

Commune de WOELFLING-LES-SARREGUEMINES



PLAN LOCAL D'URBANISME



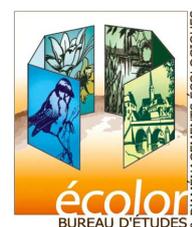
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document conforme à la Délibération du Conseil Municipal
portant approbation de la révision du POS en PLU
du 27 septembre 2019

Le Maire
Michaël WEBER

Envoyé en préfecture le 03/10/2019
Reçu en préfecture le 03/10/2019
Affiché le **03/10/2019**
ID : 057-215707506-20190927-20190602-DE

Affaire suivie par :
Nathalie GOUGELIN



Envoyé en préfecture le 03/10/2019
Reçu en préfecture le 03/10/2019
Affiché le **03/10/2019**
ID : 057-215707506-20190927-20190602-DE

Sommaire

I. Le contexte.....	4
II. La zone IAU au Sud	5
III. La zone IAU à l'Est.....	10

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

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
(article L 151-6 du Code de l'Urbanisme).

Selon l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

En application de l'article L 152-1 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.

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.

I. LE CONTEXTE

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la configuration du village a ainsi conduit à définir : 2 zones d'urbanisation à court moyen terme (zones IAU):

- au Sud : une zone IAU couvrant 1,58 ha,
- à l'Est : une zone IAU couvrant 1,01 ha :

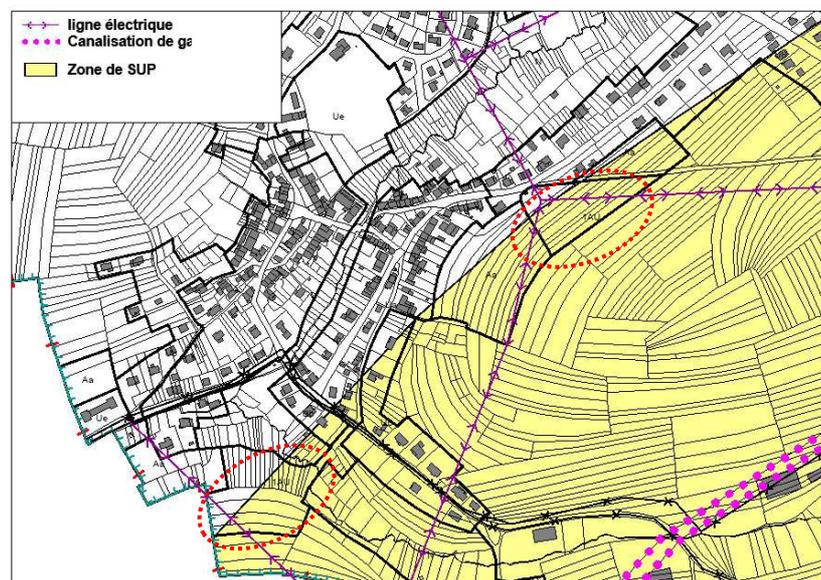
Les zones se raccrochent à l'enveloppe urbanisée initiale pour rester dans une certaine compacité.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ces deux zones sont concernées par la présence d'une zone de servitude d'utilité publique (SUP1) liée à des ouvrages de transport de gaz naturel exploités par GRTgaz m : « DN900-1979-ERCHING-CERVILLE » Nord-Est et Doublement Nord-Est.

Nom de la Canalisation	PMS	DN	Longueur (m)	Implantation	SUP1	SUP2	SUP3
DN900-1979-ERCHING-CERVILLE(NORD EST)	80	900	2419,8	enterre	455	5	5
DN900-1985-ERCHING-CERVILLE(DOUBLEMENT NORD EST)	80	900	2422,3	enterre	455	5	5

Les SUP correspondent aux distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique. Illustration ci-dessous



Dans cette zone jaune de SUP I, il n'a pas de contraintes de constructibilité excepté pour l'implantation des établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et les Immeubles de Grande Hauteur (IGH). Néanmoins, le Maire devra informer le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans cette zone de SUP I.

II. LA ZONE IAU AU SUD

L'aménagement de cette zone IAU se fera sous forme d'un aménagement d'ensemble.

