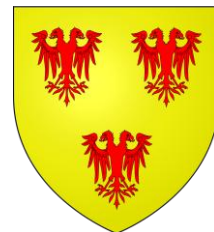


Commune de

HAYNECOURT

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 05/03/2026
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à HAYNECOURT,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 04/06/2025

APPROUVÉ LE : 05/03/2026



Dossier 16105904

réalisé par

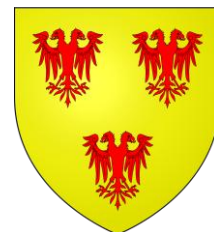


Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

HAYNECOURT

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
OAP V1	12/03/2024	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OAP V2	06/05/2025	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OAP VAPPROBATION	25/02/2026	Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	LH – Chargée d'études	12/03/2024	
Corrections	EP – Cheffe de Projet en Urbanisme	16/07/2024	
Corrections	EP – Cheffe de Projet en Urbanisme	18/09/2024	
Corrections	EP – Cheffe de Projet en Urbanisme	03/02/2025	
Validation	EP – Cheffe de Projet en Urbanisme	06/05/2025	

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. L'OAP DE L'ANCIEN GARAGE.....	13
1.1 Caractéristiques du site	15
1.2 Principe d'Aménagement	17
CHAPITRE 2. L'OAP DE LA RUE DE BOURLON.....	21
2.1 Caractéristiques du site	22
2.2 Principe d'Aménagement	24
CHAPITRE 3. L'OAP DE LA RUE DE SAUCHY.....	27
3.1 Caractéristiques du site	28
3.2 Principe d'Aménagement	30
CHAPITRE 4. L'OAP DES JARDINS DU PRESBYTERE.....	33
4.1 Caractéristiques du site	35
4.2 Principe d'Aménagement	37
CHAPITRE 5. L'OAP DU SECTEUR UEH (MUTATION DE L'ANCIENNE BA103)	41
5.1 Caractéristiques du site	42
5.2 Principe d'aménagement	44
CHAPITRE 6. L'OAP DU PORT INTERIEUR DU CANAL SEINE NORD EUROPE	48
6.1 Caractéristiques du site	49
6.2 Principe d'Aménagement	51
CHAPITRE 7. L'OAP DE LA RUE DE LA CROIX.....	55
7.1 Caractéristiques du site	56
7.2 Principe d'Aménagement	58

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles portent sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. Conformément à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser (1AU) doivent obligatoirement comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). A noter, les quartiers des zones urbaines peuvent également faire l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

En outre, conformément à l'article L 151-6-2 du Code de l'Urbanisme, les OAP définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Le Plan Local d'Urbanisme peut contenir différents types d'OAP :

- **Les OAP sectorielles** : elles concernent des quartiers ou secteurs identifiés au sein du règlement et doivent prendre en compte la qualité architecturale, urbaine et paysagère des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent, notamment en entrée de ville ;
- **Les OAP valant règlement** : elles s'appliquent sur les zones urbaines ou à urbaniser dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Le projet d'aménagement défini au sein des OAP valant règlement doit garantir la cohérence avec le PADD, comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, et porter à minima sur :
 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 2. La mixité fonctionnelle et sociale ;
 3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 4. Les besoins en matière de stationnement ;
 5. La desserte par les transports en commun ;
 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- **Les OAP thématiques** : elles portent sur des actions spécifiques : elles peuvent ainsi favoriser la densification, définir les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, lutter contre l'insalubrité, favoriser le renouvellement urbain, etc. ;
- **Les OAP patrimoniales** : elles peuvent porter sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification d'éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs.

Le PLU de Haynecourt est concerné, par la présence de plusieurs OAP dites « sectorielles » qui ont pour objectif d'encadrer l'aménagement de certains secteurs, en complément d'un règlement écrit. Le contenu des OAP est adapté aux enjeux de chaque site, qui découlent de leur taille, de leur localisation, du contexte dans lequel elles s'insèrent et de leur configuration.

LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

■ Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article [L. 141-5](#) et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article [L. 141-6](#).

■ Article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, ces dispositions ne sont pas applicables aux plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration, de révision ou de modification dont les projets ont été arrêtés avant la promulgation de ladite loi.

■ Article L151-6-2 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

■ Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#) ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article [L. 141-5-3](#) du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

■ Article L151-7-1 du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions prévues à l'article [L. 151-7](#), dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

■ Article L151-7-2 du Code de l'Urbanisme

Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

■ Article R151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).

■ Article R151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

■ Article R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R.151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

■ Article R151-8-1 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-7-2](#) comportent au moins :

- 1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;
- 2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;
- 3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone.

GENERALITES

■ Densités minimales

Conformément au Schéma de Cohérence Territorial du Cambrésis, la commune d'Haynecourt est définie, au sein de l'armature urbaine, comme « commune hors pôle ». Elle doit respecter une densité minimale de construction de 16 logements à l'hectare (espaces publics, dessertes et ouvrages techniques compris).

■ Echancier prévisionnel

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Haynecourt, il est proposé de retenir l'échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ci-dessous détaillé.

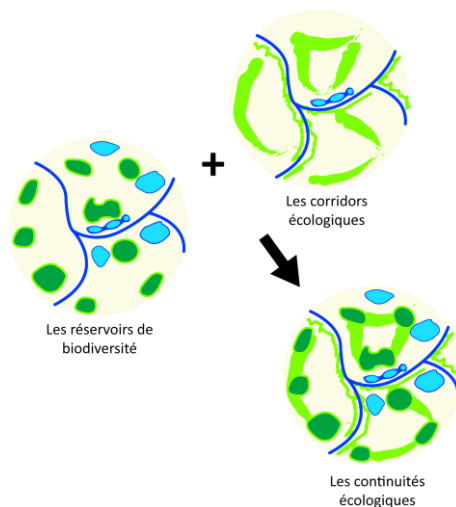
Orientations d'Aménagement et de Programmation	Echancier d'ouverture à l'urbanisation
OAP de l'ancien garage	Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
OAP de la rue de Bourlon	Ouverture à l'urbanisation à partir de 2028
OAP de la rue de Sauchy	Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
OAP des jardins du presbytère	Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
OAP du secteur Ueh (mutation de l'ancienne BA103)	Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
OAP du port intérieur du Canal Seine Nord Europe (Marquion-Cambrai)	Ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2028
OAP de la rue de la Croix	Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

■ Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est constituée de différentes sous-trame qui permettent de répondre aux besoins de différentes espèces : sous-trames humides sous-trames des cours d'eau, sous-trames des milieux boisés, sous-trame de milieux ouverts, etc. Il est également possible d'étendre ces sous-trames aux espèces du sol, il s'agit alors de la trame brune, ainsi qu'aux espèces nocturnes ou fortement dépendantes de l'alternance du cycle jour/nuit, comme les chauves-souris, rapaces ou certains insectes, on parle alors de trame noire. Ainsi, la Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Les continuités écologiques qui constituent la TVB comprennent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques :

- **Les réservoirs de biodiversité** : ce sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, c'est-à-dire des habitats naturels à l'intérieur desquels les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et de reproduction. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- **Les corridors écologiques** : ils permettent d'assurer des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie (alimentation, repos, déplacements, reproduction). Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.



A noter, les cours d'eau, parties de cours d'eau, et canaux sont importants pour la préservation de la biodiversité car ils constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. **Les zones humides** importantes pour la préservation de la biodiversité **constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.**

La Trame Verte et Bleue a pour **objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux** nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités anthropiques, qui peuvent constituer des éléments de contraintes (obstacles) pour les déplacements des espèces.

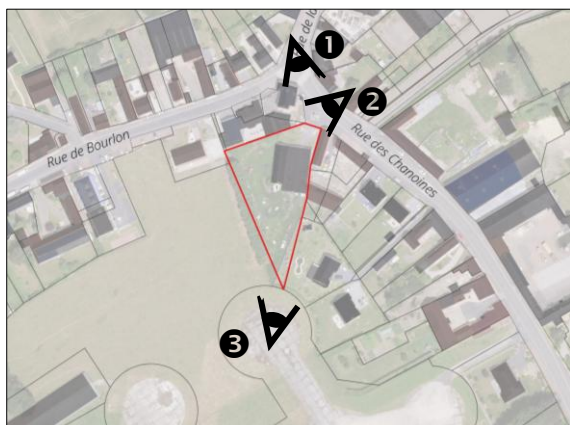
Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ont été intégrées dans chacune des OAP.



