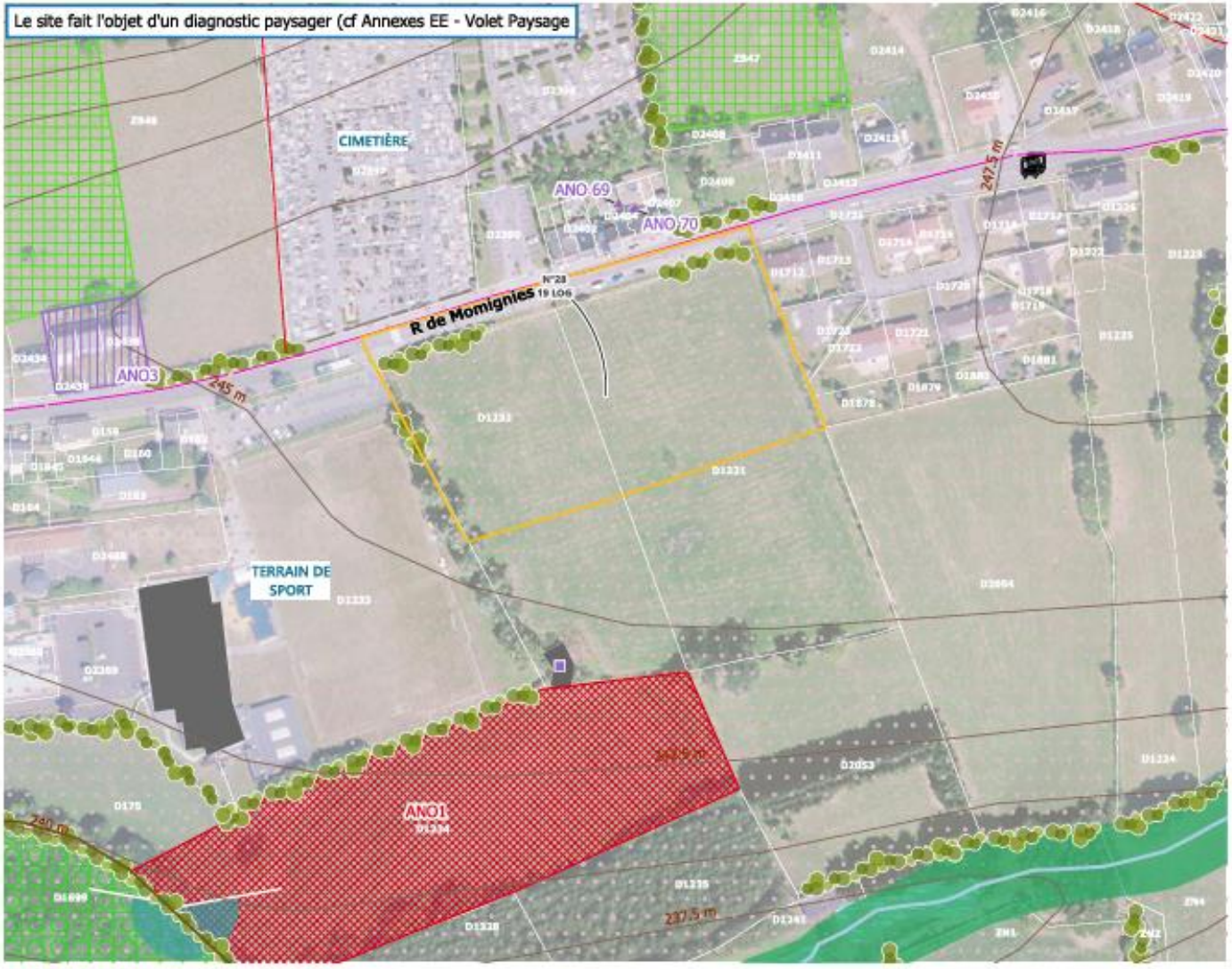
NUMERO	Surface en HA
ANOR_AU28	1,036



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)
Arrêts de transports en commun

Eléments techniques

Câble à haute tension
Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)
Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)
Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâti militaire)
Périmètres bâtis remarquables (L.151-19 CU)

Paysage

Cônes de vues identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau
Surfaces en eau
Zone potentiellement inondable

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Autres outils règlementaires

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Sources : Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Centre-bourg – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Vie urbaine

Aménagement à créer et destiné à un espace de loisirs

Habitat

Façade urbaine qualitative à créer en continuité avec l'existant

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès à créer en bouclage (sens de circulation)

Réserver une voie douce

Environnement, paysage et patrimoine

Fenetre paysagère à conserver depuis l'espace public

Blockhaus (enjeu environnemental)

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à terme
CENTRE BOURG	19

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bdi 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 1 ha

Situé à quelques mètres des équipements et des commerces, le site a vocation à accueillir exclusivement des logements. L'aménagement de ce cœur d'îlot a pour objectif la structuration de l'entrée de ville face au cimetière, tout en achevant l'urbanisation de la zone.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 19 logements à l'hectare (soit 19 logements)

Mixité sociale :

Typologie de logements	*Proportion minimale de logements (en %)*	*Nombre de logements minimal*
Libre	*40 %*	8
Locatif à caractère social	*40 %*	8
Logements en accession à la propriété	*20%*	4

Caractéristiques des constructions

Afin d'assurer une forte qualité environnementale, chaque logement devra respecter au minimum 3 critères parmi les 5 suivants :

- logements à basse consommation énergétique ;
- orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques (recours à une construction bioclimatique) ;
- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- intégration de caractéristiques de bâtiments « à biodiversité positive » : bâti servant de supports physiques à des plantes grimpantes, bâti conçu de manière à intégrer des structures-nichoirs, bâti conçu de manière à développer des micro-habitats, ...

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Le front bâti de la rue de Momignies devra être poursuivi en créant une façade urbaine qualitative. Les constructions seront organisées de façon à créer un îlot et pourront être mitoyennes.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone (teintes de toiture, matériaux de façade, …). L'harmonie architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment, entre la construction principale, ses annexes et ses extensions.

Mobilité

La desserte se fera par le biais d'un bouclage donnant en deux points sur la rue de Momignies. Ces points d'accès devront respecter les haies préservées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme en se situant de façon privilégiée aux endroits dépourvus de haies.

Une voie douce devra être réservée au Sud de la zone afin de permettre, à terme, de créer une liaison avec le centre-ville.

Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisé. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone. L'offre de stationnement publique devra être limitée à une place par logement.

Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Environnement, risques et paysage

Les aménagements autour du blockhaus doivent intégrer les enjeux liés à la présence de Chiroptères (cf. étude Natura 2000). En particulier, les travaux doivent intervenir en dehors des périodes de reproduction mais aussi d'hivernage donc idéalement à la mi-septembre. Une zone tampon sans pollution lumineuse de 100 mètres autour du blockhaus devra être respectée.

La haie existante aux abords du site devra être conservée et confortée afin d'assurer une transition avec l'espace agricole et de limiter le vis-à-vis avec les constructions déjà existantes. En particulier, le front à rue devra être traité qualitativement par le végétal afin de valoriser l'entrée de ville.

Une fenêtre paysagère devra être conservée en direction du futur aménagement de loisir prévu à l'arrière de la zone, notamment en profitant de la création des voiries et du cheminement doux.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type fossé, noue, bassin seront préférées afin d'apporter une dimension végétale à la zone.

Les éclairages publics devront être à basse consommation et non-éblouissants. Il est également demandé de limiter toute pollution lumineuse entre le stade de football et le blockhaus.

La collecte des déchets devra être organisée à travers une ou plusieurs zone(s) de collecte commune(s).

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue de Momignies (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

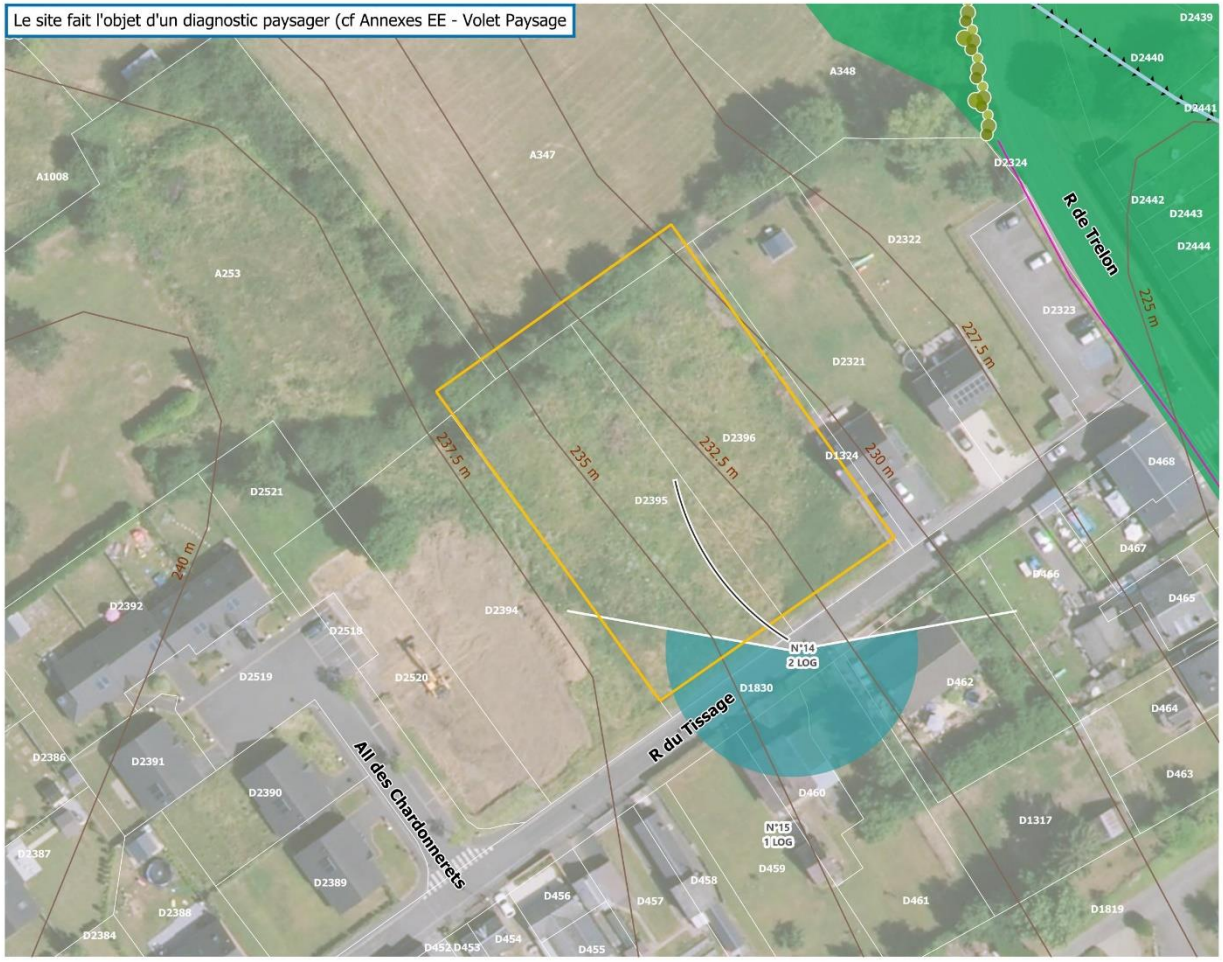
Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Rue du Tissage – Contexte

NUMERO	Surface en HA
ANOR_U14	0,269



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Paysage

Talwegs

Cônes de vues identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Zone potentiellement inondable

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, octobre 2023 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Rue du Tissage – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès à créer en double sens

Environnement, paysage et patrimoine

Alignement d'arbres à préserver

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à terme
Rue du tissage	2

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, octobre 2023 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 0,27 ha

Situé à proximité du centre-ville, le site a vocation à accueillir exclusivement des logements. L'aménagement de ce cœur d'îlot a pour objectif la structuration du quartier pavillonnaire se trouvant au Nord de la commune.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 7 logements à l'hectare (soit 2 logements)

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone (teintes de toiture, matériaux de façade, …). L'harmonie architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment, entre la construction principale, ses annexes et ses extensions.

Mobilité

La desserte se fera par le biais d'un accès en double sens depuis la rue du Tissage.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue du Tissage (eau, électricité, gaz).

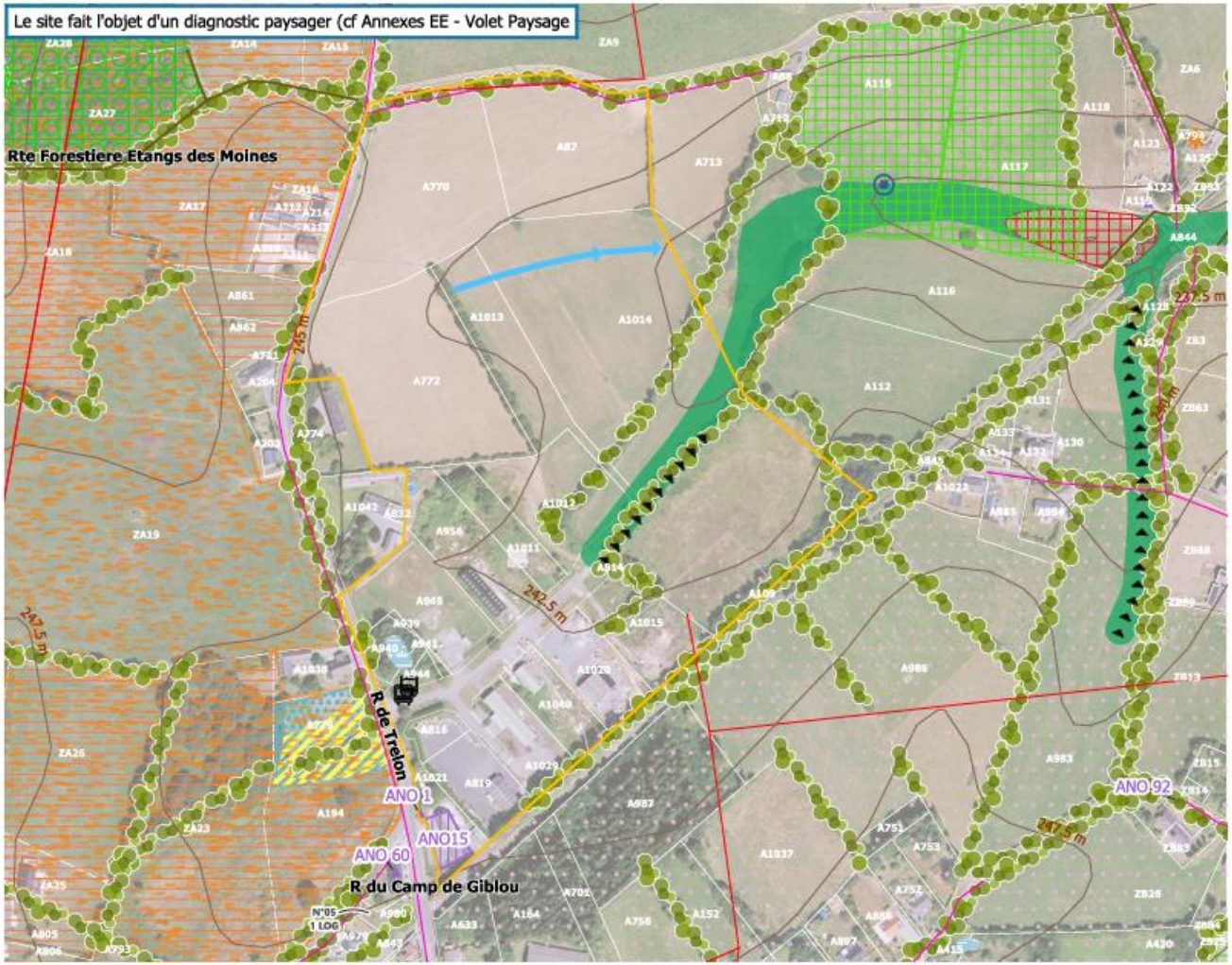
Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Saint-Laurent - Economique – Contexte



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Arrêts de transports en commun

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Périmètres bâtis remarquables (L.151-19 CU)

Paysage

Talwegs

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Zone potentiellement inondable

Zone d'accumulation

Zones humides du SAGE Sambre

Axes de ruissellement pouvant entraîner des inondations

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 CU)

Sources : Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Vie urbaine

Zone à enjeu environnemental

Mobilité

Accès à créer en double sens

Desserte à créer

Environnement, paysage et patrimoine

Recul par rapport à l'axe de la route départementale et paysagement qualitatif de la bande

Prendre en compte la topographie du site pour l'implantation du bâti et la gestion des eaux pluviales

Linéaire de haies d'essences locales à conserver ou à replanter

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 11,55 hectares

Le site présente l'avantage d'avoir une voie de desserte majeure sur sa frange Ouest par la présence de la D963. L'objectif est d'encadrer son aménagement afin de préserver le patrimoine paysager et agricole alentour, composé de prairies et haies bocagères remarquables.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Aménagement global de la zone

Un recul suffisant doit être considéré vis-à-vis de l'axe départemental pour assurer la visibilité de la circulation aux intersections routières si la création d'un accès est envisagée.

Le Département, autorité compétente en matière d'infrastructures routières départementales, devra être associé lors de la conception du projet.

Caractéristiques des constructions

Afin d'assurer une forte qualité environnementale, chaque local d'activité devra respecter au minimum 1 critère parmi les 5 suivants :

- logements à basse consommation énergétique ;
- orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques (recours à une construction bioclimatique) ;
- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- intégration de caractéristiques de bâtiments « à biodiversité positive » : bâti servant de supports physiques à des plantes grimpantes, bâti conçu de manière à intégrer des structures-nichoirs, bâti conçu de manière à développer des micro-habitats, ...

Seules les constructions présentant une architecture contemporaine avec une volumétrie simple et des toitures terrasses sont autorisées.

Les aires de stockage doivent être situées soit en arrière des lots, soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue.

Les espaces techniques comme les conteneurs à déchets seront dissimulés dans un espace intégré au bâtiment ou derrière des écrans visuels. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les façades comporteront deux couleurs au maximum, celles-ci devant être choisies dans le RAL ci-dessous. La teinte sombre sera majoritaire à 80% minimum.



La création de toitures végétalisées devra être étudiée. En cas d'impossibilité de mise en place, les toitures seront d'une des couleurs de la façade.

Environnement, risques et paysage

Situé dans un environnement bocager dense, le linéaire bocager doit être conservé sur ses franges et mérite d'être renforcé. Les haies bocagères existantes doivent être préservées le long de la D963. Si les projets urbains nécessitent l'arrachage de certaines portions du linéaire bocager, ce linéaire doit être compensé par la replantation d'essences bocagères sur l'emprise du site avec un rôle écologique équivalent participant à une continuité du maillage bocager.

La topographie naturelle du site devra être prise en compte pour l'implantation du bâti et la gestion des eaux.

Mobilité

L'accès au site se fera depuis la voirie existante qui sera à renforcer. Une possibilité d'accès depuis la D963 pourra être envisagée afin de préserver les composantes végétales. La réutilisation de l'accès déjà existant sur le site devra être privilégiée afin de limiter l'impact sur les haies d'essences locales existantes.

Les aménageurs sont invités à minimiser la surface dédiée à la voiture et à conserver un maximum de surface de sol perméable et naturel.