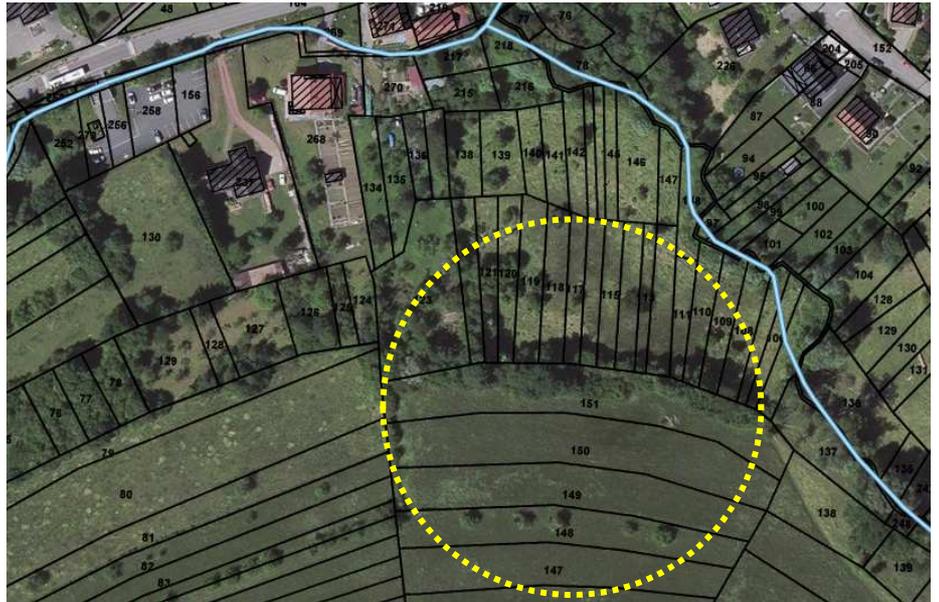
Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement fixent deux axes forts pour limiter la consommation foncière et s'adapter au changement climatique en cours :

- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.
- éviter l'étalement urbain.

La densité minimale de cette zone sera de 14 logements par hectare (hors voirie).

La zone IAU est actuellement occupée par des prairies et des vergers.

extrait géoportail

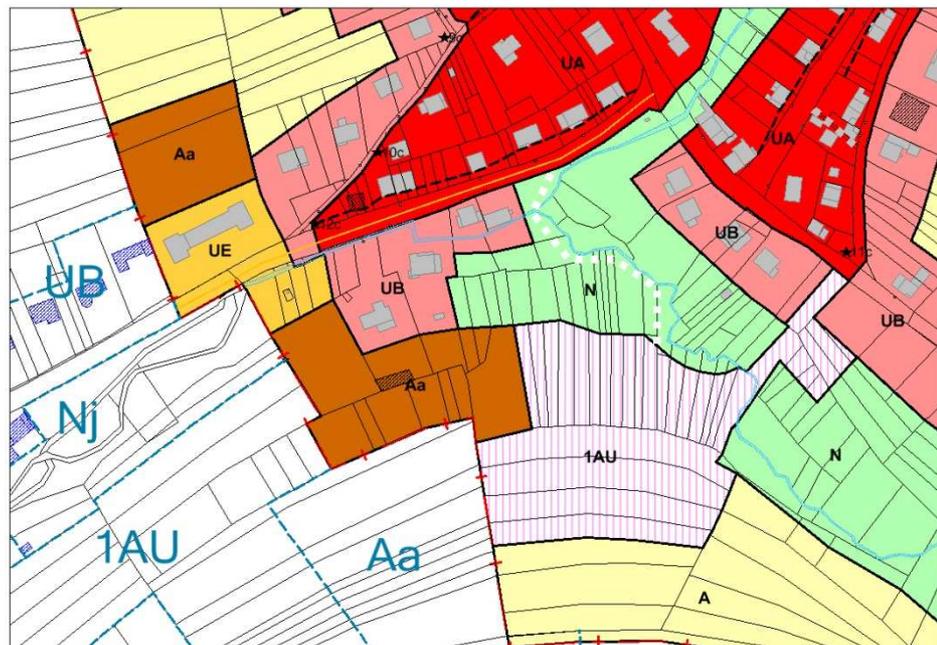


La zone IAU s'écarte de la rue de la forêt pour bien conserver l'espace naturel lié au ruisseau et support de la trame verte et bleue de Woelfling. (zone N sur l'extrait de zonage ci-dessous)

La localisation de cette zone IAU s'inscrit également dans la proximité du groupe scolaire et de la zone bâtie de Wiesviller (zonage en bleu sur l'extrait ci-contre).

