

COMMUNE DE EPIEZ-SUR-CHIERS



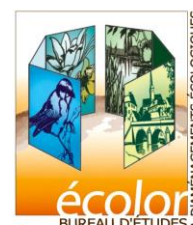
PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à
la Délibération du Conseil Municipal du 06 mars 2020
portant approbation de la révision du POS en PLU

Le Maire
M James WEISS



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la Commune.

Selon l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, elles sont « relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

En application de l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme, **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.**

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux orientations d'aménagement et de programmation retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

Les orientations par secteur sont **complémentaires** des dispositions d'urbanisme **contenues dans le règlement écrit et graphique.**

Le document d'orientations peut selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation entre l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, positionnement des constructions, ...)

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la configuration du village et la prise en compte des risques ont ainsi conduit à définir :

- Une zone d'urbanisation à court moyen terme (zone IAU)

La zone se raccroche à l'enveloppe urbanisée initiale pour rester dans une certaine compacité.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

I. LE CONTEXTE

L'objectif communal est, dans les 10-15 ans à venir, d'arriver à 220-230 habitants. Epiez-sur-Chiers compte environ 190 habitants (soit 15-20 % d'habitants supplémentaires).

Cet objectif a été défini notamment de manière à ne pas remettre en cause l'équilibre actuel du fonctionnement des équipements publics.

Le village d'Epiez-sur-Chiers présente un noyau de bâti ancien avec quelques constructions récentes périphériques.

Sur les 20 dernières années, de nombreuses mutations du bâti ancien ont permis un réel renouvellement urbain au sein même de l'enveloppe urbaine, 60% de population supplémentaire. (6 nouvelles constructions en 20 ans).

Il ne subsiste que peu de dents creuses (4 recensées en 2016) et pas de logements disponibles. Actuellement, la commune est confrontée à une forte rétention foncière des propriétaires et il n'y a plus de terrains disponibles.

↳ L'objectif de la commune est

- **d'ouvrir un secteur à l'urbanisation** afin de prendre en compte les différentes contraintes et les besoins ;
- **d'intégrer la zone d'urbanisation future au bâti existant.**

La zone envisagée pour le développement d'Epiez se situe entre le village et le lieu dit Hugueville.

Cette **zone IAU**, d'une surface de 0,9 ha, permet d'amorcer la liaison entre le village et Hugueville.

Carte page suivante



II. LA ZONE IAU

Il s'agit d'une **zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée**, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Elle va permettre d'urbaniser de part et d'autre de la voirie existante. Elle offre également une opportunité de liaison par rapport à Hugueville.

Cette urbanisation future engendrera un **aménagement paysager** de l'entrée d'Epiez avec la réalisation d'une noue et d'un cheminement piéton (un emplacement réservé d'une largeur de 5 mètres a été créé (en jaune sur l'extrait cartographique ci-dessous)).

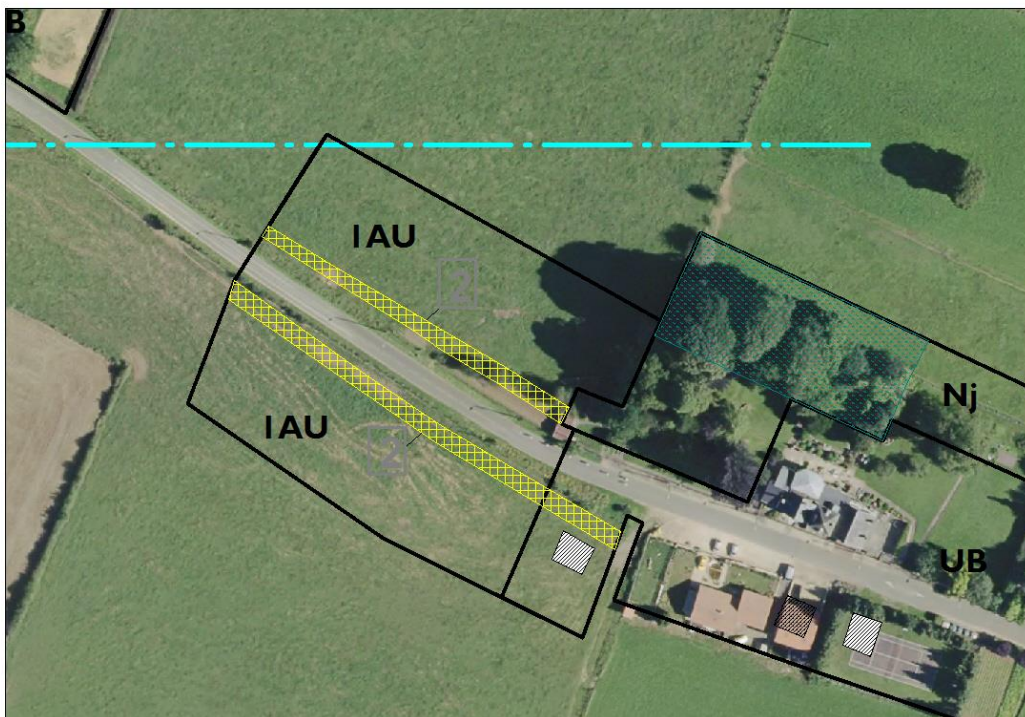
La zone IAU couvre 0,9 ha et est en continuité avec la zone UB. Elle pourra accueillir environ 10 constructions.

La zone IAU couvre 0,9 ha mais il est nécessaire de préciser qu'elle intègre une RD qui couvre 0,16 ha et que deux emplacements réservés de 5 m de large chacun ont été positionnés de chaque côté pour permettre la réalisation d'un sentier piéton, d'une noue et un aménagement paysager (au total 0,1 ha)

Au final, la partie constructible de la zone IAU est de 0,64 ha si on y applique la densité de 15 logts/ha cela aboutit à 9 logements.

Les façades des constructions devront être édifiées en recul de 10 mètres minimum et 15 mètres maximum par rapport aux limites de la route départementale, sauf pour les chemins piétonniers.

La zone IAU est actuellement une zone de prairies.



L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article I du règlement sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

PRINCIPALES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple.

Accès au site

Les futures constructions auront un accès direct sur la route de Torgny.

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée et notamment les plantations arbustives et arborées.

Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues, 5% du terrain doit être aménagé en **espaces verts**. Les essences locales seront privilégiées, pas de haie mono-spécifique.

Les aménagements sur parcelle, hors terrasse et voie d'accès, devront être réalisés avec des matériaux permettant **l'infiltration des eaux pluviales**.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

Les surfaces libres de toutes constructions seront aménagées et convenablement entretenues et **un minimum de 50%** de ces surfaces libres sera aménagé en **espaces non imperméabilisés**.

Une architecture bioclimatique sera privilégiée en prenant en compte des performances énergétiques globales du projet.

La **desserte électronique** à très haut débit sera favorisée.