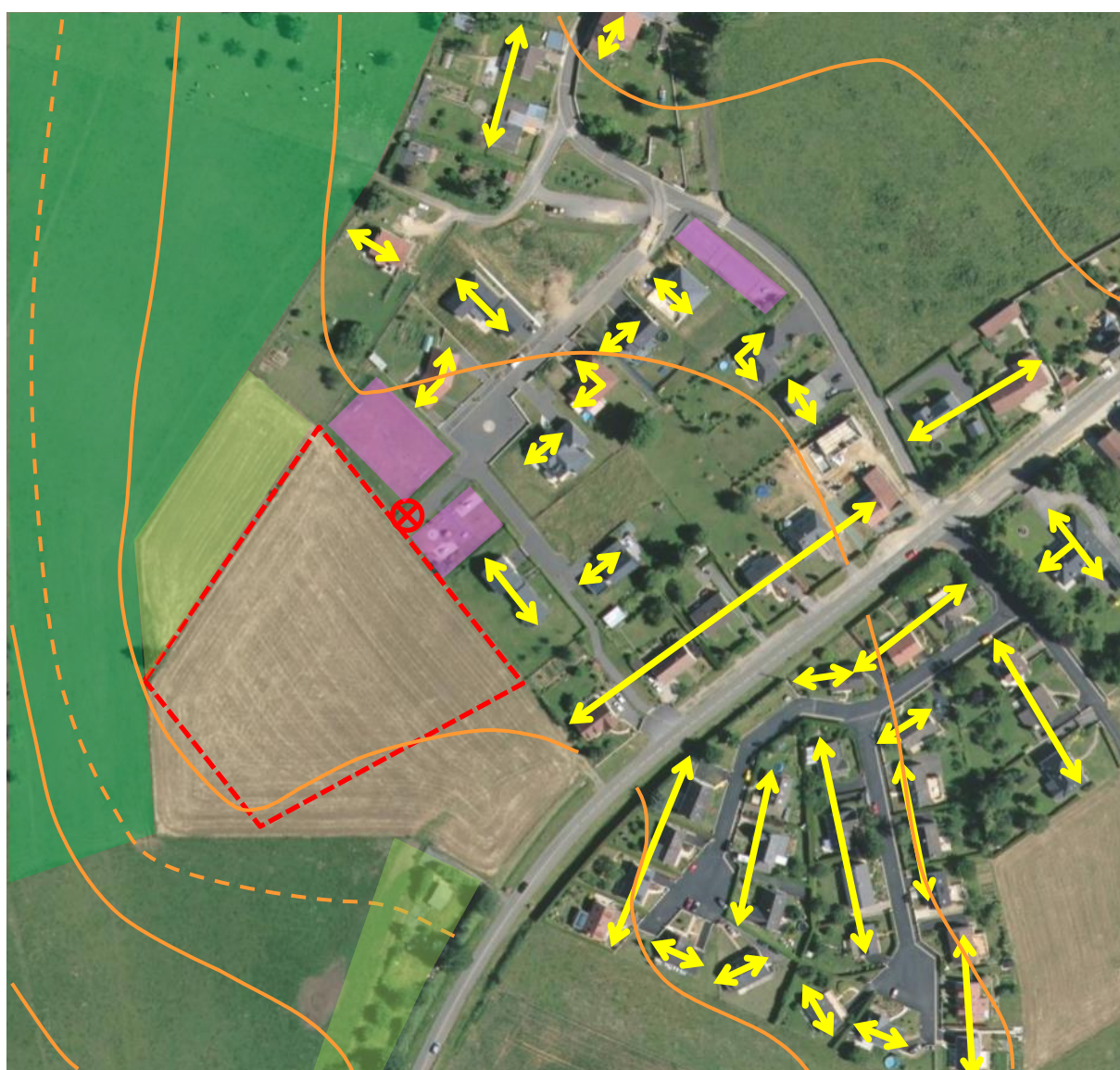
Ce secteur est la suite naturelle du lotissement communal des Frères Huart qui vient de se terminer. Des constructions supplémentaires s'intégreront facilement dans ce quartier neuf.