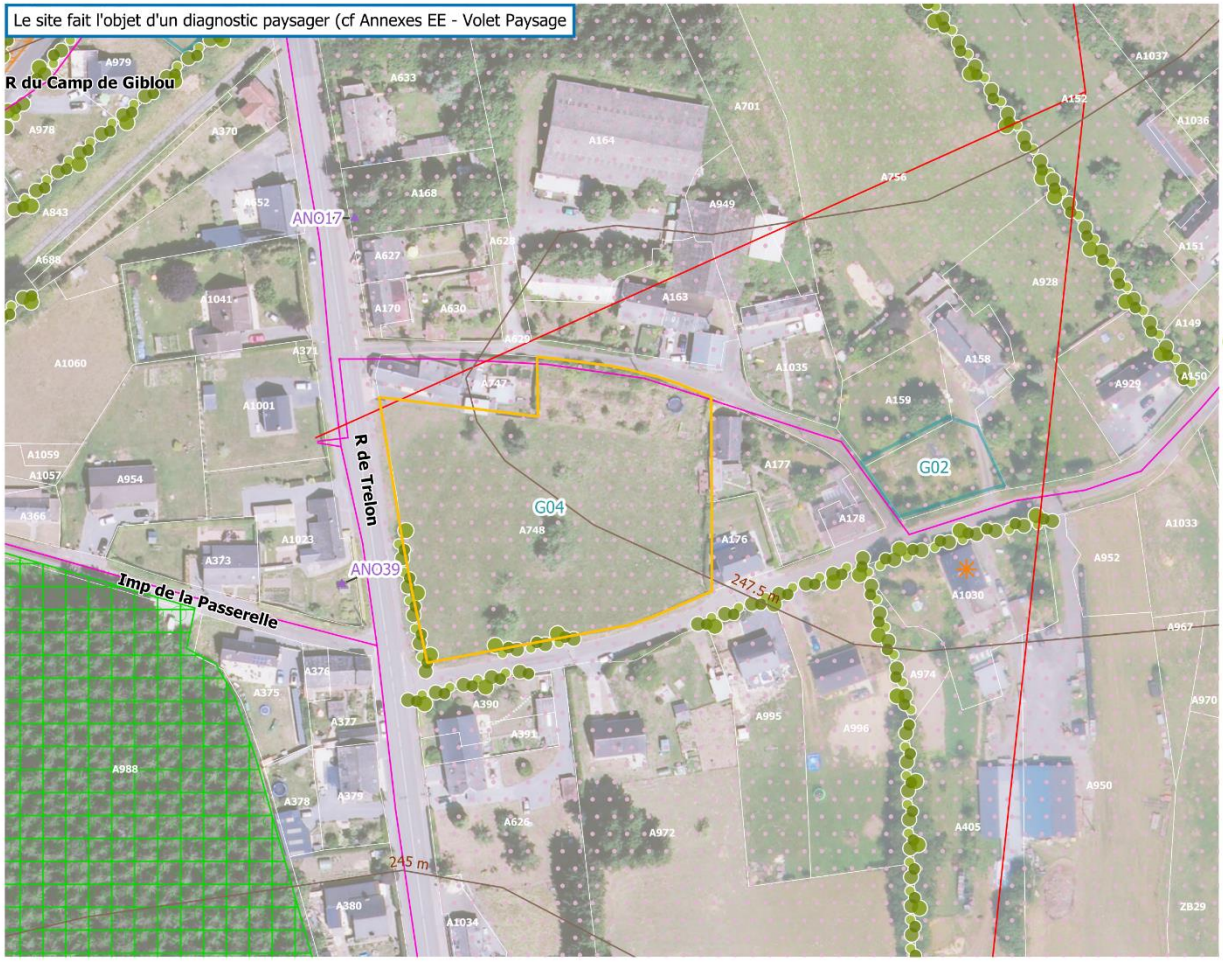
Le stationnement sera limité et dimensionné selon les besoins des entreprises. La mutualisation des aires de stationnement entre entreprises encouragée.
Le stationnement des véhicules légers est obligatoirement paysager et perméable.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Saint-Laurent – Contexte

N° DE GISEMENT	SURFACE
04	5530



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Gisements non concernés par une OAP

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Paysage

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

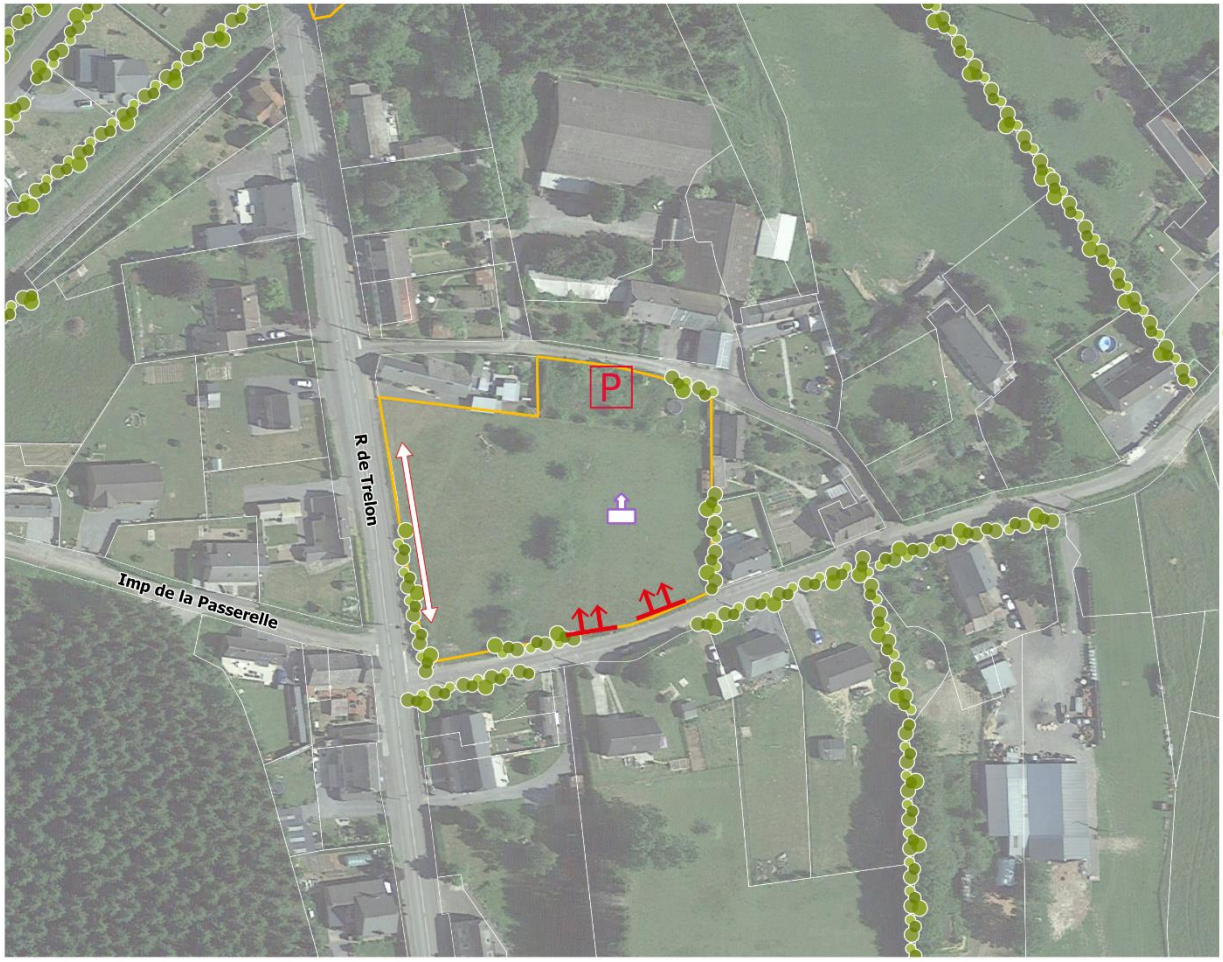
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 CU)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Saint-Laurent – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Contre-allée à réaliser

Accès à regrouper

Espace de stationnement

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
SAINT-LAURENT	15

Surface du site : 0.54 ha

Le site se situe dans le hameau constitué de Saint-Laurent. Bordé par la route de Trélon, le site à vocation à accueillir des logements de typologie diverse.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 27 logements à l'hectare (soit 15 logements).

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone (teintes de toiture, matériaux de façade, …). L'harmonie architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment, entre la construction principale, ses annexes et ses extensions.

Mobilité

Depuis la route départementale RD963, l'accès aux constructions se fera par une contre-allée. Depuis les autres voies, l'accès aux constructions sera mutualisé pour limiter les interruptions dans la haie bocagère.

Il pourra être envisagé une aire de stationnement regroupé à l'entrée de la zone pour limiter la place de la voiture. Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisée. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone. Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Environnement, risques et paysage

Les arbres, arbustes et les haies bocagère seront à préserver pour les continuités écologiques et paysagère.

Les limites parcellaires des lots et les abords du site devront être plantés par des haies d'essences locales afin de limiter les vis-à-vis.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type fossé, noue, bassin seront préférées afin d'apporter une dimension végétale à la zone.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur les rues Léo Lagrange et du Petit Champ d'Ermont (eau, électricité, gaz).

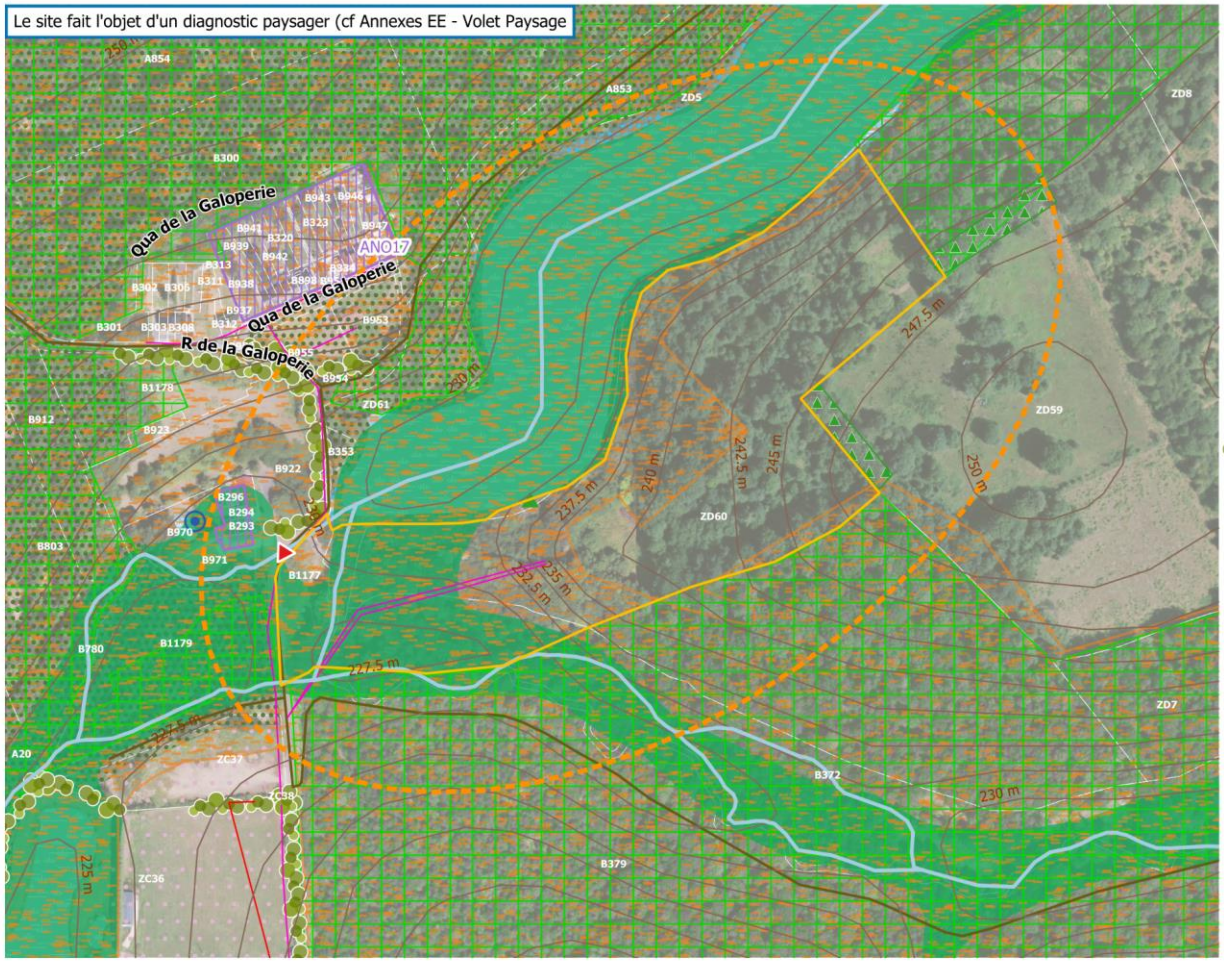
Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques architecturales et paysagères, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Site de La Galoperie – Touristique – Contexte



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Périmètres bâtis remarquables (L.151-19 CU)

Paysage

Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Objets paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Surfaces en eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Zone potentiellement inondable

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Coeur de nature - Milieux forestiers

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Autres enjeux environnementaux

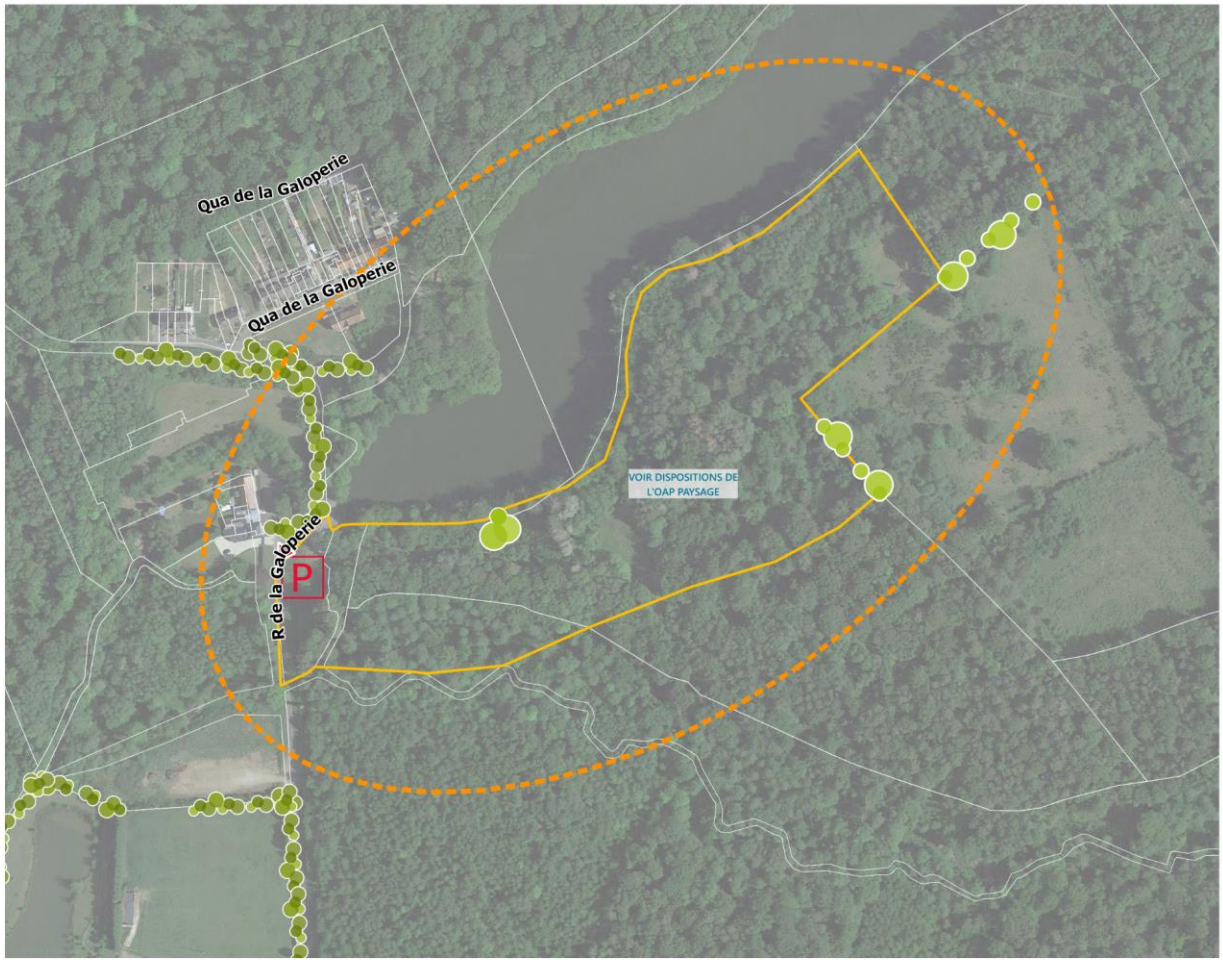
ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Site de La Galoperie – Touristique – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Mobilité

P Espace de stationnement

Accès existant à utiliser

Environnement, paysage et patrimoine

Arbre remarquable à préserver

Alignement d'arbres à préserver

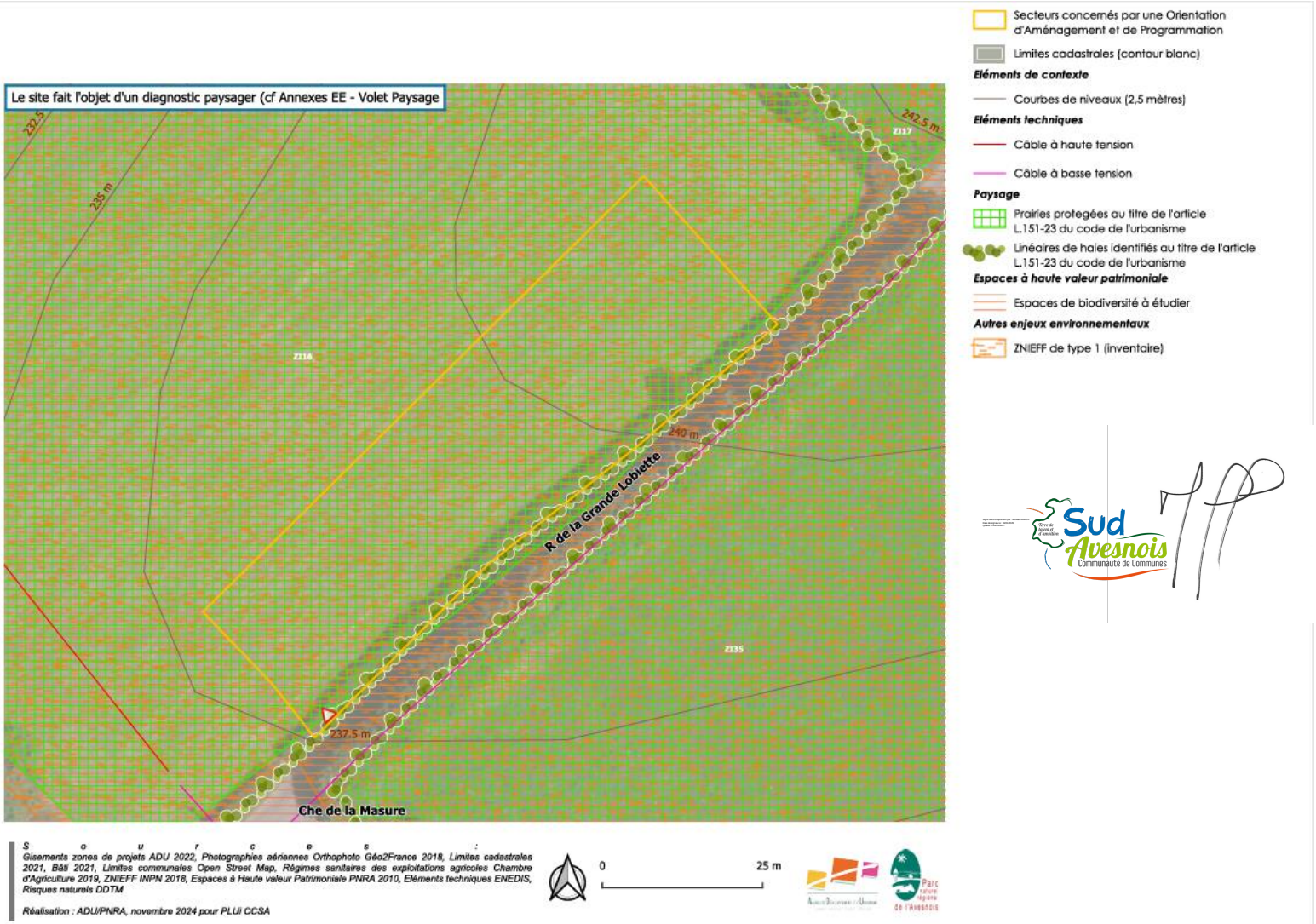
Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Se référer aux dispositions de l'OAP paysage
Il sera nécessaire de poursuivre les études afin de garantir l'absence d'incidence du projet sur les habitats de la Cigogne Noire

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle – Commune d'Anor
STECAL de la Grande Lobiette



Le contexte

Orientation d’Aménagement et de Programmation Sectorielle – Commune d’Anor
STECAL de la Grande Lobiette



Le schéma d’aménagement

OAP : STECAL Site de la Grande Lobiette

Surface du site : 0,16 ha

Le secteur de taille et de capacité limité (STECAL) de la Grande Lobiette se situe sur la commune d'Anor. Le projet est accessible par la rue de la Grande Lobiette.