CHAPITRE 1. L'OAP DE L'ANCIEN GARAGE

(Croisement de la rue de Bourlon – rue des Chanoines)

1.1 Caractéristiques du site



- **Localisation** : Rue de Bourlon/ Rue des Chanoines
- **Superficie** : 2 598 m²
- **Vocation** : Mixte à vocation principale d'équipements
- **Densité minimale** : 16 logements à l'hectare
- **Zone ou secteur** : zone U





Constructions aux abords du site d'étude



Le site tient :

- **Au Nord** : à la partie bâtie au croisement de la rue de Bourlon et de la rue des Chanoines. La partie Nord est accessible par l'arrière du parvis sur lequel trône le monument aux morts. L'édifice est entouré d'un parterre planté et clôturé. L'accès au site sur cette partie Nord est masqué par la présence d'une demeure plus bourgeoise de grande hauteur qui surplombe le croisement des deux rues. Le linéaire bâti de la limite Nord à laquelle l'entité s'accroche se compose d'un ensemble bâti comprenant des équipements communaux : la mairie et l'école. Les constructions aux alentours se composent de matériaux d'aspect varié : briques rouges, enduits clairs (ton pierre), et tuiles mécaniques (dans les tons bruns, ocres, rouges) ;
- **Au Sud** : à une alvéole héritée de l'ancienne piste d'aviation de la Base Aérienne (BA103) ;
- **A l'Est** : à la partie bâtie aux abords de la rue des Chanoines. L'emprise s'attache à un corps de ferme ayant pignon sur rue. Les constructions aux alentours se composent de matériaux d'aspect varié : briques rouges, enduits clairs (ton pierre), et tuiles mécaniques (dans les tons bruns, ocres, rouges) ;
- **A l'Ouest** : à la zone agricole (prairie permanente).

1.2 Principe d'Aménagement

■ Aménagement du site et constructions

Le site correspond à une zone mixte à vocation principale d'équipements. Ainsi, l'opération pourra accueillir une potentielle extension de l'équipement scolaire en place ainsi que tout autre équipement, établissement et/ou aménagement présentant un intérêt collectif, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

Un doute subsiste quant à la présence d'une pollution des sols (présence d'un ancien garage). Une attention particulière sera portée sur l'analyse et la remise en état des sols le cas échéant, comprenant le traitement et le recyclage des véhicules existants sur site.

Dans l'hypothèse où le programme comprendrait des logements, et conformément au SCoT du Cambrésis, l'opération devra respecter une densité moyenne minimale de 16 logements/ha (espaces publics et voiries compris).



Actuellement, le site se compose de deux entités bâties : un hangar de tôle adossé à un bâtiment en briques. L'emprise de ce foncier peut être valorisée après démolition des bâtiments. Une recomposition urbaine du site devra être assurée afin de s'intégrer dans le tissu bâti du centre-bourg.

Le monument commémoratif repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sera préservé, la desserte du site tiendra compte de l'aménagement du parvis accueillant cet élément de patrimoine à conserver.

L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

Une réflexion devra être menée sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent.

Le projet devra respecter un échéancier opérationnel d'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de se reporter au tableau en page 9.

■ Continuités écologiques, ambiance paysagère et espaces verts :

Les constructions devront s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant :

- Le projet garantira la création d'une frange paysagère en périphérie Ouest de l'opération afin d'assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et le site. Celle-ci sera composée d'essences locales (haies végétales diversifiées, haies mixtes, massifs arbustifs, etc.) ;
- Les arbres existants en frange Ouest du site n'ayant aucune valeur écologique pourront être supprimés ;
- Les espèces exotiques envahissantes (Buddleia de David) devront être supprimées.

Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares est interdite.

D'un point de vue écologique, il conviendra de :

- Faire de la trame bâtie un support de la nature en ville : les jardins privés, parcs urbains et espaces publics, aménagements paysagers, etc. participent pleinement au développement de la biodiversité en ville et à la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain ;
- Favoriser le renouvellement urbain et la réutilisation des sols déjà artificialisés afin de réduire l'impact sur les zones naturelles, agricoles et forestières ;

- Traiter les lisières urbaines : soigner la transition lors de constructions et d'aménagements implantés en limite entre la zone urbaine et la zone agricole (franges urbaines). Ces aménagements paysagers participent également à l'identité rurale de la commune ;
- Limiter la création d'obstacles au sein des corridors écologiques : prévoir des perméabilités dans la partie basse des clôtures (notamment en limite avec la zone agricole et naturelle) pour le passage de la petite faune, ou, si cela s'avère nécessaire, mener une réflexion sur la création d'ouvrage de franchissement (de type passage à faune).

■ Accès, voiries, déplacements et réseaux :

L'entrée sur site pourra se faire depuis l'accès rue des Chanoines (RD340). Toutefois, il conviendra de limiter les sorties au niveau du monument commémoratif, afin de garantir la sécurité des usagers sur la RD340. Les accès sur les voies départementales devront obligatoirement être étudiés avec les services de la voirie du Département.

Les sorties pourront s'effectuer en empruntant les pistes des alvéoles localisées au Sud du site projet. Les voiries devront être dimensionnées au projet.

Si le bouclage de la voirie ne peut être assuré, une placette de retournement sera aménagée en fin de voie, afin de faciliter le demi-tour des véhicules. L'aire de retournement devra être dimensionnée de manière à garantir les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Il conviendra de mener une réflexion sur la création de perméabilités douces avec les équipements existants. Ainsi, il serait intéressant de prévoir :

- Des liaisons piétonnes internes entre le site projet et les équipements en place adossés sur la limite Nord (l'école et la mairie) ;
- Une continuité douce en direction de l'alvéole, situé à l'extrémité Sud du site.

Toutes les voiries nouvelles devront être accompagnées de cheminements piétons accessibles et sécurisés, ou traitées en zone de rencontre.

Les abords des voiries devront être traités qualitativement et les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction des habitations. Ainsi, il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié.

Le projet devra prévoir des espaces de stationnements dimensionnés au projet en dehors des voies publiques. Une réflexion devra être portée sur la création de stationnement paysagers perméables.

L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.



Légende



Périmètre de l'OAP



Créer une nouvelle frange végétale afin d'assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et le site



Principe d'accès à créer depuis la RD340 Rue des Chanoines (Consulter le Département). Privilégier une sortie en direction des pistes & alvéoles.



Réflexion à mener sur la création de liaisons douces permettant d'accéder aux équipements publics et/ou aux alvéoles



Elément de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : le monument commémoratif



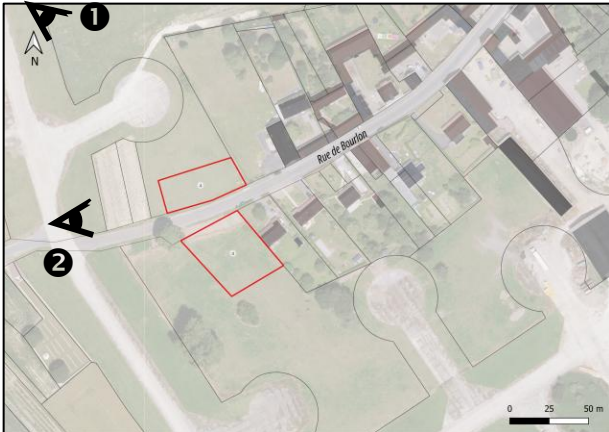
Bâti dont le foncier peut être valorisé après démolition



Équipements publics communaux : école et mairie

CHAPITRE 2. L'OAP DE LA RUE DE BOURLON

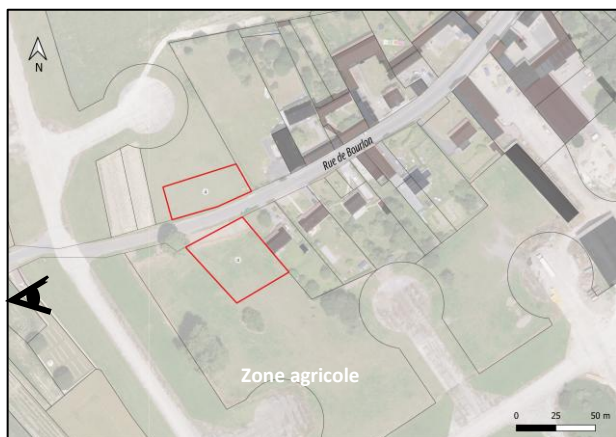
2.1 Caractéristiques du site



- **Localisation** : Rue de Bourlon
- **Superficie** : environ 2 900 m²
- **Vocation** : d'habitat
- **Densité minimale** : 16 logements à l'hectare
- **Zone ou secteur** : zone 1AU



Constructions aux abords du site d'étude



Le site tient :

- **Au Nord** : à la zone agricole (cultures) ;
- **Au Sud** : à la zone agricole (prairie arborée) et ses alvéoles (voie d'accès aux parcelles agricoles).
- **A l'Est** : à la partie bâtie le long de la rue de Bourlon. L'environnement urbain se compose majoritairement de pavillons individuels (en R+C). Les constructions aux alentours se composent de matériaux d'aspect varié : briques rouges, enduits clairs (ton pierre), et tuiles mécaniques (dans les tons bruns, ocres, rouges, anthracites) ;
- **A l'Ouest** : aux alvéoles de l'ancienne piste d'aviation de la Base Aérienne (BA103), et aujourd'hui à usage d'accès agricole, dont l'armature encercle la partie Sud-Ouest du bourg.