La voirie et les réseaux sont déjà en attente en limite de zone et son urbanisation n'engendrera pas d'aménagement supplémentaire pour la collectivité. Ce secteur peut rapidement accueillir des constructions similaires à celles du lotissement des Frères Huart.

L'urbanisation est limitée à 200-202 mètres d'altitude pour ne pas avoir de problème de pression d'eau, (soit 205 m à l'étage)

Contrairement aux constructions plus anciennes du village qui sont toujours parallèles aux voies quelle que soit l'orientation de celles-ci, les sens des faîtages du lotissement des Frères Huart ne suivent pas de règle spécifique.

Le secteur a une pente régulière vers le nord / nord-est, l'orientation des façades à privilégier est le sud-est / sud / sud-ouest, chacun a donc fait en fonction de la configuration de sa parcelle.



- | | |
|------------------------------------|--|
| --- Limites de la zone 1AUp du PLU | — Courbes de niveau (équidistance dix mètres) |
| Zone de jardins Nj | - - - Courbe de niveau 205 m |
| Zone de vergers Nv | ↔ Sens des faîtages existants |
| ⊗ Voirie et réseaux en attente | ■ Espaces publics de détente et jeux existants |

Le secteur concerné a une superficie de 1.05 hectare.

Zone 1AUp vue de la rue des Frères Huart, derrière le terrain de foot.



Voirie et réseaux en attente.



1.2 - Objectifs de l'aménagement

Le secteur concerné doit permettre de créer des terrains à bâtir en respectant les principes suivants :

- Le secteur est destiné aux maisons individuelles pavillonnaires en conservant l'organisation générale du lotissement voisin.
- Il est préférable de réaliser l'opération en une seule phase, pour éviter de multiplier la gêne des maisons environnantes et rationaliser les travaux. Son urbanisation devra néanmoins assurer une continuité avec la zone bâtie actuelle, en commençant par la partie inférieure du terrain.
- En concertation avec la commune, du stationnement pourra utilement être créé à proximité des espaces collectifs existants.
- L'accès se fera en impasse à partir du lotissement communal des Frères Huart. Le retournement des véhicules d'incendie et de secours devra être prévu.
- Une grande liberté sera laissée aux constructions en encourageant la récupération des eaux de pluie, une faible imperméabilisation des sols et des maisons économes en énergie.

1.3 - Principes d'aménagement

Les opérations programmées dans la zone 1AUp devront respecter les prescriptions suivantes :

TAILLE ET DENSITE DE L'OPERATION

La totalité de la zone 1AUp sera urbanisée en une seule opération qui comprendra un minimum de huit terrains à bâtir. L'urbanisation de la moitié inférieure de la zone sera réalisée avant la commercialisation de la partie supérieure.

VOIRIE - STATIONNEMENT

- L'accès des véhicules à l'opération sera réalisé uniquement à partir du lotissement des Frères Huart.
- La voirie sera terminée par une zone de retournement.
- En concertation avec la commune, des places de stationnement non privatives à proximité des espaces de jeux communaux pourront être imposées.
- Les caractéristiques de la voie seront similaires à celle du Lotissement des Frère Huart
- Un minimum de deux places de stationnement sera réalisé sur chaque parcelle.

CONSTRUCTIONS

- Le rez-de-chaussée sera situé approximativement au niveau du terrain naturel, sans mouvement de terrain important.
- Les garages complètement enterrés sont interdits (pas d'accès véhicule dans un sous-sol complet, mais une cave ou un vide sanitaire sont autorisés).
- Les effets de butte seront évités.
- Les constructions seront de hauteur maximale rez-de-chaussée + un étage + combles, avec une hauteur d'encuvement d'un mètre maximum. (encuvement : partie verticale du mur dans les combles entre le plancher et le début de la pente du toit)
- Si un sous-sol semi enterré est aménagé dans la pente avec une façade visible, alors la construction est limitée au rez-de-chaussée + comble sur sous-sol et les parois du sous-sol sont traitées à l'identique du reste de la façade.