Aménagement global :

Le site de la Grande Lobiette est destiné à une activité d'habitat légers de loisirs. Toute autre vocation ne sera pas autorisée sur le site.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Caractéristiques des constructions et intégration paysagère :

Les constructions en bois ou d'aspect bois seront privilégiées pour la construction des infrastructures. Celles-ci devront être implantées parallèlement à la rue de la Grande Lobiette.

Les constructions devront présenter un aspect extérieur majoritairement de teinte sombre et mate, en privilégiant l'aspect pierre bleue ou le bois naturel.

Les clôtures seront constituées :

- De haies vives végétales doublés ou non d'un grillage à large mailles ;
- De fils lisses, doublé ou non de haies vives végétales ;
- D'un grillage à large maille (type grillage à mouton) ;
- De clôtures ajourées ou pleines reprenant l'aspect naturel du bois, non peint.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur sauf si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.

Pour garantir l'intégration paysagère des constructions, se référer aux dispositions de l'OAP paysage

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle – Commune d'Anor
STECAL de la Grande Lobiette

Mobilité :

L'accès devra se faire au sud du site, un parking sera créé à l'entrée du site et la desserte interne se fera par un cheminement piétonnier.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Verrerie blanche – Contexte

NUMERO	Surface en HA
ANOR_U24	0,939



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Périmètres bâtis remarquables (L.151-19 CU)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Zone d'accumulation

Zones humides du SAGE Sambre

Axes de ruissellement pouvant entraîner des inondations

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Sources : Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Anor
Verrerie blanche – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Vie urbaine

Jardins familiaux

Esplanade

Coeur d'îlot végétalisé

Habitat

Principe d'orientation du front bâti

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès à créer en bouclage

Réserver une voie douce

Espace de stationnement

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à terme
VERRERIE BLANCHE	21

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 0.90 ha

Le site correspond à la deuxième phase d'un projet de reconquête d'une friche industrielle. Il se situe à proximité de la gare d'Anor. L'objectif est de poursuivre la politique de désenclavement du quartier de la Verrerie Blanche à travers la valorisation du patrimoine et le traitement des liaisons douces en direction du centre-ville et de la gare.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 23 logements à l'hectare (soit 21 logements)

Le projet prévoit la création de deux réserves foncières importantes ainsi qu'une petite poche au nord pouvant accueillir deux lots libres.

Mixité sociale :

Typologie de logements	Proportion minimale de logements (en %)	Nombre de logements minimal
Locatif	25 %	6
Logements en accession à la propriété	40 %	3
Logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et séniors	15 %	9

Caractéristiques des constructions

Afin d'assurer une forte qualité environnementale, chaque logement devra respecter au minimum 3 critères parmi les 5 suivants :

- Logements à basse consommation énergétique
- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques (recours à une construction bioclimatique)
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable

- Intégration de caractéristiques de bâtiments « à biodiversité positive » : bâti servant de supports physiques à des plantes grimpantes, bâti conçu de manière à intégrer des structures-nichoirs, bâti conçu de manière à développer des micro-habitats

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis. En particulier, elles devront permettre la création d'un front bâti qualitatif le long des dessertes principales.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone. Cette unité architecturale devra aussi être promue à l'échelle du bâtiment : entre bâtiment principal et annexes, garages, extensions …

Mobilité

La desserte se fera en double sens le long d'une voie urbaine et piétonne structurante raccordée à la desserte de la phase 1 du projet. Elle permettra un bouclage avec la rue de la Verrerie Blanche.

Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisé, notamment le long de la voirie principale. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposés sur la zone, du stationnement cyclable devra également être prévu.

Une attention particulière sera apportée aux mobilités douces afin de faciliter le cheminement intra quartier

Environnement, risques et paysage

En continuité de l'espace humide aménagé dans la première phase du projet, la voirie sera le support d'un axe vert structurant. Des espaces de stationnements perméables devront ainsi être privilégiés.

En particulier, deux espaces de nature seront aménagés : un premier en cœur d'îlot de la réserve foncière la plus au sud, et un second au nord avec la création de jardin familiaux.

Il faudra tenir compte de la gestion des eaux :

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération
- Les mares existantes seront préservées et aménagées sans être comblées ni busées.

Il sera nécessaire de réaliser une étude qui définira la présence ou l'absence d'une pollution potentielle pour permettre aux porteurs de projet de s'assurer, le cas échant, de la compatibilité des usages prévus avec l'état des sols.

Des mesures de réduction des nuisances seront prévues.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue de la Verrerie Blanche et sur la rue des Verriers (eau, électricité, gaz)

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif

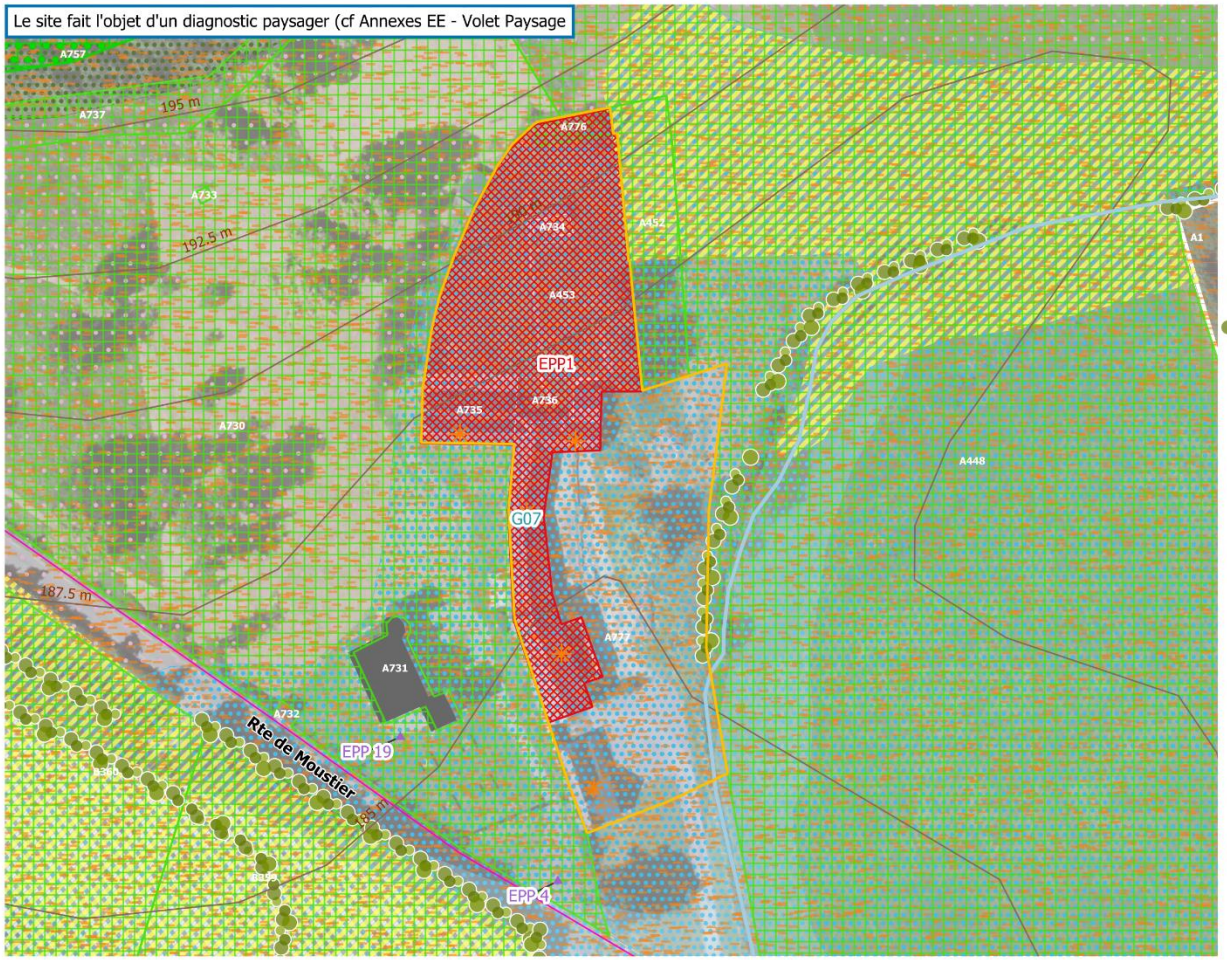
Le réseau de fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques architecturales et paysagères, à l'OAP TVB, ainsi qu'aux études préalables (Etude Renouer)

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Château du Voyaux – Contexte

N° DE GISEMENT	SURFACE
07	911



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Patrimoine

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Secteur inondable aléa faible pour lequel un PPRI est approuvé

Secteur inondable aléa moyen pour lequel un PPRI est approuvé

Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

Zones humides du SAGE Sambre

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Coeur de nature - Milieux forestiers

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 CU)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Château du Voyaux – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Vie urbaine

Espace partagé

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Changement de destination et réhabilitation du bâti dans le respect de l'architecture traditionelle et en cohérence avec le patrimoine remarquable identifié (château du Voyaux)

Mobilité

P Espace de stationnement

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
CHATEAU DU VOYAUX	3

Surface du site : 0,54 hectare

La commune d'Eppe-Sauvage souhaite acquérir les parcelles et bâti à l'arrière du château du Voyaux pour y développer une opération mixte : habitat et économie. Les anciennes dépendances, granges et étable du château feront l'objet de changement de destination et d'une réhabilitation respectant l'architecture traditionnelle de l'Avesnois.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 3 logement prévu.

Caractéristiques des constructions

Les réhabilitations ne pourront faire l'objet d'une surélévation afin de garantir la cohérence architecturale avec le château du Voyaux.

Aucune autre construction principale à vocation d'habitat ou d'activité artisanale ne sera autorisé.

Mobilité

L'accès aux constructions se fera par le chemin existant qui sera à renforcer. Le carrefour depuis la RD 83 sera à sécuriser.

Une aire de stationnement regroupé sera aménagée pour limiter la place de la voiture.

Environnement, risques et paysage

Les arbres, arbustes et les haies bocagère seront à préserver pour les continuités écologiques et paysagère.

Les plantes grimpantes présentes sur les bâtiments devront être au maximum préservées ou replantées après les réhabilitations.

Un espace partagé et à l'usage des occupants sera créé au Nord du site. Le local existant sera de préférence réemployé pour le stockage du matériel nécessaire à l'entretien des espaces verts ou d'autres mobiliers de convivialité.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type fossé, noue, bassin seront préférées afin d'apporter une dimension végétale à la zone.

Le réseau hydrographique présent sur la frange est de l'OAP doit être préservé et à valoriser.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la route de Moustier (eau, électricité, gaz).

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
La Lisière – Contexte

N° DE GISEMENT	SURFACE
06	927



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Surfaces en eau

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Coeur de nature - Milieux forestiers

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
La Lisière – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
LA LISIERE	1

Se référer aux dispositions de l'OAP Paysagère

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Le Coteau – Contexte

NUMERO	Surface en HA
EPPE_U08	0,107
EPPE_U09	0,107



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Périmètres de protection des Monuments Historiques

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 CU)

S o u r c e s :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Le Coteau – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès existant à utiliser

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à terme
LE COTEAU	1
LE COTEAU	1

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

0 25 m

Se référer aux dispositions de l'OAP Paysagère

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Le Plateau – Contexte

NUMERO	Surface en HA
EPPE_U03	0,107



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Zones humides du SAGE Sambre

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux forestiers

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Le Plateau – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès existant à utiliser

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à terme
LE PLATEAU	1

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Se référer aux dispositions de l'OAP Paysagère

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Le Promontoire – Contexte

N° DE GISEMENT	SURFACE
05	326



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux forestiers

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 CU)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Le Promontoire – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
LE PROMONTOIRE	1

Se référer aux dispositions de l'OAP Paysagère

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Le Vallon – Contexte

NUMERO	Surface en HA
EPPE_U04	0,057



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Arrêts de transports en commun

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Secteur inondable aléa faible pour lequel un PPRI est approuvé

Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

Zones humides du SAGE Sambre

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 CU)

Sources : Gisements zones de projets ADU 2022. Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018. Limites cadastrales 2021, Bati 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2013, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PARA 2016, Elements techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/FNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Eppe-Sauvage
Le Vallon – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès existant à utiliser

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à terme
LE VALLON	1

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

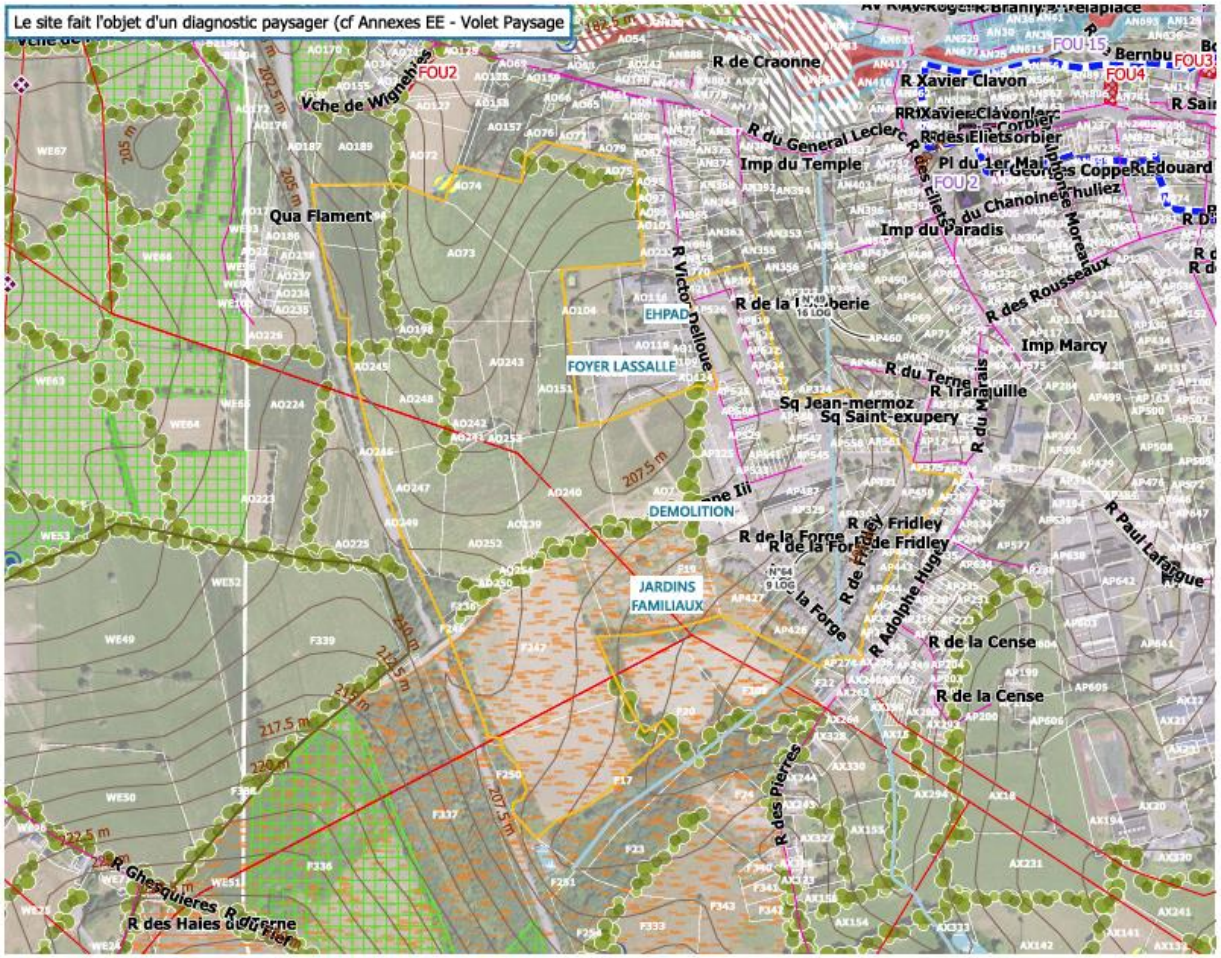
Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Se référer aux dispositions de l'OAP Paysagère

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Fourmies
Espérance - Mixte – Contexte

NUMERO	Surface en HA
FOURMIES_U64	0,331



Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Arrêts de transports en commun

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Ligne électrique

Pylones électriques

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Surfaces en eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Secteur inondable aléa faible pour lequel un PPRI est approuvé

Secteur inondable aléa moyen pour lequel un PPRI est approuvé

Secteur inondable aléa fort pour lequel un PPRI est approuvé

Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

Zones humides du SAGE Sambre

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

Périmètres commerciaux soumis à autorisation de changement de destination

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Fourmies
Espérance - Mixte – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Vie urbaine

- Jardins familiaux
- Espace vert collectif

Habitat

- Bâti existant
- Principe d'orientation du front bâti
- Requalification NPNRU

Mobilité

- Accès à créer en double sens
- Réserver une voie douce

Environnement, paysage et patrimoine

- Fenetre paysagère à conserver depuis l'espace public
- Linéaire de haies d'essences locales à conserver ou à replanter
- Haies ou alignement d'arbres à créer
- Espace tampon à préserver
- Principe de gestion des eaux pluviales (noues)

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à terme
ESPERANCE	9

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 22 hectares

La zone d'activités de l'Espérance se situe sur la commune de Fourmies. Elle est accessible depuis la D42 grâce à deux bretelles et est desservie par la rue Jeanne III qui la traverse.

Le quartier de l'Espérance fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, porté par l'ANRU, qui vise à répondre à plusieurs enjeux :

- Un quartier résidentiel contemporain qui **valorise son parc de logements** grâce aux réhabilitations thermiques ambitieuses ;
- Un quartier résidentiel **mixte à taille humaine** qui rééquilibre son parcours résidentiel, grâce aux démolitions de la tour et d'une partie de la barre Jeanne III et à la construction de quelques logements individuels en entrée Est ;
- Un quartier en ville et campagne, avec des **espaces publics rénovés et ouverts** sur la voie jardinée, qui devient l'une des portes d'entrée de la ville de Fourmies ;
- Un quartier **connecté à l'emploi**, grâce au développement de la zone artisanale ;
- Un quartier **convivial**, dans lequel les habitants se retrouvent autour de la nouvelle **placette, du parc urbain et des jardins partagés** ;
- Un quartier **traversé**, par un **maillage de liaisons douces** qui relie les différentes résidences et qui permet un accès confortable au pôle scolaire et au centre-ville.

