

VERDI

# Densité et enjeux de sobriété foncière dans les documents d'urbanisme

- 1. Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme**
- 2. Les orientations d'aménagement et de programmation**
- 3. Le ZAN et ses challenges...**

La planification spatiale = capacité à se projeter son territoire à 10/15 ans sur un espace-temps de plus en plus mouvant et un foncier de plus en plus rare

Pour y répondre, le code de l'urbanisme offre un panel large d'outils réglementaires pour traduire le projet de territoire de la collectivité, le PADD

Un panel renforcé par les dispositions législatives successives

Le ou les documents graphiques

Le règlement

\_ fixent des dispositions spécifiques applicables aux zones en fonction des vocations mais aussi des morphologies urbaines constatées



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Sectorielle (secteur 1AU)
- Thématique (TVB, patrimoine, paysage...)
- Se substituant au règlement / OAP dit de secteur d'aménagement

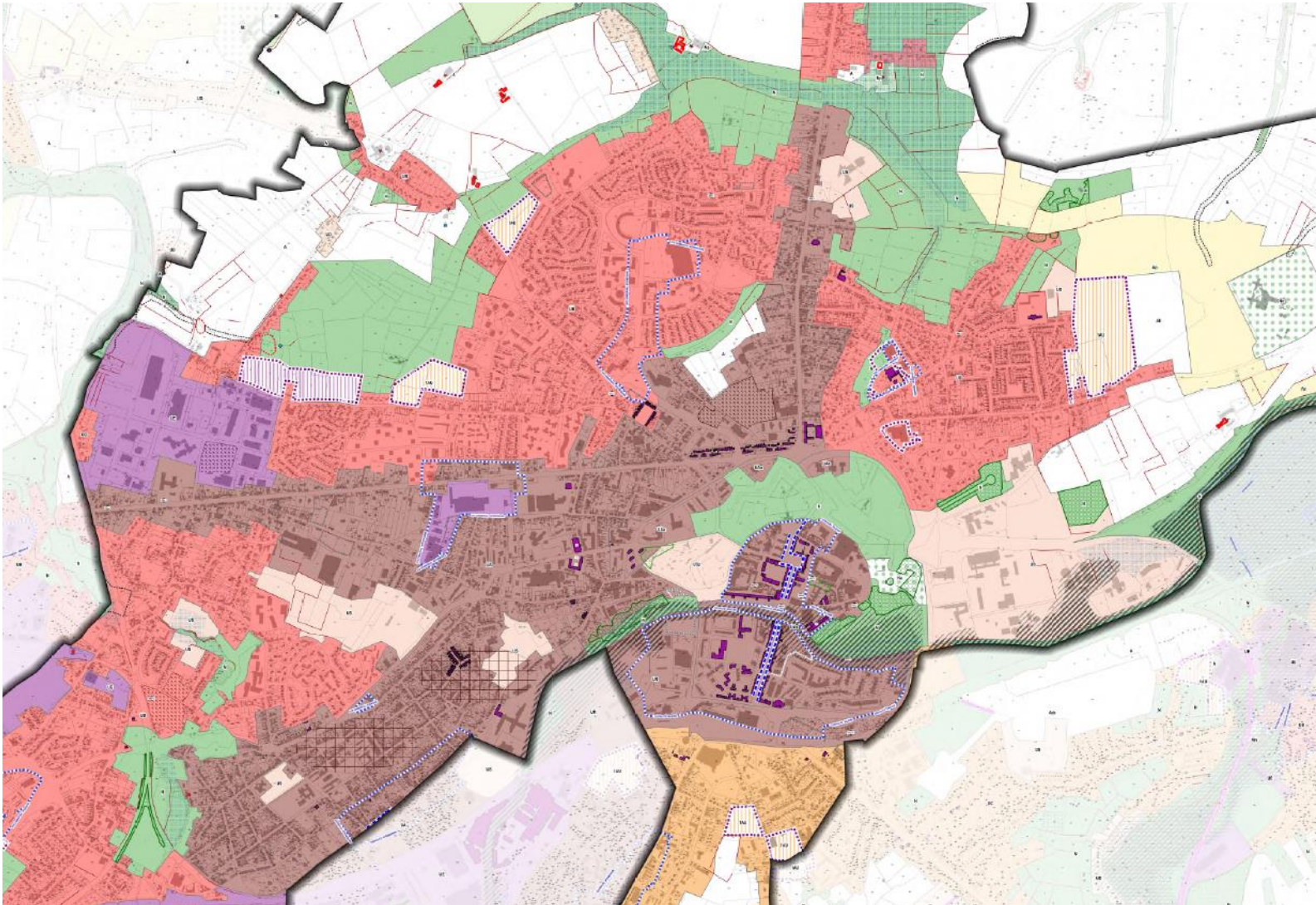


## **1. Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme**

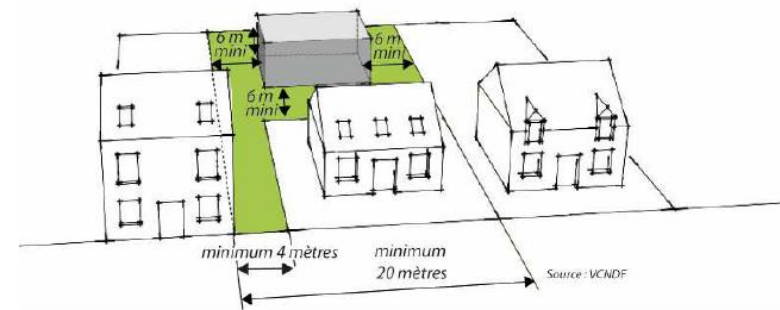
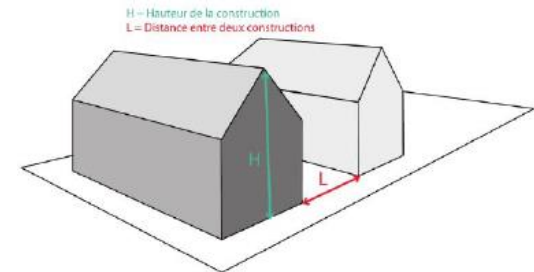
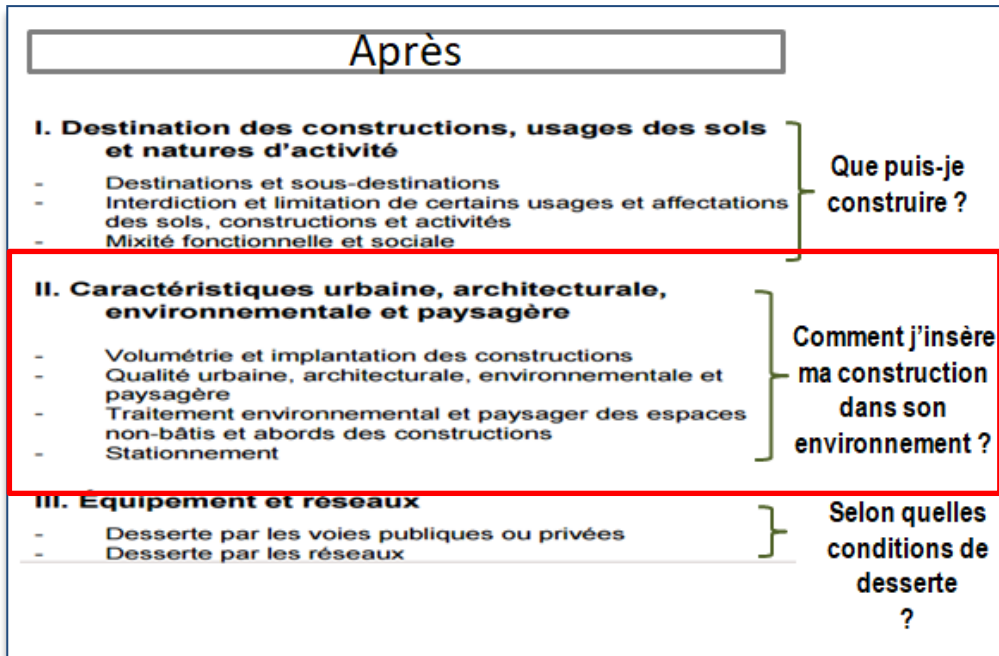
- Le ou les documents graphiques et le règlement**
- Les dispositifs de bonification**
- Le stationnement**

# Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme

La déclinaison du plan de zonage et du règlement, un outil qui concoure d'emblée à l'organisation des densités



# Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme



- ✓ Plus d'article obligatoire afin de pouvoir composer un règlement à la carte
- ✓ Règle peut être graphique uniquement et l'illustration renforcée
- ✓ Réglementer moins ou différemment

# Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme

## Un panel de dispositifs spécifiques permettant d'encourager la densité

Article R.151-39 du CU :

**« Le règlement peut prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur ».**

– Exemple de rédaction : *Dans la zone UA, la hauteur des constructions doit respecter la réglementation suivante :*