DEVELOPPEMENT DURABLE

- La récupération et/ou la rétention des eaux pluviales des parcelles privatives sont imposées. Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales existant doit rester exceptionnel. L'écêtement des pluies d'orage par rejet du trop-plein dans le réseau existant est autorisé.
L'infiltration des eaux de pluie doit être réalisée de manière à ne pas déstabiliser les terrains existants.
- La construction passive ou la construction à énergie positive sont favorisées.

1.4 - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Cette zone étant la seule destinée à l'habitat pavillonnaire, elle peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation. Pour une bonne application du projet communal, cette ouverture doit être réalisées avant 2030.

Pour assurer une urbanisation en liaison avec les constructions existantes, les premières constructions devront concerner la partie inférieure de la zone, et la commercialisation de la partie supérieure ne pourra être réalisée que quand la partie inférieure sera en cours de construction sur 75 % du terrain inférieur, soit un minimum de trois parcelles.

1.5 - Actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Néant.

1.6 - Exemples d'aménagement

Ces exemples sont de simples illustrations schématiques de ce que l'aménagement de la zone pourrait devenir.

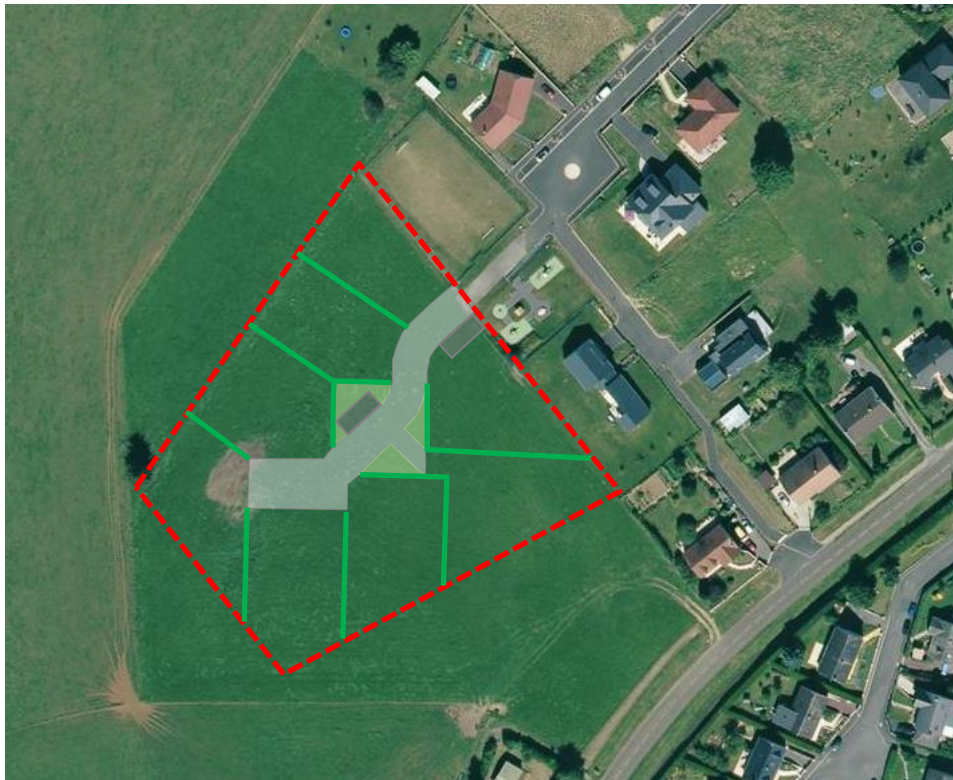
	Voirie		Espace vert		limite de la zone 1AUp
	Stationnement				limite de lot

ESQUISSE 1

Huit parcelles implantées autour d'une voie se terminant par une zone de retournement.

Un espace vert est situé au milieu de la zone.