Le site s'intègre également dans le cadre de la dynamique REV3 portée par la CCSA et la commune de Fourmies signataire du CTES, document qui vise l'exemplarité des nouvelles zones d'activités.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Aménagement global de la zone

La zone est réservée aux activités. La mixité fonctionnelle à vocation économique est autorisée.

Les activités tertiaires (petits ateliers, bureaux) et équipements sont encouragés à s'installer au Nord-Est devant le foyer Lassalle afin d'assurer une transition avec le programme de renouvellement urbain.

Les aménagements devront limiter les pollutions visuelles, sonores et olfactives pouvant porter atteinte à la qualité de vie des habitants du quartier (vis-à-vis disgracieux, stationnements poids lourds, zone de stockage). Dans ce sens, un espace tampon végétalisé devra être créé par les entreprises s'implantant le long de la frange urbaine. L'intensité et l'amplitude horaire des éclairages seront limitées. L'éclairage est interdit au minimum entre 22h et 06h.

Seules les constructions présentant une architecture contemporaine avec une volumétrie simple et des toitures terrasses sont autorisées.

Les aires de stockage doivent être situées soit en arrière des lots, soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue, afin que leur visibilité ne soit pas prédominante depuis les voies publiques.

Les espaces techniques comme les conteneurs à déchets seront dissimulés dans un espace intégré au bâtiment ou derrière des écrans visuels. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les bâtiments principaux et annexes devront être composés en partie de matériaux locaux (bois, pierre bleue, brique), sans pouvoir représenter moins de 10% de la surface totale de façade.

Les façades comporteront deux couleurs au maximum. La teinte sombre sera majoritaire à 80% et devra correspondre au RAL préconisé.



La création de toitures végétalisées devra être étudiée. En cas d'impossibilité de mise en place, les toitures seront soit d'une des couleurs de la façade, soit de couleur RAL 7009.



<u>Spécificité rue Jeanne III :</u>

Les bâtiments s'implantant le long de la Rue Jeanne III devront constituer un front bâti cohérent d'entrée de ville en respectant :

- l'alignement des façades ;
- l'utilisation du RAL 7016 sur la totalité des surfaces de façades ;
- une hauteur maximale de bâtiment de 10 mètres.

Environnement, risques et paysage

Les bâtiments devront s'adapter au terrain en s'implantant au plus près de la topographie naturelle.

Les vues qualitatives depuis l'espace public doivent être conservées.

La trame verte existante doit être maintenue. Il est demandé de s'appuyer sur ses motifs pour créer un paysage de « bocage d'activité ». En conséquence, les limites séparatives seront matérialisées par des haies. Ces bandes plantées devront être de largeur et hauteur suffisantes pour matérialiser un écran visuel.

Les clôtures sont fortement déconseillées. Pour des raisons de sécurité démontrées (zone de stockage par exemple), elles pourront être implantées mais seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences locales.





Croquis paysager : Vue vers la vallée de l'Helpe / Rue Jeanne III vers Wignehies

Une gestion douce de l'eau, de type noue, en cohérence avec la topographie naturelle est demandée.

Les bassins de rétention, justifiés par mesures sécuritaires, devront être paysagers pour assurer leur intégration.

Mobilité

Aux abords de la zone d'activités :

- Un aménagement paysager est à réaliser sur les délaissés des deux bretelles d'accès depuis la D42 en cohérence avec le projet de renouvellement urbain.
- La rue Jeanne III est à requalifier en sens unique depuis Wignehies vers Fourmies.
- Interdiction pour les poids lourds d'accéder au centre-ville depuis la rue Jeanne III afin de garantir la tranquillité urbaine et la sécurité des habitants.
- Des cheminements doux sécurisés seront aménagés le long de la rue Jeanne III pour permettre l'accès depuis le quartier de l'Espérance aux jardins familiaux et au cheminement rural en direction de Wignehies. A plus large échelle ces cheminement permettront également la desserte du lycée Camille Claudel

Au sein de la zone d'activités :

- Afin de desservir l'ensemble des lots de la partie Nord, des accès en double sens seront prévus depuis la rue Jeanne III et la rue du Général Leclerc. Les accès aux entreprises constitueront à la fois une voie de desserte, un écoulement hydraulique et un axe paysager support des modes doux.
- Les aménageurs sont invités à minimiser la surface dédiée à la voiture et à conserver un maximum de surface de sol naturel.
- Le stationnement sera limité et dimensionné selon les besoins des entreprises. La mutualisation des aires de stationnement entre entreprises encouragée. Le stationnement des véhicules légers est obligatoirement paysager et perméable.
- Un accès sécurisé des piétons et cyclistes est à prévoir par chaque entreprise.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur les rues Jeanne III, Delloue et du Général Leclerc (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Innovation et Troisième Révolution Industrielle

Les entreprises de la zone économique devront rechercher l'exemplarité en matière de transition énergétique et de technologie numérique.

Cette exemplarité pourra être traduite notamment par un ou plusieurs partis pris :

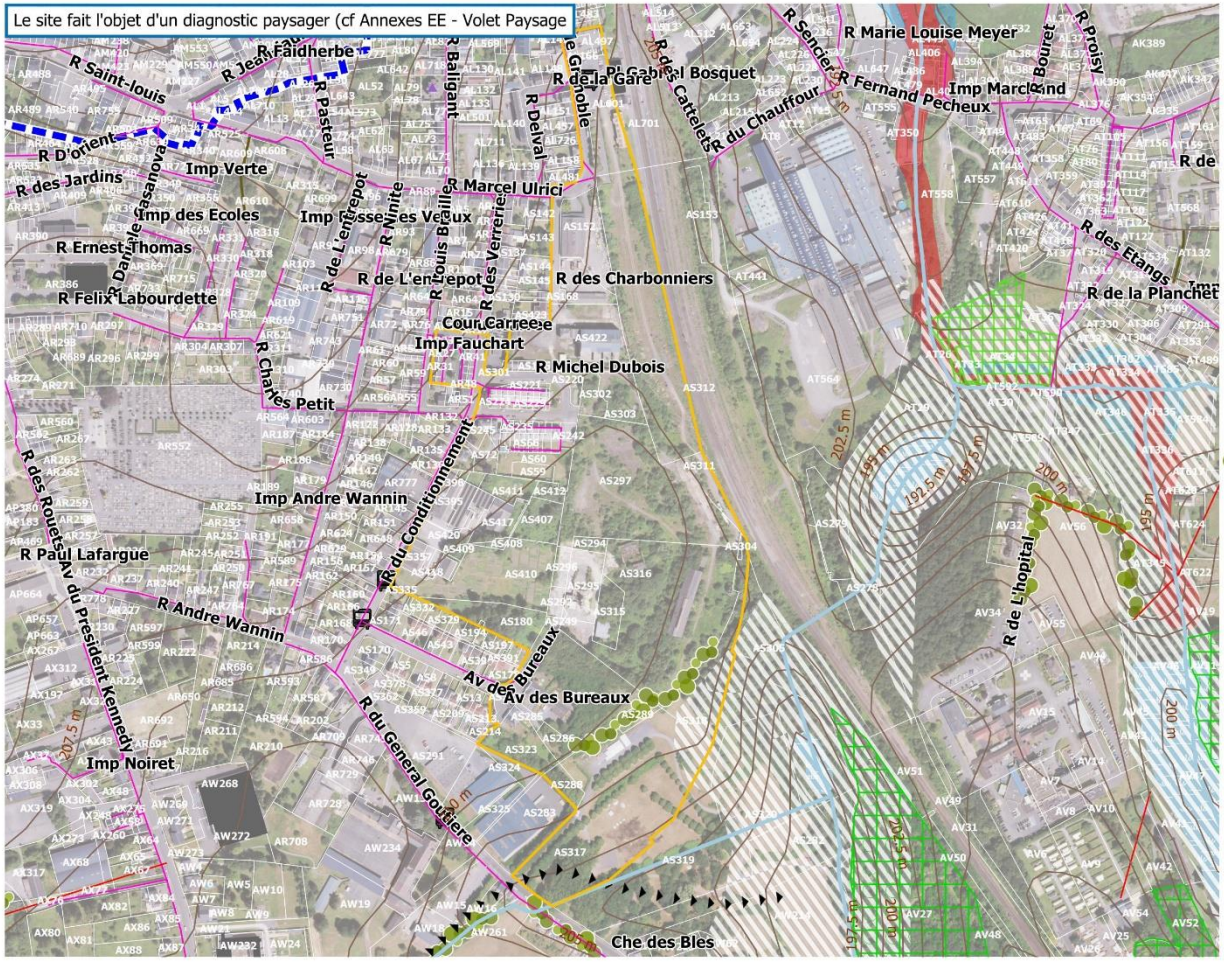
- Orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques (recours à une construction bioclimatique) ;
- Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- Intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- Intégration de caractéristiques de bâtiments « à biodiversité positive » (bâti servant de supports physiques à des plantes grimpantes, conçu de manière à intégrer des structures-nichoirs, conçu de manière à développer des micro-habitats, …).

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations du programme NPNRU, se reporter au plan guide NPNRU ainsi que le plan de préconisation architectural et paysager en annexes.

Pour des préconisations supplémentaires, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Fourmies
Verrerie – Mixte – Contexte



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Arrêts de transports en commun

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Paysage

Talwegs

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Surfaces en eau

Secteur inondable aléa moyen pour lequel un PPRI est approuvé

Secteur inondable aléa fort pour lequel un PPRI est approuvé

Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

Autres outils règlementaires

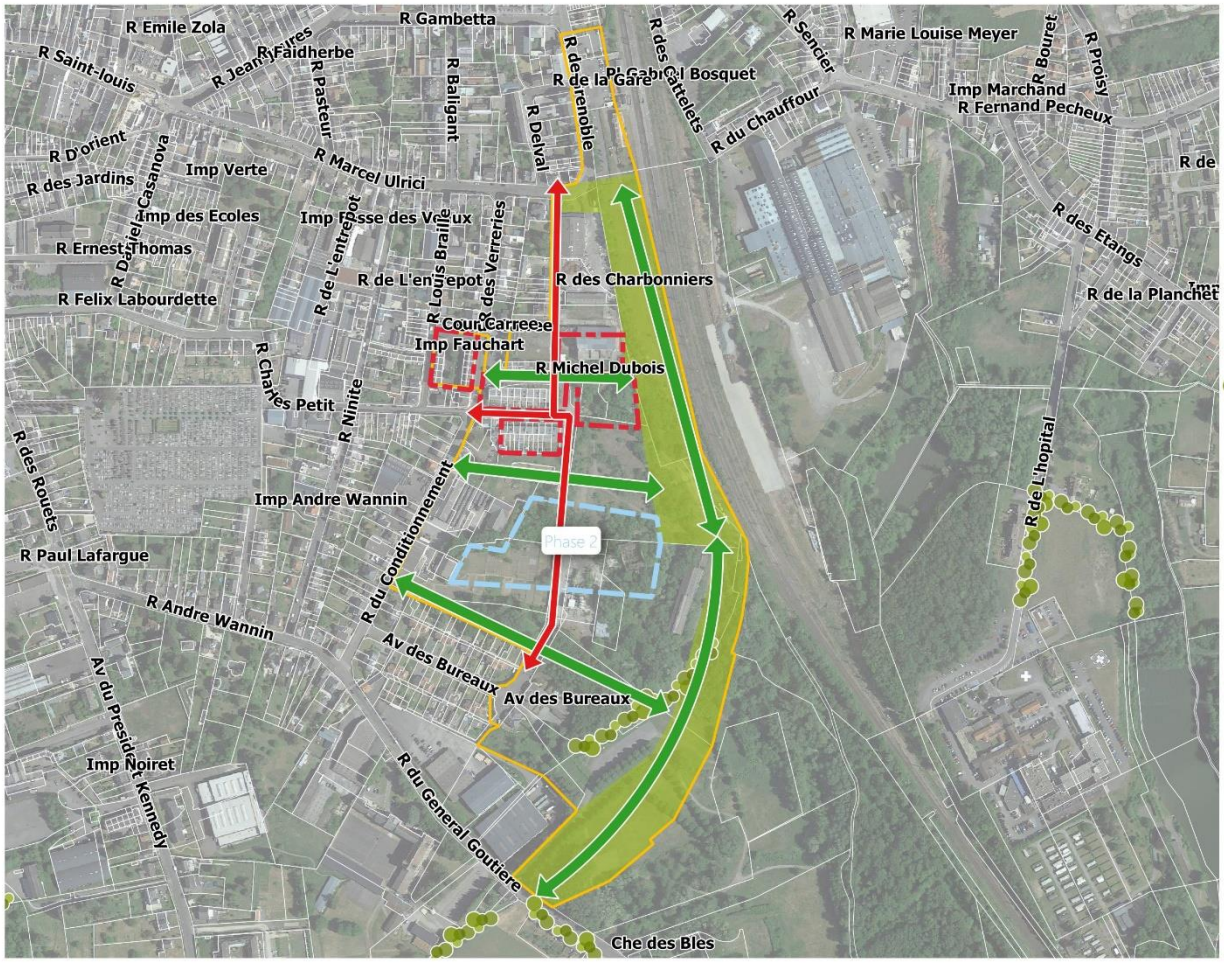
Périmètres commerciaux soumis à autorisation de changement de destination

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, décembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Fourmies
Verrerie - Mixte – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Phasage

Phase 2

Habitat

Requalification NPNRU

Mobilité

Accès à créer en bouclage

Environnement, paysage et patrimoine

Corridor de biodiversité support de mobilités douces à préserver et aménager

Linéaire de haies d'essences locales à conserver ou à replanter

Aménagement

Principe d'espace public ou d'espace vert à créer

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, décembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
ECOQUARTIER DES VERRERIES	225

Surface du site : 15,87 ha

Le projet REV3 du site des Verreries est situé en centre-ville de Fourmies, dans le prolongement du pôle gare. Il a l'ambition de requalifier le site composé de friches industrielles, d'habitat dégradé, d'espaces naturels, de zones pavillonnaires et d'activités économiques à travers les enjeux de la démarche TRI - REV3 dans laquelle sont engagées la ville et la CCSA :

- **magnifier la présence du paysage** : relier et développer les trames écologiques existantes, développer des liens écologiques entre la ville et son environnement naturel, créer des espaces publics lieux d'échanges et de partage ;
- **mailler et intégrer le paysage à son contexte** : tirer profit des caractéristiques physiques du site (accroches urbaines), tenir compte des ensembles existants (patrimoine architectural, typologie), des problématiques de disparités, de barrières physiques ;
- **créer une interface entre les deux pôles émergents de la commune :** un pôle au Nord où se concentrent commerces, services et équipements institutionnels, et un pôle Sud où se concentrent des activités de loisir et des espaces attractifs ;
- **connecter le site via des liaisons douces** : tirer profit des espaces naturels pouvant servir de support pour des tracés destinés aux mobilités douces ;
- **tendre vers un projet autonome en énergie** : allier sobriété énergétique (bioclimatisme, enveloppe des bâtiments, mise en place d'énergies renouvelables, réseau d'énergies…).

Le quartier des Verreries fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, porté par l'ANRU, qui vise à répondre à plusieurs enjeux :

- Un quartier intégré au sein du futur Ecoquartier Rev3 ;
- Un quartier avec la création de trois ensembles de construction neuves, exemplaires en matières énergétiques, qui viennent border l'espace vert central complètent des habitations existantes de qualité ;
- Un quartier limitant la place de la voiture et confortant les voies pédestres et les pistes cyclables ;
- Un quartier connecté à l'insertion, grâce au développement de la ferme maraichère urbaine ;
- Un quartier convivial, dans lequel les habitants se retrouvent autour des espaces libérés par les démolitions des bâtiments Michel Dubois, permettant de créer quatre espace verts successifs aux ambiances distinctes ;
- Un quartier traversé, par un maillage de liaisons douces intégré aux futures voies douces de l'écoquartier Rev3.

Ce futur quartier, objet d'un dossier de création de Zone d'Aménagement Concertée vise à reconvertir de nombreuses friches idéalement situées en cœur de ville, connectées à la gare ferroviaire et à proximité directe des grands espaces naturels de l'avesnois.

*Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté, ce coefficient est de l'ordre de 0,6 pour les zones AU (**se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales et au règlement écrit**)*

Aménagement global de la zone

Le projet vise à une grande mixité fonctionnelle et devra proposer un programme varié avec :

- de l'habitat,
- des commerces de proximité,
- des activités de loisir, de sport et de détente,
- des équipements publics.

Au minimum 25% d'équipements seront créés sur la zone.

Caractéristiques de l'offre de logements

Nombre de logements minimum à produire : minimum 225 logements

Seront préférentiellement créés en partie Nord du site de l'OAP plusieurs lots mixant logements collectifs et individuels. Par ailleurs, au sein de ces lots, une diversité dans la typologie des logements doit être recherchée. Des « unités de voisinage » pourront être différenciées avec un fonctionnement et un statut spécifique et articulées les unes aux autres par l'axe structurant aménagé en zone de rencontre.

De nouvelles formes d'habitat et de manière d'habiter, en lien avec REV3, seront développées comme par exemple : de l'habitat évolutif, de l'habitat participatif ou encore des logements SOHO (Small Office Home Service = bureaux-logements).

Mixité sociale :

Typologie de logements	*Proportion minimale de logements (en %)*
Locatif à caractère social	*30%*

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis. En particulier, elles devront permettre la création d'un front bâti qualitatif le long de la voie principale.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone. Cette unité architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment : entre bâtiment principal et annexes, garages, extensions, …

Mobilité

La desserte se fera en double sens le long d'une voie urbaine et piétonne structurante travaillée en zone de rencontre reliant différentes placettes. La promenade sera bordée d'un tapis végétal telles que des noues plantées destinées à traiter les eaux de pluie.

La dominante du quartier sera piétonne et le stationnement automobile devra être très limité dans l'espace public.

Les rez-de-chaussée des nouveaux logements prévus pour du parking seront réversibles pour demain pouvoir accueillir des services ou du logement.

Les modes de transports alternatifs (bus, autopartage, voiture électrique) seront largement développés. Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Environnement, risques et paysage

Le végétal sera intégré au cœur du cadre de vie, dans les espaces publics et dans l'architecture, avec des jardins privés, venelles et parkings connectés à l'environnement. En particulier, un corridor de biodiversité, support de mobilités douces, sera aménagé le long de la voie ferrée.

Les essences d'arbres seront choisies dans une gamme de végétaux d'essences locales permettant de fabriquer une continuité paysagère avec le site afin de renforcer les potentialités écologiques et de créer une identité paysagère forte, facteur de renouveau pour le quartier.

Les limites des jardins au droit de l'espace public devront prendre des formes variées. Les haies pourront être taillées ou en port libre. Elles ne devront pas être mono-spécifiques. Les conifères sont proscrits. Les espèces endémiques seront privilégiées.

En cohérence avec la géologie du site, les eaux pluviales du projet seront soit tamponnées soit infiltrées.