*→Au minimum 4 niveaux.*

*→Sans pouvoir dépasser 6 niveaux ni une hauteur totale de 25 mètres.*

*→Emprise au sol des constructions d'au moins 50%*

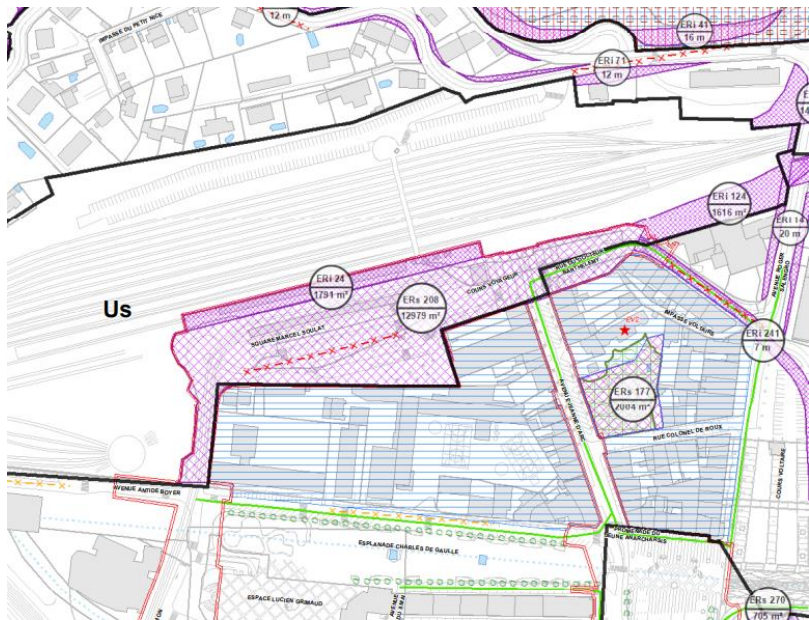
**Outil aujourd'hui régulièrement évoqué en phase projet mais finalement peu utilisé sauf dans les secteurs urbains denses et présentant une tension foncière;**

# Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme

## Un panel de dispositifs spécifiques permettant d'encourager la densité

Article L.151-26 du CU :

« Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, une densité minimale de construction ».



Secteur avec densité minimale de construction

● Arrêt de bus ligne 1

Densité

■ 50 logements/ha

■ 30 logements/ha



• Dans les secteurs, situés dans un rayon de 500 mètres minimum, autour des gares de Frethun/Calais Ville/Calais Fontinettes/Audruicq et dans un rayon de 300 mètres autour des autres points de transports collectifs, dont la fréquence, actuelle ou programmée, aux heures de pointe des déplacements pendulaires, est au moins égale à 3 passage par heure, la densité devra être supérieure de 25 % minimum au seuil de :

- 40 logements/hectare sur Calais, soit au moins équivalente à une moyenne de 50 logements/hectare,
- et de 25 logements/ha sur la commune de Marck), soit au moins équivalente à une moyenne de 30 logements/hectare.

Recours variable / performance du réseau



# Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme

Article L.151-21 du CU :

**«Le règlement peut prévoir dans les zones U et AU, un dépassement des règles relatives au gabarit, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables»**

Au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, un bonus de constructibilité est proposé. Pour ces constructions, un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées.

Le dépassement de hauteur est limité à 25 centimètres par niveau (étage) dans la limite de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone. Il est rappelé qu'il est interdit d'ajouter un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

# Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme

## Et bien d'autres outils complémentaires permettant d'encourager la densité

- **Le secteur de plan masse** – article **R.151-40** du CU pour garantir la réalisation d'un projet dans les secteurs à enjeux urbains forts
- Les secteurs où les programmes de logements doivent **comporter une proportion de logements d'une taille minimale**, en précisant cette taille minimale... (**R.151-38**)
- « Le règlement peut prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant **des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible** ». (**L.151-28, 2°**)

**Au final peu présents dans les documents d'urbanisme**

# Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme

## Le stationnement .... Frein à la densité et au renouvellement urbain?

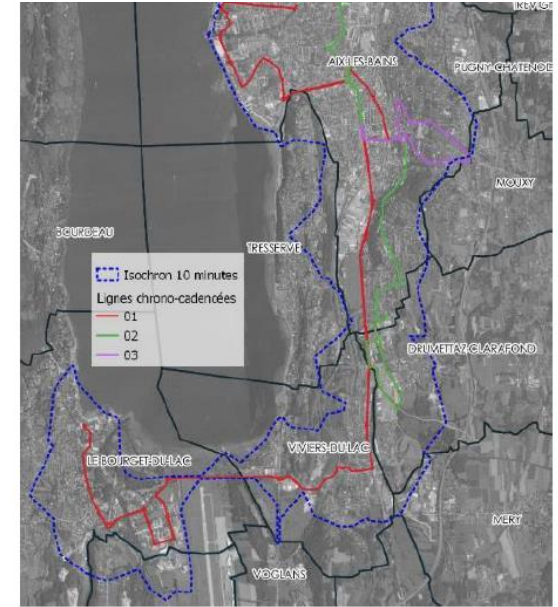
- **Problématique de plus en plus prégnante avec la rareté du foncier/ le cout de la construction**
- **Une jauge complexe à définir** entre espace privé et espace public – report de la voiture
- **Choix dépendant d'une stratégie globale : aménagement de l'espace public, les transports (TC/modes actifs) , la densification**
- **Un impact direct sur la constructibilité de la parcelle**
- **Complexité marquée sur les cœurs d'agglomération moyenne où l'offre est encore peu performante**
- **Ne pas réglementer sur certains secteurs?**
- **Renforcer la mutualisation des règles pour renforcer la mixité des usages et réduire le besoin?**

# Des outils nombreux offerts par le code de l'urbanisme

## - Réduction de la règle de stationnement / PLUi Grand Lac

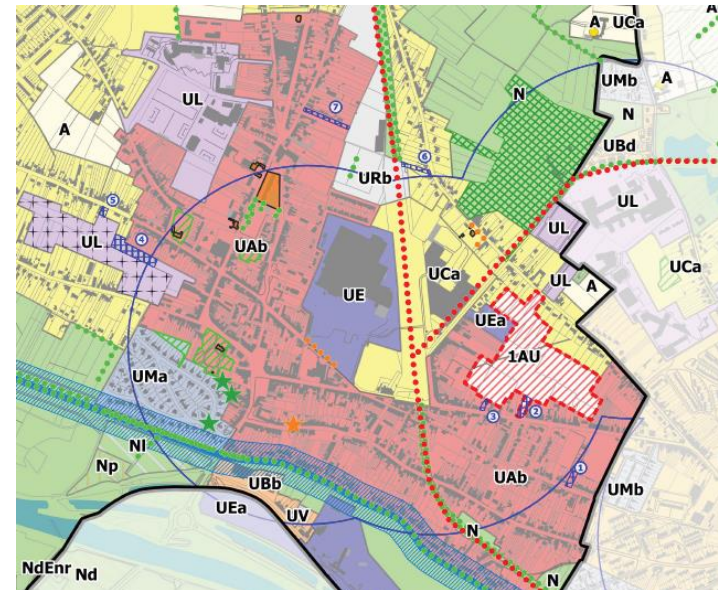
Dans le cadre d'une procédure de modification du PLUi

- Travail sur la desserte des isochrones 10 minutes
- Réduction des normes pour le stationnement habitat
- Suppression du stationnement visiteur



## - Mutualisation et assouplissement des règles en périmètres DIVAT / PLUI Valenciennes Métropole

A l'exception du secteur 5, les stationnements peuvent être modulés à la baisse en cas de programmes mixtes comportant des logements et des bureaux. Cette modulation des places ne devra pas dépasser ¼ du nombre total des places. (Ex : pour un aménagement nécessitant la réalisation de 10 places de stationnement pour les constructions à vocation d'habitation et 10 places de stationnement pour les constructions à vocation économique, il sera possible de réaliser non pas 20 mais 15 places).



## **2. Les orientations d'aménagement et de programmation**

- la CC du Pays de Mormal**
- la CA de Maubeuge Val de Sambre**
- La CA de Valenciennes Métropole**
- La CC Ouest Amiens**