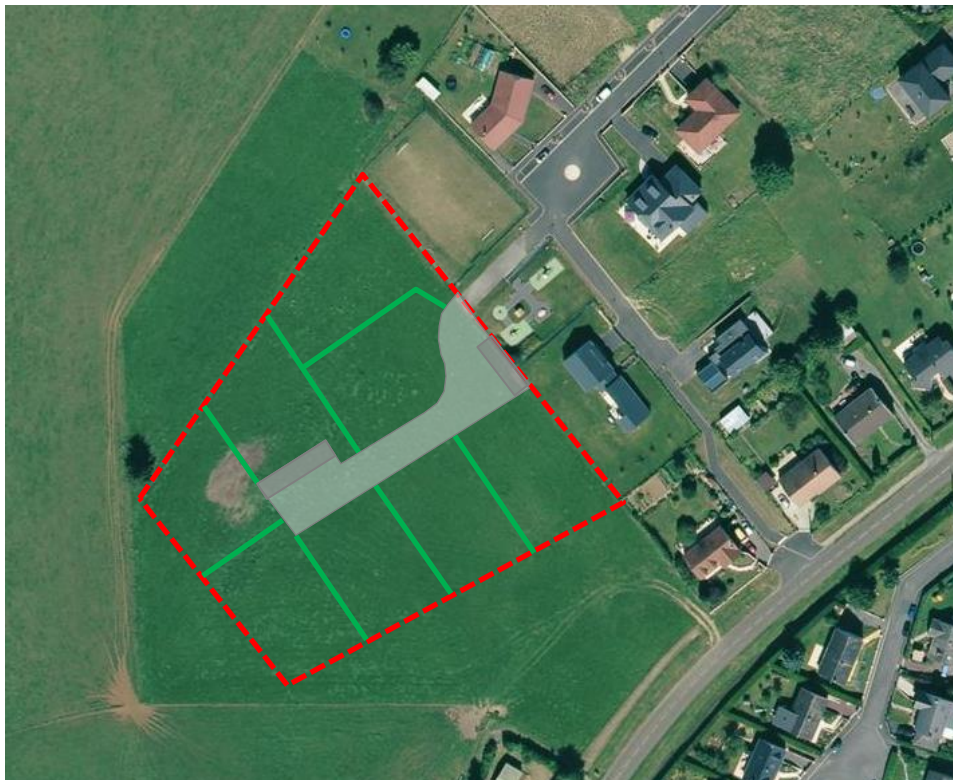
Du stationnement est réalisé contre l'espace de jeux.



ESQUISSE 2

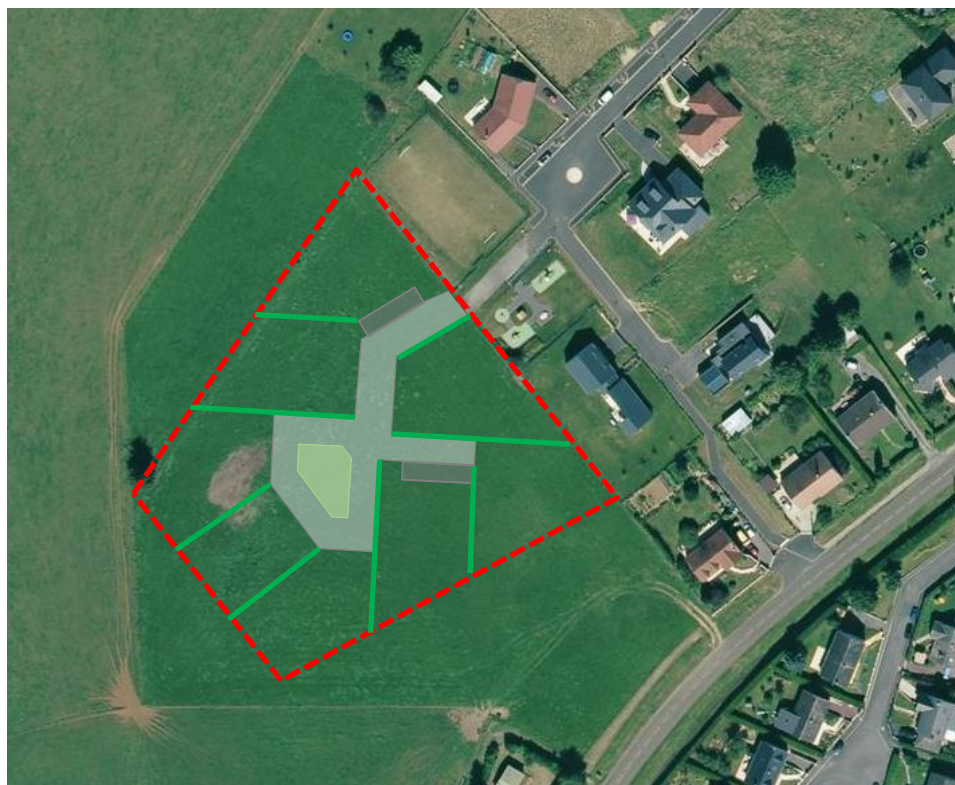
Huit parcelles implantées autour d'une voie centrale se terminant par une zone de retournement.

