

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet approuvé

WIDENSOLEN



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

REVISION
Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 8/11/2014



Décembre 2014



SOMMAIRE

Préambule.....	2
1. La mise en valeur de l'environnement et du patrimoine	3
2. L'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.....	6

Préambule

Extrait de l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les **orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

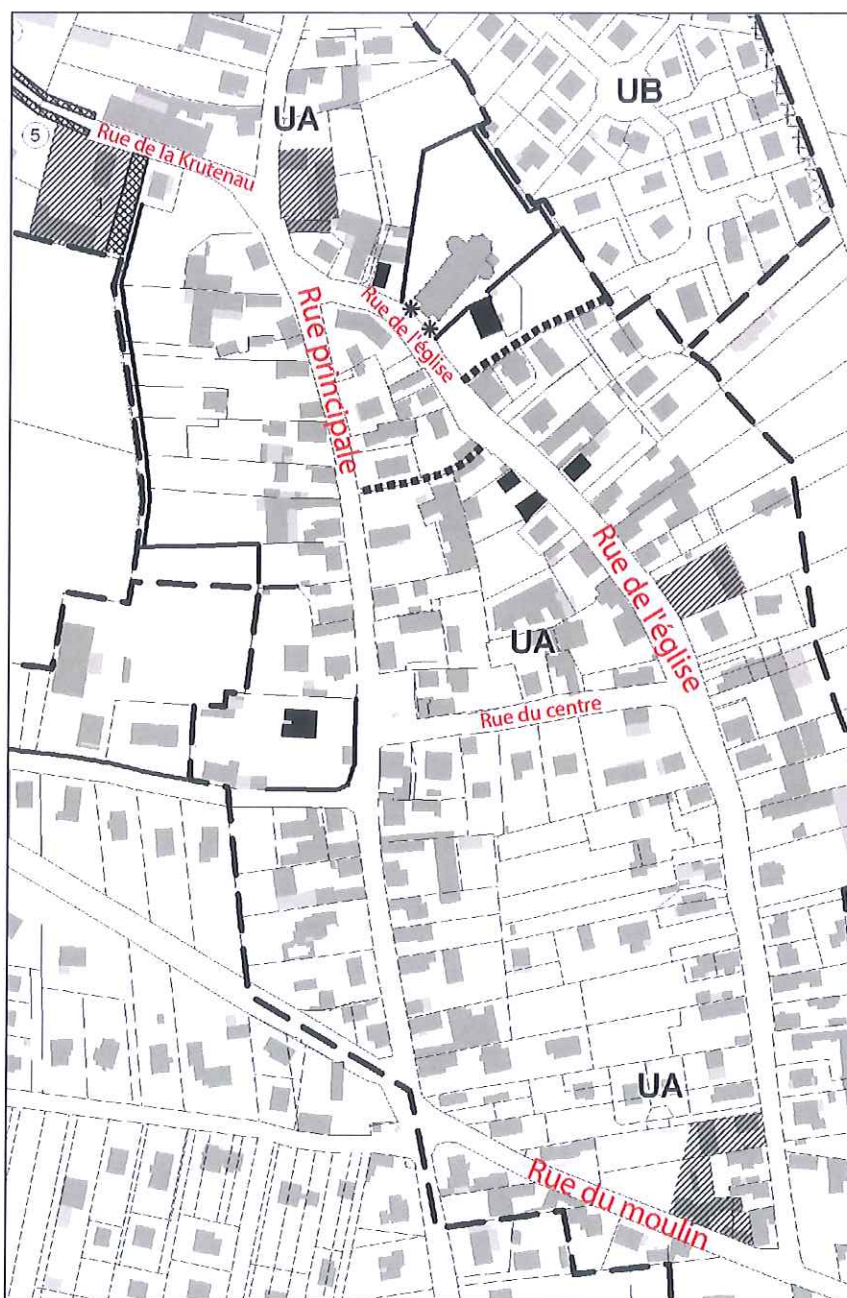
Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

I. La mise en valeur de l'environnement et du patrimoine

Les orientations qui suivent concerneront des sites :

- constituant un ensemble rural à sauvegarder,
- ou comprenant un bâtiment agricole paysagèrement significatif.