Un secteur agricole inconstructible (Aa) a d'ailleurs été créé

- pour permettre une liaison future entre la zone IAU et le secteur Ue et
- par la suite envisager une liaison vers la zone IAU de Wiesviller présente en vis-à-vis



L'ensemble de la zone n'est pas propriété communale.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Les constructions devront être en harmonie avec l'urbanisation de la commune notamment en ce qui concerne le modèle architectural, l'implantation et l'intégration paysagère.

Néanmoins une négociation reste possible entre le pétitionnaire et la collectivité par rapport à un projet innovant et de qualité qui dérogerait à certains principes.

Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, à hauteur de 30 % minimum sur le total des logements produits sur la zone (prescription SCoTAS), un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple, et /ou petit collectif.

Sur la commune de Woelfling-les-Sarreguemines, selon les orientations du SCoTAS, l'objectif de **densité moyenne minimale en extension est de 14 logements à l'ha (hors voirie).**

Accès au site

Un accès routier à la zone est prévu **depuis la rue de la forêt.**

Une liaison future est envisagée vers l'école avec la création d'une zone agricole inconstructible.

La zone IAU aura donc une sortie unique dans un 1^{er} temps mais la volonté communale est de pouvoir se raccorder ultérieurement à la rue principale.

Une **plateforme de retournement** sera à prévoir pour permettre le croisement des véhicules.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une **voirie principale**, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

Une largeur de 5 m minimum qui permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux (**zone de rencontre**, espace partagé).

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Le **sentier piéton** qui existait déjà le long du ruisseau, au Nord Est de la zone, sera réhabilité et prolongé vers le Sud pour maintenir la continuité de cet axe de déplacement.

Un aménagement sécuritaire permettant les liaisons entre trottoir et voie piétonne sera réalisé.

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Les stationnements adoptant des aménagements perméables pourront être comptabilisés dans le % de surface non imperméabilisée (cf II.1)

Transports en commun

La zone IAU bénéficiera de la desserte communale.
Deux arrêts de bus sont présents à proximité de la zone, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.
La liaison avec les transports en commun est bonne.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

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. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

L'aspect extérieur des constructions respectera la charte couleur du Pnr des Vosges du Nord, nuancier plateau lorrain (consultable en mairie).

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**.

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**.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional des Vosges du Nord consultable en mairie.
Les haies mono-spécifiques sont interdites.

La **gestion alternative des eaux pluviales (GAEP)** est à favoriser avec notamment de l'infiltration à la parcelle.

Des noues paysagères pourront être envisagées ainsi qu'une intégration paysagère soignée des bassins de rétention (haie d'essences locales variées).

Un espace vert sera créé pour maintenir la continuité naturelle des deux zones N encadrant la zone IAU, cela va contribuer à préserver la Trame Verte et Bleue.

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.

L'implantation des toitures parallèlement aux courbes de niveau doit être privilégiée du fait de l'excellente exposition du site en versant sud.

Ceci présenterait l'avantage d'optimiser la captation de l'ensoleillement en toiture et de limiter l'impact visuel de façades dans le grand paysage

Les **réseaux secs** seront enterrés.

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

L'éclairage public sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).