Du stationnement est réalisé contre l'espace de jeux.



ESQUISSE 3

Huit parcelles orientées pour permettre une implantation au sud / sud-ouest de chacune des maisons, en limitant le vis-à-vis direct. Stationnement et espaces verts complètent l'aménagement. Du stationnement est réalisé à proximité de l'espace de jeux



2 - ZONE 1AUa et ZONE Nb centrale

2.1 - Analyse du site

Situé au milieu du village, la zone 1AUa ouvre sur un espace naturel central de qualité traversé par le ruisseau de Warnécourt. Le parti d'aménagement concerne également la zone verte centrale pour créer une liaison piétonne avec la halle communale.

Une des lisières de cet espace n'est pas intéressante. C'est à cet emplacement que la commune souhaite la réalisation de logements de petite taille adaptés à une population vieillissante.

L'emprise de la zone est limitée à une seule profondeur de parcelle. Elle s'étend sur 130 m environ pour conserver et protéger la zone humide qui borde le ruisseau de Warnécourt.



- | | |
|---|---|
| --- Limites de la zone 1AUa du PLU | — Courbes de niveau (équidistance dix mètres) |
| Zone humide | ↔ Sens des façades principaux |
| Zone de jardins Nj | ★ Mairie, église, salle communale |
| Espaces publics de rencontre, détente et jeux | |

Le secteur concerné a une superficie de 0.35 hectare.

Espace central vu de l'angle de la zone 1AUa.



2.2 - Objectifs de l'aménagement

Le secteur concerné doit permettre de créer des terrains à bâtir en respectant les principes suivants :

- Le secteur est destiné à des maisons adaptées à une population vieillissante mais néanmoins autonome. (taille réduite de la maison et de la parcelle à entretenir, maison de plein pied ..., stationnement d'un ou deux véhicules à niveau du rez-de-chaussée).
- Les constructions devront s'intégrer dans le pourtour de l'espace central et rappeler les formes et teintes du vieux village : formes simples, maisons accolées au moins deux à deux pour donner l'impression de linéaire bâti, teinte proche de la pierre de Dom, toit deux pans teinte schiste ...
- L'opération sera réalisée en une seule phase pour assurer une cohérence au projet.
- L'accès se fera en impasse à partir du chemin du Pâquis. Une zone de retournement terminera la voirie.
- Le stationnement des véhicules devra être aisé.
- La voie sera accompagnée d'un aménagement paysager et elle devra permettre son prolongement par un cheminement piéton en direction de la halle communale.
- Le cheminement piéton aura cependant un impact le plus réduit possible sur la zone humide. L'utilisation de pilotis est envisagée à proximité de la rue de la Hobette et son tracé sera étudié avec l'exploitant de la parcelle pour limiter son incidence.