Les parties de parcelles concernées par les dispositions qui suivront, dans la partie I. du présent document, sont les sites figurant en hachurés (hors emplacements réservés) sur la carte ci-dessous :



Sur ces sites représentés en hachurés, toute création de bâtiment à usage de logements ne pourra se faire que :

- **par réutilisation d'un bâtiment existant,**
- **ou construction d'un nouveau bâtiment dans l'emprise d'un bâtiment démolé, et en reprenant les caractéristiques principales de ce dernier.**

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments) ne devront pas altérer le caractère local des sites et paysages urbains, notamment en ce qui concerne :

- le volume général,
- la forme des toitures,
- les matériaux pour leur aspect,
- les couleurs,
- les éléments architecturaux tels que percements, balcons, fermetures.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou le changement d'affectation des bâtiments devront être réalisés sans porter atteinte à l'unité architecturale de ces ensembles urbains et en respectant leurs particularités spécifiques.

Le but est de conserver le paysage urbain traditionnel et rural caractéristique de la zone UA.

Les volumes, types d'implantation des bâtiments, formes des toitures, sont des composantes essentielles de l'identité du centre du village.

De plus, les sites hachurés sont proches des carrefours très passagers du village ; la maîtrise de la croissance de la circulation automobile et de l'évolution des besoins en stationnement y est nécessaire.

L'un des sites est voisin des équipements et services publics du village, à un endroit où le stationnement public pose d'ores et déjà parfois un problème.

Si des logements collectifs devaient être créés sur ce site, la possibilité de réaliser des stationnements en quantité suffisante, sur la parcelle privée, doit être garantie.

L'objectif des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ces sites est de permettre des opérations de création de logements :

- adaptées à leur environnement,
- et respectueuses des éléments capitaux du cadre de vie.

Cet objectif a déjà été atteint de façon très satisfaisante pour plusieurs opérations dans le village.

Il est donc cohérent d'engager à la poursuite de telles opérations de renouvellement urbain réussies.



Ainsi, devront notamment être conservés les gabarits et l'implantation caractéristiques des bâtiments les uns par rapport aux autres.

Pour les volumes oblongs, la toiture, obligatoirement à deux pans (sauf pour le cas où la toiture du bâtiment initial présente un nombre de pans différent), aura un sens de faitage parallèle au grand côté du bâtiment et les auvents éventuels se situeront côté cour.

De nouveaux logements (par rapport à la date d'approbation du PLU) peuvent être créés par réaffectation ou rénovation de bâtiments existants sur les sites hachurés.

En cas de **réutilisation d'un bâtiment existant**, à la date d'approbation du PLU, pour la création de logements, les caractéristiques principales du bâtiment devront être conservées : forme, volume et aspect de la toiture, forme, volume, hauteur totale et gabarit du bâtiment.

Si un bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU, sur les sites hachurés de la carte qui précède, devait être démoli, **tout bâtiment comprenant des logements et reconstruit sur le même site hachuré** devra :

- être implanté à l'intérieur de l'emprise au sol du bâtiment démoli, et selon la même orientation (direction de la façade la plus longue, sens de faitage) ;
- présenter au maximum le même gabarit, même volume, la même hauteur totale que le bâtiment démoli ;
- comporter une toiture du même aspect, et de la même forme que la toiture du bâtiment démoli.

Dans tous les cas de création de logements (réutilisation ou construction sur l'emplacement d'un bâtiment démolé), si une toiture doit comprendre des panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, la forme et l'aspect de la toiture pourront être adaptés aux impératifs techniques.

Dans tous les cas également, au moins la moitié des places de stationnement exigées dans le règlement du PLU devra être installée **dans un bâtiment de la parcelle**.

Les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations précitées.

Elles devront aussi être conformes avec les dispositions du règlement relatives à la zone UA.

