

Commune de

# QUINCAMPOIX

Révision allégée n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Fait à Buchy  
Le Président,

**ARRÊTÉ LE : 29/06/2021**

**APPROUVÉ LE : 28/03/2022**

Dossier 19057653  
29/06/2021

réalisé par



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

Commune de

# Quincampoix

## Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version	Date	Description
Orientation d'Aménagement et de Programmation	17/12/2019	Révision allégée n°1 du PLU de Quincampoix

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	Julie WENIS – Urbaniste	02/12/2019	
Rédaction et validation	François DEHAIS – Directeur d'étude	17/12/2019	

La loi SRU, qui a institué les Plans Locaux d'Urbanisme, a largement mis en avant la notion de projet qui se concrétise notamment par les Orientations d'Aménagement. Cet outil constitue un atout essentiel pour les communes qui n'ont pas de capacité à maîtriser le foncier. En effet, elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables du PLU. Sous forme de schémas, elles donnent les grands principes d'aménagement sans figer les possibilités d'évolution des futures réalisations.

Dans le PLU de QUINCAMPOIX, des orientations d'aménagement ont été réfléchies suivant une logique du territoire et de fonctionnement du centre ville mais également dans le respect des objectifs communaux.

Ainsi, lors de l'aménagement de l'ensemble des zones, il s'agira de prendre en compte :

- les déplacements doux : les déplacements piétonniers et cyclables inter-quartiers et connexion au centre ville et aux différents équipements publics,
- les déplacements routiers : définition d'accès préférentiels, réflexion sur des systèmes de bouclage, intégration de la notion de développement à très long terme (amorces voiries),
- la gestion des eaux pluviales en accompagnement des voiries / réalisation de noues, les éléments définis dans le schéma de gestion des eaux pluviales établi par INGETEC ont été repris,
- la végétalisation et l'intégration visuelle des zones ouvertes à l'urbanisation : 2 niveaux ont été appréhendés : la végétalisation des futures zones ouvertes à l'urbanisation, mais aussi l'intégration de ces espaces en vues lointaines et rapprochées (réalisation d'une ceinture végétale).

L'occupation du sol devra être conforme également au règlement du P.L.U..

Des prescriptions sont jointes dans les pages suivantes ainsi que des croquis d'aménagement.

## **GENERALITES - PRINCIPES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

### **Architecture et réglementation**

Toutes les constructions devront respecter le style régional ou prendre le parti architectural du bio-climatisme.

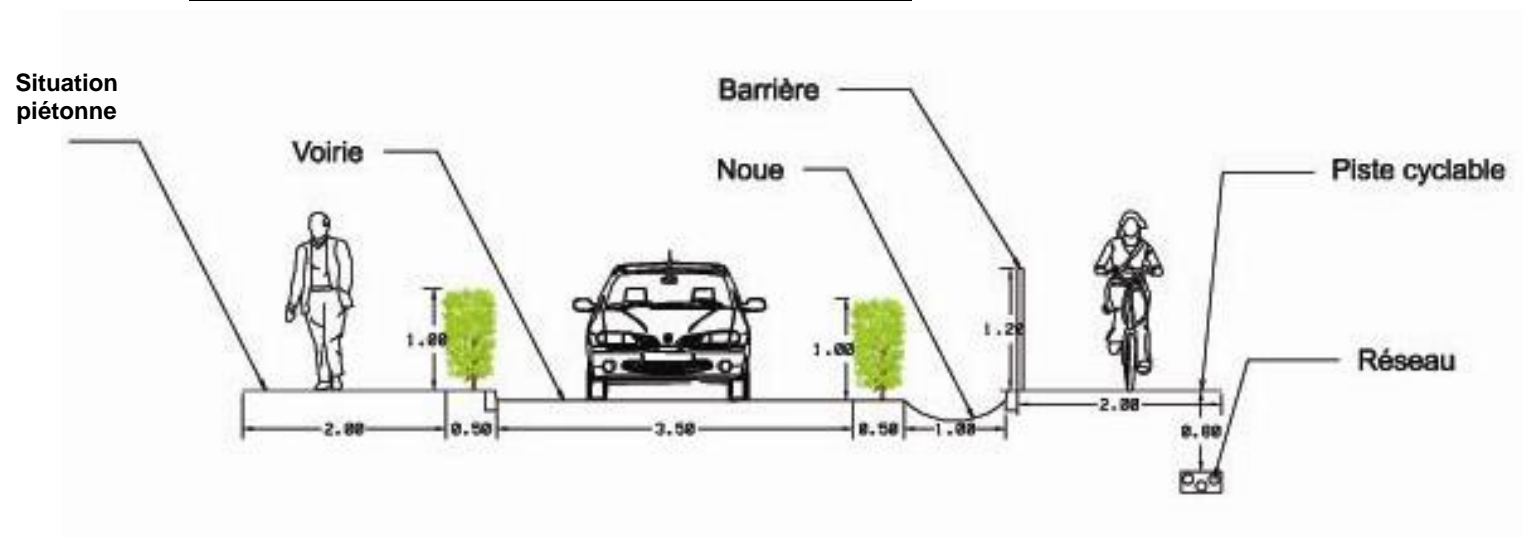
Les matériaux devront être naturels et locaux.