2.3 - Principes d'aménagement

Les opérations programmées dans la zone 1AUa devront respecter les prescriptions suivantes :

TAILLE ET DENSITE DE L'OPERATION

La totalité de la zone 1AUa sera urbanisée en une seule opération qui comprendra un minimum de sept logements.

VOIRIE - STATIONNEMENT

- L'accès des véhicules à l'opération sera réalisé à partir du chemin du Pâquis. Un seul accès véhicule sera réalisé. La voirie sera terminée par une zone de retournement.
- Les garages enterrés sont interdits.
- Les places de stationnement en épi auront une largeur minimale de 2.80 m et celle longitudinales de 2.50 m.
- Une place de stationnement minimum est imposée sur chaque parcelle.

- L'emprise de la voie et des aménagements publics aura une largeur minimale de douze mètres :

- Un espace vert aménagé bordant l'espace central
- une voirie de 4.50 mètres,
- une bande de stationnement soit longitudinale avec une largeur de 2.50 mètres, soit en épi,
- un espace paysagé incluant un cheminement piéton de deux mètres du côté des parcelles privatives.

En cas de stationnement longitudinal, la largeur totale des espaces verts sera au minimum de trois mètres, à répartir de part et d'autre de la voie.

L'aménagement pourra préférer du stationnement en épi, qui évite les créneaux. Un large espace devra alors être laissé aux espaces verts entre ces places en épi, pour obtenir une superficie d'espaces verts équivalente.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- Le rez-de-chaussée est situé au niveau du terrain naturel, sans mouvement de terrain. Les effets de butte sont interdits.
- Les constructions auront un maximum de deux niveaux, l'étage étant droit ou partiellement sous les pentes.
- La hauteur générale des constructions devra provoquer un effet de rue (hauteurs similaires), sans interdire les décalages de niveau dus notamment à la pente du terrain naturel.
- Les façades avant des constructions principales doivent former un front bâti qui pourra être en recul par rapport à l'alignement de la voie. Des décrochés ponctuels sont néanmoins autorisés pour rythmer cet alignement.
- Les constructions auront les caractéristiques suivantes : formes simples, maisons accolées deux à deux, teinte proche de la pierre de Dom, toit deux pans teinte schiste ...

CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront adaptées à une population vieillissante mais autonome :

- La cellule de vie principale sera située en totalité au rez-de-chaussée de plain-pied. Le premier niveau éventuel pourra comprendre des locaux accessoires permettant l'accueil familial (chambre supplémentaire par exemple).
- Jardin de taille raisonnable
- Accès sans marche (rampe éventuelle)
- Place de stationnement grande largeur de niveau
- Domotique

Les dispositions suivantes pourront également être mises en œuvre :

- Possibilité d'habitat participatif avec locaux en commun
- Possibilité d'entretien en commun des extérieurs (copropriété)
- Possibilité de bégainage : logements pavillonnaires de type maisonnettes de plain-pied spécialement conçus pour accueillir des habitants âgés, en location ou en propriété. Partage des espaces et des services communs utilisables par tous (lingerie, salle commune ...)

Les équipements suivants sont à étudier particulièrement :

- Circulations aisées
- Fenêtres et volets manipulables facilement
- sanitaires et équipements adaptés : WC, douche à l'italienne (de niveau), poignées de porte facilement préhensibles, commandes accessibles (prises, interrupteurs, interphone)

Si une adaptation supplémentaire devient nécessaire, elle devra être possible par des travaux légers, sans toucher à la structure porteuse et sans modifier les réseaux techniques du bâtiment.