On peut rappeler quelques articles du règlement qui s'appliqueront sur ces sites.

Les travaux et aménagements projetés sur les sites hachurés de la carte qui précède devront notamment aussi respecter les principes suivants :

- une place de stationnement au moins sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée ;
- pour les groupes d'habitation, les emplacements de stationnement exigés non intérieurs devront être matérialisés sur la parcelle (leurs dimensions minimales sont indiquées dans le règlement : 3 m x 5 m), ...

2. L'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Les zones NA du POS localisaient les sites de développement possible du village, à long terme.

Ces réserves pouvant être considérées comme reconductibles pour l'avenir, même lointain, il n'est pas souhaitable de reclasser ces zones NA en zones agricoles.

Un demi-hectare de terrains classés en zone NA du POS a pu être reclassé en zone urbaine dans le PLU, du fait de la localisation et de la desserte par les réseaux dont il bénéficie.

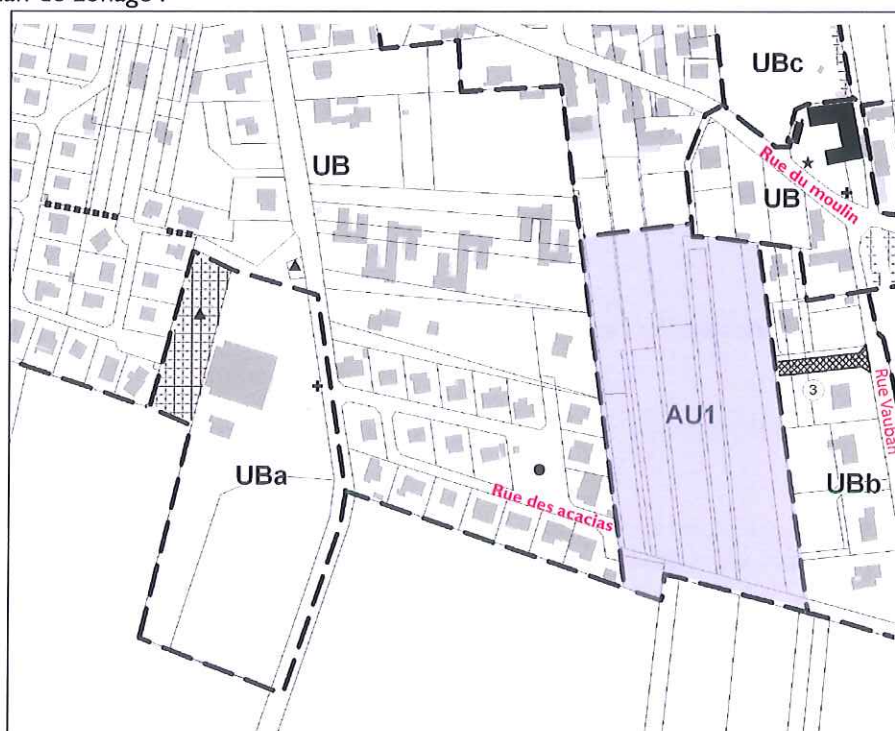
Ainsi, le PLU de Widensolen comportera environ 7,4 ha de zones AU, mais **seuls 2,2 hectares pourront être aménagés par l'intermédiaire de modification(s) du PLU :**

- **pendant 11 ans à partir de la date d'approbation du PLU ;**
- **et tant que le SCOT couvrant la commune n'en autorisera pas davantage.**

Les 2,2 ha susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation par modification(s) du PLU entre 2014 et 2025 seront de façon évidente les terrains constituant aujourd'hui un vaste espace vide au sein de l'enveloppe urbaine, entre la rue Vauban et la rue des Acacias.