Envoyé en préfecture le 03/10/2019

Reçu en préfecture le 03/10/2019

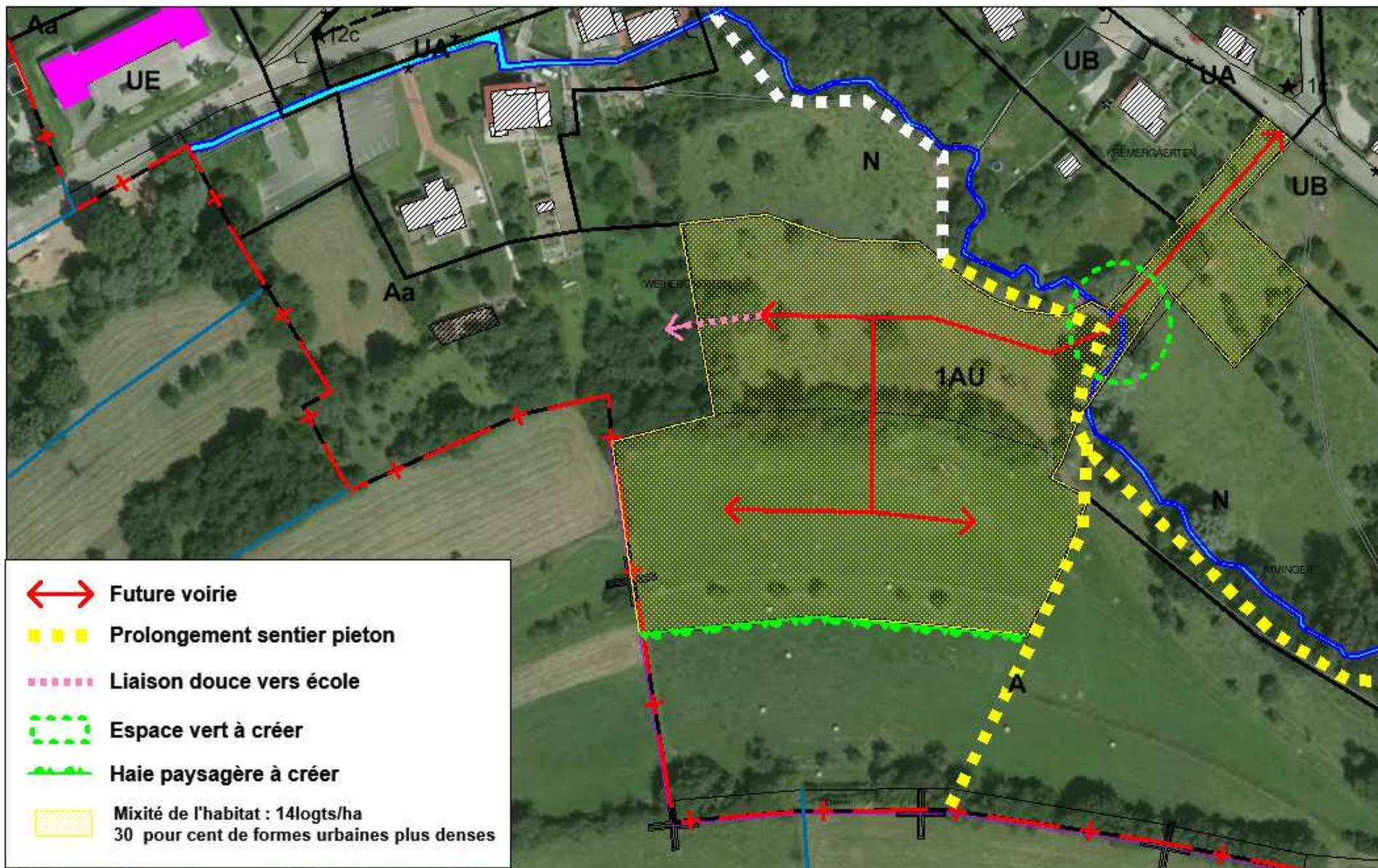
Affiché le **03/10/2019**

ID : 057-215707506-20190927-20190602-DE

Envoyé en préfecture le 03/10/2019
Reçu en préfecture le 03/10/2019
Affiché le **03/10/2019**
ID : 057-215707506-20190927-20190602-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE WOELFLING-LES-SARREGUEMINES

OAP - SECTEUR Sud



III. LA ZONE IAU A L'EST

L'aménagement de cette zone IAU se fera sous forme d'un aménagement d'ensemble.

Les nouvelles orientations fixées par le Grenelle de l'Environnement fixent deux axes forts pour limiter la consommation foncière et s'adapter au changement climatique en cours :

- favoriser le renouvellement urbain et densifier les enveloppes urbaines existantes.
- éviter l'étalement urbain.

La densité minimale de cette zone sera de 14 logements par hectare (hors voirie).

La zone IAU est actuellement occupée par des prairies et des vergers.

extrait géoportail



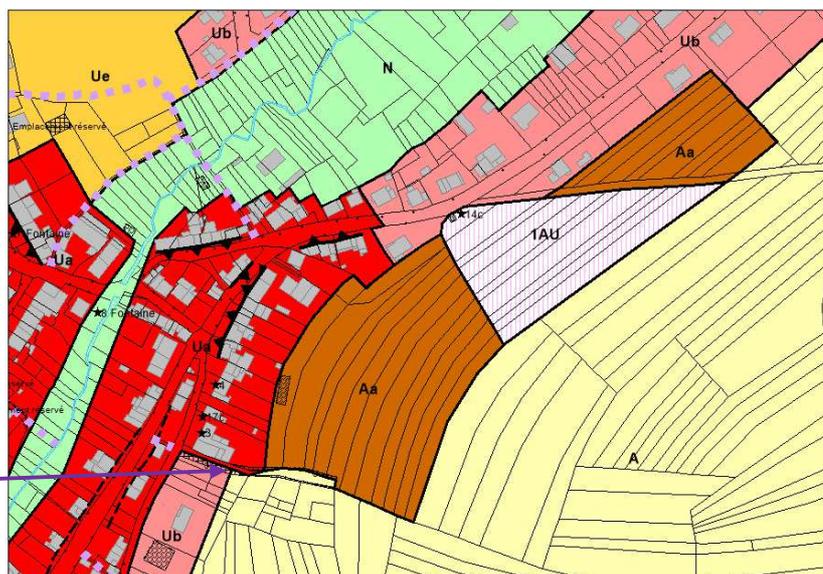
La localisation de cette zone IAU s'inscrit dans la proximité de la zone bâtie et également dans la possibilité de créer une zone bâtie à long terme à l'arrière de la rue des noyers.

