



PLAN LOCAL D'URBANISME

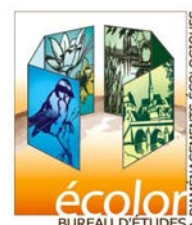


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à celui annexé à la
Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015
portant approbation de l'élaboration du PLU

Le Maire
André-Victor PITZ

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



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 commune a identifié

- deux secteurs de développement de l'habitat IAU et
- un secteur 2AU,

qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

I. LE CONTEXTE

Une ouverture à l'urbanisation organisée dans le temps.

L'objectif communal est, dans les 20 ans avenir, d'arriver à 280 habitants. En 2015, la population de Woël est d'environ 220 habitants, soit 60 habitants supplémentaires (environ 27 % de population en plus).

Partant de cet objectif de croissance, la commune a évalué ses besoins de production de logements en prenant également en compte les besoins de production de logements nécessaires pour assurer sa stabilité démographique. En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages (2,1 aujourd'hui en moyenne, contre 3,5 en 1968 - chiffres INSEE) nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population. Pour 60 nouveaux habitants on peut estimer un objectif de production de logements de 30.

Si l'on fait correspondre cet objectif aux potentialités foncières de la commune, on notera que Woël dispose de dents creuses (17) et de logements vacants (4), les parcelles disponibles étant souvent affectées d'un phénomène bien ancré de rétention foncière.

En partant de l'hypothèse de 50 % de rétention foncière sur les dents creuses et les logements vacants, le potentiel théorique disponible dans le bâti existant est de 11 logements.

La commune a donc défini **deux secteurs d'urbanisation future**, à l'Est et à l'Ouest du village en continuité de la partie bâtie, voire même en vis-à-vis de constructions déjà existantes. Il s'agit pour l'ensemble de ces zones d'une urbanisation le long de la voirie.

- **Une zone IAU** (0,5 ha) à l'Est, **côté Jonville**, (130m de linéaire) qui permettra la construction d'environ 7 lots ce qui engendrerait dans un premier temps l'arrivée de 15 personnes, en comptant 2,1 personnes par ménage.

- **Une zone IAU** (0,4 ha) **et une zone 2AU** (0,8 ha) à l'Ouest, vers **Avillers**

- la zone IAU (85 m de linéaire) pourrait permettre la réalisation de 4 lots, soit environ 9 nouveaux habitants.

- la zone 2AU (180 m de linéaire) pourrait permettre la réalisation de 9 lots, soit environ 19 nouveaux habitants.

L'addition du potentiel démographique de ces zones ainsi que la résorption à moyen ou long terme des dents creuses ou logements vacants ($22+15+9+19= 65$) permet à la commune d'atteindre son objectif.

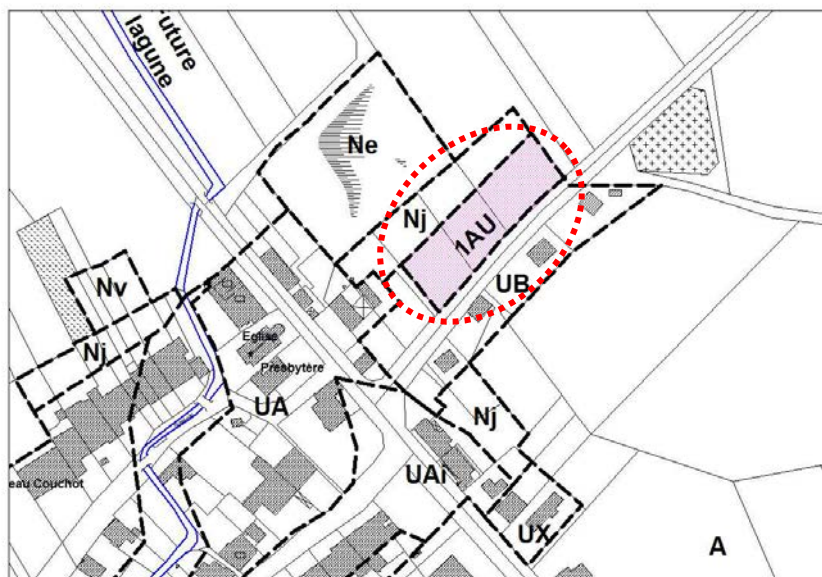
II. LES ZONES IAU

Il s'agit des **zones d'urbanisation future non équipées ou partiellement équipées**, destinées à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone IAU à l'Est, côté Jonville