# Les Orientation d'Aménagement et de Programmation

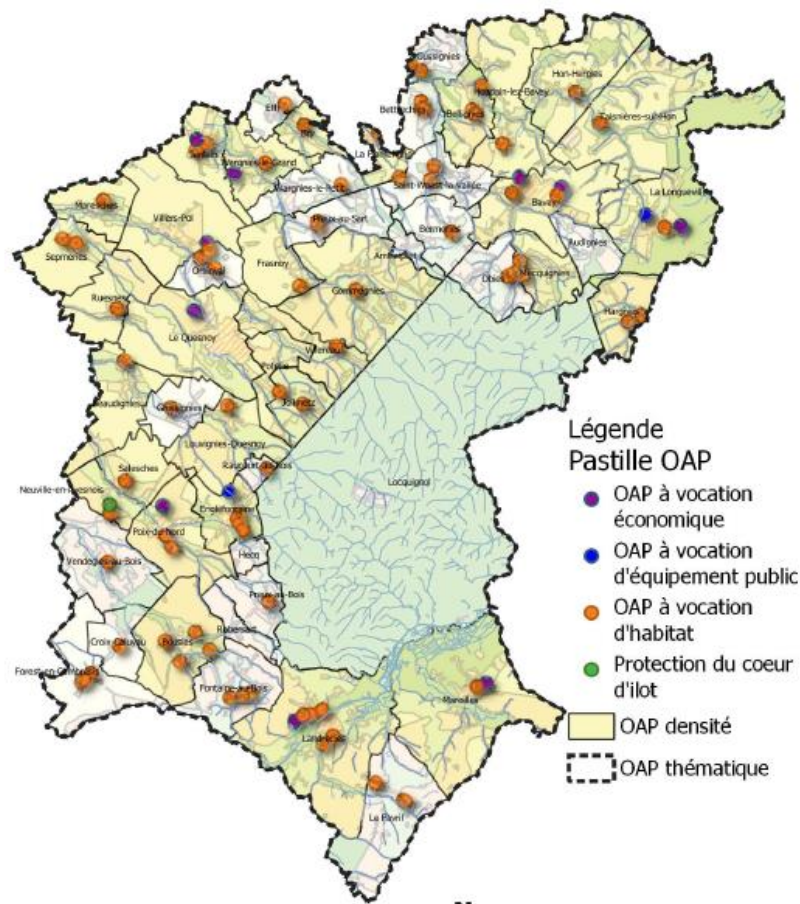
## Définition et champ d'action d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'aménagement et de programmation permettant de répondre aux orientations et objectifs du PADD. Elles sont complémentaires au règlement écrit et au zonage et sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Dans le cadre du PLU du Pays de Mormal, différentes formes d'OAP ont été réalisées pour traduire finement le projet de territoire :

- Les OAP sectorielles qui précisent les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant sur les secteurs stratégiques. Chaque zone de projet dispose d'une vocation et de principe concernant son futur aménagement. Ces schémas permettent de donner un cadre aux futurs porteurs de projet.
- L'OAP densité qui fixe des règles de densité sur l'ensemble des espaces de plus de 5000 m<sup>2</sup> et sur les friches fléchées pour être requalifiées en quartier d'habitations.
- L'OAP Thématique « Pour la valorisation des axes paysagers structurants du Pays de Mormal » qui porte sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine paysager le long des neuf axes répertoriés.

Localisation des OAP sur le territoire



### Légende

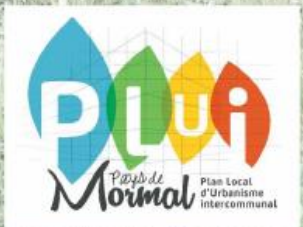
#### Pastille OAP

- OAP à vocation économique
- OAP à vocation d'équipement public
- OAP à vocation d'habitat
- Protection du coeur d'ilot
- OAP densité
- ▭ OAP thématique

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| AMFROIPRET          | LOCOIGNOL            |
| AUDIGNIES           | LA LONGUEVILLE       |
| BAVAY               | LOUVIGNIES-QUESNOY   |
| BEAUDIGNIES         | MARESCHE             |
| BELLIGNIES          | MAROILLES            |
| BERMÉRIES           | MECQUIGNIES          |
| BETTRECHIES         | NEUVILLE-EN-AVESNOIS |
| BOUSIES             | OBIES                |
| BRY                 | ORSINVAL             |
| CROIX-CALUYAD       | POIX-DU-NORD         |
| ENGLEFONTAINE       | POTELLE              |
| ETH                 | BREUX-AU-BOIS        |
| LE FAVRIL           | PREUX-AU-SART        |
| LA FLAMENGRIE       | LE QUESNOY           |
| FONTAINE-AU-BOIS    | RAUCOURT-AU-BOIS     |
| FOREST-EN-CAMBRESIS | ROBERSART            |
| FRASNOY             | RUESNES              |
| GHISSIGNIES         | SAINT-WAAST          |
| GOMMEGNIES          | SALESCHES            |
| GUSSIGNIES          | SEPMERIES            |
| HARGNIES            | TAISNIÈRES-SUR-HON   |
| HÉCQ                | VENEGIES-AU-BOIS     |
| HON-MERGIES         | VILLÉREAU            |
| HOUDAIN-LEZ-BAVAY   | VILLERS-POL          |
| JENLAIN             | WARGNIES-LE-GRAND    |
| JOLIMETZ            | WARGNIES-LE-PETIT    |
| LANDRECIES          |                      |

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le président



0 2,5 5 km

Réalisation : Verdi Conseil Nord de France

# Commune : Landrecies

## Légende

### Type de site (supérieur à 5000 m²) :

- Site de projet (encadré par une OAP sectorielle)
- Friche
- Espace interstitiel

### Périmètres environnementaux

- ++ ZNIEFF de type 1
- x x Zone humide du SAGE
- + + Zone à dominante humide du SDAGE

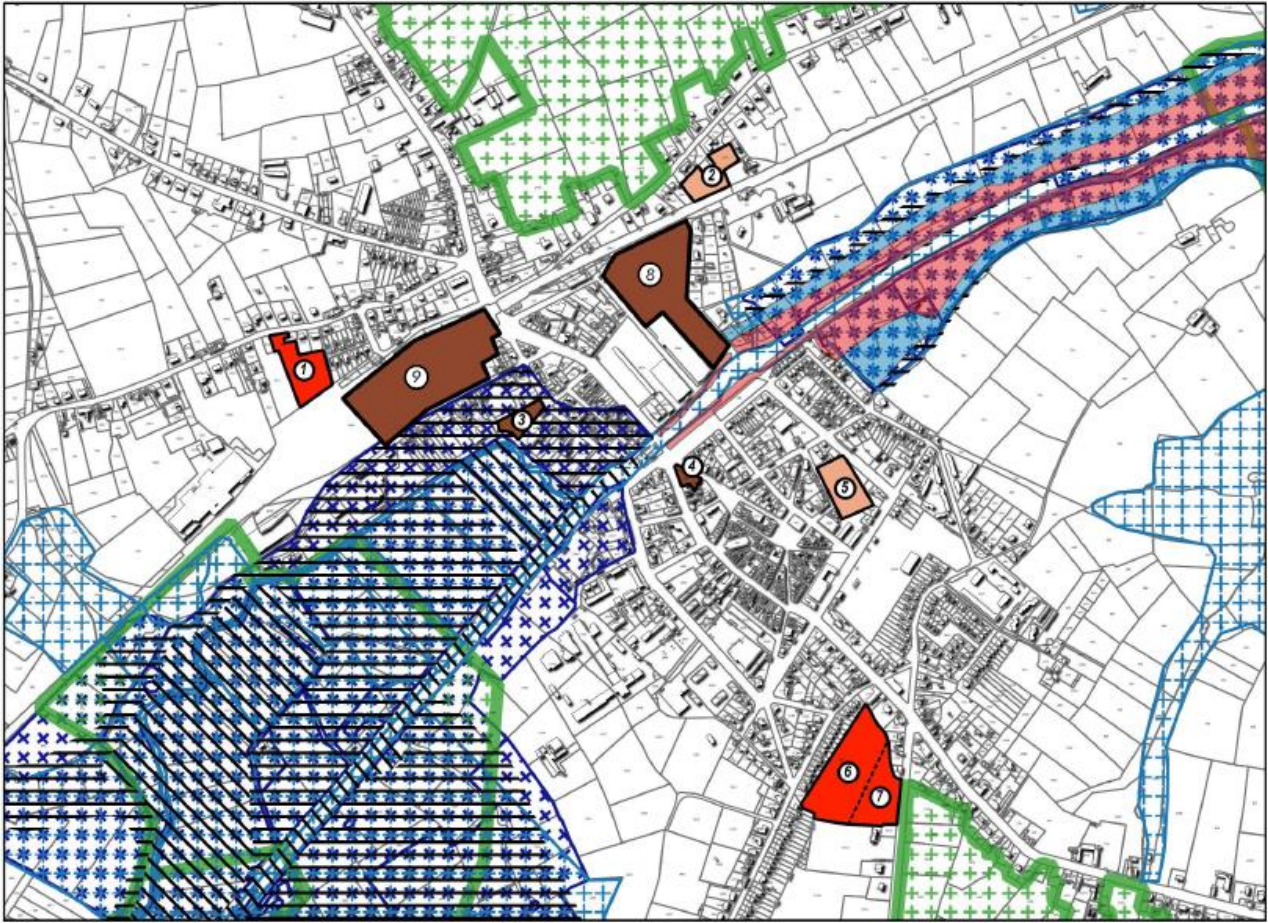
### Risques naturels

#### Plan d'Exposition aux Risques Inondation de la Sambre (PERI)

- Zone bleue
- Zone rouge

### Atlas des zones inondables

- Aléa faible
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa très fort



N°	Phasage	Densité minimale (log/ha)
1	PHASE 2	40
2	PHASE 2	40
3	LONG TERME	18
4	LONG TERME	18
5	PHASE 1	30
6	PHASE 1	25
7	LONG TERME	25
8	PHASE 2	30
9	PHASE 2	30



0 100 m



*NB : Les numéros indiqués sur la carte ci-dessus n'indiquent en aucun cas un phasage ou une hiérarchie entre les sites de projet.*

Légende :  
Contexte du site  
Risque naturel

Atlas des Zones Inondables (AZI)