2.2 Principe d'Aménagement

■ Aménagement du site et constructions

Le site devra intéresser un projet à vocation d'habitat. En effet, la zone 1AU est localisée dans la continuité du bâti existant de la rue de Bourlon.

L'opération pourra éventuellement accueillir des typologies diversifiées de logements, adaptées aux besoins du territoire (exemples : petits logements, logements adaptés, ou encore des formes hybrides d'habitat, etc.).

Dans l'hypothèse où le programme comprendrait des logements, et conformément au SCoT du Cambrésis, l'opération devra respecter une densité moyenne minimale de 16 logements/ha (espaces publics et voiries compris) , soit un potentiel d'environ 4 logements.

Une réflexion devra être menée sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent (aménagement d'un point de collecte, etc.).

Le calvaire repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, situé à l'extrémité Ouest du site, sera préservé et s'intégrera dans la composition paysagère et urbaine de l'opération.

Le bâti devra être édifié de manière à offrir une cohérence d'ensemble, notamment en recherchant une harmonie dans l'implantation des futures constructions avec l'existant, ceci afin d'assurer une composition qualitative.

L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

Le projet devra respecter un échéancier opérationnel d'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de se reporter au tableau en page 9.

■ Continuités écologiques, ambiance paysagère et espaces verts :

L'opération devra veiller à s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant :

- Sur la frange Ouest, le projet garantira la création d'une lisière végétale. Celle-ci sera composée d'une haie basse continue et diversifiée ponctuée de plantations d'arbres de haute tige, afin de conserver l'ambiance « champêtre » des pâtures d'entrée de bourg. Celle-ci sera composée d'essences locales (haies végétales diversifiées, haies mixtes, massifs, arbustifs, etc.) ;
- Afin d'assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et le site, des franges paysagères seront créées sur les autres franges du site ;
- Les abords du site devront être traités de manière à garantir un aménagement paysager de qualité en entrée de bourg, en maintenant un esprit « champêtre » ;
- Le projet garantira la prise en compte des arbres remarquables repérés à proximité du site, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares, est interdite.



Ambiance champêtre - vue sur les pâtures en entrée de village

D'un point de vue écologique, il conviendra de :

- Conserver les tilleuls existants, présents autour du Calvaire ;
- Traiter les lisières urbaines : soigner la transition lors de constructions et d'aménagements implantés en limite entre la zone urbaine et la zone naturelle et agricole (franges urbaines). Ces aménagements paysagers participent également à l'identité rurale de la commune ;
- Enrichir le nombre de strates végétales dans les plantations aux abords des alvéoles, supports des cheminements de randonnée ;
- Limiter la création d'obstacles au sein des corridors écologiques : prévoir des perméabilités dans les clôtures pour le passage de la petite faune, ou, si cela s'avère nécessaire, mener une réflexion sur la création d'ouvrage de franchissement (de type passage à faune) ;

■ Accès, voiries, déplacements et réseaux :

L'accès se fera de part et d'autre de la rue de Bourlon. Au regard de la situation en entrée de bourg, la sécurité au niveau de la voirie devra être étudiée.

Il conviendra de maintenir la continuité des cheminements de part et d'autre de la rue de Bourlon.

Afin de garantir la bonne insertion paysagère du site dans son environnement urbain et paysager, les abords de la voirie devront être traités qualitativement.

Le projet devra prévoir des espaces de stationnements dimensionnés au projet en dehors des voies publiques. Une réflexion devra être portée sur la création de stationnements paysagers perméables.

Les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction de la voirie et des habitations. Ainsi, il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié.

L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.

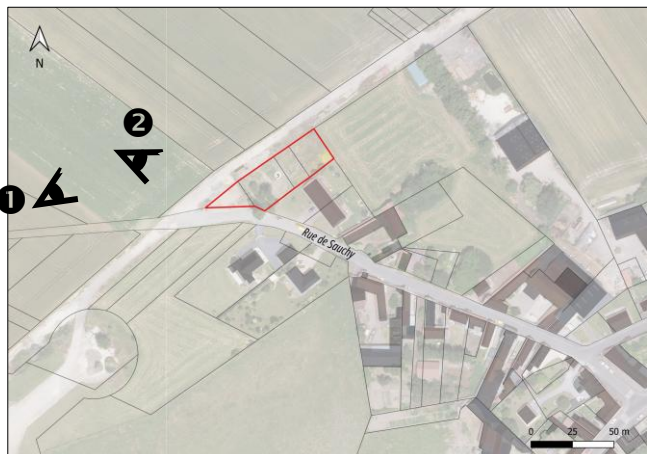


Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Tilleuls existants à conserver
-  Arbres remarquables à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Créer une frange végétale afin d'assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et le site
-  Créer une haie basse continue et diversifiée ponctuée de plantations d'arbres de haute tige, afin de conserver l'ambiance champêtre des pâtures d'entrée de bourg
-  Élément de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : le calvaire
-  Garantir des continuités douces

CHAPITRE 3. L'OAP DE LA RUE DE SAUCHY

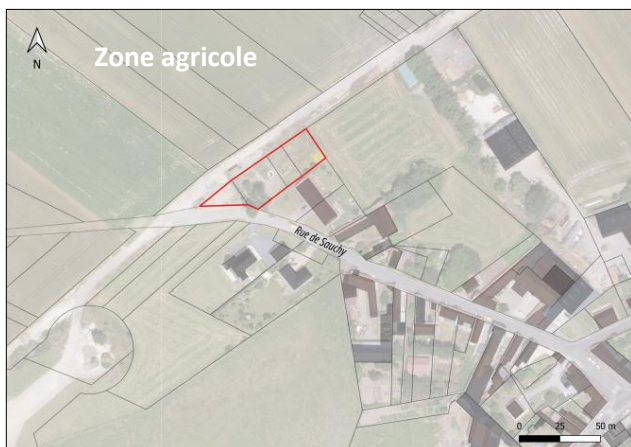
3.1 Caractéristiques du site



- **Localisation** : Rue de Sauchy
- **Superficie** : 1 490 m²
- **Vocation** : d'habitat
- **Densité minimale** : 16 logements à l'hectare
- **Zone ou secteur** : zone 1AU



Constructions aux abords du site d'étude



Environnement proche



Le site tient :

- **Au Nord** : à un chemin d'accès agricole et à la zone agricole (cultures) ;
- **Au Sud** : à la partie bâtie le long de la rue de Sauchy. L'environnement urbain se compose majoritairement de constructions basses de type pavillons individuels (en R+C). Les constructions aux alentours se composent de matériaux d'aspect varié : briques rouges ou tons pierre, enduits clairs, et tuiles mécaniques (dans les tons bruns, ocres, rouges) ;
- **A l'Est** : à la zone agricole ;
- **A l'Ouest** : aux alvéoles de l'ancienne piste d'aviation de la Base Aérienne (BA103), à usage d'accès agricole, dont l'armature encercle le bourg.

3.2 Principe d'Aménagement

■ Aménagement du site et constructions

Le site devra intéresser un projet à vocation d'habitat.

L'opération pourra par exemple accueillir des typologies diversifiées de logements, adaptées aux besoins du territoire (exemples : petits logements, logements adaptés, ou encore des formes hybrides d'habitat, etc.).

Dans l'hypothèse où le programme comprendrait des logements, et conformément au SCoT du Cambrésis, l'opération devra respecter une densité moyenne minimale de 16 logements/ha (espaces publics et voiries compris), soit un potentiel d'environ 2 logements.

En amont de l'aménagement du site, l'aménageur veillera à traiter le foncier faisant l'objet d'un dépôt d'ordures.

Une réflexion devra être menée sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent (aménagement d'un point de collecte, etc.).

L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

Le projet devra respecter un échéancier opérationnel d'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de se reporter au tableau en page 9.

