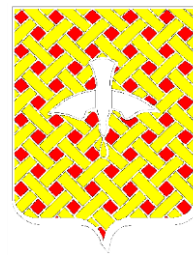


COMMUNE DE XOUAXANGE



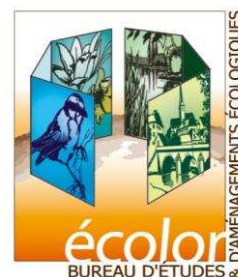
PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation de la Révision par D.C.M. du 3 mai 2017

Le Maire
M. Maurice PELLETREAU



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 un secteur de développement de l'habitat IAU qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

I. LE CONTEXTE

L'objectif est, dans les 10 prochaines années, d'avoir une progression moyenne annuelle de sa population pour atteindre environ 430 habitants.

En 2015, la population de XOUAXANGE est de 360 habitants, soit environ 70 habitants supplémentaires jusqu'en 2025.

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 (plus 7 logements). En effet, la tendance actuelle au desserrement de la taille des ménages (2,9 aujourd'hui en moyenne, contre 3,6 en 1968 - chiffres INSEE) nécessite de proposer davantage de logements pour maintenir un même niveau de population. Pour 70 nouveaux habitants on peut estimer à **un objectif de production de logements de 32** (projection de 2,7 habitants par logement dans les 10 prochaines années).

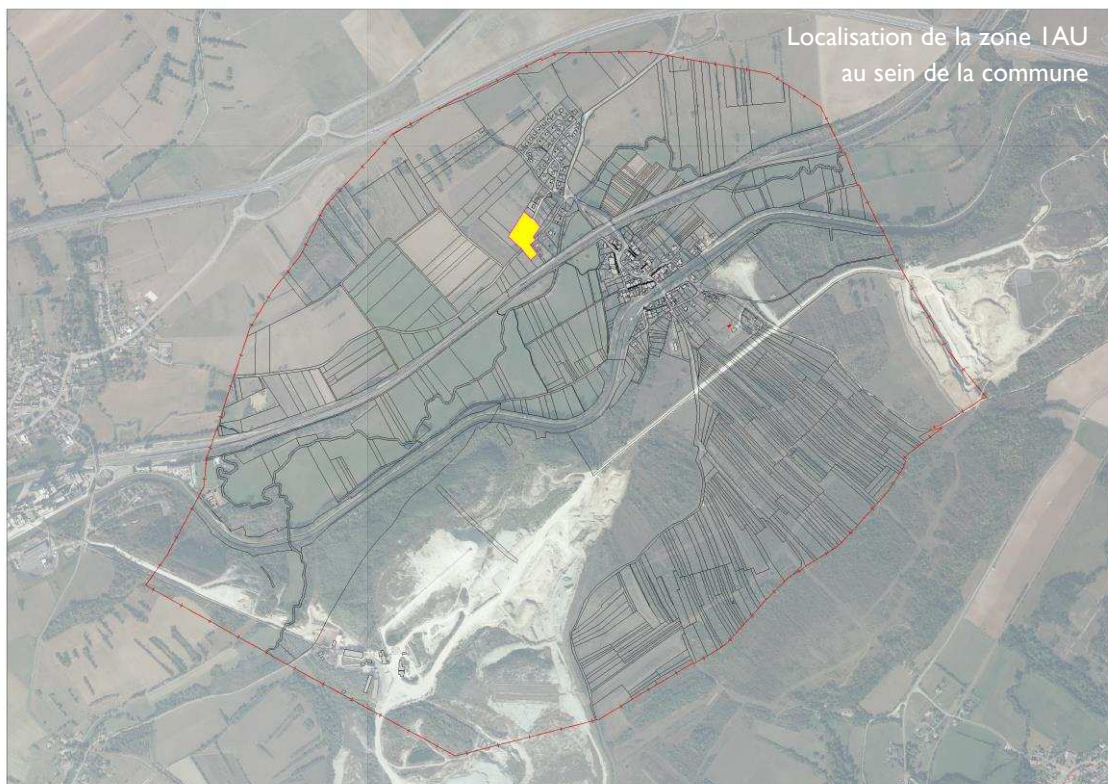
Si l'on fait correspondre cet objectif aux **potentialités foncières** de la commune, on notera que Xouaxange dispose d'un potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de **13 logements** (10 en dents creuses et 3 en logements vacants).