-  Aléa faible
-  Aléa fort
-  Aléa moyen


Environnement naturel

-  Zone à dominante humide du SDAGE
-  Zone humide du SAGE



Informations complémentaires

-  Pôle gare
-  Zone également réglementée par FOAP dense







THEME 1 : Modalité d'aménagement, d'équipement et de programmation de la zone

-  Périmètre de FOAP







Vocation :

-  Espace vert
-  A dominante habitat (mixité des vocations autorisée)

THEME 2 : Insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Coeur d'îlot naturel ou prairie à maintenir en tant qu'espace de respiration ou de continuité naturelle
-  Linéaire d'arbre à conserver (les arbres peuvent être classés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Linéaire d'arbre à créer
-  Linéaire de haie à préserver (les haies peuvent être classées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Principe de traitement des limites à développer (haie d'essences locales, clôture qualitative ...)
-  Talus à maintenir

THEME 3 : Condition de desserte et d'équipement de la zone

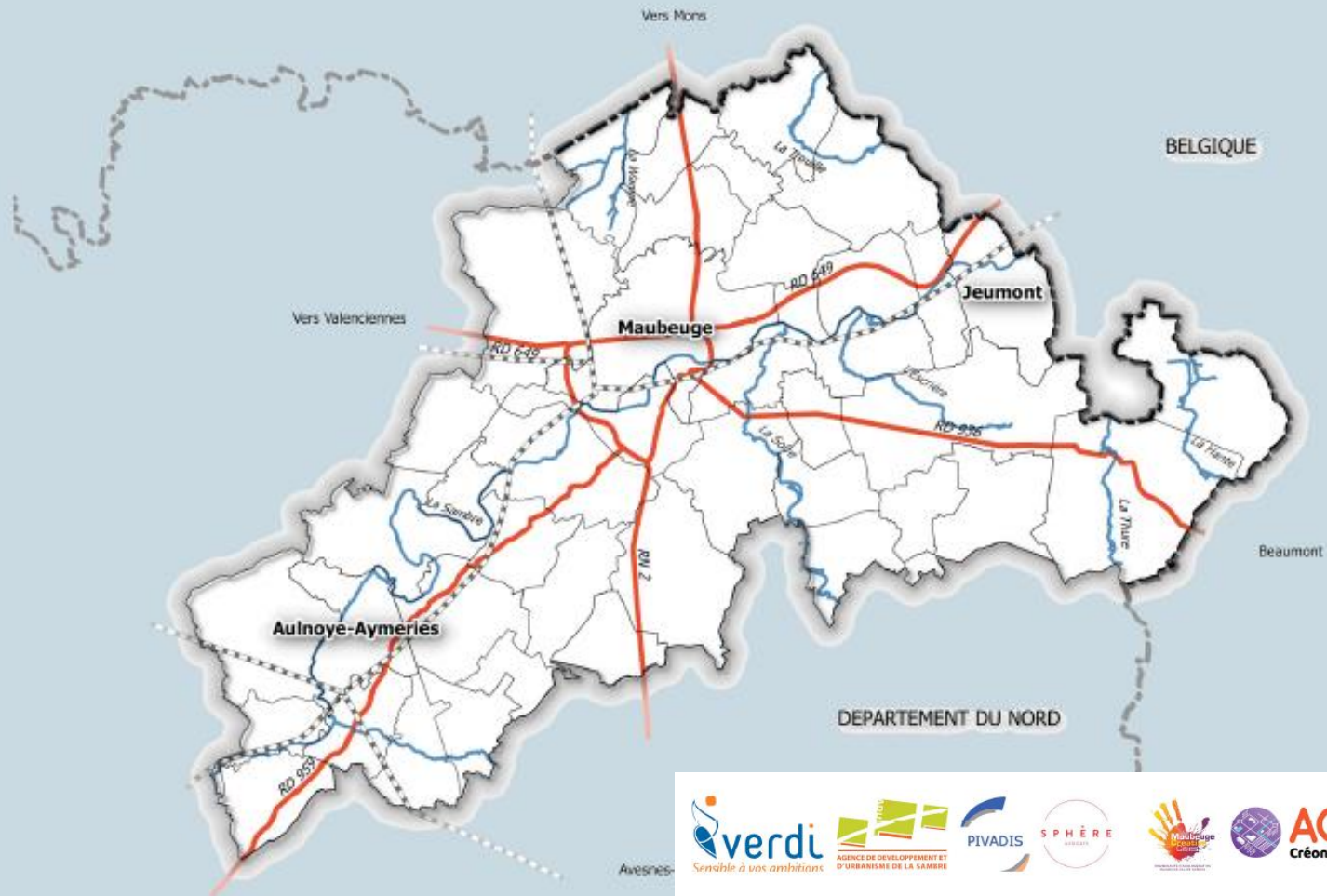
-  Principe de bouclage de la voirie principale
-  Principe de tracé des voies douces. Le raccordement aux voies douces existantes est à rechercher.
-  Point de desserte en transport collectif
-  Poche de stationnement à implanter
-  Poteau électrique
-  Ligne électrique de moyenne ou haute tension à prendre en compte dans l'aménagement du projet





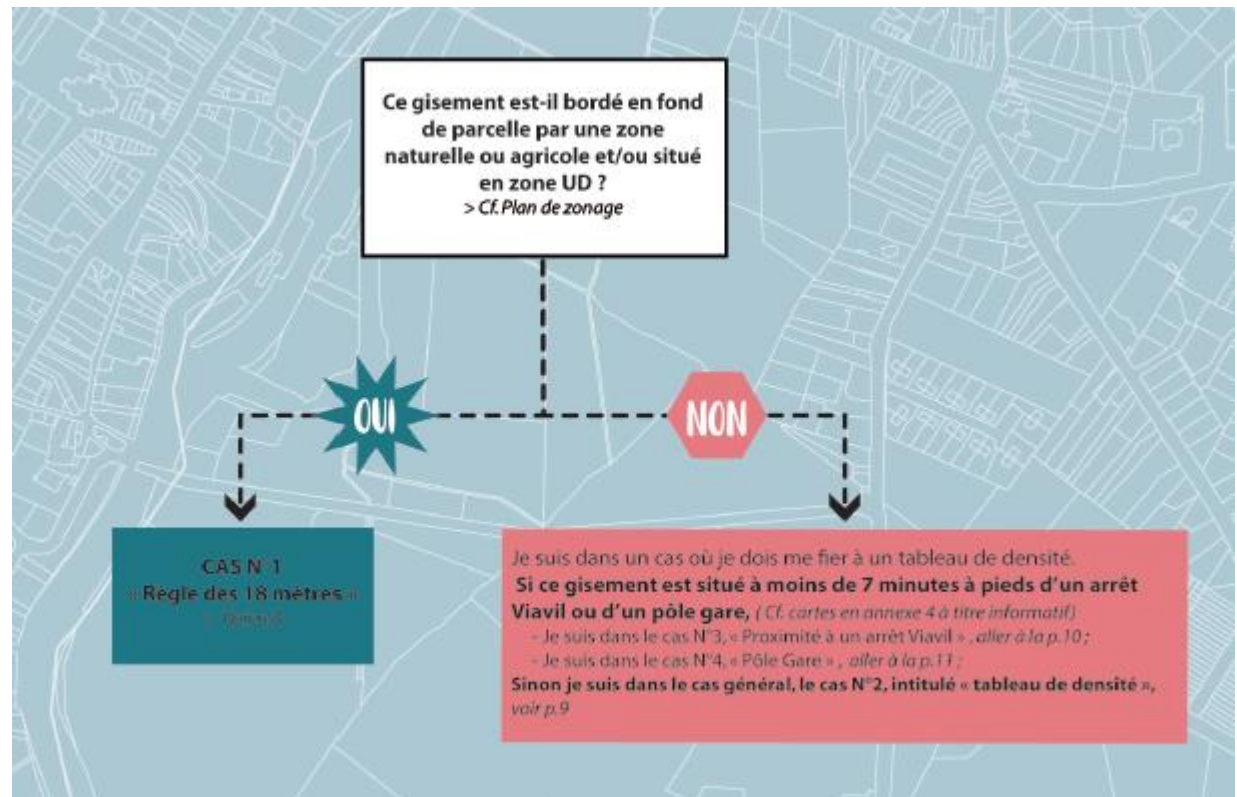
# PLUi CAMVS

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE DENSITE EN ZONE URBAINE



# Les orientations d'aménagement et de programmation

- Définition de cas de figure type
- Cas générique : se référer au tableau de densité
- 3 cas particulier : proximité d'un pôle gare, proximité d'une ligne de transport en commun et espace de transition



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## - Cas générique

		TYPE DE COMMUNE					
		RURALES		PERIURBAINES		URBAINES	
		Zone UC	Autres zones	Zone UB	Autres zones	Zones UA et UAa	Autres zones
SUPERFICIE DES GISEMENTS	Entre 700 et 1 000 mètres carrés	Pas de densité minimale		2 logements par gisement minimum	Pas de densité minimale	2 logements par gisement minimum	Pas de densité minimale
	Entre 1 000 et 5 000 mètres carrés	12 logements à l'hectare minimum	Pas de densité minimale	15 logements à l'hectare minimum		20 logements à l'hectare minimum	
	Plus de 5 000 mètres carrés	20 logements à l'hectare minimum		28 logements à l'hectare minimum		40 logements à l'hectare minimum	

## CAS PRATIQUE

Je souhaite construire sur une parcelle classée en zone U sur la commune d'Hautmont.