■ Continuités écologiques, ambiance paysagère et espaces verts :

L'opération devra veiller à s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant :

- Le projet garantira la création d'une frange paysagère en périphérie Nord et Est de l'opération afin d'assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et le site. Celle-ci sera composée d'essences locales (haies végétales diversifiées, haies mixtes, massifs, arbustifs, etc.) ;
- La limite d'emprise avec les propriétés voisines devra être plantée de haies basses de manière à garantir un aménagement paysager de qualité.

Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares, est interdite.

D'un point de vue écologique, il conviendra de :

- Conserver les arbres fruitiers existant et supprimer les espèces exotiques envahissantes (ex : Robinier faux-acacia). Si les arbres fruitiers ne peuvent être conservés, il conviendra de replanter des essences locales équivalentes de fruitiers ;
- Enrichir le nombre de strates végétales dans les plantations aux abords des chemins ruraux et en limite avec la zone agricole ;
- Traiter les lisières urbaines : soigner la transition lors de constructions et d'aménagements implantés en limite entre la zone urbaine et la zone agricole (franges urbaines). Ces aménagements paysagers participent également à l'identité rurale de la commune ;
- Limiter la création d'obstacles au sein des corridors écologiques : prévoir des perméabilités dans les clôtures (notamment en limite avec la zone agricole et naturelle) pour le passage de la petite faune, ou, si cela s'avère nécessaire, mener une réflexion sur la création d'ouvrage de franchissement (de type passage à faune).

■ Accès, voiries, déplacements et réseaux :

Le projet devra prévoir des espaces de stationnements dimensionnés au projet en dehors des voies publiques. Une réflexion devra être portée sur la création de stationnements paysagers perméables.

Il conviendra de garantir les continuités douces depuis le site projet en direction du centre-village.

Les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction de la voirie et des habitations. Ainsi, il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié.

L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.



Légende



Périmètre de l'OAP



Arbres existants à préserver : supprimer les espèces exotiques envahissantes (ex: Robinier) et conserver les arbres fruitiers. S'ils ne peuvent être conservés, replanter des essences locales équivalentes de fruitiers



Créer une frange végétale afin d'assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et le site



Plantation de haies basses à créer en limite avec les propriétés voisines



Dépôt d'ordures à traiter



Garantir des continuités douces vers le centre-village

CHAPITRE 4. L'OAP DES JARDINS DU PRESBYTERE

(Rue de la croix)

4.1 Caractéristiques du site



- **Localisation** : Rue de la Croix
- **Superficie** : 3 203 m²
- **Vocation** : d'habitat
- **Densité minimale** : 16 logements à l'hectare
- **Zone ou secteur** : zone 1AU / U



Constructions aux abords du site d'étude



Le site tient :

- **Au Nord et à l'Ouest** : à la zone agricole (cultures). La limite parcellaire est ceinturée par la présence d'un mur doublé d'un linéaire végétal ;
- **Au Sud-Ouest et au Nord-Est** : aux fonds de jardins de la trame bâtie le long de la rue de la Croix. La rue de la Croix se compose principalement d'un bâti ancien ayant pignon sur rue, implanté dans un parcellaire en lanière. Ces dernières se composent de fonds de jardins historiquement arborés.
- **A l'Est** : à la partie bâtie de la rue de la Croix, l'accès au site se situe face à l'église. La partie Sud-Est est accessible depuis la RD340, qui est l'axe principal de la commune.

L'emprise foncière constituant l'accès au site, comprend actuellement un garage. Le site projet est implanté en second rideau.

La parcelle localisée en façade de la rue de la Croix est ceinte d'un haut mur en briques au sein de laquelle est édifiée une construction haute constituant l'ancien presbytère (en rez-de-chaussée + 1 étage + Combles).

4.2 Principe d'Aménagement

■ Aménagement du site et constructions

Le site devra intéresser un projet à vocation d'habitat. En effet, la zone 1AU est idéalement localisée en centre-bourg.

L'opération pourra également accueillir des typologies diversifiées de logements, adaptées aux besoins du territoire (exemples : petits logements, logements adaptés, ou encore des formes hybrides d'habitat, etc.).

Conformément au SCoT du Cambrésis, l'opération devra respecter une densité moyenne minimale de 16 logements/ha (espaces publics et voiries compris), soit un potentiel d'environ 5 logements.

L'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat. L'aménagement en double rideau devra prendre en considération la morphologie urbaine du bourg, dont la hauteur de l'ancien presbytère. En effet, afin de s'intégrer dans l'environnement urbain existant, il est recommandé que la hauteur des constructions ne dépasse pas 9 m, soit au maximum R+1+C ou R+2.

L'ancien presbytère et jardin attenant en limite Est devront être conservés. En effet, le site comprend des unités bâties :

- L'ancien presbytère : le bâtiment est actuellement concerné par des logements locatifs qu'il conviendra de préserver ;
- Un garage implanté en front à rue (à l'extrémité Sud-Ouest). Ce foncier peut être valorisé après démolition pour permettre l'accès au site projet.

Une réflexion devra être menée sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent (aménagement d'un point de collecte, etc.).

L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

Le projet devra respecter un échancier opérationnel d'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de se reporter au tableau en page 9.

■ Continuités écologiques, ambiance paysagère et espaces verts :

L'opération devra veiller à s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant :

- Si le mur en lisière est amené à disparaître, le projet garantira la création d'une frange paysagère en périphérie Nord et Ouest de l'opération, afin d'assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et le site. Cette frange paysagère devra être multi-strates, et sera composée d'essences locales, de hautes tiges et de strates plus basses (haies végétales diversifiées, haies mixtes, massifs, arbustifs, etc.) ;
- La limite avec les fonds de jardins avoisinants devra être plantée de haies basses continues et diversifiées de manière à garantir un aménagement paysager de qualité.

Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares, est interdite.

D'un point de vue écologique, il conviendra de :

- Traiter les lisières urbaines : soigner la transition lors de constructions et d'aménagements implantés en limite entre la zone urbaine et la zone agricole (franges urbaines). Ces aménagements paysagers participent également à l'identité rurale de la commune ;

- Adapter les revêtements en fonction des usages : privilégier l'utilisation de matériaux perméables afin de maintenir au maximum la fonction écologique des sols ;
- Limiter la création d'obstacles au sein des corridors écologiques : prévoir des perméabilités dans la partie basse des clôtures (notamment en limite avec la zone agricole et naturelle) pour le passage de la petite faune, ou, si cela s'avère nécessaire, mener une réflexion sur la création d'ouvrage de franchissement (de type passage à faune).

■ Accès, voiries, déplacements et réseaux :

L'accès depuis la rue de la Croix devra être étudié avec les services de la voirie du Département afin de garantir la sécurité des usagers sur la RD340.

Une voirie nouvelle au gabarit suffisant devra être créée afin de desservir le site depuis l'emprise des garages existants à démolir.

La parcelle localisée en façade de la rue de la Croix est ceinte d'un haut mur en briques. Afin de garantir la visibilité des automobilistes en sortie de site, il conviendra de réduire la hauteur du mur afin de dégager les vues sur la rue de la Croix, et de limiter les possibilités de stationnement sur 5 m de part et d'autre de l'accès.

Les voiries seront soit accompagnées de cheminements piétons sécurisés soit traités sous la forme de voiries partagées.

Lorsque le bouclage de la voirie ne peut être assuré, une placette de retournement devra être aménagée en fin de voirie, afin de faciliter le demi-tour des véhicules. L'aire de retournement devra être dimensionnée de manière à garantir les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Le projet devra prévoir des espaces de stationnements dimensionnés au projet en dehors des voies publiques. Une réflexion devra être portée sur la création de stationnements paysagers perméables.

Les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction de la voirie et des habitations. Ainsi, il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié.

L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.