Les constructions seront à énergie passive ou positive.

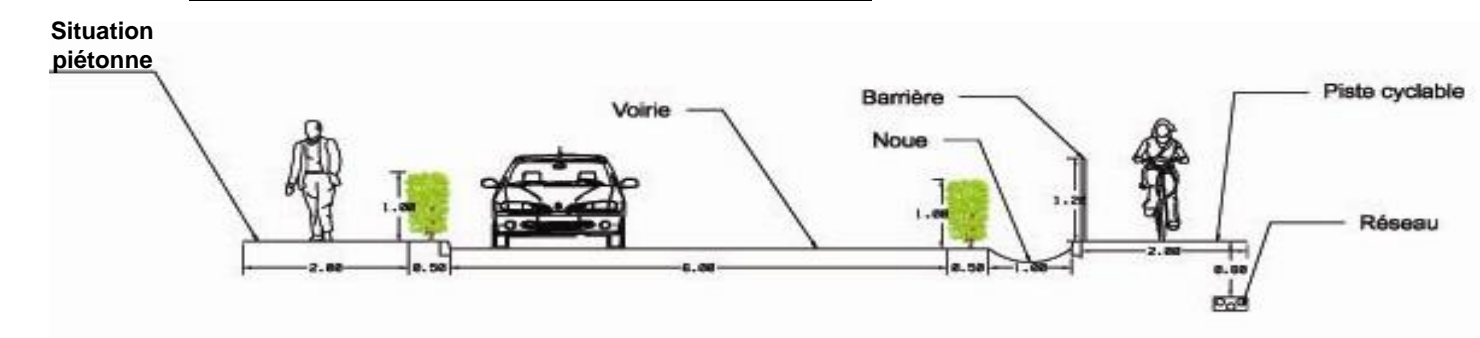
### **Voies de circulation**

- Ces voies présenteront des courbes harmonieuses qui ralentiront la vitesse et raccourciront le champ de vision,
- Des pistes cyclables de 2 mètres de largeur seront à créer le long de chaque voie de circulation et séparée de la voie de circulation par une haie végétale,
- Création de liaisons douces inter-quartiers,
- Les matériaux drainants seront privilégiés,

### **COUPE DE PRINCIPE DE VOIRIE DE 3,50 mètres**



### **COUPE DE PRINCIPE DE VOIRIE DE 6 mètres**



### **Réseaux :**

- L'ensemble des réseaux sera situé sous les trottoirs.
- Une gaine restera en attente pour un usage futur, elle desservira chaque parcelle.

### **Accessibilité, stationnement**

- Les aires de stationnement collectives devront prévoir des places handicapées.
- Chaque parcelle sera munie :
  - d'un abri pour les deux roues, pour les poubelles de tri sélectif et d'un garage,
  - de deux places de parking situées devant chaque garage, restant ainsi accessible depuis la rue.

### **Energie**

Des moyens de chauffage pourront être étudiés suivant les éléments suivants, liste non exhaustive :

- Chauffe-eau solaire individuel par panneaux solaires,
- Chauffage à Energie Renouvelable (ENR),
- Toiture photovoltaïque,
- Compteurs individuels : eau, électricité, chauffage,
- Isolation par l'extérieur,
- Ventilation double flux
- L'orientation de toutes les constructions permettra de profiter au mieux de l'ensoleillement
- Eclairage public : basse consommation, programmable,

### **Traitement des déchets, eaux pluviales, ..., liste non exhaustive**

- Des locaux extérieurs seront construits pour le rangement des poubelles de tri sélectif et des vélos.
- Des composteurs pourront être installés par parcelle, leur taille sera adaptée au nombre d'habitants,
- Des systèmes économiseurs d'eau seront posés sur les robinetteries,
- La réutilisation des eaux de pluie et des eaux grises pour les toilettes et équipements électroménagers, sera étudiée, avec la pose d'un 2<sup>ème</sup> compteur,
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / création de noues longeant les voiries internes.

### **Clôtures**

- Chaque parcelle pourra être clôturée par une haie (charmille, ..., cf. liste), d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Le grillage sera installé à l'intérieur de la propriété mais l'entretien restera à la charge du propriétaire.
- Les murs sont interdits.