Les dispositions d'aménagements du plan de gestion réalisé en juillet 2022 devront être respectées à savoir :

- Absence de mise d'arbres fruitiers sur le site
- Absence de mise en culture (ou, si mise en culture sur le site, recouvrement de ces zones par 1 mètre de terre végétale saine avec mise en place de grillages avertisseurs
- Recouvrement de l'ensemble du site par du bâti, par de l'enrobé (au droit des voiries et parkings) ou par de la terre saine sur une épaisseur minimale de 30 cm au droit des espaces verts
- Mise en place des canalisations d'alimentation en eau potable au sein de tranchées remplies de sablons sains
- Interdiction d'usage en eaux souterraines sans investigation préalable sur leur qualité

Des mesures de réduction des nuisances sonores seront prévues

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue Michel Dubois et l'avenue des bureaux (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

L'opération viendra renforcer le réseau de chaleur de la commune en s'y raccordant.

Référentiel Rev3

Par ailleurs, les constructions devront répondre au référentiel REV3 élaboré spécialement par la ville de Fourmies dans le cadre de ce projet.

Ce référentiel repose sur 8 thèmes :

- Participation et sensibilisation,

- Accessibilité et mobilité,
- Gestion de l'énergie,
- Prévention des risques et des nuisances
- Consommation responsable, économie circulaire et économie de la fonctionnalité
- Vivre ensemble et cadre de vie
- Développement économique territorial
- Nature et biodiversité

Ces différents thèmes renvoient à 38 engagements déclinés dans le cahier des prescriptions environnementales, architecturales et paysagères dont les indicateurs suivants devront être traités dans le projet :

Indicateurs relevant de la prescription dans le cadre de l'OAP :

- Indicateur n°04 : un local vélo pour chaque ensemble construit avec un emplacement d'un minimum de 1m² par 50m² de SP avec un minimum de 5 m² et un minimum de 1,5 m² par logement avec une hauteur utile sous plafond du local de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accroche à étage.
- Indicateur n°06 : 20% des espaces de stationnement privatif seront équipés pour la mobilité électrique (y compris local vélo). Les 80% restants sont pré-équipés pour une installation ultérieure (évolutivité)
- Indicateur n°08 : obtention d'une certification NF Habitat HQE. Obtention du label « Bâtiment Passif Classic » à minima. Une labélisation «Plus» ou «Premium» serait également appréciée et exonèrera l'opérateur de la certification NF Habitat HQE
- Indicateur n°09 : performance de l'enveloppe du bâtiment avec pour objectif équivalent bâtiments passifs : U<0.15 W/m2K (murs R7 à R8, toiture R10, plancher R5) + Fenêtres Uw<0.8 W/m2.h +Q4<0.2 m3/h.m2 + VMC DF r>75% (CTA certifiée PHI) + Pas de clim + Protections solaires extérieures.
- Indicateur n° 13 : gestion globale de l'énergie : De produire ou faire produire 100% de la chaleur (ECS/chauffage) pour les logements à partir de renouvelables ou de réaliser une étude de faisabilité d'implantation photovoltaïque afin d'évaluer les possibilités structurelles d'implantation par un tier investisseur ou par l'opérateur pétitionnaire du permis de construire.
- Indicateur n°14 : gestion globale de l'énergie : La mise en place d'une sous-station selon les dispositions définis par l'exploitant du réseau de chaleur
- Indicateur n°20 : des extérieurs sans ilot de chaleur : aucune emprise bâtie dépassant 60% de la surface de la parcelle
- Indicateur n°21 : des extérieurs sans ilot de chaleur : pas d'enrobé étanche sur 80% des voies d'accès et des parkings (donc hors voirie principale) pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Eviter les couleurs trop sombres pour limiter l'albédo.

- Indicateur n° 22 : des extérieurs sans ilot de chaleur : une zone d'ombre est créée par des végétaux au pied de chaque bâtiment ou îlot.
- Indicateur n°23 : matériaux éco-responsables :90% des matériaux de structure et d'aménagement intérieur en éco-conçus avec engagement au niveau du permis de construire et rapport d'évaluation de la mise en œuvre à la réception des travaux.
- Indicateur n°33 : fenêtre /percement : au moins 1/5ème de la Surface de Plancher globale du bâtiment sera consacrée aux surfaces vitrées pour les logements
- Indicateur n°34 : espace extérieur logement : 100 % de logements quel que soit leur typologie avec un espace extérieur.
- Indicateur n°35 : détails architecturaux : coffrets techniques/ garde-corps de sécurité…
- Indicateur n°36 : traitement des clôtures privé / public : une clôture soignée systématiquement associé à une bande plantée de 1.00m de large minimum.
- Indicateur n°39 : des eaux pluviales infiltrées : L'objectif est de tendre vers le « zéro tuyau » : techniques alternatives (noues, toitures et espaces végétalisés, potager, marre…) et parking végétalisés ou perméables. Gestion à la parcelle avec rejet minimisé à 1l/s.
- Indicateur n°44 : bâti accueillant pour la faune : 80% des bâtiments équipés d'aménagements favorables à la biodiversité.
- Indicateur n°46 : une palette végétale cohérente avec les espaces publics et favorable à la biodiversité : préconisation d'une palette végétale structurée en « 3 strates » qui décline celle mise en place pour les espaces publics du quartier.

Indicateurs relevant de la recommandation dans le cadre de l'OAP :

- Indicateur n°07 : 80% des espaces de stationnement en rez-de-chaussée et/ou en locaux convertibles + pour les 20% restant étudier la possibilité d'une ombrière photovoltaïque alimentant les points de recharges.
- Indicateur n°17 : produire au moins 50% de l'électricité consommée avec des dispositifs renouvelables (Photovoltaïque, micro-éolien)
- Indicateur n°24 : écoquartier qui valorise les ressources locales : 100% des constructions en ossature bois avec remplissage en isolant biosourcés (et idéalement géosourcés)
- Indicateur n°25 : écoquartier qui valorise les ressources locales : utiliser une structure bois pour tous les bâtiments le permettant techniquement (ou 10 % des matériaux de construction en bois à 90 % locaux).
- Indicateur n°28 : logements évolutifs : 10% de logements seront évolutifs (Ex : des T4/T5 sur 2 niveaux pourront être convertis en 2 logements T2/T3, sur 1 niveau. Le niveau RDC sera plus adapté à une personne âgée seule)
- Indicateur n°29 : locaux convertibles : _Les locaux convertibles avec une hauteur sous poutre minimum à RDC de 3.20m /// au moins 30% des locaux en RDC des bâtiments collectifs avec double utilisation possible.

Le cahier des prescriptions environnementales, urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC est annexé **pour information** au PLUi. **Seuls les indicateurs cités au titre des prescriptions dans l'OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme.**

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Féron
Résidence de l'Ecole – Contexte

NUMERO	Surface en HA
FERON_AU03	0,698



- Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

- Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

- Câble à haute tension

Paysage

- Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

- Cours d'eau
- Périmètre de protection éloignée

Espaces à haute valeur patrimoniale

- Coeur de nature - Milieux bocagers

Autres outils règlementaires

- Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Sources : Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Féron
Résidence de l'Ecole – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Zone humide à préserver (recul de 5 m de toutes constructions)

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à te
RESIDENCE DE L'ECOLE	20

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, BdI 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 0,7 hectare

Nombre de logements à créer : 20 logements

Mixité sociale :

Typologie de logements	*Proportion minimale de logements (en %)*	*Nombre de logements minimal*
Locatif à caractère social	*50%*	10

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone (teintes de toiture, matériaux de façade, …). L'harmonie architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment, entre la construction principale, ses annexes et ses extensions.

Une faible consommation énergétique sera recherchée.

Mobilité

Pour desservir les habitations, les accès mutualisés seront privilégiés afin de limiter les franchissements du cours d'eau

Du stationnement cyclable devra être prévu.

Environnement, risques et paysage

Les abords du site devront être plantés par des haies d'essences locales afin de limiter les vis-à-vis. La frange bocagère existante devra être conservée.

Du fait de la présence d'une zone humide à proximité du site, les aménagements devront respecter le fossé existant afin de permettre le tamponnement et le libre écoulement des eaux pluviales.

Hormis la voie publique, les revêtements devront être perméables, sauf contrainte technique justifiée, notamment concernant les espaces de stationnement. Les revêtements de type gravillonnés devront être privilégiés.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue Jean-Claude Mahy (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Glageon
Friche SFRF – Contexte

N° DE GISEMENT	SURFACE
15	6045



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Paysage

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Secteur inondable aléa faible pour lequel un PPRI est approuvé

Autres outils règlementaires

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Glageon
Friche SFRF – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Phasage

Phase 1

Phase 2

Vie urbaine

Espace vert collectif

Coeur d'îlot végétalisé

Habitat

Façade urbaine qualitative à créer en continuité avec l'existant

Principe d'orientation du front bâti

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès à créer en bouclage (sens de circulation)

Accès à créer en sens unique

Réserver une voie douce

Environnement, paysage et patrimoine

Talus à maintenir

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
FRICHE SFRF	15

Surface du site : 1,07 ha

Implanté au cœur de la ville de Glageon, le site de l'ancienne filature SFRF (Société des filés de la région de Fourmies) représente une occasion de renouveler l'urbanisation par la requalification d'une friche. Les bâtiments ont été détruits en 2012, laissant désormais place à un projet de logements.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Aménagement global de la zone

L'aménagement du site devra être organisée en deux temps :

- Phase opérationnelle 1 : front bâti de la Rue Roland Rouleau
- Phase opérationnelle 2 : arrière du site

La phase 2 ne pourra être engagée qu'après construction des logements de la phase 1.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 25 logements à l'hectare (soit 15 logements)

Mixité sociale :

Typologie de logements	*Proportion minimale de logements (en %)*	*Nombre de logements minimal*
Locatif	*50%*	*7*
Logements en accession à la propriété	*50%*	*7*

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Le front bâti qui rythme la rue Roland Rouleau devra être poursuivi en créant une façade urbaine qualitative et harmonieuse.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone (teintes de toiture, matériaux de façade, …). L'harmonie architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment, entre la construction principale, ses annexes et ses extensions.

Mobilité

La desserte se fera en sens unique depuis la rue Rolland Rouleau vers le Passage Hubinet. Celle-ci sera complétée d'une voie douce sécurisée.

Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisé. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone. Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Environnement, risques et paysage

La frange boisée existante en partie Sud du site devra être conservée et confortée afin d'assurer une transition avec l'espace agricole et de limiter le vis-à-vis avec les constructions déjà existantes.

Un espace vert devra être créé en partie Ouest du site et être accessible par une voie douce.

La topographie du site (talus au Sud, pente au Sud-Est) devra être prise en compte dans l'aménagement de la zone afin de limiter le phénomène de ruissellement et d'éviter les vis-à-vis.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type fossé, noue, bassin seront préférées afin d'apporter une dimension végétale à la zone.

Il sera nécessaire de réaliser une étude qui définira la présence ou l'absence d'une pollution potentielle pour permettre aux porteurs de projet de s'assurer, le cas échéant, de la compatibilité des usages prévus avec l'état des sols.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue Roland Rouleau et le Passage Hubinet (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Haut débit, puis la Fibre optique une fois disponible (2021), devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Glageon
La Neuve – Contexte

NUMERO	Surface en HA
GLAGEON_AU22	0,651



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

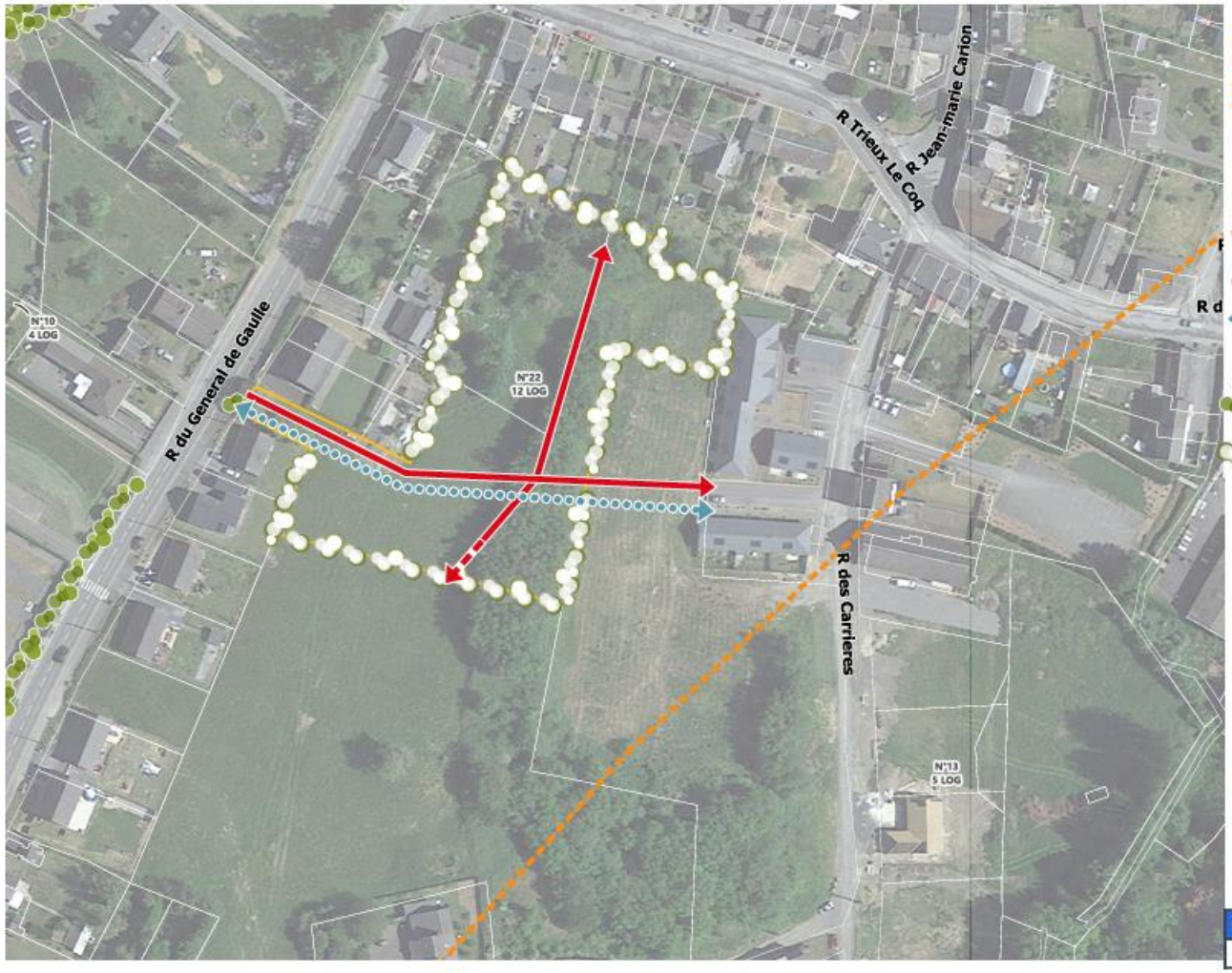
Secteur inondable aléa faible pour lequel un PPRI est approuvé

Secteur inondable aléa moyen pour lequel un PPRI est approuvé

Sources : Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à la valorisation paysagère

Limites cadastrales (contour blanc)

Mobilité

Accès à créer en bouclage (sens de circulation)

Accès à prévoir en vue d'une urbanisation future

Réserver une voie douce

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Traitement paysager des limites

Nom de l'OAP	Nombre de logements mnimum à produire à terme
LA NEUVE	12

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 0.65 hectare

Le site du secteur la Neuve vient renforcer le tissu urbain existant sur la commune de Glageon, dans un secteur en renouveau proche des équipements. L'objectif est de structurer l'urbanisation au sein d'un îlot enserré à l'arrière des constructions existantes rue du Général de Gaulle et rue des Carrières.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 18 logements à l'hectare (soit 12 logements)

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone (teintes de toiture, matériaux de façade, …). L'harmonie architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment, entre la construction principale, ses annexes et ses extensions.

Les constructions en mitoyenneté sont encouragées.

Mobilité

Une desserte traversante en sens unique reliera la rue du général de Gaulle à la rue des Carrières. Une seconde voirie sera créée en complément pour desservir le reste de la zone. Un accès sera préservé en direction Sud afin de permettre le prolongement de l'opération à plus long terme.

L'arrondissement routier sera cobligatoirement consulté concernant l'accès par la Rue du Général de Gaulle RD20

Des cheminements doux sécurisés devront desservir l'ensemble de la zone.

Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisé. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone. Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Environnement, risques et paysage

Les abords du site devront être plantés par des haies d'essences locales afin de limiter les vis-à-vis.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type fossé, noue, bassin seront préférées afin d'apporter une dimension végétale à la zone.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue du Général de Gaulle et sur la rue des carrières (eau, électricité, gaz)

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

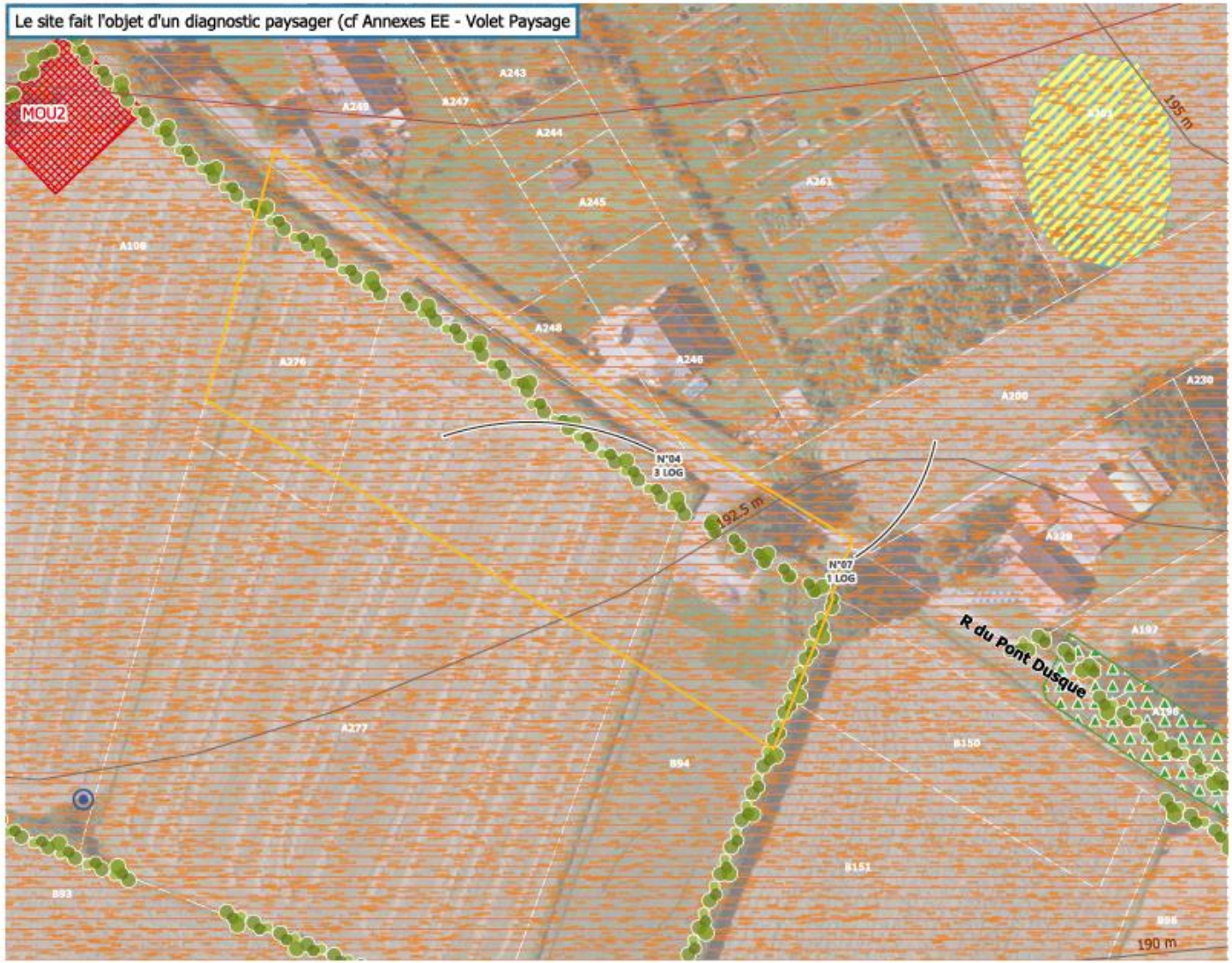
Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Moustier-en-Fagne
Rue du Pont Dusque – Contexte

NUMERO	Surface en HA
MOUSTIER_U_04	0,228



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Patrimoine

Périmètres de protection des Monuments Historiques

Paysage

Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Zones humides du SAGE Sambre

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Moustier-en-Fagne
Rue du Pont Dusque – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Bâti existant

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès à mutualiser

Environnement, paysage et patrimoine

Végétation arborée à conserver

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Fossé à conserver pour la gestion des eaux pluviales

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à ter
RUE DU PONT DUSQUE	3

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 0,57 hectare

Le gisement identifié sur la rue du Pont Dusque viendra compléter l'offre de logement sur la commune de Moustier-en-Fagne. Ce site en extension de l'urbanisation existante permettra de préserver la qualité architecturale des constructions historiques du centre-bourg.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 1 logement/ 18m linéaire (soit 3 logements)

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone (teintes de toiture, matériaux de façade, …). L'harmonie architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment, entre la construction principale, ses annexes et ses extensions.