Par conséquent, afin de répondre à l'objectif que s'est fixée la commune en terme d'accueil de population, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation un seul secteur en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

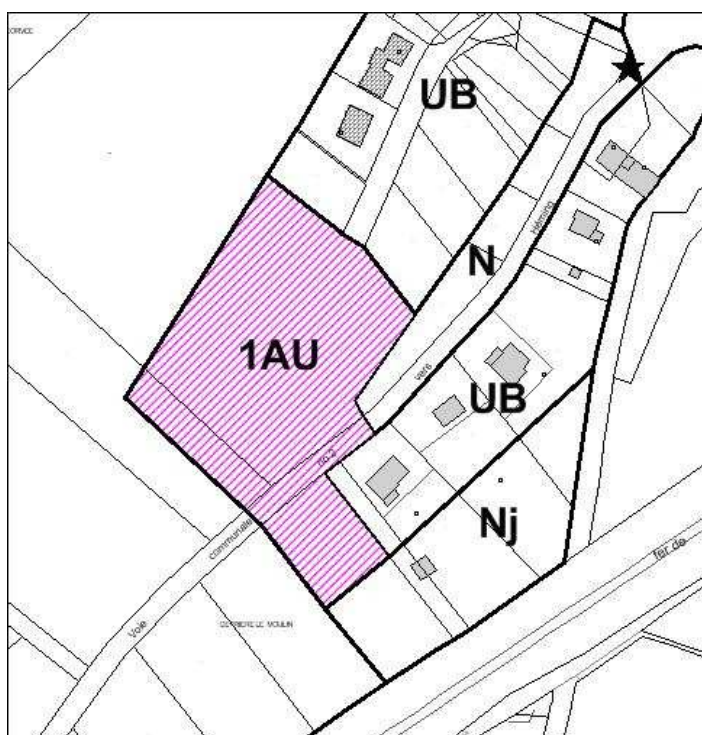
La commune a donc définir **un seul secteur d'urbanisation future**.

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.



La zone IAU est localisée au Nord de la commune, dans le prolongement de la rue de la Poix.



La zone IAU couvre 1,06 ha (voie communale de Héming comprise). Sans l'emprise de la voie communale, la superficie constructible **représente 1 ha**.

Elle va permettre de réaliser un bouclage entre la rue de la Poix et la voie communale de Héming, dans le prolongement du lotissement actuel.

La propriété est en totalité communale.

Dans la rue de la Poix, il reste des parcelles disponibles. En effet, tant que le système d'assainissement collectif n'était pas réalisé, aucune nouvelle construction ne pouvait voir le jour, car la station de traitement, situé au pied du lotissement, ne pouvait plus recevoir d'effluents.

Depuis mai 2015, le système d'assainissement est opérationnel et les nouvelles constructions peuvent être raccordées au réseau d'assainissement qui achemine les effluents vers une station plantée de roseaux.

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

Un seul accès sur la voie communale de Héming, de chaque côté de la route, ne sera autorisé.

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.

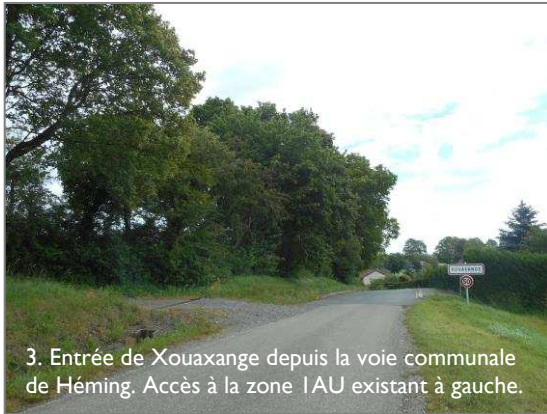
La densité minimale de cette zone sera de 12 logements par hectare (voirie interne comprise).

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.

L'ensemble des réseaux (assainissement et eau potable) arrive au droit de cette zone IAU.

La zone IAU est actuellement occupée par des prairies. Un chemin gravillonné existe déjà sur le terrain.





Principales orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur est voué à de l'habitat individuel ou groupé (existant déjà rue de la Poix).

Règles de densité

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

Au sein de cette zone IAU, une densité minimale de 12 logements à l'hectare sera privilégiée.

Par conséquent, la zone ayant une superficie de 1 ha, 12 logements minimum seront réalisés.

Le potentiel de population que pourra accueillir ce secteur est de 32 personnes.

Accès au site

L'accès à la zone se fera à partir de la rue de Poix et de la rue de Héming., La parcelle située au Sud de la route de Héming aura un accès direct sur cette voie.

L'ensemble des futures constructions seront desservies depuis une **voirie principale** de 6 m de large minimum.

Des circulations douces au sein de la zone, le long des voiries seront prévues afin de permettre l'accès aux installations de loisirs (aire de jeux), à l'arrêt du bus situé à proximité et au centre ancien du village (implantation de l'école).

Aménagements paysagers

L'intégration paysagère et environnementale sera favorisée.