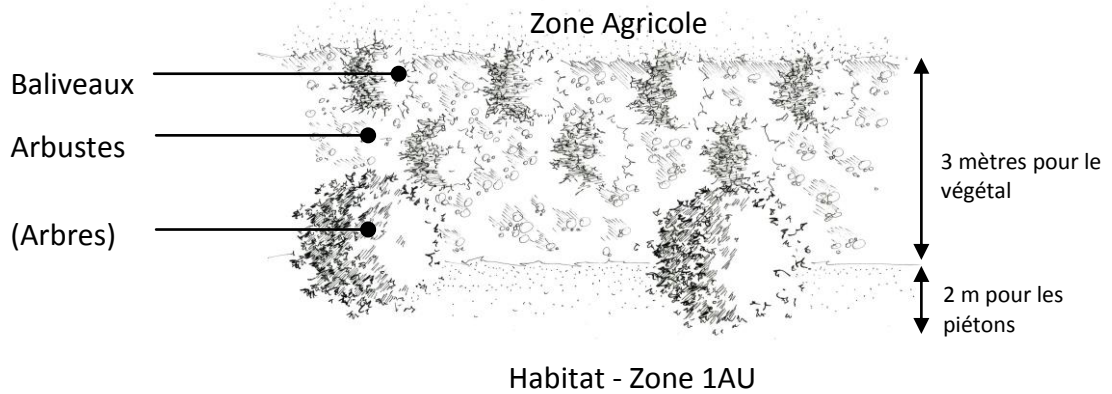
### **Végétalisation**

- Végétalisation des futures zones urbanisées, notamment en accompagnement des voiries.
- Gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération / intégration dans des noues longeant les voiries internes.

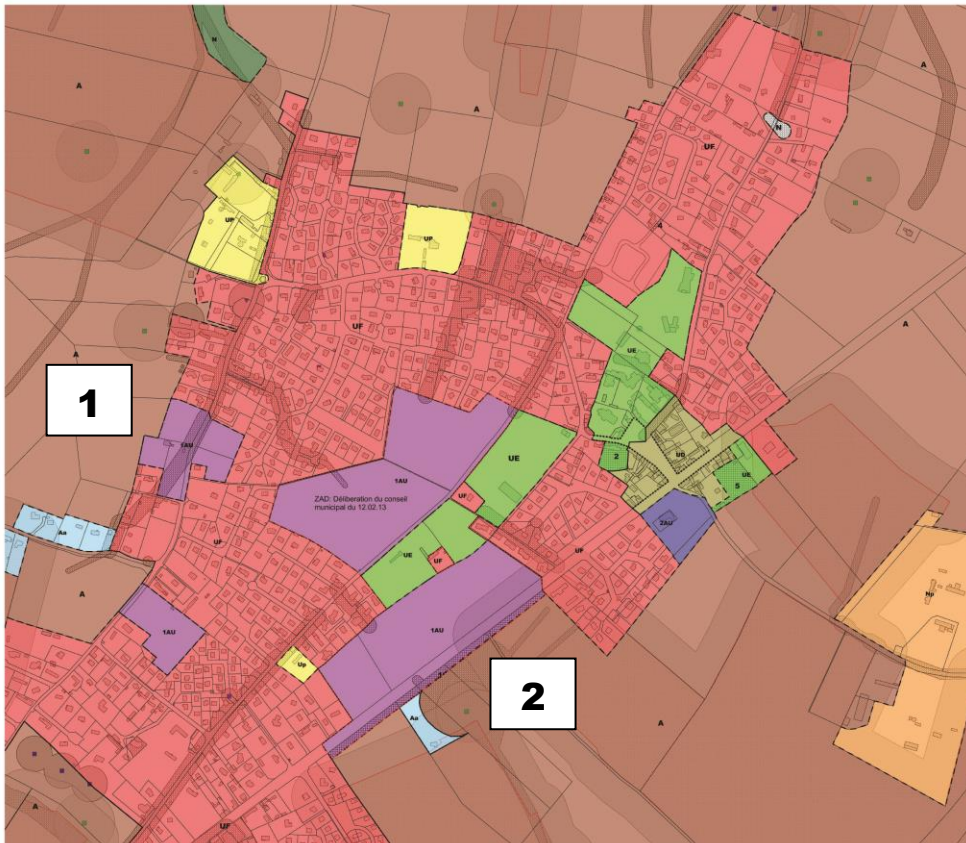
**Gestion de l'interface zone bâtie à vocation d'habitat / zone agricole**

- Création d'une ceinture verte, pouvant être accompagnée de cheminements piétonniers, en limite d'urbanisation.

**PRINCIPE DE LA CEINTURE VERTE**



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



Des orientations d'aménagement ont été définies sur chaque zone de développement 1AU, avec toutefois, une spécificité pour la zone n°4 (ci-dessus) détaillée, en amont de créer une ZAC, zone d'aménagement concerté.