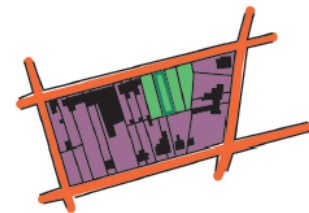
La parcelle sur laquelle je souhaite construire fait partie d'un gisement identifié dans le zonage.





Ce gisement a une superficie égale à 1 243 m<sup>2</sup>. Il est situé en zone UA d'une commune urbaine.

La densité minimale brute à appliquer est donc de 20 logements par hectare, soit 3 logements minimum sur la superficie du gisement ( $0,1243 \times 20 = 2,486$ , soit 3 logements arrondi à l'entier supérieur)

A terme, ce gisement devra donc comporter **au minimum 3 logements** pour être compatible avec cette OAP.

**J'ai la possibilité de construire uniquement 1 logement sur ma parcelle dans la mesure où cette urbanisation reste compatible avec l'atteinte de la densité moyenne minimale brute sur l'ensemble du gisement.**



-  Route
-  Zone UA
-  Limites cadastrales
-  Bâti
-  Parcelle concernée par le projet
-  Gisement

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## - Cas spécifique

### CAS N°3 : « VIAVIL »

		TYPE DE COMMUNE	
		URBAINES	
		Zones UA et UAa	Autres zones
SUPERFICIE DES GISEMENTS	Entre 700 et 1 000 mètres carrés	3 logements par gisement minimum	Pas de densité minimale
	Entre 1 000 et 5 000 mètres carrés	24 logements à l'hectare minimum	
	Plus de 5 000 mètres carrés	48 logements à l'hectare minimum	

### CAS N°4 : « PÔLE GARE »

		TYPE DE COMMUNE			
		PERIURBAINES		URBAINES	
		Zone UB	Autres zones	Zones UA et UAa	Autres zones
SUPERFICIE DES GISEMENTS	Entre 700 et 1 000 mètres carrés	3 logements par gisement minimum	Pas de densité minimale	3 logements par gisement minimum	Pas de densité minimale
	Entre 1 000 et 5 000 mètres carrés	20 logements à l'hectare minimum		26 logements à l'hectare minimum	
	Plus de 5 000 mètres carrés	37 logements à l'hectare minimum		52 logements à l'hectare minimum	

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## - Cas spécifique

$$\text{NOMBRE DE LOGEMENTS MINIMUM \u00c0 PRODUIRE SUR LE GISEMENT} = \frac{\text{LONGUEUR DU FRONT \u00c0 RUE EN METRES}}{18}$$

## CAS PRATIQUE

Je souhaite construire sur une parcelle class\u00e9e en zone U sur la commune de Feignies.

Elle est bord\u00e9e en fond de parcelle par une zone A (agricole).

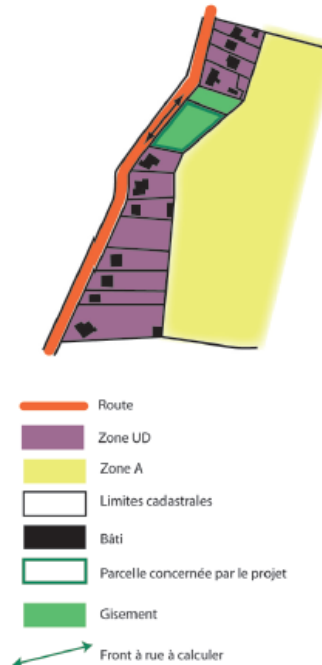
La parcelle sur laquelle je souhaite construire fait partie d'un gisement identifi\u00e9 dans le zonage.

Ce gisement a une profondeur sup\u00e9rieure \u00e0 20 m\u00eatres. Je calcule donc la longueur du front \u00e0 rue sur l'enti\u00e8ret\u00e9 de celui-ci.

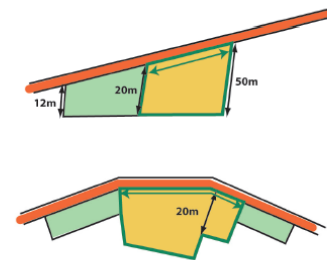
Ce front \u00e0 rue mesure 80 m\u00eatres.

A terme, ce gisement devra donc comporter **au minimum 4** logements pour \u00eatre compatible avec cette OAP ( $80 / 18 = 4,44$ , soit 4 logements arrondi \u00e0 l'entier inf\u00e9rieur).

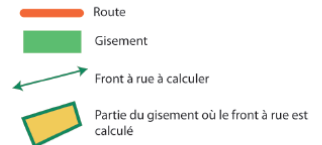
J'ai la possibilit\u00e9 de construire uniquement 1 logement sur ma parcelle dans la mesure o\u00f9 cette urbanisation reste compatible avec l'atteinte de la densit\u00e9 moyenne minimale brute sur l'ensemble du gisement. L'implantation de mon logement sur ma parcelle ne devra pas entraver une densification future de celle-ci pour respecter les objectifs du PLUi.



### Exception N\u00b01 :



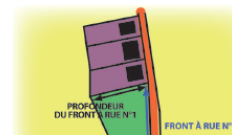
- Si une partie du gisement a une profondeur inf\u00e9rieure \u00e0 20 m\u00eatres, le front \u00e0 rue n'est pas calcul\u00e9 sur cette partie.



### Exception N\u00b02 :

- Dans le cas d'un gisement en angle, il faut distinguer :
  - Le front \u00e0 rue permettant l'alignement aux constructions existantes (**front \u00e0 rue n\u00b01**) et la **profondeur du front \u00e0 rue n\u00b01** qui correspond \u00e0 la longueur du gisement s'alignant aux constructions existantes
  - Des autres fronts \u00e0 rue (**front \u00e0 rue n\u00b02, ...**)

### Configuration n\u00b01 :



Si le front \u00e0 rue n\u00b02 a une longueur **inf\u00e9rieure ou \u00e9gale** \u00e0 la profondeur du front \u00e0 rue n\u00b01,

**Longueur du front \u00e0 rue totale du gisement = longueur du front \u00e0 rue n\u00b01**



Planifions **ENSEMBLE**  
le **FUTUR** de  
notre agglomération



- Elaboré sur le principe du « plan de secteurs »
- Des secteurs existants à l'échelle du SCOT et du PLH mais pas satisfaisant d'un point de vue morphologie urbaine et in fine des objectifs de constructions et de densification

# PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
des 35 communes de  
**Valenciennes Métropole**



Economie



Habitat



Environnement



Agriculture

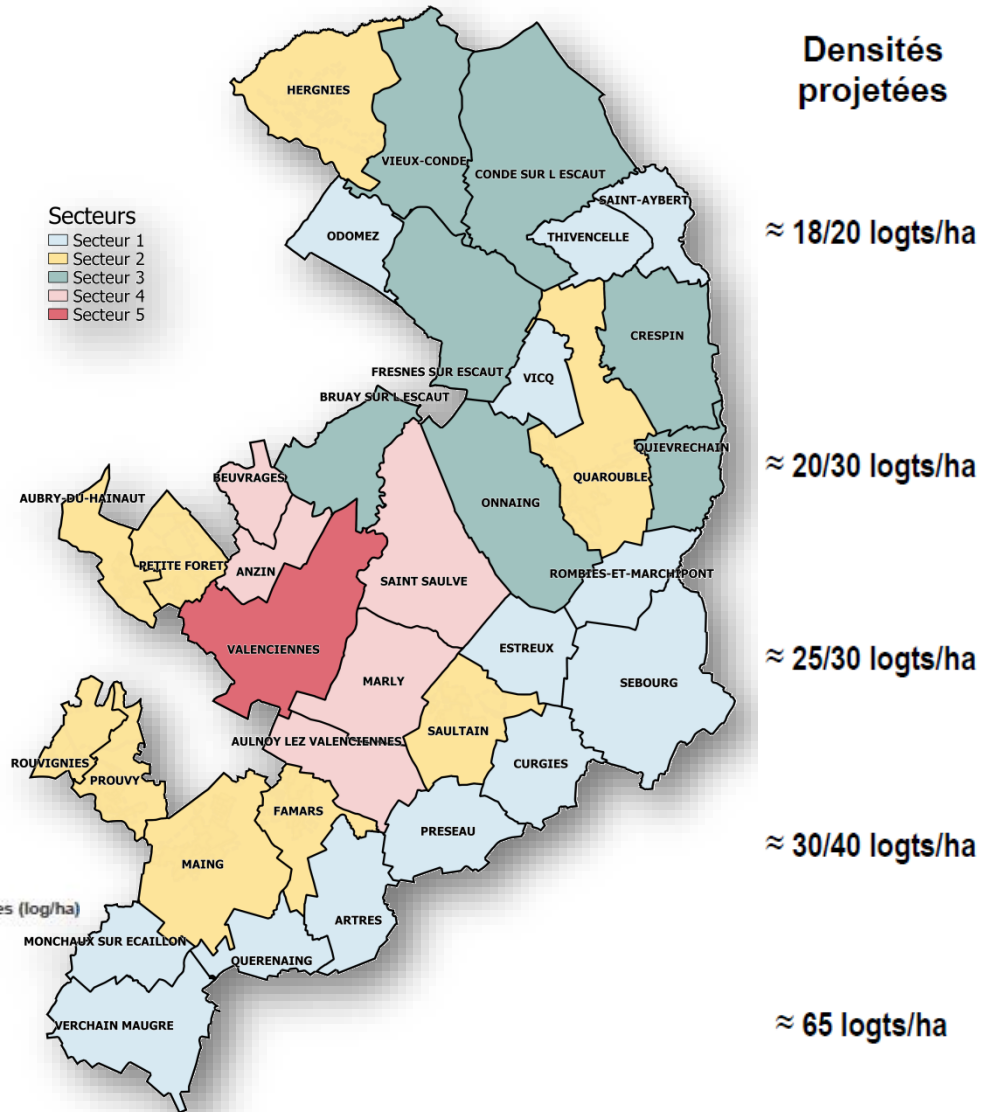
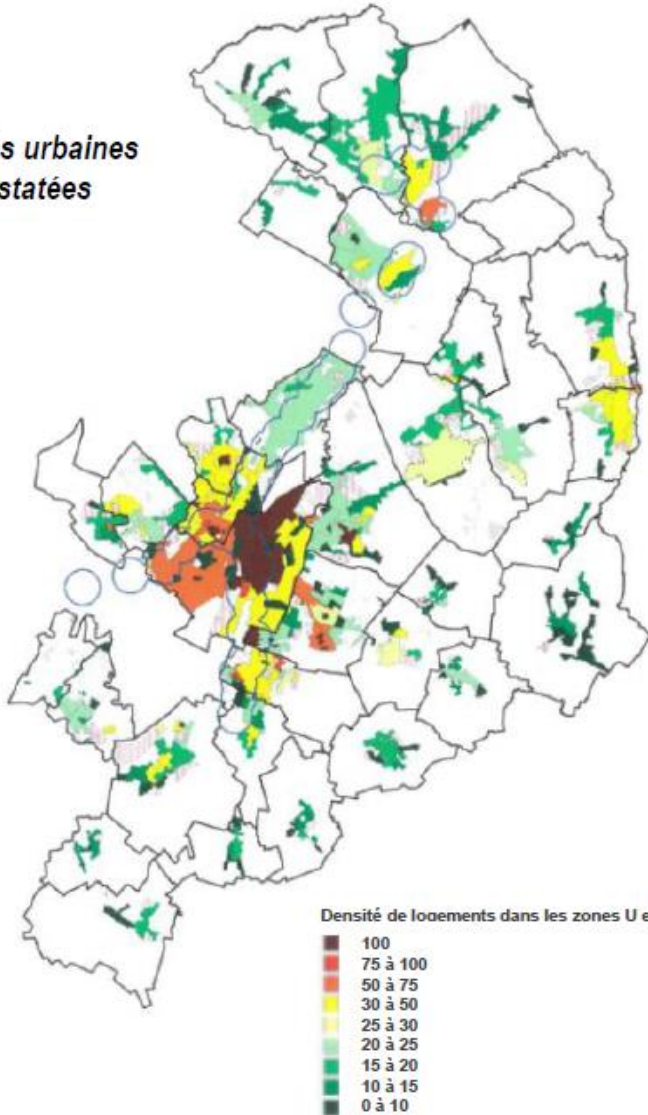


Mobilités

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## Approche d'après les objectifs de densification

Densités urbaines constatées



# Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP CON02 Commune de Condé-sur-  
l'Escaut Version Approbation - MARS 2021



Périmètre OAP

## Thème 1 : Modalités d'aménagement, d'équipement et de programmation de la zone

- Habitat
- Zone à vocation mixte (habitat, équipements, activités économiques...)

## Thème 2 : Insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Couloir écologique à valoriser/créer en accompagnement de la route

## Thème 3 : Conditions de desserte et d'équipement de la zone

- Principe d'accès à créer

## Éléments de zonage (repris en Planche A) :

- Emplacement réservé

## Protection du patrimoine paysager (L151-23 du CU)

- Élément linéaire (fossé, talus, alignement d'arbres ou de haies...)

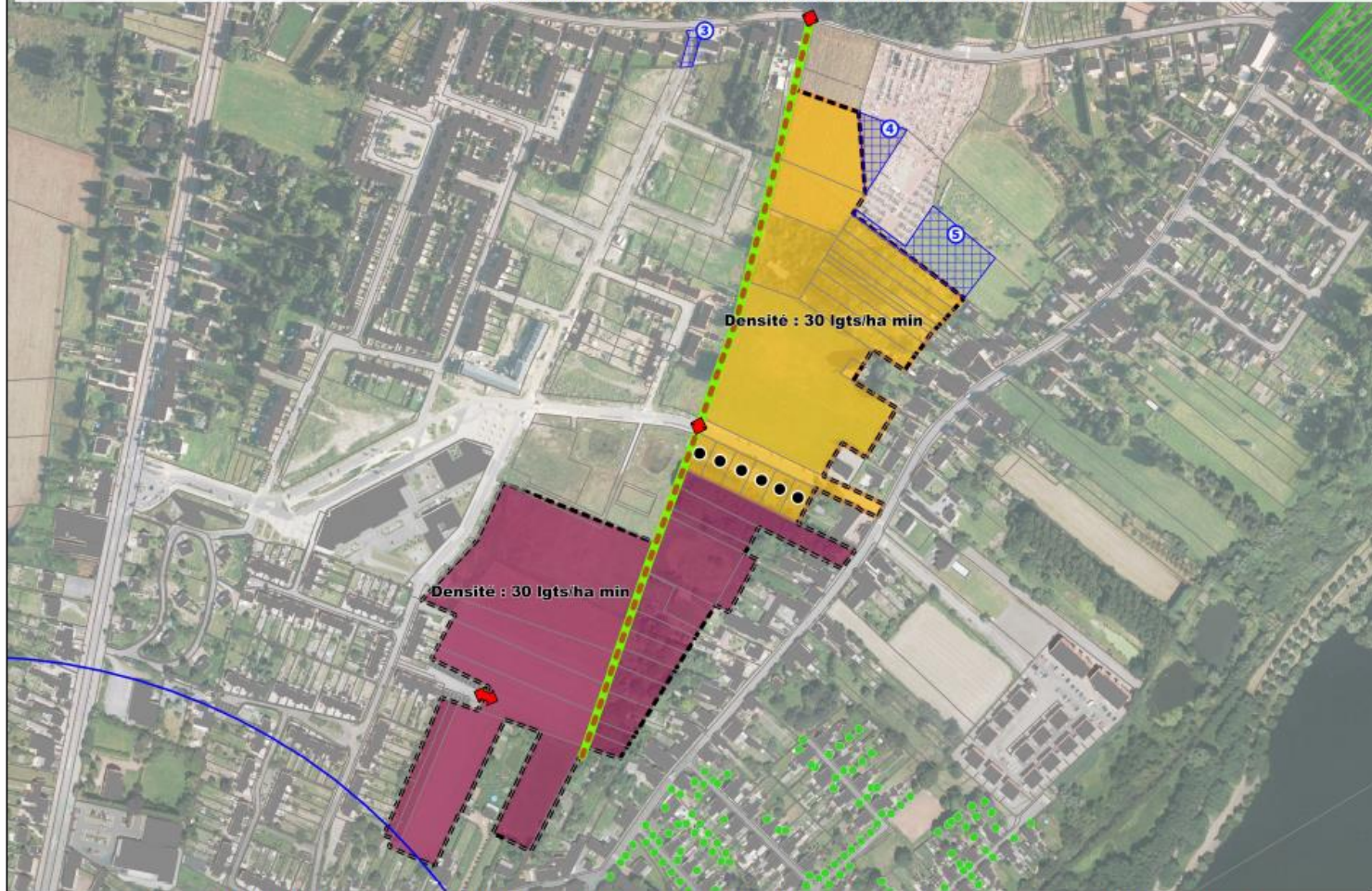
## Éléments informatifs :

- Limites communales
- Périmètre DIVAT
- Constructions en cours

Les travaux ou opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.  
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont soumises à opération d'ensemble.

Lorsque l'OAP prévoit la possibilité d'une réalisation par phase, cela signifie qu'il peut y avoir une opération d'ensemble sur la totalité de l'OAP (phase 1 + phase 2), ou plusieurs opérations d'ensemble successives. La phase 2 ne peut être réalisée avant la phase 1.