Légende



Périmètre de l'OAP



Si le mur est amené à disparaître, créer une frange paysagère multi-strates (composée d'espèces indigènes locales, de haute tige et de strates plus basses) afin d'assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et le site



Principe d'accès à créer depuis la RD340 Rue de la Croix (consulter le Département)



Sécuriser l'accès sur la RD340 : réduire la hauteur du mur afin de dégager les vues en direction de la rue de la Croix et limiter le stationnement de part et d'autre de l'accès



Plantation de haies basses continues et diversifiées en limite avec les propriétés voisines



Conserver l'ancien presbytère et le jardin attenant



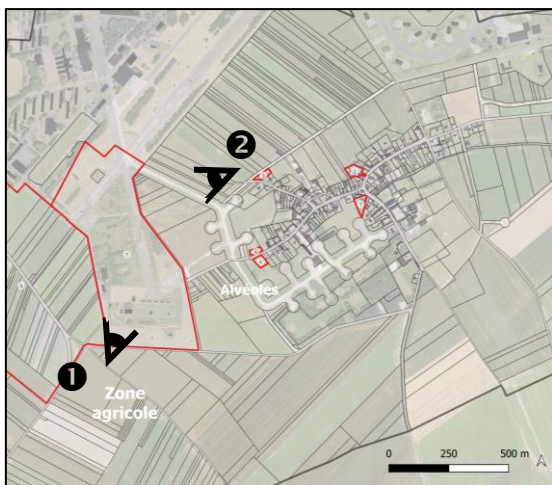
Bâti dont le foncier peut être valorisé après démolition



Eglise et cimetière communal

CHAPITRE 5. L'OAP DU SECTEUR UEH (MUTATION DE L'ANCIENNE BA103)

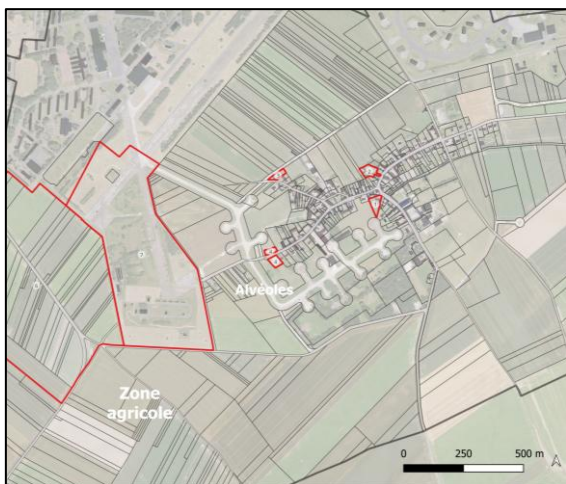
5.1 Caractéristiques du site



- **Localisation** : au cœur du ban communal, à l'Ouest du bourg
- **Superficie** : environ 28 ha
- **Vocation** : d'activités économiques (logistiques ou industrielles) dans la continuité du site de l'ancienne Base Aérienne 103
- **Zone ou secteur** : secteur Ueh



Environnement aux abords du site d'étude



Le site tient :

- **Au Nord** : à la zone d'activités économiques d'E-Valley ;
- **Au Sud** : aux grands plateaux agricoles (cultures) ;
- **A l'Est** : à la zone agricole (cultures) au premier plan, puis à la voie structurante du site des alvéoles au second plan. Malgré la forte proximité du bourg en limite Est du site, l'ancienne voie d'atterrissage crée une rupture franche entre le bourg et le site d'OAP.
- **A l'Ouest** : par de la zone agricole (cultures), qui accueillera à l'horizon 2028, le futur port intérieur fluvial Marquion-Cambrai du Canal Seine Nord Europe, dont le périmètre se situe à cheval sur les communes de Sauchy-Lestrée et Haynecourt.

5.2 Principe d'aménagement

■ Aménagement du site et constructions

Le site devra intéresser un projet à vocation d'activités économiques, logistiques et/ou industrielles. En effet, la zone Ueh correspondant à la future zone industrielle du site E-Valley, a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.

Afin de limiter les vues depuis le village, une réflexion devra être portée sur l'implantation des constructions en fonction des hauteurs. Il conviendra ainsi de limiter au maximum l'implantation des bâtiments les plus hauts en partie Est et de prévoir une insertion paysagère de qualité.

L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

Il conviendra de tendre vers une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau :

- Il est recommandé de procéder à la récupération, au stockage et à la réutilisation des eaux pluviales de toiture ;
- Sont interdits tous les types de rejet en direction des milieux.

Il conviendra d'être vigilant quant à la présence, à proximité, d'un captage d'eau potable et de ses périmètres de protection associés (se référer à la DUP).

Le projet devra respecter un échéancier opérationnel d'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de se reporter au tableau en page 9.

■ Continuités écologiques, ambiance paysagère et espaces verts :

L'opération devra veiller à s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant et limitera l'impact visuel des différents bâtiments, et pas uniquement au premier plan :

- Le projet garantira la création d'une bande tampon d'une largeur de 20 mètres minimum en lisière Est de l'opération, afin de faciliter l'insertion visuelle et paysagère de la zone d'activités dans son environnement. Elle sera constituée d'un aménagement paysager composé d'un merlon planté d'espèces locales et diversifiées (arbres de haute tige, haies basses diversifiées et continues, strates herbacées). Afin d'éviter un effet de « rideau végétal » qui peut contribuer à fermer les perspectives sur le paysage, il conviendra de limiter la hauteur du merlon, d'éviter au maximum les plantations en alignement, et de privilégier des strates différentes composées d'espèces diversifiées ;
- Il conviendra d'éviter les plantations sur l'extrémité Sud, et de privilégier les milieux ouverts afin de créer une continuité avec les vastes parcelles agricoles (les milieux ouverts étant favorables au hibou des marais) ;
- Un espace ouvert de type « zone prairiale » devra être créé en partie Sud du site. La position, l'emprise et les caractéristiques du milieu pourront être définis par le porteur de projet en fonction des études écologiques menées ;
- Le projet limitera au maximum la pollution lumineuse afin de protéger la faune nocturne et crépusculaire et de ne pas générer de nuisance en direction du bourg. Il conviendra pour cela de prévoir lors du projet :
 - Une orientation adaptée des faisceaux lumineux ;
 - Une modulation des intensités lumineuses ;
 - Une extinction des lumières la nuit ou un système de déclenchement automatisé ;
 - Une hauteur des mâts adaptée.
- Il est recommandé de planter les abords des voiries.

Ces aménagements participent également à la mise en valeur et au renforcement des continuités écologiques.

Afin de préserver et renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques, il conviendra de mener une réflexion afin de :

- Adapter les revêtements en fonction des usages : privilégier l'utilisation de matériaux perméables afin de maintenir au maximum la fonction écologique des sols (exemples : parkings végétalisés, utilisation de matériaux drainants, etc.) ;
- Tendre vers une gestion quantitative et économe de la ressource en eau ;
- Faire de la trame bâtie un support de la nature en ville (toitures, murs végétalisés, aménagements paysagers, etc. participent pleinement au développement de la biodiversité et à la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain) ;
- Prévoir des aménagements paysagers de qualité lors de tous projets d'aménagement ;
- Enrichir le nombre de strates végétales dans les plantations aux abords des voies ;
- Traiter les lisières urbaines : soigner la transition notamment lors de constructions et d'aménagements implantés en limite avec la zone agricole (franges urbaines). Ces aménagements paysagers participent également à l'identité rurale de la commune ;
- Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il conviendra de limiter les plantations monospécifiques, et, au contraire, de tendre vers une plus grande diversité d'espèces. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares, est interdite ;
- Privilégier des modes de gestion alternatifs qui permettent un enrichissement des sols plutôt que leurs appauvrissements (plan de gestion différenciée, fauche tardive, plantes vivaces endémiques...) ;
- Limiter la création d'obstacles : prévoir des perméabilités dans la partie basse des clôtures pour le passage de la petite faune, en limite avec la zone agricole, ou, si cela s'avère nécessaire, mener une réflexion sur la création d'ouvrage de franchissement (de type passage à faune).

■ Accès, voiries, déplacements et réseaux :

Le site E-Valley ; localisé à cheval entre les communes d'Epinoy et d'Haynecourt ; est accessible depuis la RD643 et sera à terme aussi accessible depuis l'entrée Sud. Il est desservi par une voie structurante, puis par des voies de desserte internes, qui permettent d'accéder aux différents lots.

Le secteur Ueh sera desservi depuis les voiries internes du site E-Valley. Les accès devront être dimensionnés de manière à présenter un gabarit suffisant et à correspondre aux différents flux générés par la vocation du site (logistique et industrielle). Il s'agit également de favoriser le recours aux ouvrages d'hydraulique douce dans la gestion des eaux pluviales, notamment le long des voiries de desserte.

Afin de garantir la sécurité des usagers et le cadre de vie des habitants, aucun accès depuis la limite Est du site ne sera autorisé.

Une réflexion devra être menée sur la perméabilité du site en matière de liaisons douces (internes et externes).

Les espaces de stationnements devront être dimensionnés au projet et réalisés en dehors des voies publiques. Il conviendra de privilégier les stationnements végétalisés ou l'emploi de matériaux drainants pour les véhicules légers.

Les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction de la voirie et des sites d'activités. Ainsi, il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié.

L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.