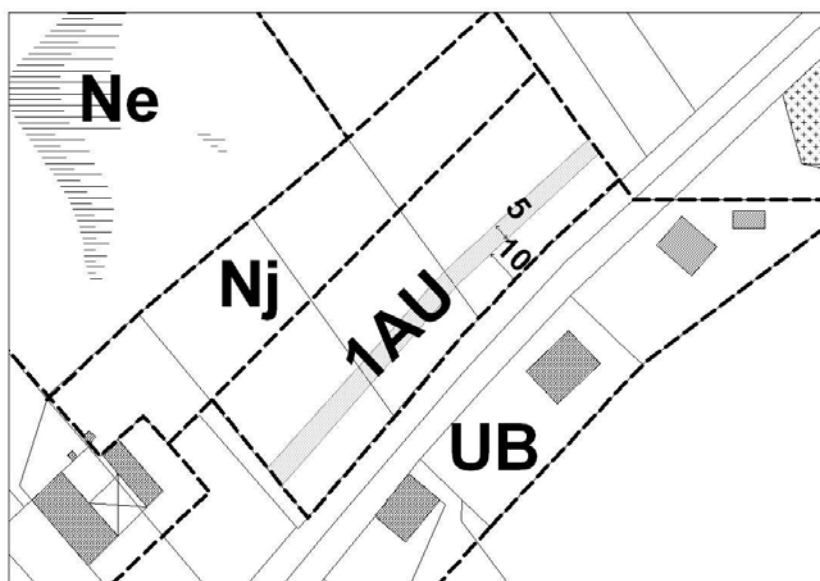
Cette zone est située en entrée Est de village et permet de développer le village tout en restant dans l'enveloppe urbaine de celui-ci car des constructions sont déjà présentes en vis-à-vis.

Elle couvre une superficie de **48 ares** pour 130m de linéaire de façade, elle pourra accueillir 7 constructions.



Une bande d'implantation des façades a été cartographiée pour permettre une meilleure insertion des constructions. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

Une zone naturelle jardin (Nj) a été positionnée à l'arrière de la zone IAU pour permettre la transition entre la zone habitée et une zone abritant un étang (Ne) et la zone agricole



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

Article 4 : desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et si celui-ci est raccordé à un système d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé). Dès que le réseau d'assainissement collectif existera, le raccordement à ce réseau sera obligatoire.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise (tels que souches de cheminées, locaux techniques, etc...).

Principales orientations d'aménagement

Règles de densité

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

Accès au site

Un accès direct des futures constructions sur la RD 23.

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage (pas de « taupinière »).

Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues.

Des **noues paysagères** pourront également être envisagées pour la gestion des eaux de ruissellement.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 9 mètres à la faîtière pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

Une bande d'implantation des façades a été cartographiée pour permettre une meilleure insertion des constructions. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

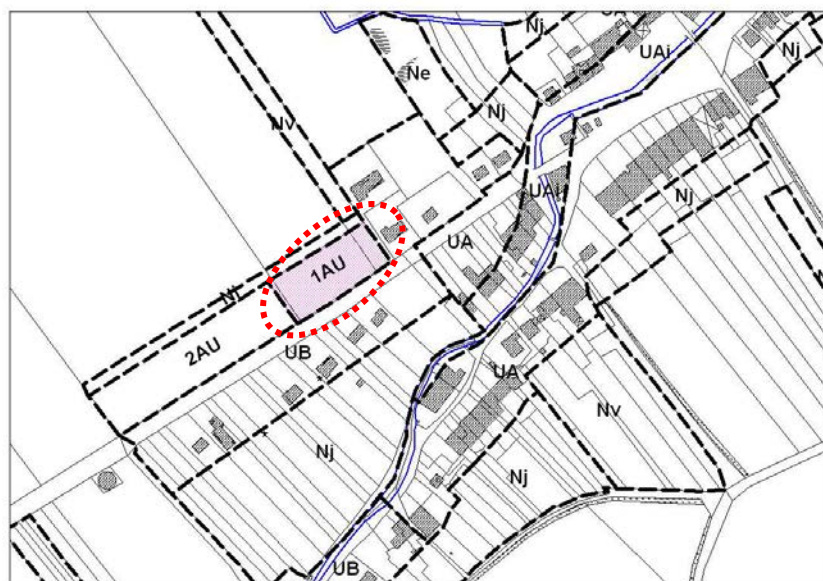
Les aménagements devront respecter les dernières normes techniques de façon à avoir les **équipements les plus performants** du point de vue des **économies d'énergie**.

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

La zone 1AU à l'Ouest, côté Avillers-Ste-Croix

Cette zone est située en entrée Ouest de village et permet de développer le village tout en restant dans l'enveloppe urbaine de celui-ci car des constructions sont déjà présentes en vis-à-vis.