Cette zone se situe au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT du Valenciennois

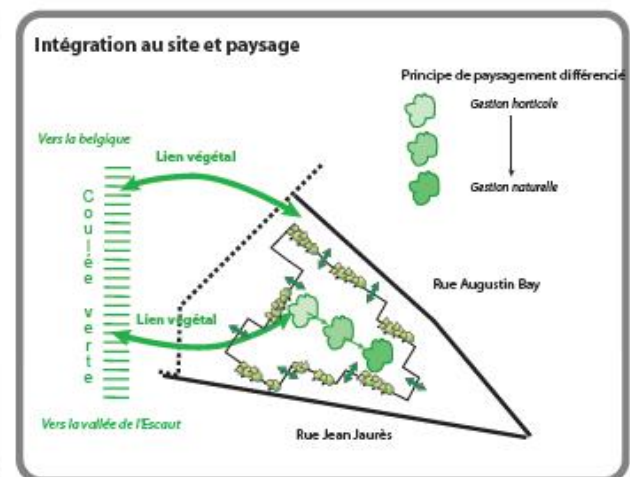
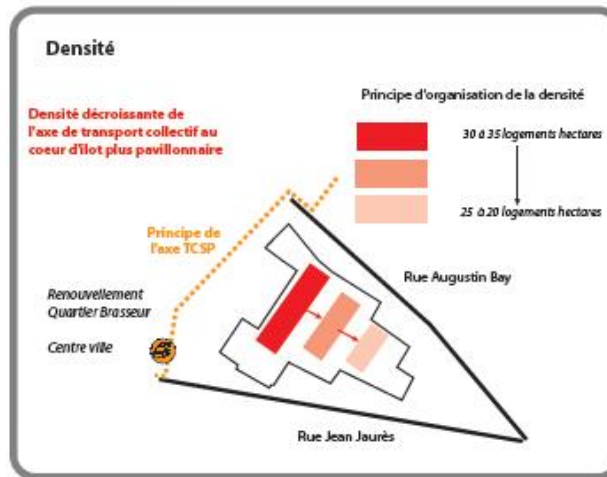


Ce secteur d'extension présente des enjeux plus globaux liés à l'OAP thématique "Préservation de la nature et du paysage" du PLUi.  
Le porteur de projet devra donc également se référer à cette dernière.

Si le contexte urbain de la zone de projet s'y prête, une attention particulière devra être portée aux cheminements d'accès vers les stations de transport en commun et plus largement aux modes alternatifs à la voiture.



# Les orientations d'aménagement et de programmation



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## OAP VIE01 Commune de Vieux-Condé

Version Approbation - MARS 2021



Périmètre OAP

### Thème 1 : Modalités d'aménagement, d'équipement et de programmation de la zone

Habitat

### Thème 2 : Insertion architecturale, urbaine et paysagère



Mise en oeuvre d'un traitement végétal qualitatif des limites

### Thème 3 : Conditions de desserte et d'équipement de la zone



Problématique de sécurisation de l'espace public

Principe de continuité des modes doux à développer

Accès sens unique

Principe d'accès à créer

### Éléments de zonage (repris en Planche A) :



Emplacement réservé



Espace Boisé Classé (L113-2 du CU)

### Protection du patrimoine paysager (L151-23 du CU)

Élément linéaire (fossé, talus, alignement d'arbres ou de haies...)

Voies à préserver (L151-38 du CU)

### Éléments informatifs :



Limites communales



Périmètre DIVAT



Point de desserte en transport en collectif

Les travaux ou opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.  
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont soumises à opération d'ensemble.

Lorsque l'OAP prévoit la possibilité d'une réalisation par phase, cela signifie qu'il peut y avoir une opération d'ensemble sur la totalité de l'OAP (phase 1 + phase 2), ou plusieurs opérations d'ensemble successives. La phase 2 ne peut être réalisée avant la phase 1.



Si le contexte urbain de la zone de projet s'y prête, une attention particulière devra être portée aux cheminements d'accès vers les stations de transport en commun et plus largement aux modes alternatifs à la voiture.

# Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP VER01 Commune de Verchain-

Maugré

Version Approbation - MARS 2021



Périmètre OAP

## Thème 1 : Modalités d'aménagement, d'équipement et de programmation de la zone

- Habitat
- Logements et/ou équipements et/ou services
- Equipement public et/ou services
- Espace public
- Espace vert
- Stationnement

## Thème 3 : Conditions de desserte et d'équipement de la zone

- Principe de continuité des modes doux à développer
- Principe d'accès à créer

## Eléments de zonage (repris en Planche A) :

### Protection du patrimoine bâti (L151-19 du CU)

- Bâtiment remarquable (église, maison de maître, corps de ferme, pigeonnier...)

### Eléments informatifs :

- Limites communales
- Siège d'exploitation
- Point de desserte en transport en collectif

Les travaux ou opérations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont soumises à opération d'ensemble.

Lorsque l'OAP prévoit la possibilité d'une réalisation par phase, cela signifie qu'il peut y avoir une opération d'ensemble sur la totalité de l'OAP (phase 1 + phase 2), ou plusieurs opérations d'ensemble successives. La phase 2 ne peut être réalisée avant la phase 1.

Cette zone se situe au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT du Valenciennois



Programme de logements : intergénérationnel locatif, individuel en accession, collectif locatif

Densité : 30 lgts/ha min

Prévoir des places de stationnement le long de la rue Neuve et au sud du périmètre

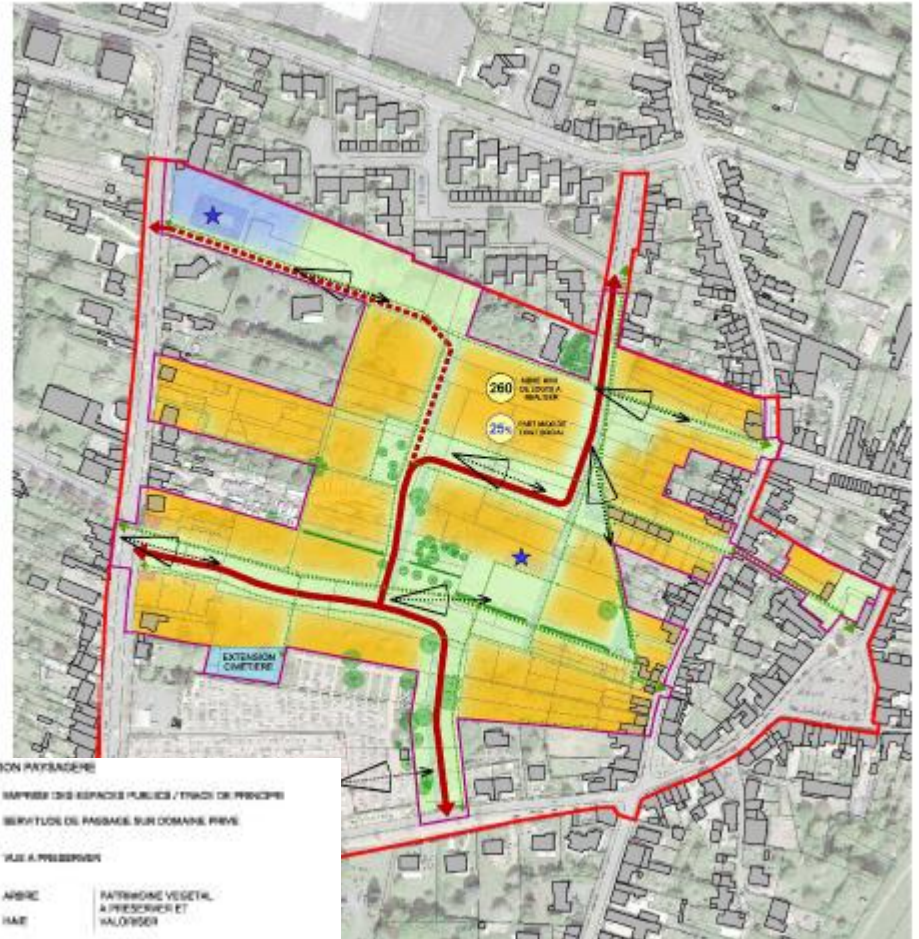
Si le contexte urbain de la zone de projet s'y prête, une attention particulière devra être portée aux cheminements d'accès vers les stations de transport en commun et plus largement aux modes alternatifs à la voiture.