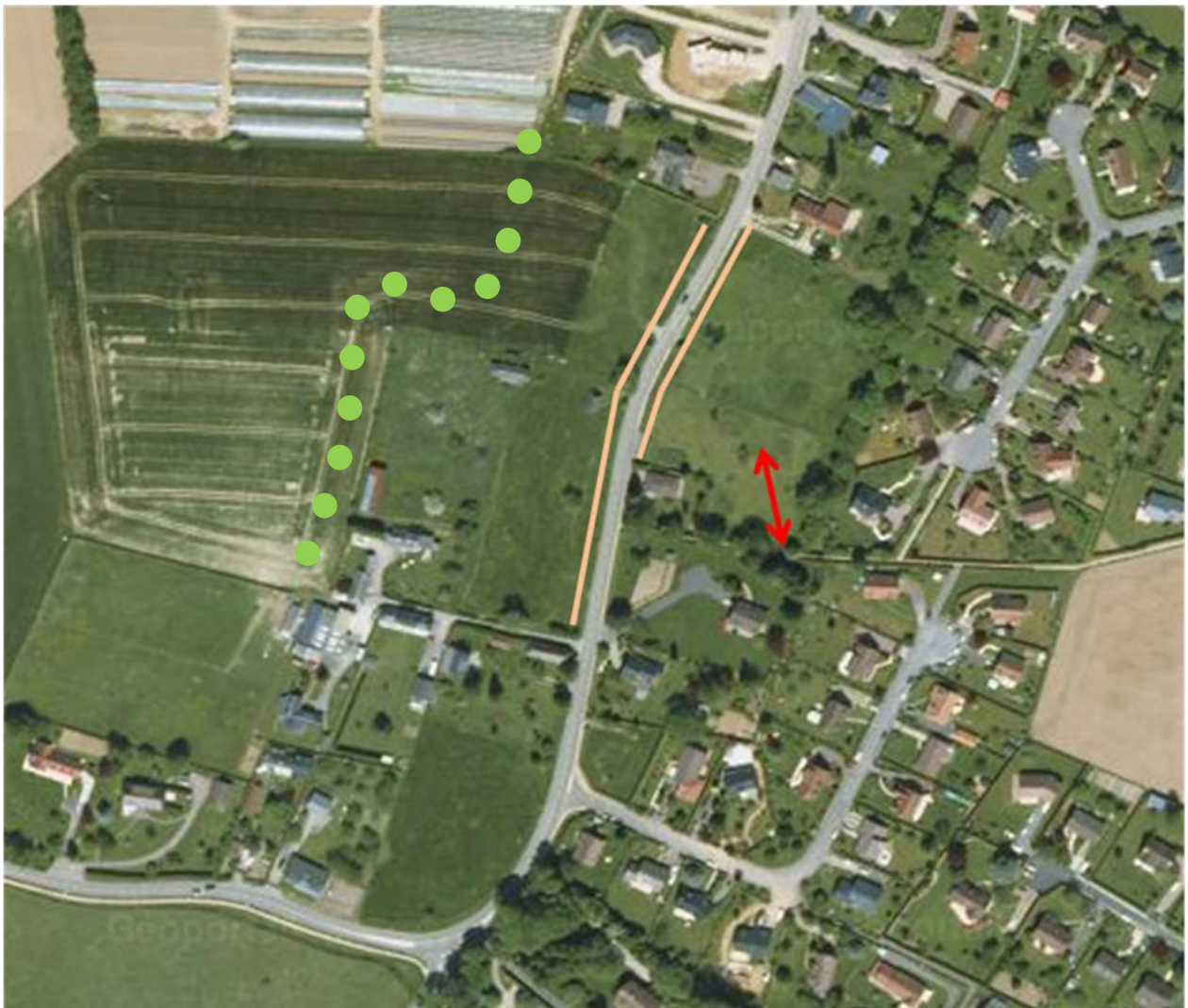
En effet, cette zone 1AU constitue le futur cœur de ville de QUINCAMPOIX, en continuité des zones d'habitat et proches des équipements publics. Cette dent creuse (élément rare aujourd'hui) mérite toute notre attention pour accompagner le futur des habitants.

La zone 2AU n'a, quant à elle, pas fait l'objet d'orientations d'aménagement. Ce terrain est communal et durant l'élaboration du PLU, une mission a été attribuée à 3 aménageurs pour créer des commerces de proximité et du logement. Leur réflexion s'est enrichie des éléments déterminés dans le PLU.