OAP du secteur Ueh (Mutation de l'ancienne BA103) Commune de Haynecourt



Légende



Périmètre de l'OAP



Plantations d'arbres à créer (éviter de fermer le paysager par un « rideau végétal »)



Bande tampon de 20 mètres de large à créer en lisière : elle sera constituée d'un aménagement paysager composé d'un merlon planté d'essences locales et diversifiées



Principe d'accès à créer



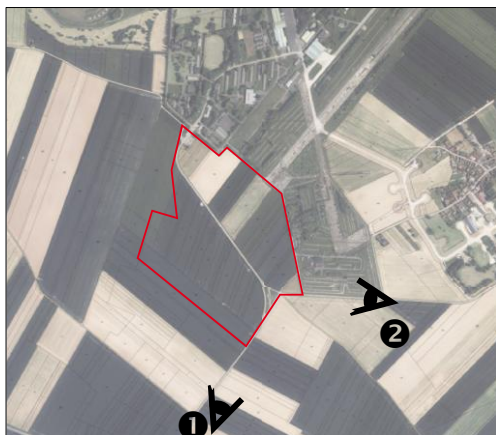
Activités logistiques et/ou industrielles



Espace de végétalisation ouvert de type zone prairiale (position, emprise et caractéristiques qui restent à définir par le porteur de projet)

CHAPITRE 6. L'OAP DU PORT INTERIEUR DU CANAL SEINE NORD EUROPE

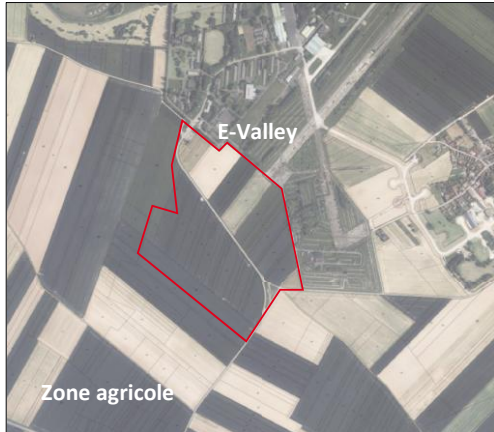
6.1 Caractéristiques du site



- **Localisation** : extrémité Sud-Ouest du ban communal
- **Superficie** : environ 43 ha
- **Vocation** : d'activités économiques (logistiques, industrielles et/ou de services) liées au port intérieur du Canal Seine Nord Europe
- **Zone ou secteur** : secteur 1AUzp



Environnement aux abords du site d'étude



Le site tient :

- **Au Nord et à l'Est** : à l'ancienne Base Aérienne (BA103) en reconversion devenue le site industriel et logistique d'E-Valley ;
- **Au Sud** : aux grands plateaux agricoles (cultures) ;
- **A l'Ouest** : à la zone agricole (cultures), qui accueillera le futur port intérieur fluvial Marquion-Cambrai du Canal Seine Nord Europe, et dont le périmètre se situe à cheval sur les communes de Sauchy-Lestrée et Haynecourt.

6.2 Principe d'Aménagement

■ Aménagement du site et constructions

Le site devra intéresser un projet à vocation d'activités logistiques, industrielles et/ou de services. En effet, la zone 1AUzp correspondant à la future zone portuaire Marquion-Cambrai, a vocation à accueillir des activités économiques liées à l'activité portuaire fluviale du Canal Seine Nord Europe. Ainsi, les flux induits par la localisation du site constituent une opportunité permettant d'accueillir à la fois des services logistiques et des équipements. Une liaison avec le périmètre du site E-Valley est prévue.

L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

Le projet devra respecter un échancier opérationnel d'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de se reporter au tableau en page 9.

■ Continuités écologiques, ambiance paysagère et espaces verts

L'opération devra veiller à s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant :

- Le projet garantira la création d'une ceinture végétale en périphérie Sud avec les zones de contacts avec le parcellaire agricole : celle-ci sera constituée d'une bande tampon d'une largeur de 5 mètres minimum, afin d'adoucir l'impact visuel et environnemental du futur port dans le paysage. Il est recommandé de privilégier les espèces locales (arbres de haute tige, haies basses diversifiées et continues, strates herbacées) ;
- La voie de desserte sera plantée d'un double alignement d'arbres et de noues plantées ;
- Le projet limitera au maximum la pollution lumineuse afin de protéger la faune nocturne et crépusculaire et de ne pas générer de nuisance en direction du bourg. Il conviendra pour cela de prévoir lors du projet :
 - Une orientation adaptée des faisceaux lumineux ;
 - Une modulation des intensités lumineuses ;
 - Une extinction des lumières la nuit ou un système de déclenchement automatisé ;
 - Une hauteur des mâts adaptée.
- Le projet intégrera des prescriptions garanties du maintien du cadre de vie de la commune :
 - Le projet garantira un aménagement paysager limitant les vues depuis le village ;
 - Le projet limitera l'impact visuel des différents bâtiments, et pas uniquement au premier plan.

Il est recommandé de privilégier l'emploi de plantations d'essences locales. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares, est interdite.

D'un point de vue écologique, il conviendra de :

- Traiter les lisières : soigner la transition avec l'altimétrie des terrains agricoles voisins entre la zone portuaire et la zone agricole. Ces aménagements paysagers devront être diversifiés et qualitatifs : les compositions intégreront des arbres de haute tige et des strates végétales de hauteurs différentes, afin de garantir l'absence de visibilité des bâtiments depuis le bourg. Ces aménagements participent également à la mise en valeur et au renforcement des continuités écologiques ;
- Adapter les revêtements en fonction des usages : privilégier l'utilisation de matériaux perméables afin de maintenir au maximum la fonction écologique des sols ;
- Favoriser le recours aux ouvrages d'hydraulique douce dans la gestion des eaux pluviales, notamment le long des voiries de desserte du site.

■ Accès, voiries, déplacements et réseaux

Le site est desservi par la voie communale (Chemin d'Haynecourt) menant à Haynecourt et la zone E-Valley depuis la RD939.

L'accès devra être dimensionné aux différents flux générés par la vocation du site (port fluvial). Ainsi, les accès depuis la limite Est du site devront être étudiés avec les services de la voirie du Département afin de garantir la sécurité des usagers. A noter, le potentiel multimodal du site sera assuré grâce à des infrastructures de transport structurantes et diversifiées :

- ✓ **Fluvial** : le site bénéficiera de la proximité immédiate avec le port de Cambrai-Marquion qui constitue l'un des quatre ports intérieurs qui jalonnent le tracé du Canal Seine-Nord Europe ;
- ✓ **Ferroviaire** : le port intérieur bénéficiera d'un embranchement ferroviaire ;
- ✓ **Routier et autoroutier** : La commune d'Haynecourt bénéficie d'un bon maillage routier avec de nombreuses voies de desserte à proximité : la RD939, la RD643, l'A26.

Pour desservir le site, il sera nécessaire d'aménager un giratoire à 4 branches, au croisement de trois chemins communaux.

Une réflexion devra être menée sur la perméabilité du site en matière de liaisons douces (internes et externes).

Concernant les voiries de desserte interne, une voirie nouvelle au gabarit suffisant devra être créée afin de desservir le site. Cette voirie sera doublée d'un cheminement mode doux afin de garantir la perméabilité du site et de limiter les conflits d'usage.

