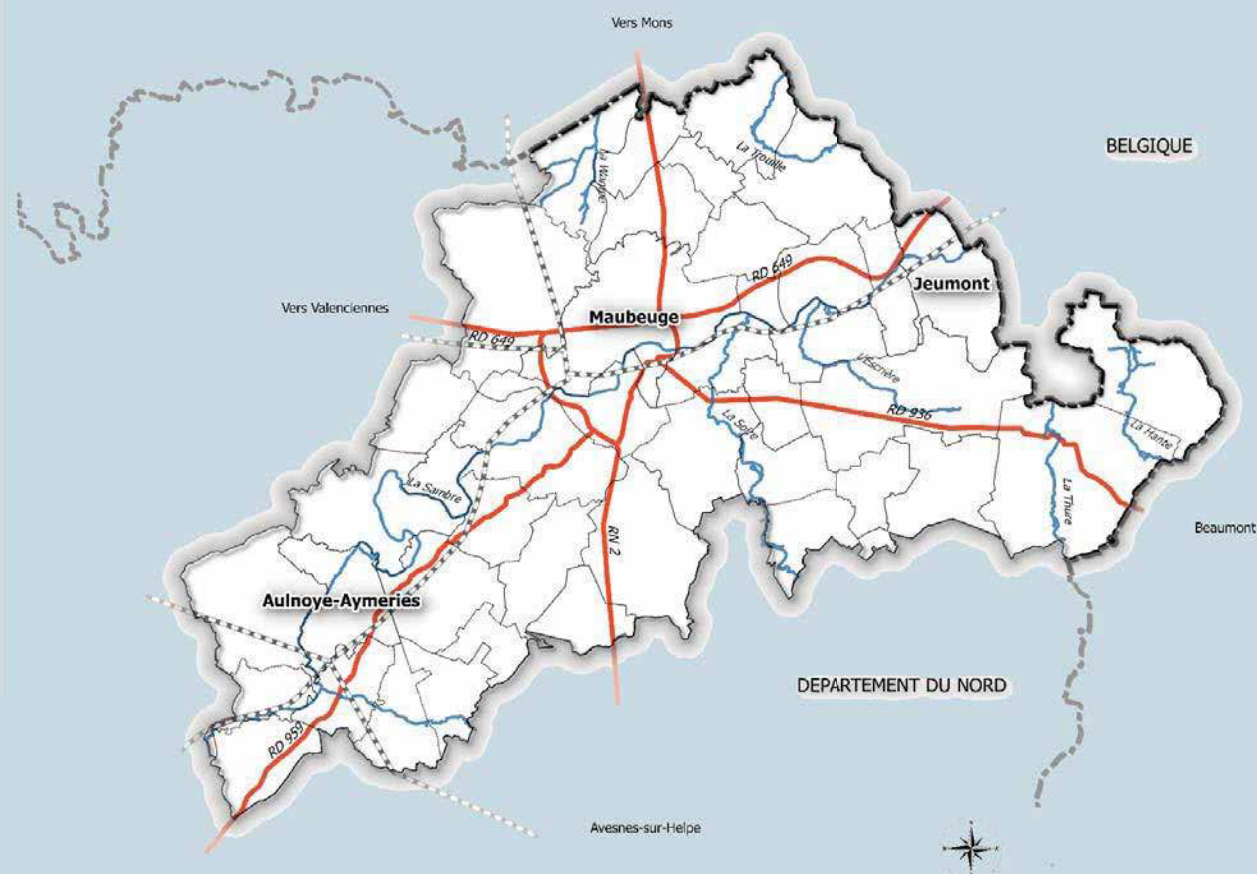


PLUi CAMVS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MULTISECTORIELLES DENSITE EN ZONE URBAINE

PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°02 VERSION APPROUVE



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 - VERSION APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération n°4877
Du conseil communautaire du 11/02/2026

Le Président,
Bernard BAUDOUX

3.1.2

PRESENTATION DE L'OAP

La présente OAP vise à réglementer la densité des opérations de logements en vue notamment de limiter l'artificialisation des espaces agricoles et naturels. Elle indique, sur certains secteurs, en cas de création de logements, un nombre minimal de logements à produire en fonction de la superficie des gisements.