## 1. ZONE 1AU

### Principes d'aménagement proposés :

- Les apports régulés des eaux pluviales de cette zone 1AU devront être dirigés vers la mare bordant la rue aux Juifs. L'aménagement n°14 (cf. schéma de gestion des eaux pluviales) consiste à réaménager cette mare en bassin de régulation pour résoudre les inondations de voirie. Cet ouvrage pourra être redimensionné pour réguler les apports supplémentaires du projet urbain. Le débit de fuite de cet ouvrage rejoindra le réseau EP existant (diamètre 300 mm).
- Une voirie interne desservant les futurs lots sera créée.
- La multiplication des accès sur les deux voiries existantes sera interdite : l'accès aux parcelles créées se fera par la voirie interne.
- Une liaison douce sera créée vers le centre ville.
- Une structure paysagée devra être créée en limite d'espace à urbaniser / agricole.



Structure paysagée à créer



Interdiction de multiplier les accès : pas d'accès individuels.



Liaison douce à organiser vers le centre ville

## 2. ZONE 1AU, Rue du Cailly

Comme il a été expliqué dans le rapport de présentation, cette zone 1AU constitue la zone primordiale de développement de QUINCAMPOIX. Suivant son intérêt de densifier l'urbanisation au cœur de la ville, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies en préalable de la création d'une ZAC, zone d'aménagement concerté. L'accent a été porté sur la gestion des eaux pluviales permettant d'organiser le cadre de vie des futurs résidents de ce cœur de ville.

En effet, dans ces orientations d'aménagement, les eaux pluviales constituent le fil directeur d'aménagement. Ils organisent le territoire dans un esprit sécuritaire et de cadre de vie harmonieux avec l'existant.

Ce futur cœur de ville a été décomposé en plusieurs sous secteurs permettant de dessiner le projet et de le programmer dans le temps.