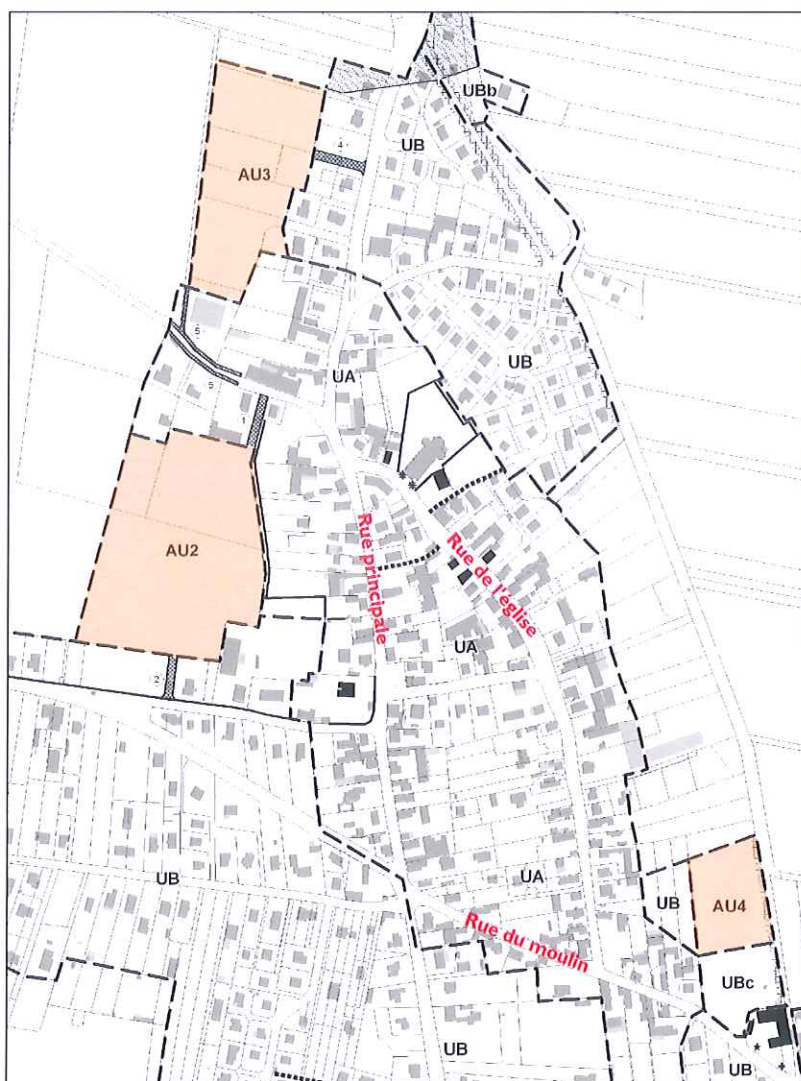
Ce site, en périphérie immédiate des réseaux publics, est la zone AU1 représentée sur le plan de zonage :



La zone AU1 sera urbanisable par modification(s) du PLU, pour contribuer à couvrir les besoins éventuels en logements jusqu'en 2025.

Les 5,2 ha classés en zones AU2, AU3 et AU4, ne pourront donc être urbanisés :

- qu'après 2025,
- et si le SCOT en vigueur à ce moment-là permet cette consommation d'espace.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront complétées à l'occasion des procédures de modification du PLU, qui permettront d'ouvrir les zones AU à l'urbanisation.

En effet, ce n'est qu'à ce moment-là que pourront être connus la capacité nécessaire et effective des réseaux, le nombre de logements/parcelles demandés et nécessaires, les besoins et possibilités en matière de circulation, de stationnement public éventuellement, les localisations possibles des espaces verts, etc ...

Les zones ne pourront dans tous les cas être aménagées que si l'efficacité du traitement des eaux usées est assurée pour chacune d'entre elles au moment de son ouverture à l'urbanisation, et si les systèmes d'épuration sont en conformité avec la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

Par ailleurs, la réalisation des accès sur les RD (notamment pour l'emplacement réservé n°4) sera soumise à l'accord du Conseil Général.

De plus, lorsque les différentes zones seront ouvertes à l'urbanisation, les prescriptions du SCOT en vigueur à ce moment-là, et concernant la densité minimale de logements par hectare, devront être prises en compte.