La trame végétale formée par les boisements en bordure de la voie communale de Héming sera préservée.

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

Qualité architecturale, paysagère, environnementale et énergétique

Les **hauteurs des constructions** ne devront pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture pour ne pas créer de point d'appel dans le paysage.

L'orientation des faitages se fera parallèlement à la voie de desserte.

Les constructions en taupinière seront interdites.

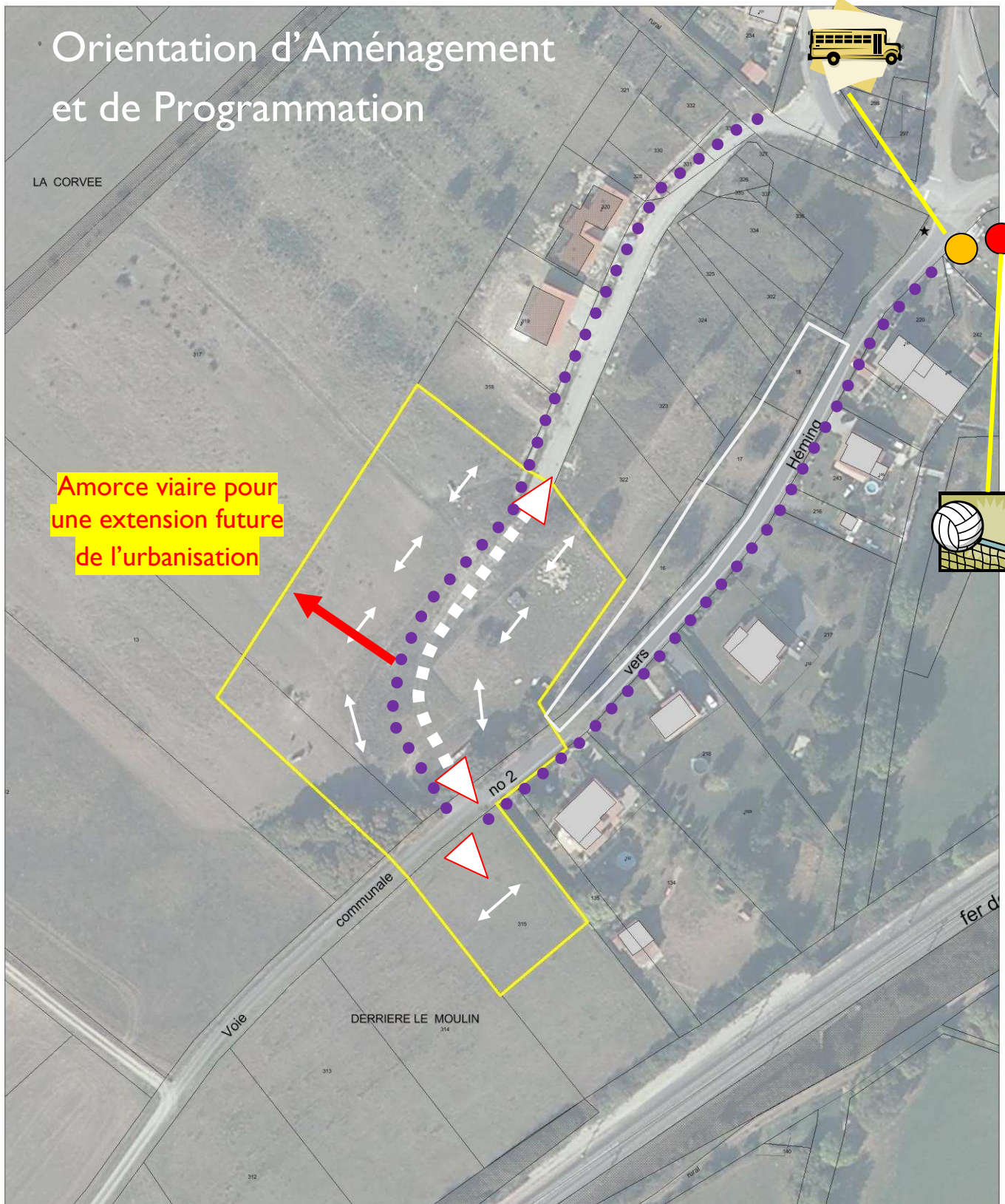
Les matériaux de toitures autorisés, pour les constructions principales, sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration des tuiles traditionnelle de ton rouge.

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

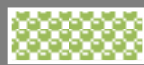
Orientation d'Aménagement et de Programmation



Amorce viaire pour une extension future de l'urbanisation



Périmètre de la zone IAU



Trame boisée à conserver



Principe de desserte de la zone



Cheminement piétons



Principe d'accès à la zone



Orientation des faîtages