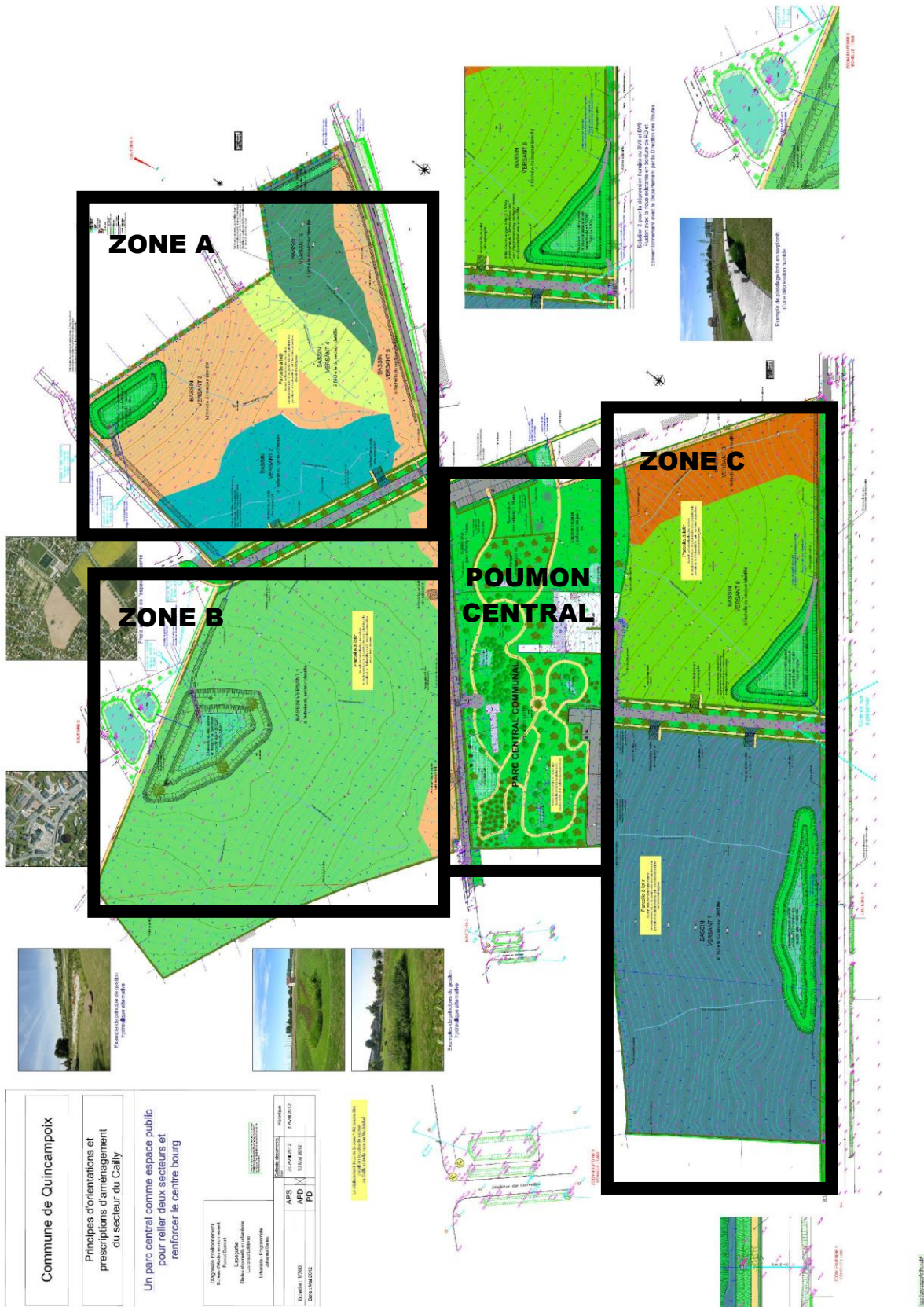
Ainsi,

- des ouvrages hydrauliques ont été déterminés par chaque secteur, ces secteurs représentant des bassins versants.
- le cœur central sera constitué d'un parc central communal. La commune de QUINCAMPOIX a pour objectif d'acquérir ces terrains et de les aménager en poumon vert urbain (actuellement inexistant sur la commune) accueillant :
  - un parc ouvert avec parcours pour vélos, parcours pédagogique faune / flore / patrimoine arboré du tissu local, ruches,
  - un verger communal conservatoire,
  - un espace de stationnement pour les bus scolaires et les visiteurs,
  - des espaces de rencontre et de jeux pour tous les âges, il s'agit de créer une mixité intergénérationnelle dans cet espace naturel communal.
- à partir de ce futur parc urbain communal, le développement de l'urbanisation s'engagera. Pour cela, 4 secteurs ont été déclinés, lesquels accueilleront de l'habitat en priorité mais également des équipements publics d'accompagnement. L'étude de programmation de la ZAC définira les détails de l'occupation du sol.
- les voiries ont été définies en respect avec le tissu urbain voisin : les liaisons routières seront doublées de liaisons piétonnes.
- pour les créations de parkings, quelque soit le secteur, l'urbanisme végétal minimum, devra être primordial pour une intégration visuelle mais aussi gestion des eaux pluviales,
- les accès aux différents sous-secteurs ont été définis de manière :
  - à interdire les accès individuels sur les voiries existantes (ex. rue du Cailly et la route départementale),
  - à préserver les éléments paysagers existants : talus, haies, fossés, ...

En terme de programmation, une hiérarchie dans l'ouverture à l'urbanisation est définie :

- zone A en priorité de manière à poursuivre l'urbanisation existante proche des équipements publics,
- zone B, en second, dans la poursuite du développement du cœur de ville,
- enfin les zones C et D, situés le long de la route départementale, à moyen terme.

**PROGRAMMATION DE CETTE ZONE 1AU**



**Commune de Quincampoix**

**Principes d'orientations et prescriptions d'aménagement du secteur du Cally**

Un parc central comme espace public pour relier deux secteurs et renforcer le centre bourg

Elaboré par: [Logo]	Échelle: 1/1000	Date: 10/04/2012
Approuvé par: [Logo]	APS	1/10/2012
Approuvé par: [Logo]	APD	1/10/2012
Approuvé par: [Logo]	PD	

1/10/2012

# Commune de Quincampoix

## Principes d'orientations et prescriptions d'aménagement du secteur du Cailly

### Un parc central comme espace public pour relier deux secteurs et renforcer le centre bourg

Diagonale Environnement  
Bureau d'études environnement  
Pascal Dumont  
Espaçurba  
Etudes et conseils en urbanisme  
Laurence Lefèvre  
Urbaniste - Programmiste  
Johanna Duric

Projet d'urbanisme conforme à l'article 105 de la loi n° 2010-1203 du 22 octobre 2010 relative à la simplification et à l'amélioration de la qualité du droit de l'urbanisme.