L'application de l'ensemble des règles de densité vise à atteindre une densité moyenne brute à l'échelle de la CAMVS de 30 logements à l'hectare afin de répondre à ses besoins en logement dans le temps du PLUi tout en limitant l'artificialisation des sols.

Des cartes illustratives sont disponibles afin de connaître le nombre de logements minimal identifié pour chaque gisement concerné par l'OAP. En cas de besoin, par exemple si une partie du gisement a été utilisé pour d'autres usages que de l'habitat ou qu'il subit des risques qui justifient une diminution de la taille du gisement à considérer, il est demandé de consulter la page intitulée « Ma Parcelle est-elle concernée par une densité minimale prévue par l'OAP ? » p.5. afin de calculer le nombre de logements sur le gisement.

Sommaire

PRESENTATION DE L'OAP	3
MA PARCELLE EST-ELLE CONCERNEE PAR UNE DENSITE MINIMALE PREVUE PAR L'OAP ?	5
COMMENT CALCULER LA LONGUEUR DU FRONT A RUE ?	6
CAS N°1 : « REGLE DES 18 METRES »	8
CAS N°2 : « TABLEAU DE DENSITE »	9
CAS N°3 : « VIAVIL »	10
CAS N°4 : « PÔLE GARE »	11
ANNEXE 1 : CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS	12
ANNEXE 2 : QU'EST-CE-QU'UNE DENSITÉ BRUTE ?	67
ANNEXE 3 : LES TYPES DE COMMUNES DE LA CAMVS	68
ANNEXE 4 : PÉRIMETRES DE 7 MINUTES A PIEDS AUTOUR DES PÔLES GARES ET DES ARRÊTS VIAVIL	69

MA PARCELLE EST-ELLE CONCERNEE PAR UNE DENSITE MINIMALE PREVUE PAR L'OAP ?

Le plan de zonage identifie les secteurs soumis à l'OAP multisectorielle densité, ces secteurs sont appelés gisements.

Si le terrain sur lequel j'ai un projet de logements est identifié dans un gisement, je dois me poser un ensemble de questions reprises dans le schéma ci-dessous afin de connaître la densité minimale à respecter sur le gisement.

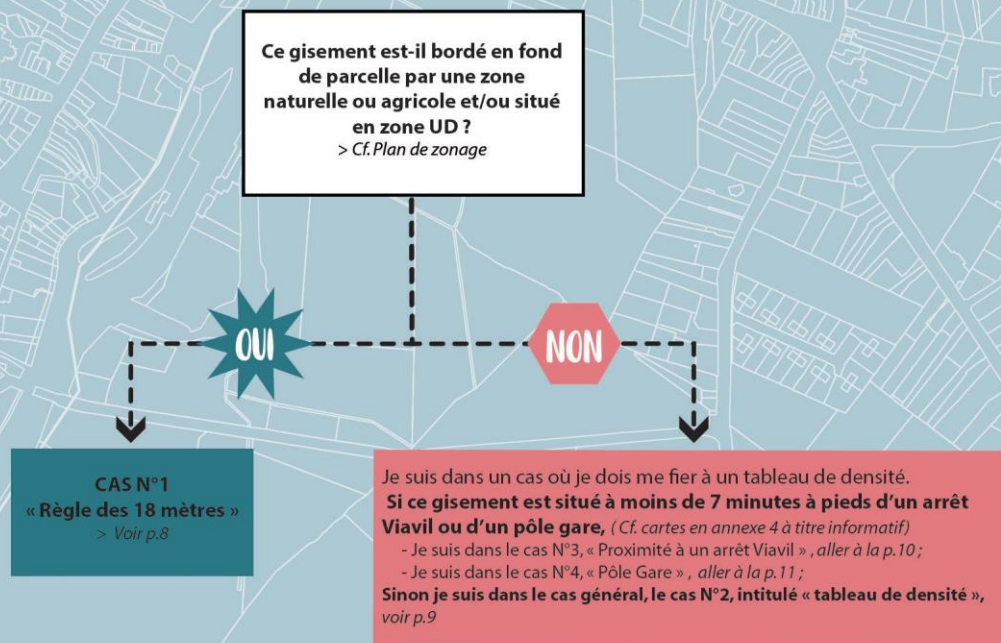
Attention : Les questions sont à se poser à l'échelle du gisement, qui peut englober plusieurs terrains ou parcelles.