Deux secteurs agricoles inconstructibles (Aa) ont d'ailleurs été créés :

- pour permettre une liaison future entre la zone IAU et le village
- pour pouvoir envisager une évolution de l'autre côté du chemin, à long terme.

Un emplacement réservé a également été créé pour l'élargissement du chemin rural aboutissant rue des noyers pour une desserte future, (ER3).

ER n°3



Règles de densité

Les **formes urbaines les plus denses** seront privilégiées, à hauteur de 30 % minimum sur le total des logements produits sur la zone (prescription SCoTAS), un habitat mitoyen, maisons accolées par les garages, par exemple, et /ou petit collectif.

Sur la commune de Woelfling-les-Sarreguemines, selon les orientations du SCoTAS, l'objectif de **densité moyenne minimale en extension est de 14 logements à l'ha (hors voirie)**.

Accès au site

Un accès routier à la zone est prévu **depuis la rue principale**

Une liaison future est envisagée à log terme vers la rue des noyers avec la création d'une zone agricole inconstructible.

La zone IAU aura donc une sortie unique dans un 1^{er} temps mais la volonté communale est de pouvoir se raccorder ultérieurement à la rue principale.

Une **plateforme de retournement** sera à prévoir pour permettre le croisement des véhicules.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une **voirie principale**, aménagée en double sens de circulation, et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

Une largeur de 5 m minimum qui permettra simultanément la circulation automobile et les modes de déplacement doux (**zone de rencontre**, espace partagé).

Des **modes de déplacement doux** seront réalisés pour permettre des circulations piétonnes au sein de la zone et notamment en connexion avec le réseau transport en commun. Les trottoirs pourraient être non imperméabilisés, par exemple.

Des **espaces publics, des logiques d'itinéraires et de stationnement** seront réalisés pour la convivialité de la zone et son bon fonctionnement.

Desserte par les transports en commun

La zone IAU bénéficiera de la desserte communale.

Deux arrêts de bus sont présents à proximité de la zone, les accès pouvant se faire par des liaisons piétonnes.

La liaison avec les transports en commun est bonne.

Qualité de l'insertion architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

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. Les affouillements et exhaussements de sol seront limités au maximum de façon à s'intégrer le plus étroitement possible au profil du terrain

L'aspect extérieur des constructions respectera la charte couleur du Pnr des Vosges du Nord, nuancier plateau lorrain (consultable en mairie).

L'intégration paysagère du projet sera réalisée par le biais de plantations **d'écrans végétaux**.

Une **haie paysagère** sera à créer en limites Nord et Est de la zone.

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**. Les stationnements perméables rentrent dans ces surfaces.

Les espaces libres devront être entretenus avec un minimum d'espaces verts.

Les essences locales seront à favoriser, leur choix peut se faire en se référant à la liste des essences du parc naturel régional des Vosges du Nord consultable en mairie. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

La **gestion alternative des eaux pluviales (GAEP)** est à favoriser avec notamment de l'infiltration à la parcelle.

Des noues paysagères pourront être envisagées ainsi qu'une intégration paysagère soignée des bassins de rétention (haie d'essences locales variées).

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.

Les **réseaux secs** seront enterrés.

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

L'éclairage public sera dimensionné judicieusement par rapport au besoin, pour réduire la pollution lumineuse (implantation et type de matériel).

Envoyé en préfecture le 03/10/2019
Reçu en préfecture le 03/10/2019
Affiché le 03/10/2019
ID : 057-215707506-20190927-20190602-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE WOELFLING-LES-SARREGUEMINES

OAP - SECTEUR Est