	Collecte documents	Historique
APS	24 Avril 2012	3 Avril 2012
APD	10 Mai 2012	
PD		

Echelle : 1/700  
Date : Mai 2012



Exemple de principe de gestion hydraulique alternative



Photo aérienne du centre bourg

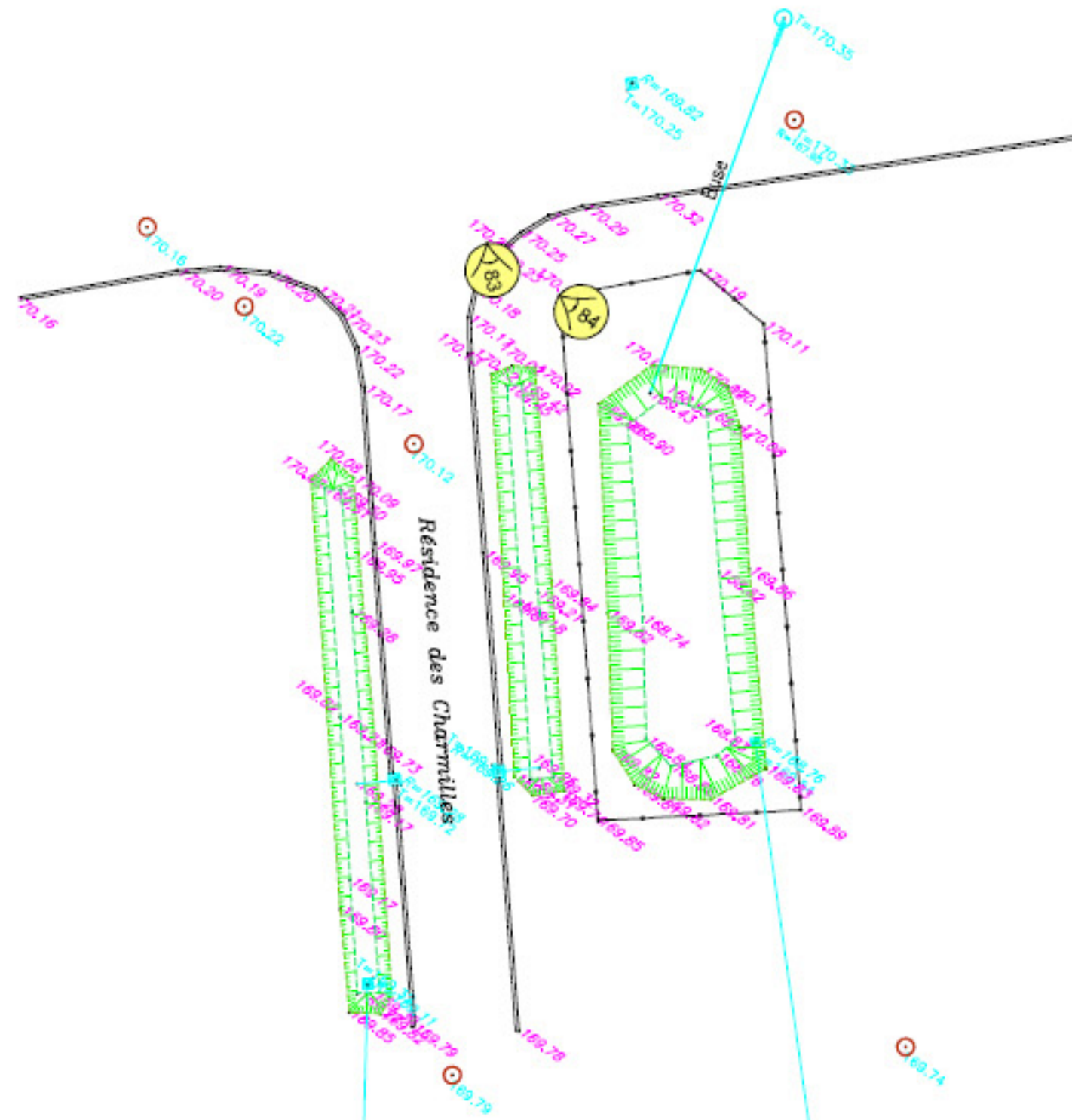


Photo aérienne de l'espace concerné

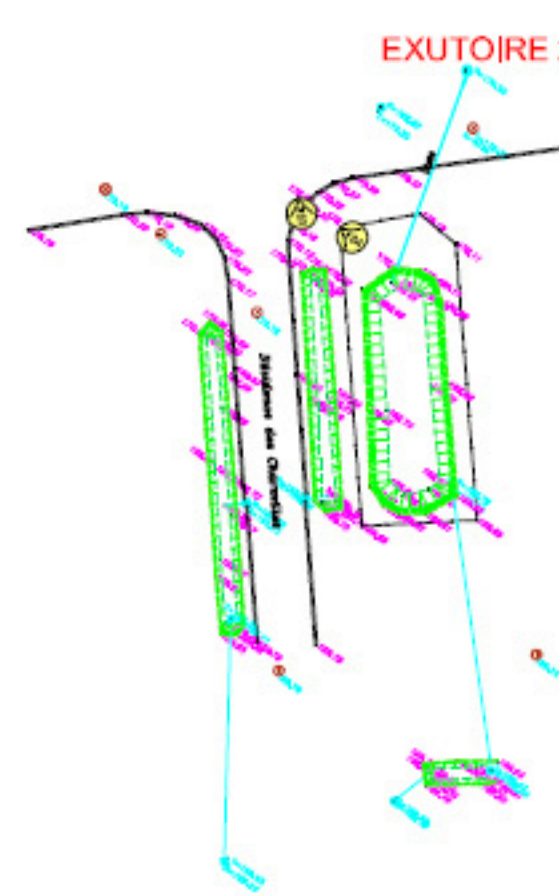


Exemples de principes de gestion hydraulique alternative

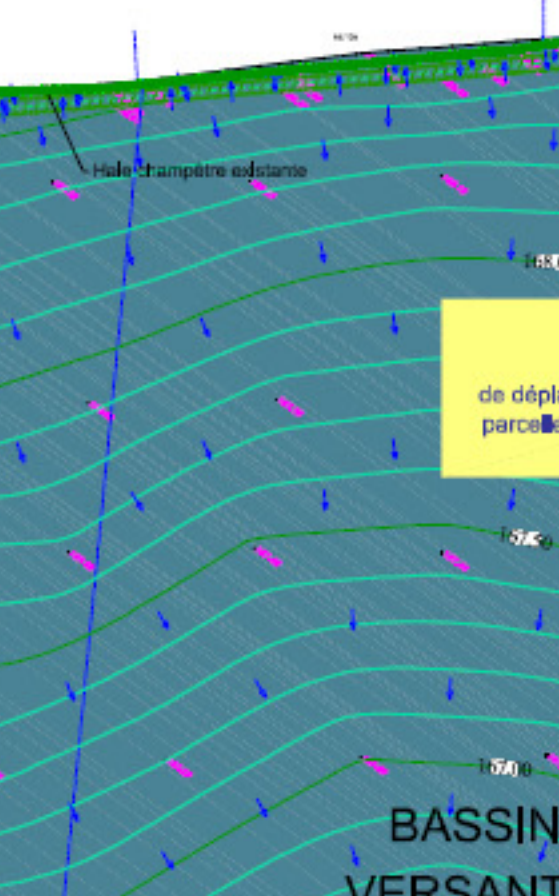
Le déplacement doux de la zone 1 AU pourra être traduit en bordures du secteur de Cailly et de la route de Neuchâtel



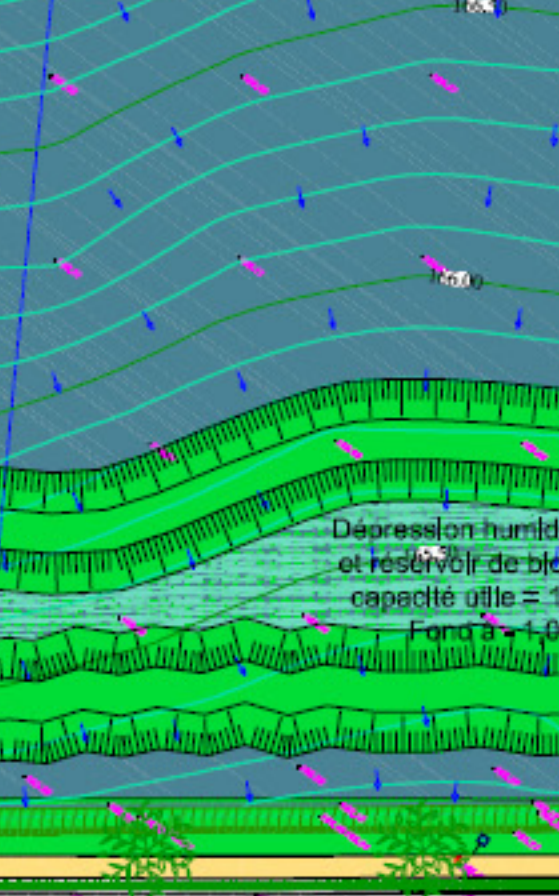
ZOOM EXUTOIRE 2  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 1  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 4  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 6  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 8  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 10  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 12  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 14  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 16  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 18  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 20  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 22  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 24  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 26  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 28  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 30  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 32  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 34  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 36  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 38  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 40  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 42  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 44  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 46  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 48  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 50  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 52  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 54  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 56  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 58  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 60  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 62  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 64  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 66  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 68  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 70  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 72  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 74  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 76  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 78  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 80  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 82  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 84  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 86  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 88  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 90  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 92  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 94  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 96  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 98  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 100  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 102  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 104  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 106  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 108  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 110  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 112  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 114  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 116  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 118  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 120  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 122  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 124  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 126  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 128  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 130  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 132  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 134  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 136  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 138  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 140  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 142  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 144  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 146  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 148  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 150  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 152  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 154  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 156  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 158  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 160  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 162  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 164  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 166  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 168  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 170  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 172  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 174  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 176  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 178  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 180  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 182  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 184  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 186  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 188  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 190  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 192  
ECHELLE : 1/300



ZOOM EXUTOIRE 19