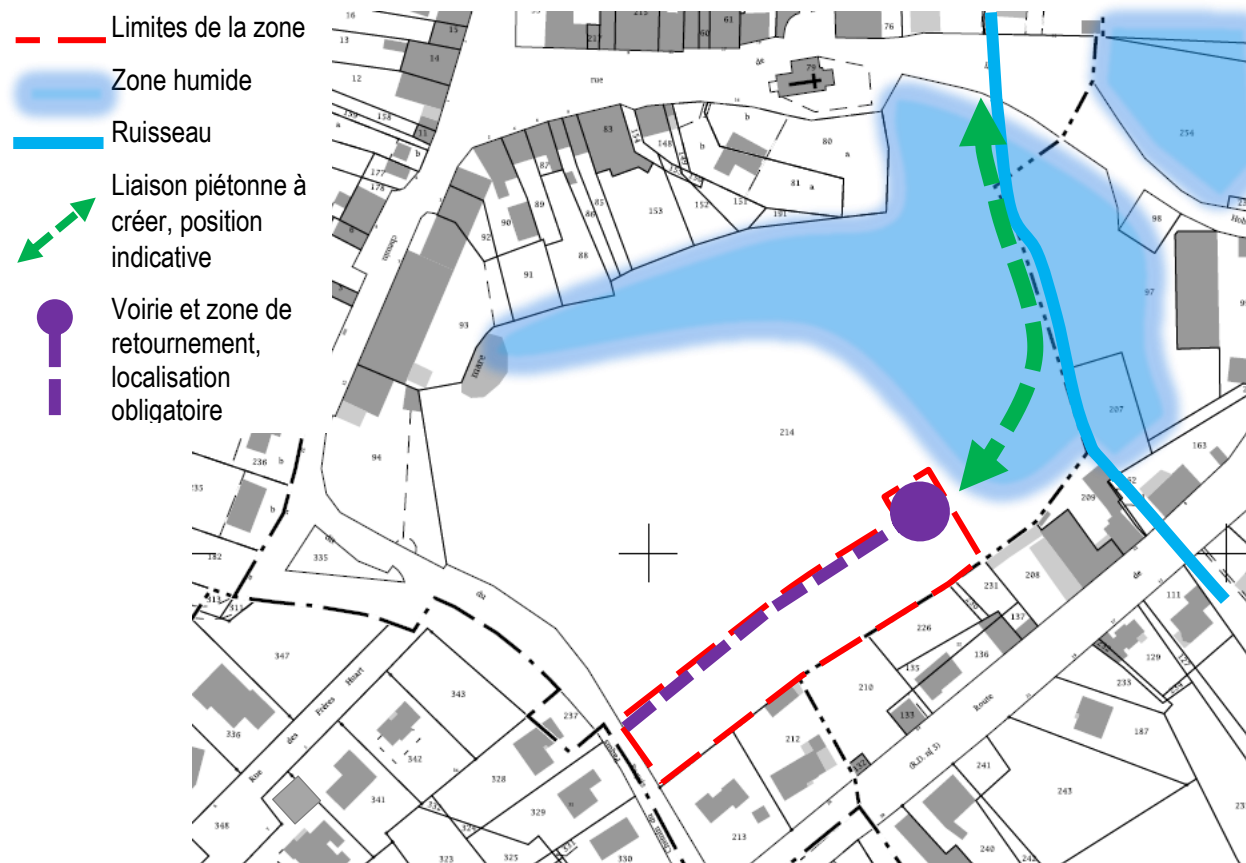
DEVELOPPEMENT DURABLE

- La récupération et la rétention des eaux pluviales des parcelles privatives sont privilégiées. L'infiltration des eaux de pluie doit être réalisée de manière à ne pas déstabiliser les terrains existants.
- La construction passive ou la construction à énergie positive sont favorisées.

CHEMINEMENT PIETON DE LA ZONE Nb

La voie de desserte de la zone 1AUa sera prolongée par un cheminement piéton en direction de la Halle communale. La réalisation de ce cheminement pourra être indépendante de l'aménagement de la zone 1AUa, mais son raccordement ultérieur devra alors être pris en compte dans l'aménagement. Son tracé sera étudié avec l'exploitant de la parcelle pour limiter son incidence.

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT



2.4 - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Cette zone étant la seule destinée à l'habitat adapté, elle peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation. Pour une bonne application du projet communal, cette ouverture doit être réalisée avant 2030.