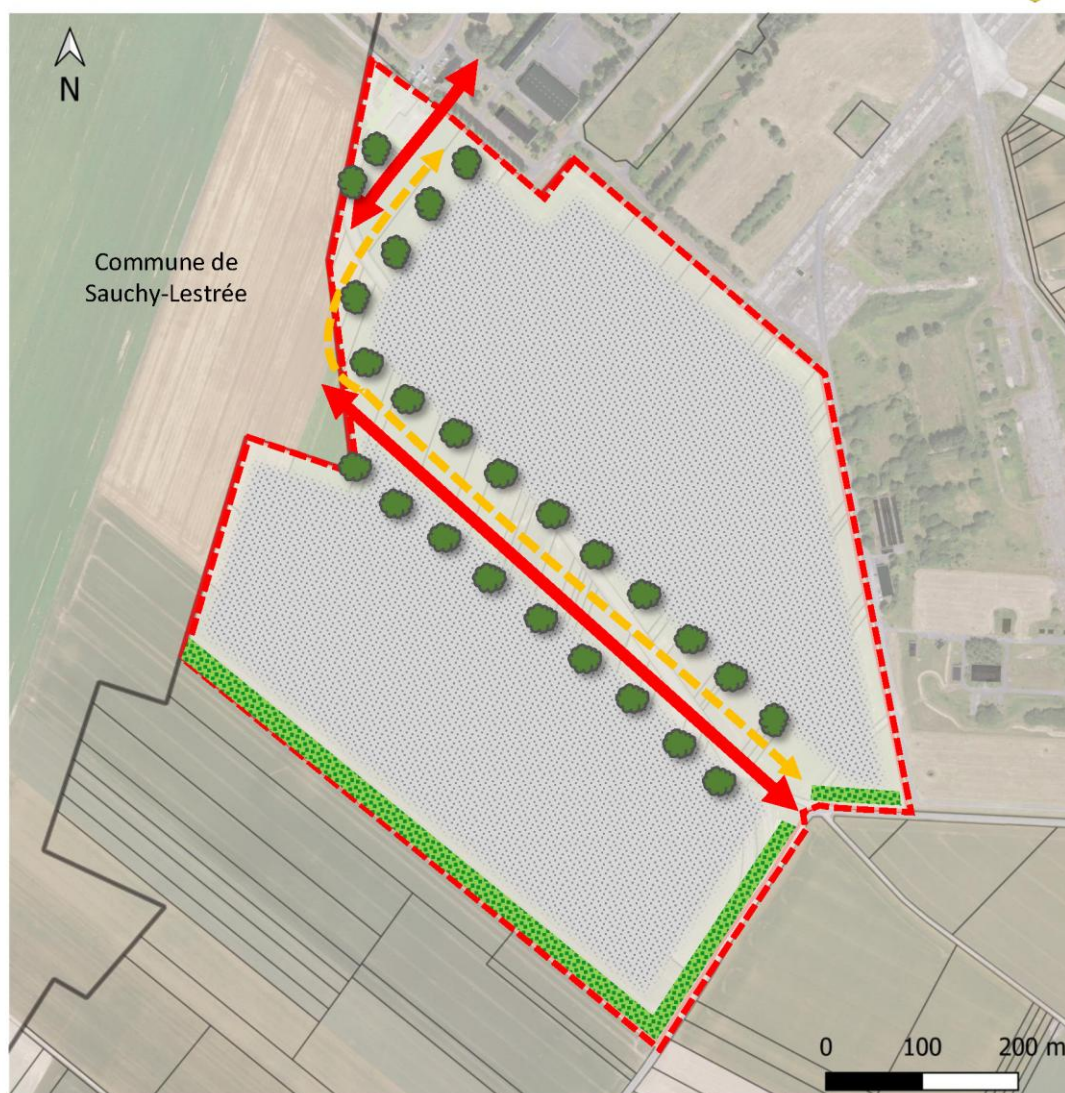
Le projet devra prévoir des espaces de stationnements dimensionnés au projet en dehors des voies publiques. Les stationnements devront être perméables et plantés (soit un arbre toutes les 3 places).

Afin de garantir la bonne insertion paysagère du site dans son environnement urbain et paysager, les abords de la voirie devront être traités qualitativement.

Les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction de la voirie et des sites d'activités. Ainsi, il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié.

L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.

OAP du port intérieur du Canal Seine Nord Europe Commune de Haynecourt



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Alignement d'arbres à créer
-  Bande tampon de 5 mètres de largeur à créer en lisière avec le parcellaire agricole : créer une frange paysagère multi-strates composée d'essences locales
-  Principe d'accès à créer
-  Principe de liaison douce à étudier
-  Aménagements en lien avec le Canal Seine Nord Europe : activités logistiques, services aux entreprises et/ou activités industrielles

CHAPITRE 7. L'OAP DE LA RUE DE LA CROIX

7.1 Caractéristiques du site



- Localisation : Rue de la Croix
- Superficie : 2 089 m²
- Vocation : d'habitat
- Densité minimale : 16 logements à l'hectare
- Zone ou secteur : zone 1AU



Constructions aux abords du site d'étude



Le site tient :

- **Au Nord** : à la friche de l'ancienne râperie, rue d'Oisy : il s'agit d'une friche imperméabilisée qui représente un potentiel écologique notamment liée à la présence de chiroptères. Localisé en entrée de bourg, cet espace correspond à l'ancienne râperie (petite usine de betteraves destinées à la fabrication du sucre). Il s'agit désormais d'un site délaissé, sur lequel persistent, plateforme de béton, et autres vestiges de l'activité à l'état de « ruines ». Sans affectation particulière depuis sa fermeture, une végétation spontanée a recouvert les sols artificialisés ainsi qu'une partie des bâtiments en ruine. La reconquête de la végétation spontanée est support de potentialités écologiques ;
- **Au Sud** : aux constructions le long de la rue de la Croix. La rue de la Croix se compose principalement d'un bâti ancien, de ferme à cour carré et habitations ayant pignon sur rue, implantées dans un parcellaire en lanière. Les constructions plus récentes se composent de pavillons individuels ;
- **A l'Est** : au jardin des habitations de la rue de la Croix ;
- **A l'Ouest** : à un ancien corps de ferme à cour carré implanté à l'intersection entre la rue de la Croix et la rue d'Oisy.

7.2 Principe d'Aménagement

■ Aménagement du site et constructions

Le site devra intéresser un projet à vocation d'habitat. En effet, la zone 1AU est idéalement localisée au sein du tissu urbanisé en second rideau.

L'opération pourra également accueillir des typologies diversifiées de logements, adaptées aux besoins du territoire (exemples : petits logements, logements adaptés, ou encore des formes hybrides d'habitat, etc.).

Conformément au SCoT du Cambrésis, l'opération devra respecter une densité moyenne minimale de 16 logements/ha (espaces publics et voiries compris), soit un potentiel d'environ 2 logements (il convient d'exclure du calcul l'allée plantée d'arbres de haute tige qui doit être préservée). Il est ainsi recommandé de ne pas dépasser 2 logements sur la partie arrière de l'emprise foncière.

L'urbanisation sera réalisée sous forme d'habitat. L'aménagement en double rideau devra prendre en considération la morphologie urbaine du bourg.

Une réflexion devra être menée sur la thématique des déchets en lien avec l'organisme compétent (aménagement d'un point de collecte, etc.).

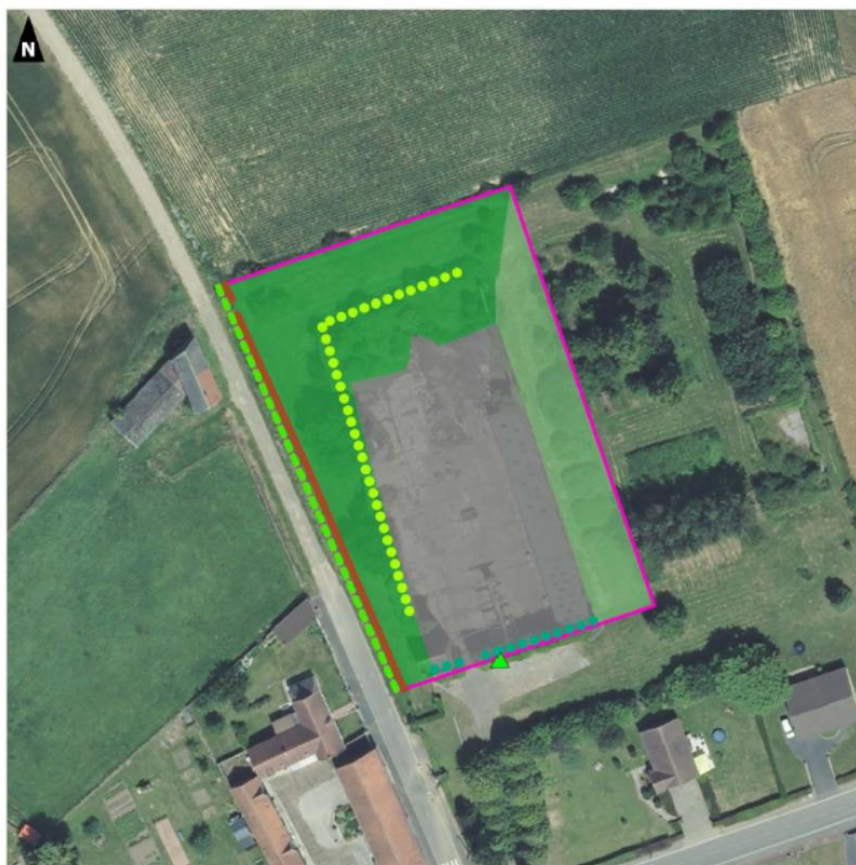
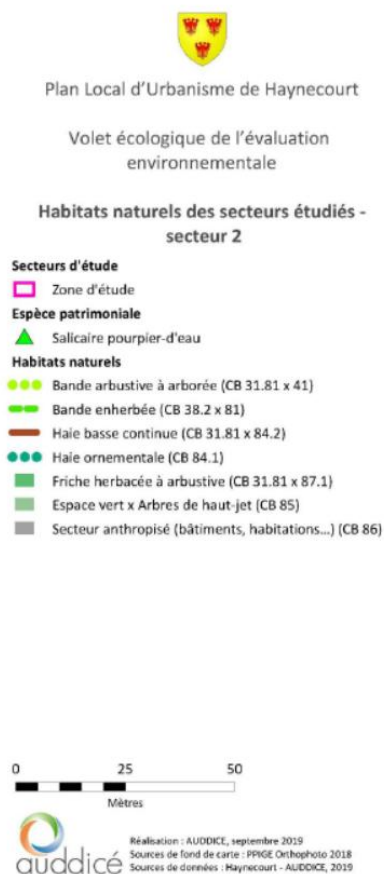
L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.