Les constructions en mitoyenneté sont autorisées.

Mobilité

L'accès aux constructions sera mutualisé pour limiter les interruptions dans la haie bocagère et préserver le fossé.

Il pourra être envisagé une aire de stationnement regroupé à l'entrée de la zone pour limiter la place de la voiture.

Environnement, risques et paysage

Les arbres, arbustes et les haies bocagère seront à préserver pour les continuités écologiques et paysagère.

Le fossé sera conservé dans un souci de gestion des eaux pluviales.

Les limites parcellaires des lots et les abords du site devront être plantés par des haies d'essences locales afin de limiter les vis-à-vis.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type fossé, noue, bassin seront préférées afin d'apporter une dimension végétale à la zone.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue du Pont Dusque (eau, électricité, gaz).

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Les Horbes – Contexte

N° DE GISEMENT	SURFACE
09	1115
06	1110
62	6231
62	2279



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Gisements non concernés par une OAP

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Mairie

Eléments techniques

Câble à basse tension

Patrimoine

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Paysage

Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Les Horbes – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Vie urbaine

Béguinage pour personnes âgées

Potager communal

Habitat

Bâti existant

Façade urbaine qualitative à créer en continuité avec l'existant

Mobilité

Accès à créer en bouclage (sens de circulation)

Réserver une voie douce

Environnement, paysage et patrimoine

Mare à préserver (Espace tampon de 5m)

Oratoire à conserver et espace tampon autour de l'édifice

Traitement paysager des limites

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
LES HORBES	1
LES HORBES	1
LES HORBES	12
LES HORBES	3

Surface du site : 2,20 ha

Implanté au cœur de la ville d'Ohain, le site est située Rue des Horbes sur la RD963. Il concerne une ancienne friche industrielle. Le site était anciennement occupé par une filature et l'emprise du projet a fait l'objet d'études et de travaux de dépollution par la Communauté de Communes du Guide du Pays de Trélon. Cette urbanisation présente l'avantage de ne pas consommer de foncier agricole.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 14 logements répartis sur les gisements 6, 9 et 62.

L'éventuel projet de béguinage pour personnes âgées n'est pas décompté dans la production de logement du fait que la destination des constructions projetées relèverait de l'hébergement.

Mixité sociale :

Typologie de logements	*Proportion minimale de logements (en %)*	*Nombre de logements minimal*
Locatif à caractère social/ Logements en accession à la propriété	*40%*	*5*

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis. Un front bâti qualitatif sera créé le long de la desserte principale.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone. Cette unité architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment : entre bâtiment principal et annexes, garages, extensions, …

Mobilité

La desserte du site se fera par un accès sens unique depuis le chemin de la rue des Horbes n°35 -37 vers la rue des Horbes ou RD 963 pour desservir l'ensemble des lots et dans un but de sécuriser le trafic vis-à-vis de la RD 963.

Une voie douce devra être réservée à l'Ouest de la zone afin de permettre, à terme, de créer une liaison avec la rue du Général de Gaulle et le quartier des Trieux.

Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisé. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone.

Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales du type fossé, noue, bassin seront préférées afin d'apporter une dimension végétale à la zone.

Environnement, risques et paysage

Un espace tampon de 5 mètres sera préservé de toute construction et un périmètre de protection sera installé lors des travaux sur la zone, afin d'assurer la pérennité de la mare existante. Cette dernière pourra être utile à l'opération comme pour le tamponnement des eaux pluviales en fonction des possibilités techniques permises par le site : topographie, qualité des sols, etc. Cette mare pourra également intégrée au sein d'un aménagement paysager qui sera aussi l'occasion de conserver au Sud la fenêtre sur le paysage agricole.

L'oratoire présent sur le site sera préservé. Cet élément patrimonial est d'intérêt reconnu pour la commune. A ce titre, il sera imposé un recul de 7 mètres pour les constructions et de 3 mètres pour les clôtures.

Il est nécessaire de porter attention à la nature des clôtures le long de la rue des Horbes pour une intégration paysagère.

Un jardin communal est projeté entres les futures constructions et le pôle urbain historique. Il doit permettre de conforter la place des espaces publics dans la centralité urbaine et renforcer la cohésion sociale du village en créant des espaces de rencontres entres les nouveaux arrivants et les habitants actuels.

En lien direct avec la frange bocagère, les haies présentes sur le site devront être préservées et restaurées si besoin. La limite Sud devra être plantée d'une haie d'essences locales (de type haie bocagère haute brise vent et de forme libre) afin de parfaire le maillage bocager.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue des Horbes (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Les Horbes – Principes d'aménagement d'ensemble

Commune de Ohain

Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation 1

L'aménagement de la zone peut être réalisé en une ou plusieurs phases dès lors que le phasage créé ne contraint pas l'aménagement global de la zone

Eléments existants :

- Chapelle à conserver (avec des constructions implantées à minimum 7 mètres de cet édifice et des clôtures à minimum 3 mètres)
- Voirie existante à renforcer
- Linéaire boisé à conserver
- Mare à conserver
- Servitude d'assainissement (inconstructible)

Eléments à créer:

- Emprise du projet
- Principe de voirie carrossable à créer
- Sens de circulation à respecter
- Principe d'accès depuis la Rue de Horbes
- Principe de cheminements doux à prévoir
- Programme de logements mixtes (accession/locatifs)
- Lots libres
- Logements adaptés aux personnes âgées et / ou handicapées avec la projection d'une emprise dédiée aux espaces verts
- Potager communal
- Linéaire boisé à planter
- Principe de clôtures composées de haies d'essences locales visibles depuis le front à rue
- Alignement des façades à respecter



0 10 20 30 40 50 m

Réalisation : ADUS
Source du fond de plan : cadastre.gouv
Sources de données : ADUS

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Stade – Contexte

N° DE GISEMENT	SURFACE
22	5754



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Gisements non concernés par une OAP

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâti militaire)

Paysage

Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Stade – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès à créer en bouclage

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Haies ou alignement d'arbres à créer

Orientation des espaces de vie

Traitement qualitatif et paysager de l'entrée de ville

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
STADE	7

Surface du site : 0.70 ha

Le stade de football de la commune d'Ohain a pour projet d'être déplacé en raison de la vétusté des vestiaires et de l'éloignement par rapport au centre-bourg. Sur cette emprise artificialisée, le site a vocation à accueillir des logements en entrée de ville.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 1 logement/ 18m linéaire (soit 7 logements).

Aménagement global de la zone

Un recul suffisant doit être considéré vis-à-vis de l'axe départemental pour assurer la visibilité de la circulation aux intersections routières.

Le Département, autorité compétente en matière d'infrastructures routières départementales, devra être associé lors de la conception du projet.

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis. Une front bâti qualitatif sera créé le long de la desserte principale.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone. Cette unité architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment : entre bâtiment principal et annexes, garages, extensions, …

Les constructions devront orienter les espaces de vie (salon, terrasses, etc.) vers le Sud pour une conception bioclimatique et pour respecter l'alignement des façades des constructions existantes.

Mobilité

La desserte du site se fera par un accès à double sens en impasse depuis la rue Charles Hanoteau pour desservir l'ensemble des lots par l'arrière et dans un but de sécuriser le trafic vis-à-vis de la RD 383.

Un espace de retournement devra être prévu afin de permettre la circulation des engins de collecte des déchets et des services incendie.

Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisé. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone.

Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Environnement, risques et paysage

Du fait de sa situation en entrée de ville, l'aménagement devra faire l'objet d'un traitement qualitatif et paysager sur sa frange Est. L'aménagement doit être encadré par un linéaire végétal dense, composé d'essences locales, occultant toute perception du bâti depuis les plaines agricoles. Des essences arborescentes doivent être choisies pour assurer l'efficacité d'un écran visuel. Ce linéaire végétal pourra se connecter aux haies existantes à proximité pour renforcer les liaisons écologiques et paysagères locales.

Les clôtures pleines sont interdites le long de la rue Charles Hanoteau. Celles qui seront installées sur les autres limites seront obligatoirement doublées d'une haie (se référer cahier de prescriptions).

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue Charles Hanoteau (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Z.A Route de Trélon - Economique – Contexte



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâti militaire)

Paysage

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Zones humides du SAGE Sambre

Périmètre de protection éloignée

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux bocagers

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Z.A Route de Trélon - Economique – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Mobilité

Accès à créer en bouclage

Environnement, paysage et patrimoine

Abreuvoir à préserver (Espace tamponde 5 m)

Mare à préserver (Espace tampon de 5m)

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Traitement paysager des limites

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 3,90 hectares

Le site présente l'avantage d'avoir une voie de desserte majeure sur sa frange Est par la présence de la D963. L'objectif est d'encadrer son aménagement afin de préserver le patrimoine paysager et agricole alentour, composé de prairies et haies bocagères remarquables.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Aménagement global de la zone

Un principe d'alignement des façades doit être respecté pour satisfaire la qualité de l'aménagement depuis la RD 963.

Un recul suffisant doit être considéré vis-à-vis de l'axe départemental pour assurer la visibilité de la circulation aux intersections routières.

Le Département, autorité compétente en matière d'infrastructures routières départementales, devra être associé lors de la conception du projet.

L'accès existant en entrée et sortie devra être conservé en tant qu'entrée du site. La sortie devra respecter une distance de visibilité par rapport à la courbe d'entrée de village, afin d'assurer la sécurité des usagers sortants du site.

Caractéristiques des constructions

Afin d'assurer une forte qualité environnementale, chaque local d'activité devra respecter au minimum 1 critère parmi les 5 suivants :

- logements à basse consommation énergétique ;
- orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques (recours à une construction bioclimatique) ;
- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- intégration de caractéristiques de bâtiments « à biodiversité positive » : bâti servant de supports physiques à des plantes grimpantes, bâti conçu de manière à intégrer des structures-nichoirs, bâti conçu de manière à développer des micro-habitats, ...

Seules les constructions présentant une architecture contemporaine avec une volumétrie simple et des toitures terrasses sont autorisées.

Les aires de stockage doivent être situées soit en arrière des lots, soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue.

Les espaces techniques comme les conteneurs à déchets seront dissimulés dans un espace intégré au bâtiment ou derrière des écrans visuels. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les façades comporteront deux couleurs au maximum, celles-ci devant être choisies dans le RAL ci-dessous. La teinte sombre sera majoritaire à 80% minimum.



La création de toitures végétalisées devra être étudiée. En cas d'impossibilité de mise en place, les toitures seront d'une des couleurs de la façade.

Environnement, risques et paysage

L'abreuvoir présent sur le site sera préservé. Il s'agit d'un bassin circulaire en pierre de taille, relativement profond et recouvert d'une main courante en fer forgé. Ce bassin devait servir à l'abreuvement des bovins ou équins au 19ème siècle. Il est dans un très bon état général, toujours en eau et fait office de mare prairiale. Un espace tampon de 5 mètres autour de celui-ci sera préservé de toute construction.

Un espace tampon de 5 mètres sera préservé de toute construction et un périmètre de protection sera installé lors des travaux sur la zone, afin d'assurer la pérennité de la mare existante située à proximité directe de la zone.

Situé dans un environnement bocager dense, l'aménagement doit être encadré par un linéaire végétal dense, composé d'essences locales, occultant toute perception du bâti depuis la plaine agricole située à l'Ouest. Des essences arborescentes doivent être choisies pour assurer l'efficacité d'un écran visuel. Ce linéaire végétal pourra se connecter aux haies existantes à proximité pour renforcer les liaisons écologiques et paysagères locales.

Les clôtures pleines sont interdites le long de la D963. Celles qui seront installées sur les autres limites seront obligatoirement doublées d'une haie (se référer cahier de prescriptions).

Mobilité

L'accès au site se fera depuis la D963. Une voirie interne doit permettre d'optimiser le site et sa desserte. Un sens de circulation unique doit être envisagé pour fluidifier et sécuriser les flux routiers.

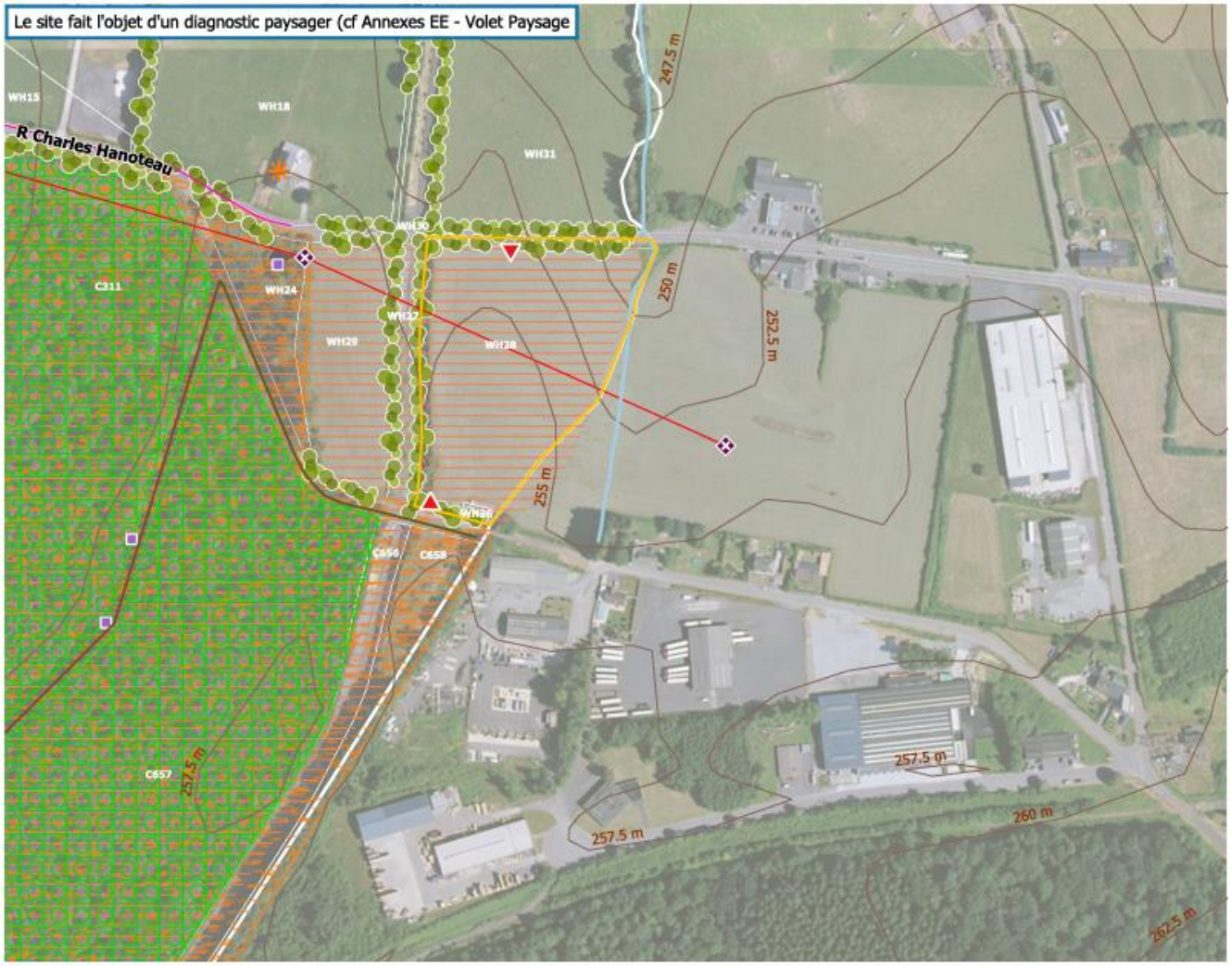
Les aménageurs sont invités à minimiser la surface dédiée à la voiture et à conserver un maximum de surface de sol perméable et naturel.