Sa faible emprise et la recherche d'unité dans les constructions, nécessite d'autoriser la totalité de l'ouverture à l'urbanisation lors d'une même opération.

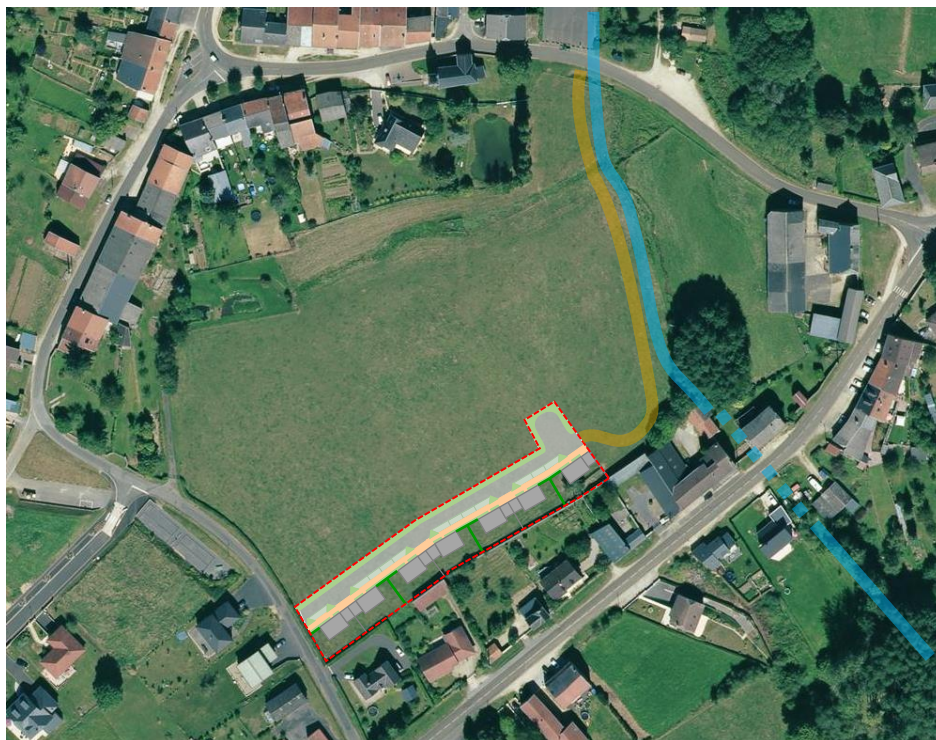
2.5 - Actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Le cheminement piéton prévu dans la zone Nb aura un impact le plus réduit possible sur la zone humide. L'utilisation de pilotis est envisagée. Cette méthode constructive permet de découvrir la zone humide sans trop la perturber.

2.6 - Exemples d'aménagement

Ces exemples sont de simples illustrations schématiques de ce que l'aménagement de la zone pourrait devenir.

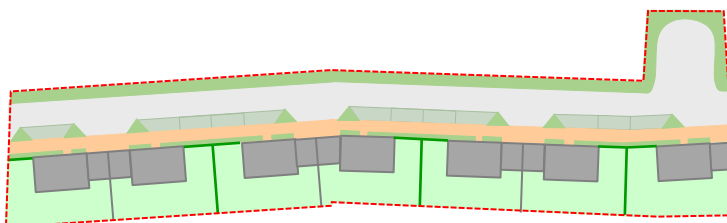
ESQUISSE : sept lots de 250 m², maisons accolées deux par deux et une voie avec aménagement paysagé



EXEMPLES D'AMENAGEMENT INTERNE

EXEMPLE 1

stationnement longitudinal, créant douze places de stationnement.
Espace vert linéaire, dont une bande au pied des maisons



EXEMPLE 2

Stationnement en épis, créant quatorze places de stationnement avec des espaces verts en massifs intercalaires.
La densité du stationnement peut être diminuée ce qui permet d'augmenter les espaces verts.