Le projet devra respecter un échéancier opérationnel d'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de se reporter au tableau en page 9.

■ Continuités écologiques, ambiance paysagère et espaces verts :

L'opération devra veiller à s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant :

- Les alignements d'arbres de haute tige de part et d'autre de l'allée pavée sont identifiés comme linéaire éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de grands arbres pouvant présenter des cavités utiles aux chiroptères notamment au regard de la présence potentielle de chiroptères et d'oiseaux nicheurs sur la friche de l'ancienne râperie (parcelle ZB145) ;
- S'assurer que l'aménagement futur n'aura pas d'incidence sur les espèces. Il est vivement recommandé le passage d'un écologue afin de vérifier la présence d'espèces et de les préserver lors de tout aménagement :
 - Limiter le dérangement des espèces en phase de travaux (éviter les périodes sensibles : période de reproduction des oiseaux ou d'hibernation des chiroptères) ;
 - Prendre en compte la présence potentielle d'espèces protégées et/ou patrimoniales (Salicaire pourpier d'eau identifiée lors des études écologiques de 2019) ;
- La limite avec les fonds de jardins avoisinants devra être plantée de haies basses continues et diversifiées de manière à garantir un aménagement paysager de qualité.



Toutes les plantations devront être choisies parmi les essences locales. La plantation d'espèces invasives, protégées ou rares, est interdite.

D'un point de vue écologique, il conviendra de :

- Traiter les lisières urbaines : soigner la transition lors de constructions et d'aménagements implantés en limite entre la zone urbaine et la zone naturelle (franges urbaines). Ces aménagements paysagers participent également à l'identité rurale de la commune ;
- Adapter les revêtements en fonction des usages : privilégier l'utilisation de matériaux perméables afin de maintenir au maximum la fonction écologique des sols ;
- Limiter la création d'obstacles au sein des corridors écologiques : prévoir des perméabilités dans la partie basse des clôtures (notamment en limite avec la zone agricole et naturelle) pour le passage de la petite faune, ou, si cela s'avère nécessaire, mener une réflexion sur la création d'ouvrage de franchissement (de type passage à faune).

■ Accès, voiries, déplacements et réseaux :

A noter que le site projet est implanté en second rideau. L'accès est possible depuis l'allée pavée existante à l'angle de la rue de la Croix, ainsi que depuis un accès existant rue d'Oisy.

Si l'accès devait être réalisé depuis la rue de la Croix, il devra être étudié avec les services de la voirie du Département afin de garantir la sécurité des usagers sur la RD340.

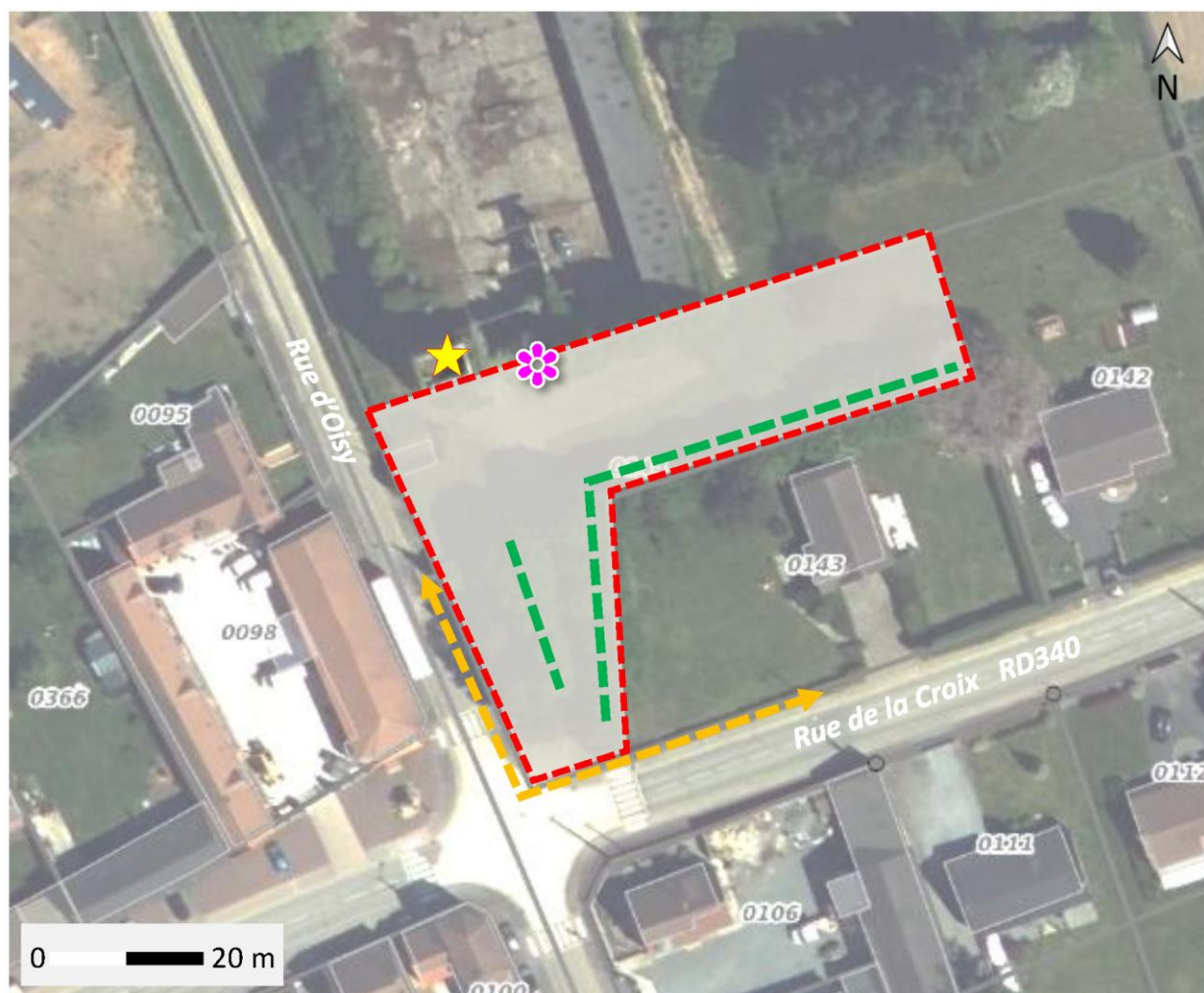
Les cheminements piétons existants devront être préservés.

Lorsque le bouclage de la voirie ne peut être assuré, une placette de retournement devra être aménagée en fin de voirie, afin de faciliter le demi-tour des véhicules. L'aire de retournement devra être dimensionnée de manière à garantir les manœuvres des véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Le projet devra prévoir des espaces de stationnements dimensionnés au projet en dehors des voies publiques. Une réflexion devra être portée sur la création de stationnements paysagers perméables.

Les aménagements permettront une gestion hydraulique des eaux pluviales afin de limiter les ruissellements en direction de la voirie et des habitations. Ainsi, il conviendra d'être attentif aux dénivellations naturelles du terrain et de s'appuyer sur les pentes existantes afin de gérer la collecte des eaux pluviales (création de noues, chaussées drainantes, etc.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés conformément au projet et ne devront pas générer de nouveaux risques. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée) et le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux sera privilégié.

L'opération devra prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone.



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Linéaire éco-paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (allée comprenant un alignement d'arbres de haute tige à préserver)
-  Élément de patrimoine à conserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : la tour de guet
-  Liaison douce à préserver
-  Prendre en compte la présence potentielle d'espèces protégées et/ou patrimoniales (Salicaire pourpier d'eau)