Le stationnement sera limité et dimensionné selon les besoins des entreprises. La mutualisation des aires de stationnement entre entreprises est encouragée. Le stationnement des véhicules légers est obligatoirement paysager et perméable.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Z.A Transfrontalière - Economique – Contexte



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Ligne électrique

Pylones électriques

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (bâti militaire)

Paysage

Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Espaces à haute valeur patrimoniale

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Autres outils règlementaires

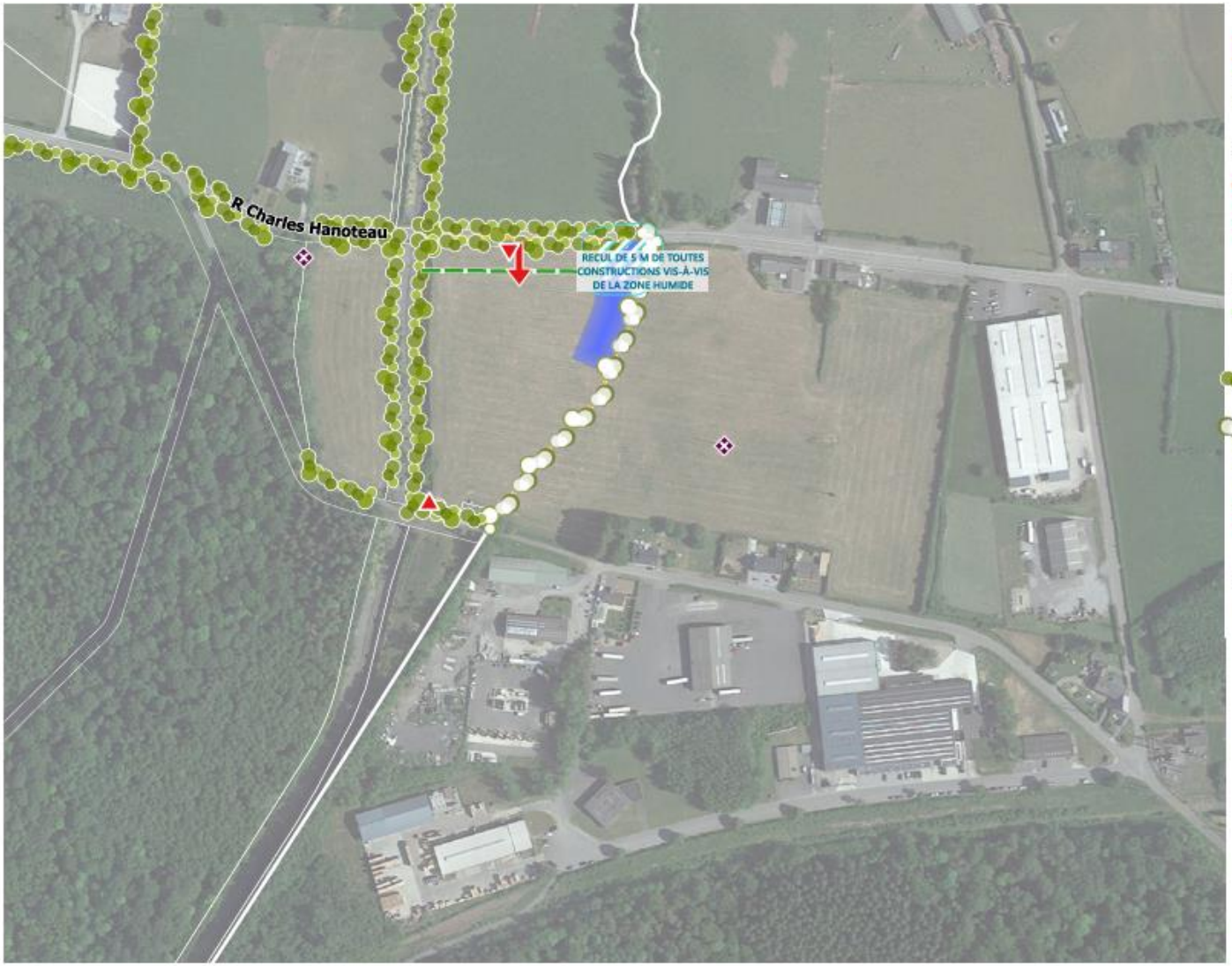
Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 CU)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune d'Ohain
Z.A Transfrontalière - Economique – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Mobilité

Desserte à créer

Accès existant à utiliser

Environnement, paysage et patrimoine

Recul par rapport à l'axe de la route départementale et paysagement qualitatif de la bande

Linéaire de haies d'essences locales à conserver ou à replanter

Traitement paysager des limites

Recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe du ruisseau

Zone humide à préserver (recul de 5 m de toutes constructions)

Eléments techniques à prendre en compte

Pylones

Sources :

Gisements	*zones de projets*	*ADU*	*2023*
Photographies	*aériennes Orthophoto*	*Géo2France*	*2018*
Limites	*cadastrales 2021,*	*Bâti*	*2021*

Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Se référer aux dispositions de l'OAP Paysagère

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Trélon
Le Fourneau - Economique – Contexte



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (Patrimoine remarquable)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

Espaces à haute valeur patrimoniale

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Trélon
Le Fourneau - Economique – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Environnement, paysage et patrimoine

Talus à maintenir

Alignement d'arbres à préserver

Zone humide à préserver (recul de 5 m de toutes constructions)

Fossé à conserver pour la gestion des eaux pluviales

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 2.30 hectares

Au contact de la D963, le site vient prolonger la zone économique de la rue du Fourneau afin de pouvoir potentiellement accueillir l'extension d'une entreprise existante.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Caractéristiques des constructions

Afin d'assurer une forte qualité environnementale, chaque local d'activité devra respecter au minimum 1 critère parmi les 5 suivants :

- logements à basse consommation énergétique ;
- orientation des bâtiments permettant de favoriser la récupération des apports solaires, la valorisation de la lumière naturelle et la limitation des déperditions énergétiques (recours à une construction bioclimatique) ;
- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables ou recyclables pour une partie du gros œuvre et de l'isolation ;
- intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- intégration de caractéristiques de bâtiments « à biodiversité positive » : bâti servant de supports physiques à des plantes grimpantes, bâti conçu de manière à intégrer des structures-nichoirs, bâti conçu de manière à développer des micro-habitats, ...

Seules les constructions présentant une architecture contemporaine avec une volumétrie simple et des toitures terrasses sont autorisées.

Les aires de stockage doivent être situées soit en arrière des lots, soit latéralement au bâtiment par rapport aux façades sur rue.

Les espaces techniques comme les conteneurs à déchets seront dissimulés dans un espace intégré au bâtiment ou derrière des écrans visuels. Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les façades comporteront deux couleurs au maximum, celles-ci devant être choisies dans le RAL ci-dessous. La teinte sombre sera majoritaire à 80% minimum.



La création de toitures végétalisées devra être étudiée. En cas d'impossibilité de mise en place, les toitures seront d'une des couleurs de la façade.

Environnement, risques et paysage

Une bande tampon de 5 m autour de la zone humide sera préservée de toute construction et de toute forme d'imperméabilisation du sol.

Les alignements d'arbres en pourtour de la zone à aménager seront à préserver pour les continuités écologiques et paysagère et permettra d'assurer l'insertion des constructions dans son environnement.

Le fossé sera conservé dans un souci de gestion des eaux pluviales.

Mobilité

Les aménageurs sont invités à minimiser la surface dédiée à la voiture et à conserver un maximum de surface de sol perméable et naturel.

Le stationnement sera limité et dimensionné selon les besoins des entreprises. La mutualisation des aires de stationnement entre entreprises est encouragée. Le stationnement des véhicules légers est obligatoirement paysager et perméable.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Trélon
Victor Hugo – Contexte

N° DE GISEMENT	SURFACE
55	10512



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Gisements non concernés par une OAP

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Surfaces en eau

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Trélon
Victor Hugo – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Traitement paysager des limites

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2022 pour PLUi CCSA

0 25 m

NOM DE L'OAP	NOMBRE DE LOGT MINIMUM A PRODUIRE A TERME
VICTOR HUGO	26

Surface du site : 1.05 hectares

Le site se situe au sud d'un linéaire de bâti discontinu longeant la rue Victor Hugo.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté.

Caractéristiques des constructions

Densité moyenne brute minimale : 25 logements à l'hectare (soit 26 logements)

Environnement, risques et paysage

Les abords du site (à l'exception de la frange sud) devront être plantés de haies d'essences locales.

Mobilité

La desserte du site se fera par la rue Victor Hugo, axe structurant de la ville situé à proximité.

Le raccordement exact depuis cette rue est laissé à l'appréciation du porteur de projet.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue Victor Hugo (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Wallers-en-Fagne
Les Trieux – Contexte



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à haute tension

Patrimoine

Sites inscrits ou classés

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Paysage

Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

Zones humides du SAGE Sambre

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

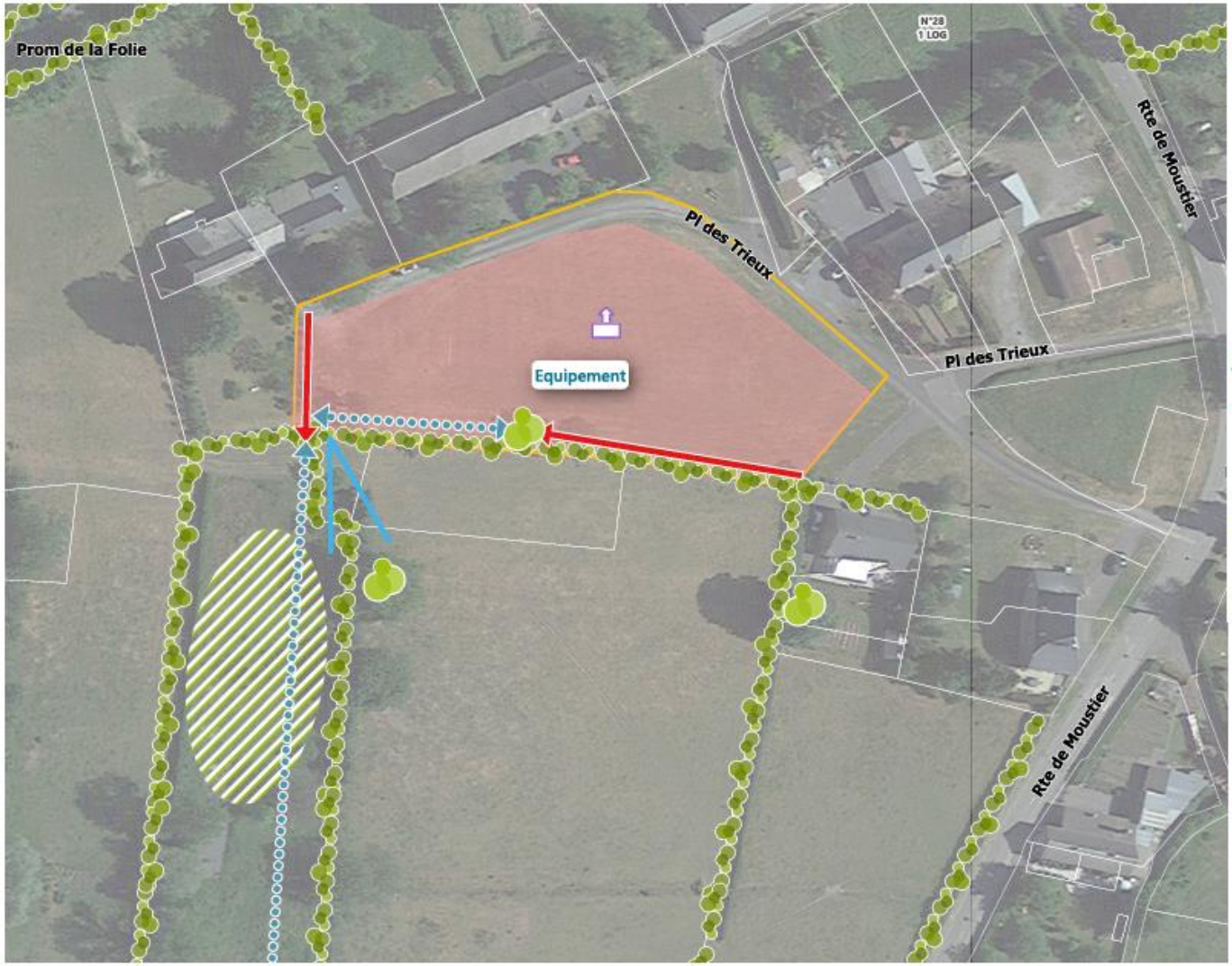
Autres outils règlementaires

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme

Sources : Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Vie urbaine

Equipement

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Réserver une voie douce

Desserte à créer

Environnement, paysage et patrimoine

Fenetre paysagère à conserver depuis l'espace public

Végétation arborée à conserver

Arbres fruitiers à prendre en compte dans l'aménagement

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 0,40 hectares

Le site des Trieux vient renforcer le tissu urbain existant sur la commune de Wallers-en-Fagne, dans un secteur proche des équipements. L'objectif est de créer un lien cohérent entre la rue Nicolas Despret et la place des Trieux en venant s'insérer dans le bocage environnant.

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte la nouvelle voirie à aménager afin de créer un front bâti qualitatif. Les bâtiments seront de hauteur similaire afin de limiter les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone. Cette unité architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment : entre bâtiment principal et annexes, garages, extensions, …

Les maisons mitoyennes sont encouragées afin de reprendre la forme des maisons traditionnelles.

Équipement :

Il est autorisé de faire une halle ouverte présentant un espace continue au sol, tout en préservant la continuité des rues et les perspectives paysagères. Afin de garder le caractère historique du Trieux ; la toiture, le volume et la forme de la halle devront prendre en compte les formes du bâti autour pour garder le caractère architecturel et paysager du Trieux et de sa fonctionnalité.

Mobilité

2 nouvelles voiries seront aménagées en double sens.

Le stationnement devra être organisé en fonction des constructions proposées sur la zone.

Environnement, risques et paysage

Les aménagements devront prendre en considération :

- la végétation arborée à préserver ;
- les fruitiers à prendre en compte et préserver au maximum. Le cas échéant ils devront être compensés par une plantation d'arbres en nombre équivalent ;
- les arbres têtards à préserver.

Afin de favoriser l'insertion paysagère du tissu urbain et de préserver l'environnement bocager du secteur, les haies à l'Ouest et au Nord du site devront être maintenues et renforcées. Elles devront être accompagnées de plantations d'essences locales au sein de la zone.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Une attention particulière sera portée à la zone humide située au Sud de la zone. Celle-ci devra être préservée de toute construction et aménagée de façon à conserver ses caractéristiques (mare, plantations, maintien des espèces floristiques, …).

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la place des Trieux (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif de la place des Trieux si la capacité est suffisante ou, en cas d'insuffisance du réseau, disposer d'une installation d'assainissement individuel.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

L'opération viendra se raccorder au réseau de la chaufferie.

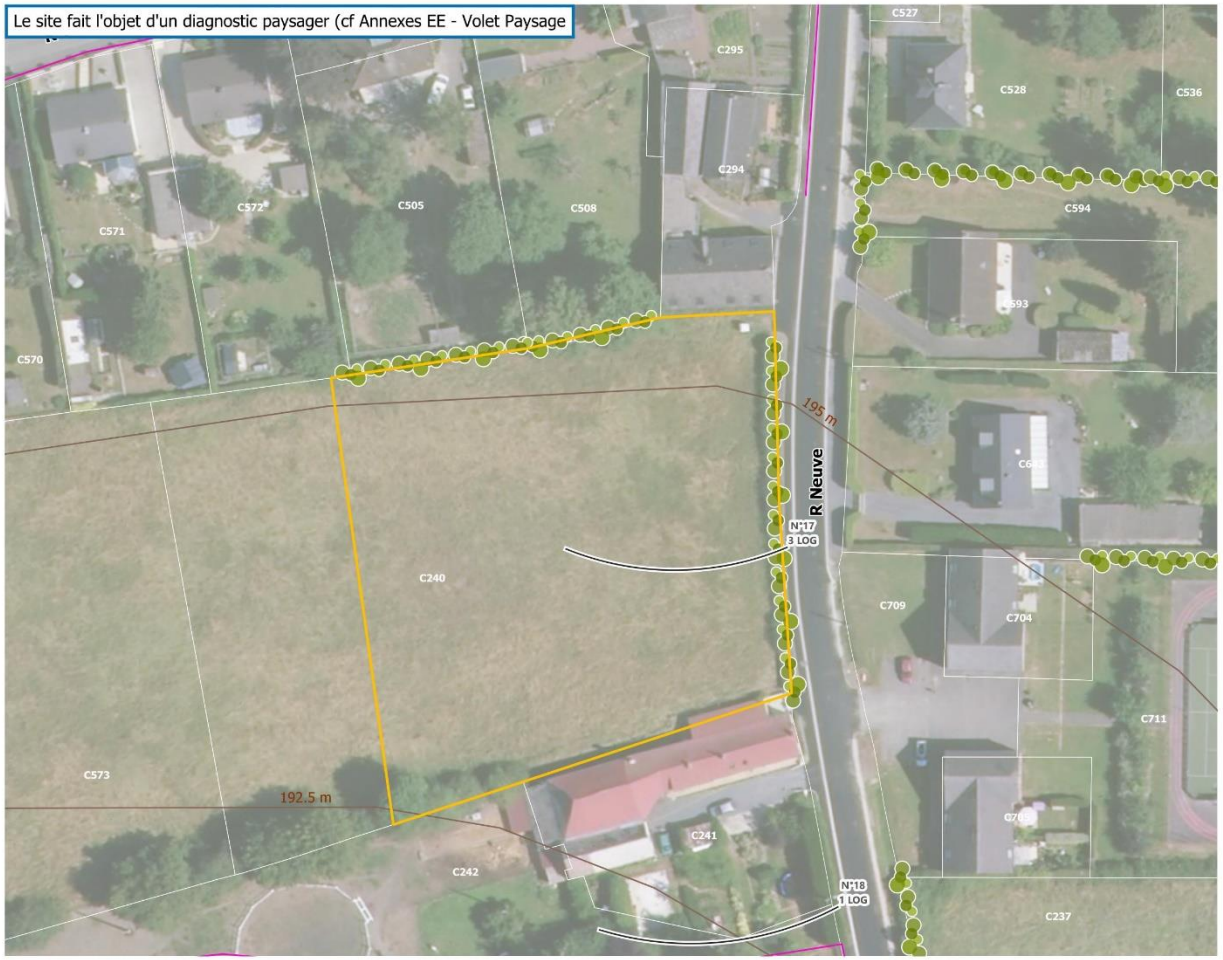
Comme sur le reste de la rue, les réseaux devront être enfouis.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Wignehies
Rue Neuve– Contexte

NUMERO	Surface en HA
WIGNEHIES_AU17	0,414



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Paysage

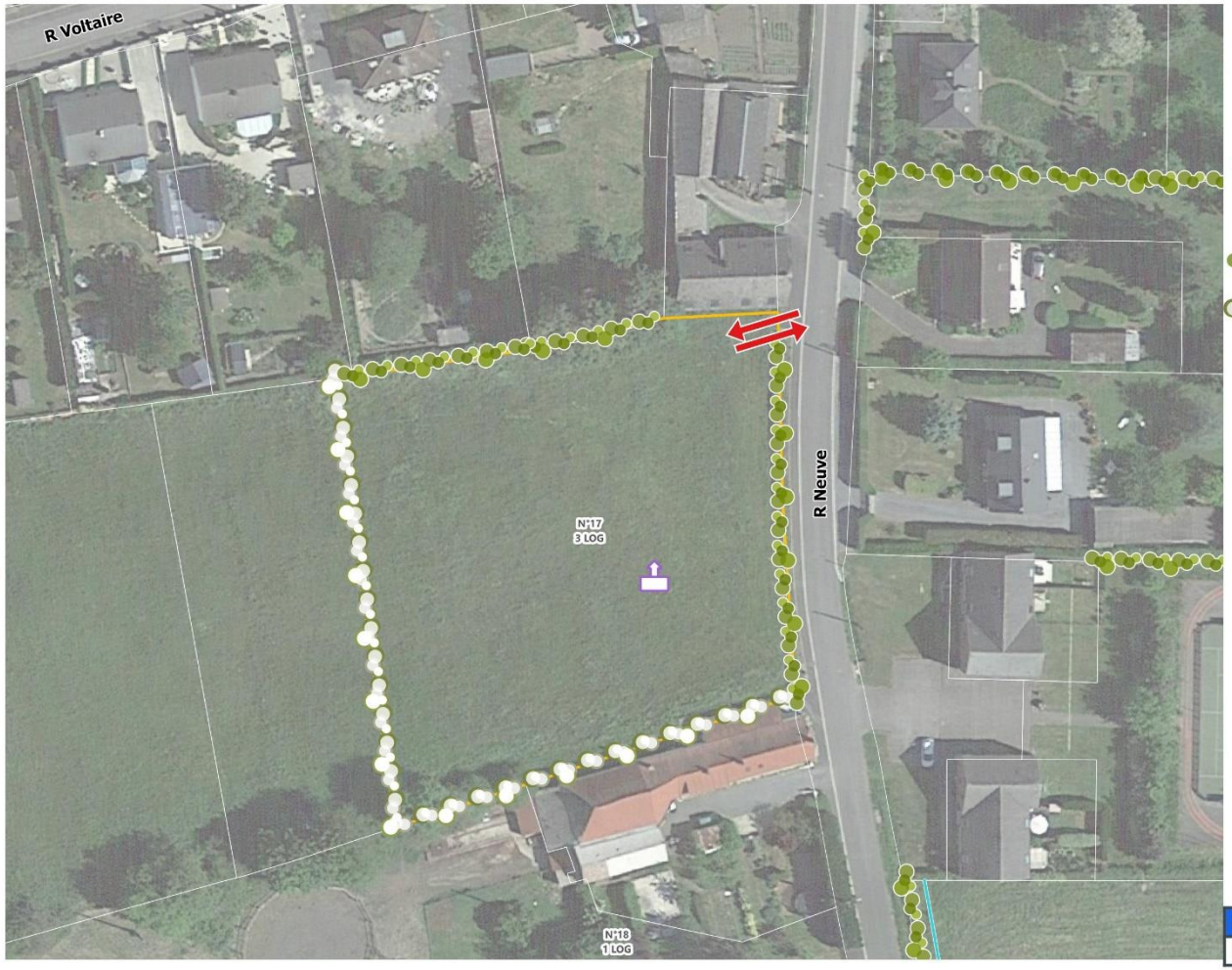
Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, octobre 2023 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Wignehies
Rue Neuve– Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès à créer en double sens

Environnement, paysage et patrimoine

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Traitement paysager des limites

Nom de l'OAP	Nombre de logements mnimum à produire à terme
Rue la Neuve	3

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, octobre 2023 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 0,41 hectares

Le site se situe au Sud de la commune, à proximité des écoles situées sur la commune. L'objectif est de densifier le secteur en continuité de la trame bâtie existante.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 7 logements à l'hectare (soit 3 logements).