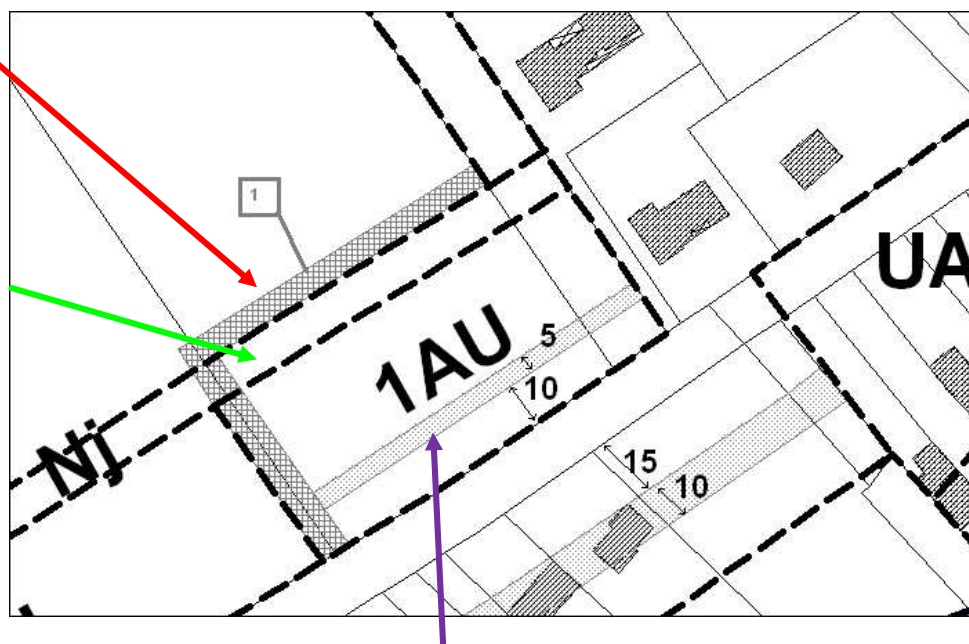
Elle couvre une superficie **de 41 ares** pour 90 m de linéaire de façade, elle pourra accueillir 4 constructions.



Un emplacement réservé a été placé à l'Ouest de la zone pour permettre la création d'un chemin de desserte agricole de façon à ne pas enclaver les terrains agricoles présents à l'arrière de la zone.

ER n°1 (8,5 ares)

Une zone naturelle jardin (Nj) a été positionnée à l'arrière de la zone 1AU pour permettre la transition entre la zone habitée et la zone agricole (A).



Une bande d'implantation des façades a été cartographiée pour permettre une meilleure insertion des constructions. Un redécoupage parcellaire sera à prévoir pour pouvoir densifier les constructions.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 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'aménagement

Règles de densité

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

Accès au site

Un accès direct des futures constructions sur la RD 23.

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

L'implantation des nouvelles constructions devra **tenir compte de la topographie** du site de façon à bien s'insérer dans le paysage (pas de « taupinière »).

Les surfaces libres de toutes constructions devront être aménagées et convenablement entretenues.

Des **noues paysagères** pourront également être envisagées pour la gestion des eaux de ruissellement.

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 9 mètres à la faîtière 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**.

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

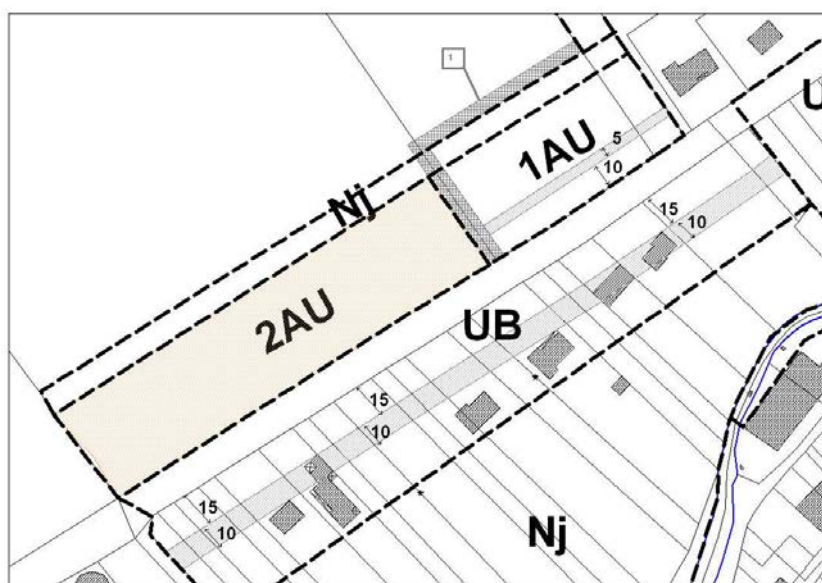
III. LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future (réserve foncière), destinée au développement de l'urbanisation à long terme. Il n'est pas prévu à court terme de l'équiper.

Cette zone est située en entrée Ouest de village et permet de développer le village tout en restant dans l'enveloppe urbaine de celui-ci car des constructions sont déjà présentes en vis-à-vis.

Elle couvre une superficie de 80 ares pour 185 m de linéaire de façade, elle pourrait accueillir 9 constructions.

Lors de la révision du PLU et du passage des zones 2AU en zones 1AU, elle répondra aux objectifs de densité de logements.



Elle se situe en continuité de la zone 1AU et tout comme pour cette dernière, une zone naturelle jardin (Nj) a été positionnée à l'arrière de la zone 2AU pour permettre la transition entre la zone habitée et la zone agricole (A).

Les orientations d'aménagement sont du même ordre que celles préconisées pour les zones 1AU sachant que la zone 2AU devra être « ouverte » à l'urbanisation par une modification du PLU.

Lors de cette modification du PLU et du passage de la zone 2AU en zone 1AU, elle devra répondre aux objectifs de densité de logements.