# Les orientations d'aménagement et de programmation

**OAP AUL01 Commune d'Aulnoy-lez-Valenciennes**

Version Approbation - MARS 2021

Cette zone se situe au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT du Valenciennois



## PÉRIMÈTRES

- ▭ PROJET DE PÉRIMÈTRE D'AC
- ▭ PROJET DE PÉRIMÈTRE D'AP

## PROGRAMME

- 190 NIVEAU MIN DE LOGIS À RÉALISER
- 15% PRIX MAX DE LOGT SOCIAL
- ★ PRINCÈPE DE LOCALISATION D'UN ÉQUIPEMENT

## EXISTANT

- EXISTANT PARCELLAIRE ET VOIRIES
- BÂTI EXISTANT
- BÂTI RÉAMÉLIORABLE : RÉGULISÉ

## MODE FONCTIONNELLE

- ÉQUIPEMENTS
- HABITAT
- HABITAT / ÉQUIPEMENT BEO
- HABITAT / COMMERCE BEO
- EMPRISE POUR EXTENSION CEMETÈRE

## AMÉNAGEMENTS

- CHEMINEMENT PRIMAIRE
- CHEMINEMENT SECONDAIRE
- PASSAGE SUR EMPISE PRIVÉE (ABRUVIAGE)
- BOULAGE VOIRIE PRINCIPALE
- VOIRIE SECONDAIRE À TRASSE

## PRINCÈPE D'IMPLANTATION

- PRINCÈPE D'IMPLANTATION

## MALLAGE DE CHEMINEMENTS PRINCIPAUX (TRACES DE PRINCÈPE)

- MALLAGE DE CHEMINEMENTS PRINCIPAUX (TRACES DE PRINCÈPE)

## MALLAGE VOIRIE PRINCIPALE (TRACES DE PRINCÈPE)

- MALLAGE VOIRIE PRINCIPALE (TRACES DE PRINCÈPE)

## INSERTION PAYSAGÈRE

- EMPRISE DES ESPACES PUBLICS / TRACES DE PRINCÈPE
- SÉRIÉTÉS DE PASSAGE SUR DOMAINE PRIVÉ

## VOIE À PRÉSERVER

- VOIE À PRÉSERVER

## ARBRE

- ARBRE

## HAIE

- HAIE

## VOIE

- VOIE

## FATRIÈRE VÉGÉTAL À PRÉSERVER ET HAUTERISER

- FATRIÈRE VÉGÉTAL À PRÉSERVER ET HAUTERISER

## DEVIANTS DE GESTION ALTERNATIVE DES BALIS RIVULAIRES À CRÉER (TRACES DE PRINCÈPE)

- DEVIANTS DE GESTION ALTERNATIVE DES BALIS RIVULAIRES À CRÉER (TRACES DE PRINCÈPE)



# Les orientations d'aménagement et de programmation


**VERSION** du 17.08.2018  
**PLUi Ouest Amiénois N°34**  
**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**Commune de Ailly-sur-Somme**  
**Type Enveloppe urbaine**  
**Surface de 4 ha**  
**Densité 20 Logt/ha**

**Principes de composition :**  
 Situé sur une friche d'activité, le site doit permettre de répondre aux enjeux de diversification des typologie de logement. Ainsi le site veillera à développer une mixité sociale à travers la réalisation de logements en accession et en locatif social, le reste étant consacré à la réalisation de lots libres.  
 L'aménagement du site veillera également à garantir une mixité fonctionnelle en permettant l'implantation de commerces et services. Un secteur préférentiel d'implantation est identifié au Sud Est.

**Principes de desserte :**  
 L'aménagement veillera à créer un bouclage de la voirie permettant ainsi une liaison entre les rues du 60ème Régiment d'Infanterie et la rue Jules Ferry. Un bouclage du site en mode doux sera également recherché afin de garantir des liens avec les quartiers avoisinant à vocation loisirs, habitat et équipement.

**Principes de paysagement :**  
 Le traitement paysager permet d'assurer la transition avec les quartier existants. L'aménagement du site veillera à réintroduire des espaces verts au coeur de l'îlot bâti. Les aménagements permettent de maintenir les vues lointaines. Des essences locales sont privilégiées.

**Principes de gestion des risques :**  
 L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens.  
 La gestion intégrée des eaux pluviales sera favorisée, en limitant les infrastructures dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales et en favorisant une gestion en surface et des espaces multi-usages (nœuds, chaussées à structure réservoir, espaces verts inondables...)  
 L'imperméabilisation sera réduite au maximum en limitant la largeur des voiries, parkings et accès, et en favorisant les surfaces perméables.  
 Les éléments végétaux et bandes tampons pourront être valorisés pour contribuer à la gestion des eaux pluviales du projet.  
 La requalification du site sera une opportunité pour réduire les apports d'eaux pluviales au réseau unitaire, en les gérant in situ.  
 La question de la gestion des déchets est pleinement intégrée aux principes d'aménagement du site. La gestion mutualisée est encouragée, en prévoyant des points de collectes ou des locaux sur les constructions de plus de 3 logements.

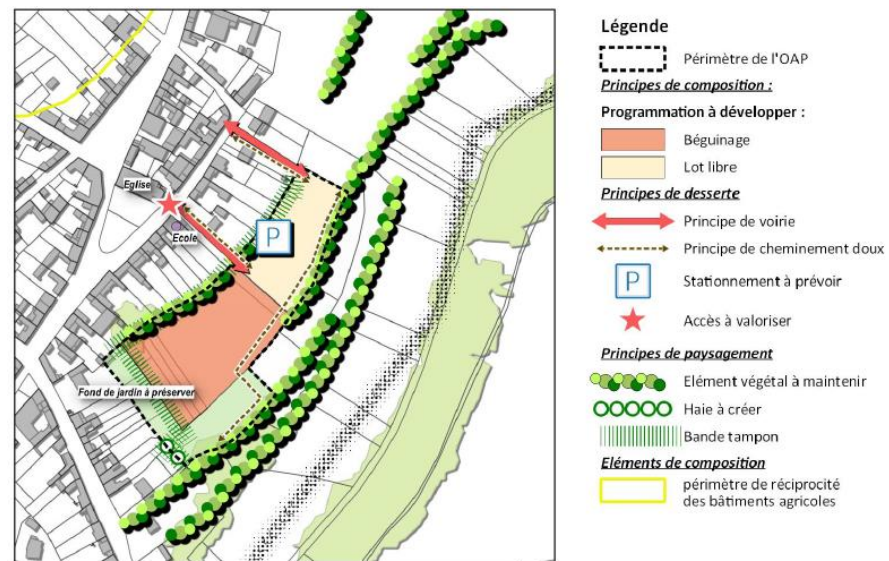

**VERSION** du 17.08.2018  
**PLUi Ouest Amiénois N°6**  
**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**Commune de Belloy-sur-Somme**  
**Type Extension**  
**Surface de 1.27 ha**  
**Densité 13 Logt/ha**

**Principes de composition :**  
 Le développement du site intègre une offre mixte de logement, en mélangeant une part en lot libre et l'aménagement d'habitat groupé (béguinage...). La zone nord réservée aux lots libres comprend une densité moyenne minimale de 13 logements à l'hectare. La densité sur l'espace concerné par de l'habitat groupé respecte les 30 logements à l'hectare.

**Principes de desserte :**  
 Le bouclage de la voirie est assuré en sens unique depuis la rue du 8 mai 1945 : entrée au nord du site, sortie au sud. L'aménagement du site comprend un parking résidentiel entre les lots libres et le béguinage. Les continuités douces sont aménagées de manière à faciliter les déplacements des personnes âgées. Le site jouxtant l'école, les aménagements réalisés doivent contribuer à sécuriser les déplacements des enfants et faciliter les déposes.

**Principes de paysagement :**  
 Les transitions entre les espaces naturelles et la future zone d'urbanisation sont traitées de manière végétale. Une bande tampon entre les sites et les zones d'habitation actuelle est instaurée pour garantir une insertion adéquate. De mêmes, les éléments végétaux identifiés sont maintenus. Les espaces publics sont aménagés de manière qualitative. Des essences locales sont privilégiées.

**Principes de gestion des risques :**  
 L'ensemble des risques est pris en compte dans la faisabilité du projet. Des solutions seront systématiquement apportées afin de limiter les impacts sur les personnes et les biens.  
 La gestion intégrée des eaux pluviales sera favorisée, en limitant les infrastructures dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales et en favorisant une gestion en surface et des espaces multi-usages (nœuds, chaussées à structure réservoir, espaces verts inondables...)  
 L'imperméabilisation sera réduite au maximum en limitant la largeur des voiries, parkings et accès, et en favorisant les surfaces perméables.  
 Les éléments végétaux et bandes tampons pourront être valorisés pour contribuer à la gestion des eaux pluviales du projet.  
 On évitera d'aggraver les désordres en aval en limitant le ruissellement dirigé vers l'aval.



### **3. Les challenges du ZAN**

- La temporalité de la loi et le temps des documents d'urbanisme**
- La quantification sur 2021**
- Le droit à l'hectare**
- La logique du projet urbain**

## La temporalité de la loi et le temps des documents d'urbanisme

- Le temps d'élaboration des documents d'urbanisme en moyenne 5 ans est difficilement compatible avec des objectifs chiffrés fixés à 10 ans, en l'occurrence dans 7 ans...
- Difficulté de justifier notamment les différentes compatibilités dans la définition du projet au regard des prescriptions en vigueur différentes entre la loi, le SRADDET, les SCOT en vigueur / qu'est ce qui compte en ENAF...
- Difficulté de qualifier certains espaces/vocation d'origine
- Véritable casse-tête pour les équipes



## Le point de décompte de la loi, un impact très important pour certains territoires

- La loi s'applique depuis le 21 aout et les données de référence CEREMA sont annualisés.
- Mise en place d'une méthodologie spécifique en lien avec les services de l'Etat

## La gestion du droit à l'hectare

- Une procédure de PLUi engagé depuis plus de 3 ans
- Un volume attribué supérieur à l'objectif de division par 2 2031
- Des communes rurales souhaitant utiliser leur droit

Une logique mathématique qui prime de plus en plus sur la logique du projet urbain

## ZAN: COMMENT FAIRE PLUS AVEC MOINS ?