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone. Cette unité architecturale devra être aussi promue à l'échelle du bâtiment : entre bâtiment principal et annexes, garages, extensions, …

Mobilité

La desserte principale du site se fera par un accès à double-sens donnant sur la rue Neuve.

Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisé. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone. Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Environnement, risques et paysage

Les franges bocagères existantes en façade sur rue devront être conservées.

Les abords du site à l'interface avec le bâti existant devront être plantés afin de maintenir un environnement bocager et de limiter les vis-à-vis.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Présence de risques et nuisances : les dispositions du règlement s'appliquent.

La topographie mutuelle du site devra être prise en compte pour l'implantation du bâti et la gestion des eaux.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue Neuve (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

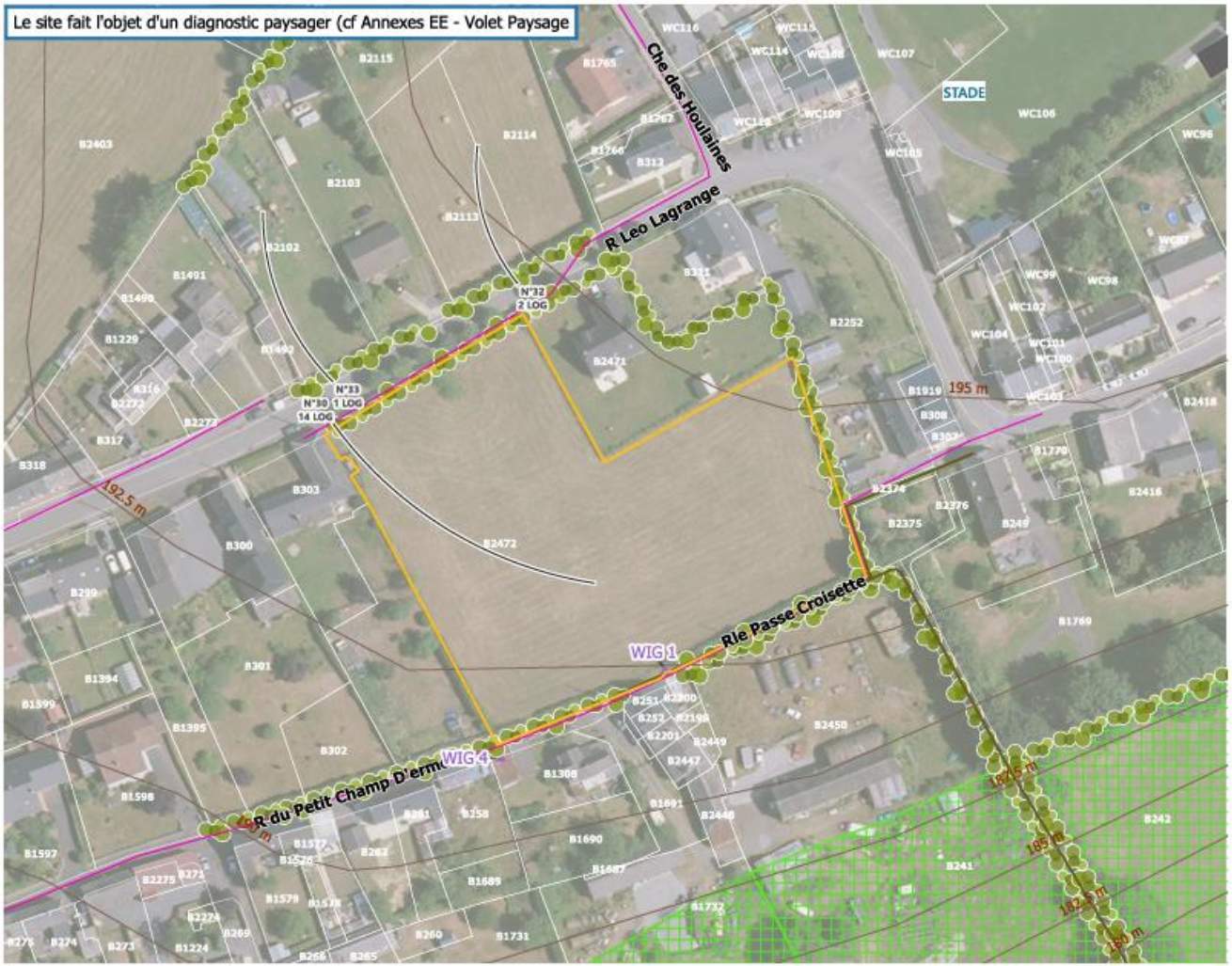
Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Wignehies
Ruelle Passe-Croisette – Contexte

NUMERO	Surface en HA
WIGNEHIES_AU30	0,715



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2,5 mètres)

Eléments techniques

Câble à basse tension

Patrimoine

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Paysage

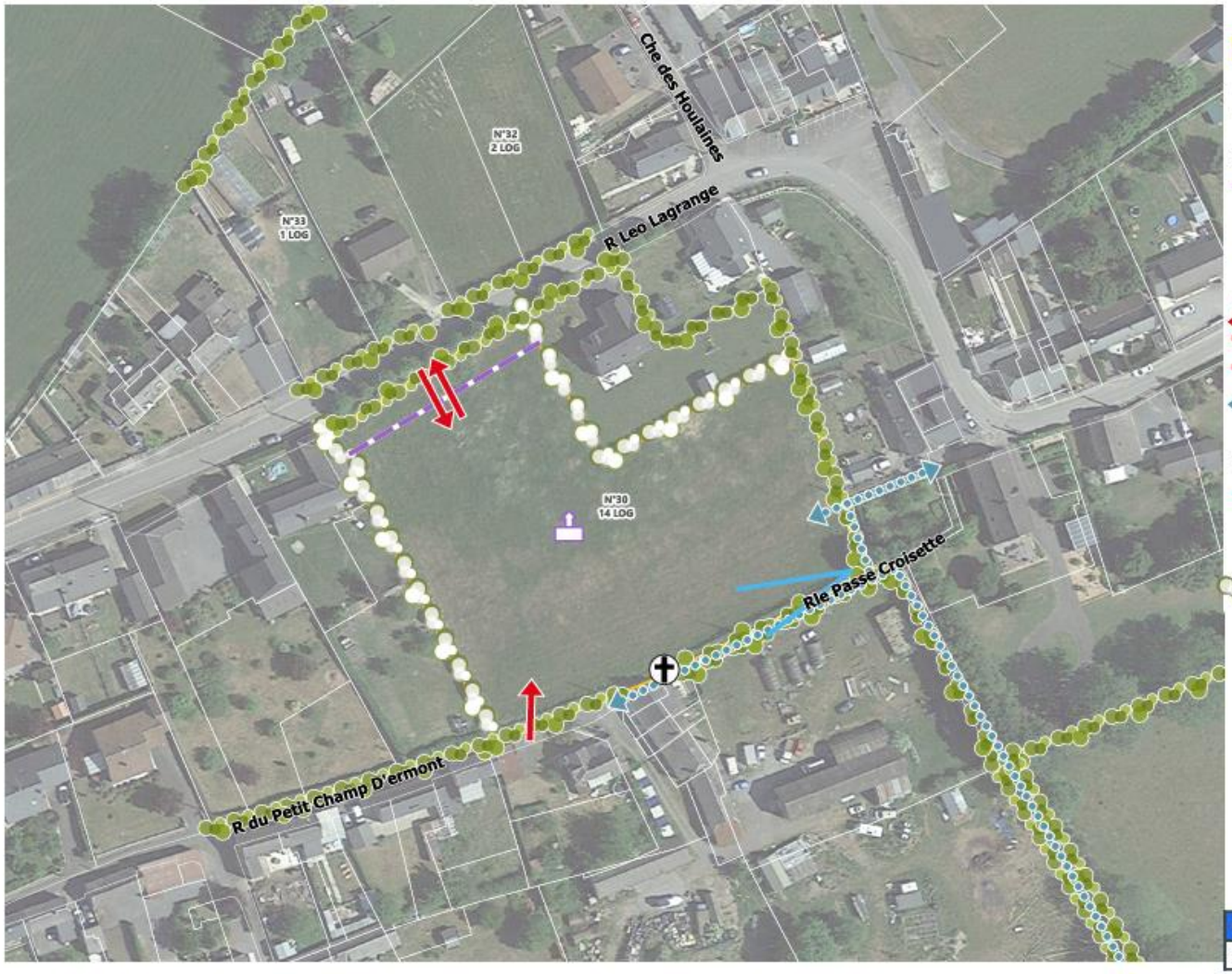
Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Sources : Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Façade urbaine qualitative à créer en continuité avec l'existant

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès à créer en double sens

Accès à créer en sens unique

Réserver une voie douce

Environnement, paysage et patrimoine

Fenetre paysagère à conserver depuis l'espace public

Oratoire à conserver et espace tampon autour de l'édifice

Traitement paysager des limites

Nom de l'OAP	Nombre de logements minimum à produire à
RUELLE PASSE-CROISETTE	14

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Surface du site : 0,70 hectares

Le site se situe à l'Est de la commune, à proximité du stade Léo Lagrange. L'objectif est de densifier le secteur en continuité de la trame bâtie existante et de créer une continuité avec le chemin préservé de la ruelle Passe Croisette.

Secteur couvert par le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposant une part minimale de surface non imperméabilisées ou éco-aménageable afin que le projet soit accepté

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 20 logements à l'hectare (soit 14 logements).

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis. En particulier, un front bâti qualitatif sera créé le long de la rue Léo Lagrange en continuité avec la façade urbaine existante.

Les nouvelles constructions devront présenter une unité architecturale à l'intérieur de la zone. (teintes de toiture, matériaux de façade …). L'harmonie architecturale devra aussi être promue à l'échelle du bâtiment, entre la construction principale, ses annexes et ses extensions.

Mobilité

La desserte principale du site se fera par un accès à double-sens donnant sur la rue Léo Lagrange.

Un accès secondaire en sens-unique sera créé depuis la rue du Petit Champ d'Ermont.

En continuité avec le chemin préservé de la ruelle Passe Croisette, des venelles arborées réservées aux déplacements doux seront créées à l'intérieur du site.

Le stationnement pourra être pour tout ou partie mutualisé. Il devra être organisé en fonction des typologies de logements proposées sur la zone. Du stationnement cyclable devra également être prévu.

Environnement, risques et paysage

Les franges bocagères existantes en façade sur rue devront être conservées.

Les abords du site à l'interface avec le bâti existant devront être plantés afin de maintenir un environnement bocager et de limiter les vis-à-vis.

Les aménagements perméables devront être privilégiés, notamment concernant les espaces de stationnement.

Présence de risques et nuisances : les dispositions du règlement s'appliquent

La topographie naturelle du site devra être prise en compte pour l'implantation du bâti et la gestion des eaux

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur les rues Léo Lagrange et du Petit Champ d'Ermont (eau, électricité, gaz)

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif

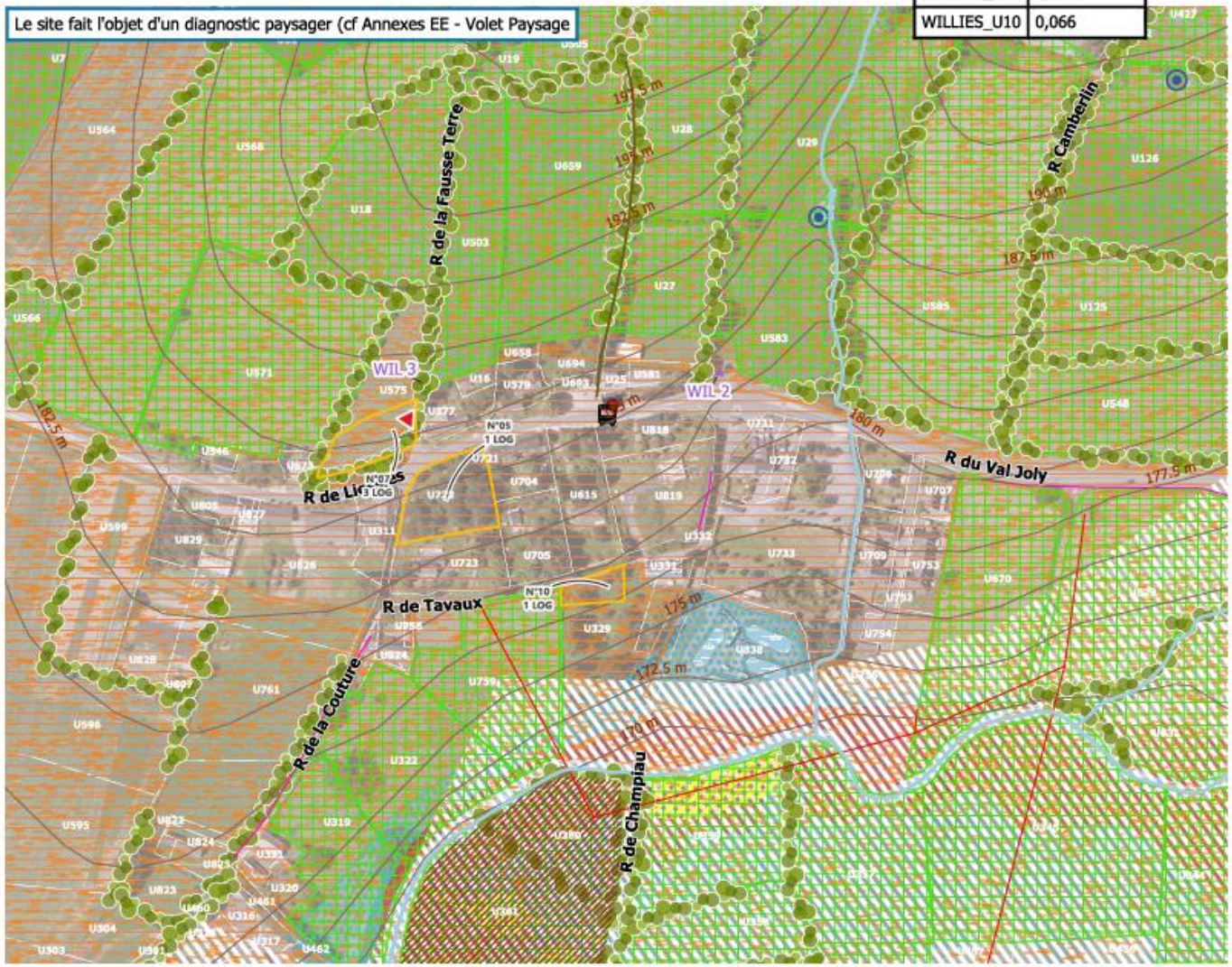
Le réseau de fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour tout autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Willies
Centre-Bourg – Contexte

NUMERO	Surface en HA
WILLIES_U07	0,148
WILLIES_U05	0,238
WILLIES_U10	0,066



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Eléments de contexte

Courbes de niveaux (2.5 mètres)

Mairie

Arrêts de transports en commun

Eléments techniques

Câble à haute tension

Câble à basse tension

Patrimoine

Sites inscrits ou classés

Chemins identifiés (L.151-38 CU)

Patrimoines bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (petit patrimoine)

Paysage

Prairies protegées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Linéaires de haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Eau

Cours d'eau

Surfaces en eau

Mares protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Secteur inondable aléa faible pour lequel un PPRI est approuvé

Secteur inondable aléa moyen pour lequel un PPRI est approuvé

Secteur inondable aléa fort pour lequel un PPRI est approuvé

Zones à Dominante Humide du SDAGE Artois-Picardie

Zones humides du SAGE Sambre

Espaces à haute valeur patrimoniale

Coeur de nature - Milieux humides/aquatiques

Espaces de biodiversité à étudier

Autres enjeux environnementaux

ZNIEFF de type 1 (inventaire)

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2022, Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018, Limites cadastrales 2021, Bâti 2021, Limites communales Open Street Map, Régimes sanitaires des exploitations agricoles Chambre d'Agriculture 2019, ZNIEFF INPN 2018, Espaces à Haute valeur Patrimoniale PNRA 2010, Eléments techniques ENEDIS, Risques naturels DDTM

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUi CCSA

0 25 m

Orientation d'Aménagement et de Programmation Sectorielle
Commune de Willies
Centre-Bourg – Le schéma d'aménagement



Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Limites cadastrales (contour blanc)

Habitat

Hauteur du bâti à conserver

Mobilité

Accès existant à utiliser

Environnement, paysage et patrimoine

Fenetre paysagère à conserver depuis l'espace public

Alignement d'arbres à préserver

Linéaire de haies d'essences locales à préserver

Zone humide à préserver (recul de 5 m de toutes constructions)

Nom de l'OAP	Nombre de logements mnimum à produire à terme
CENTRE-BOURG	3
CENTRE-BOURG	1
CENTRE-BOURG	1

Sources :
Gisements zones de projets ADU 2023
Photographies aériennes Orthophoto Géo2France 2018
Limites cadastrales 2021, Bâti 2021
Limites communales Open Street Map

Réalisation : ADU/PNRA, novembre 2024 pour PLUI CCSA

0 25 m

Surface cumulé du site : 0,45 ha

3 secteurs sont concernés par l'OAP, 2 le long de la rue de Liessies, et 1 le long de la rue de Travaux ; tous situés en cœur de bourg.

Caractéristiques de l'offre de logements

Densité moyenne brute minimale : 5 logements répartis sur les 3 gisements :

Numéro de Gisements	*Nombre de logements minimal*
G7	*3*
G5	*1*
G10	1

Caractéristiques des constructions

Les constructions devront prendre en compte le tissu bâti environnant en termes d'orientation des bâtiments et de hauteur afin de limiter les vis-à-vis.

Mobilité

Les trois secteurs sont desservis par le réseau viaire de la ville.

Environnement, risques et paysage

Les alignements d'arbres jouxtant les secteurs le long de la rue de Liessies devront être préservé.

Les haies seront à préserver pour les continuités écologiques et paysagères.

Des fenêtres paysagères sont également identifiées.

À proximité immédiate du site, figure une zone humide à préserver de toute constructions.

Réseaux

L'opération devra se raccorder aux réseaux disponibles sur la rue de Liessies et la rue de Travaux (eau, électricité, gaz).

Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.

Le réseau de Fibre optique devra être développé sur l'ensemble du site en veillant à ce que chaque construction y soit raccordée.

Pour toute autre règle, se reporter au règlement.

Pour les préconisations détaillées, se référer au Guide de bonnes pratiques paysagères, urbaines et architecturales, ainsi qu'à l'OAP TVB.