Si lors d'un projet de construction de logements, une partie du gisement :

- possède une vocation économique ou équipement,
- est concerné par une servitude,
- est soumis à des risques de nature à nuire à la constructibilité des terrains,
- est situé dans le périmètre d'une exploitation soumise au RSD (Règlement Sanitaire Départemental),
- possède un accès agricole,
- est déjà construite,
- est soumise à une topographie qui contraint fortement la constructibilité,

le gisement sera apprécié en déduisant les terrains concernés par ces éléments.

Ainsi, pour établir le potentiel minimal de logements d'un gisement, il faut déduire la surface, ou la longueur de front à rue selon le cas, pour établir le potentiel minimal de logements sur le gisement.

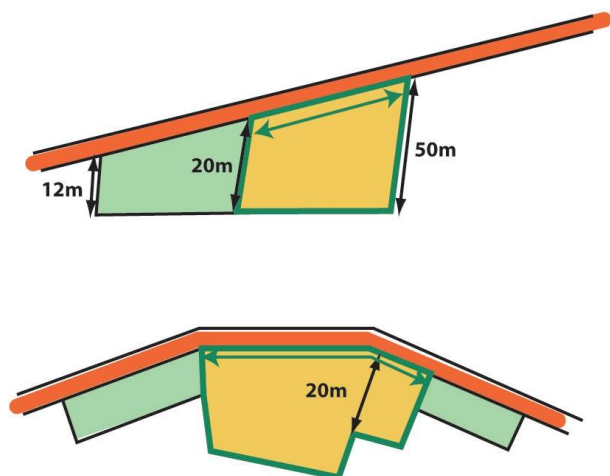


COMMENT CALCULER LA LONGUEUR DU FRONT A RUE ?

LA LONGUEUR DU FRONT À RUE EST CALCULÉE À PARTIR DE LA ROUTE BORDANT LE GISEMENT.

Exceptions :

Exception N°1 :



* Si une partie du gisement a une profondeur inférieure à 20 mètres, le front à rue n'est pas calculé sur cette partie.

Route

Gisement

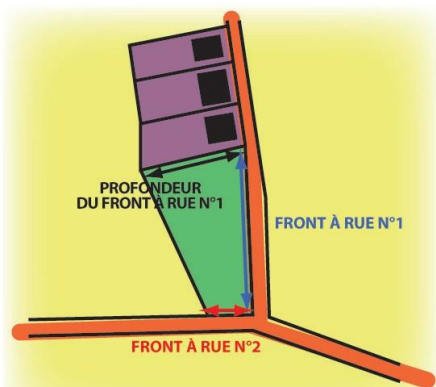
Front à rue à calculer

Partie du gisement où le front à rue est calculé

Exception N°2 :

- * Dans le cas d'un gisement en angle, il faut distinguer :
 - Le front à rue permettant l'alignement aux constructions existantes (**front à rue n°1**) et la **profondeur du front à rue n°1** qui correspond à la longueur du côté du gisement s'alignant aux constructions existantes
 - Des autres fronts à rue (**front à rue n°2**, ...)

Configuration n°1 :

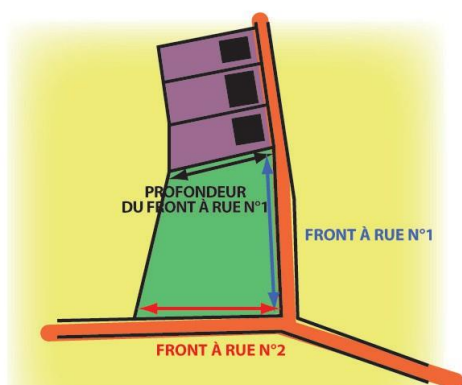


Si le front à rue n°2 a une longueur **inférieure ou égale** à la profondeur du front à rue n°1,

Longueur du front à rue totale du gisement = longueur du **front à rue n°1**



Configuration n°2 :

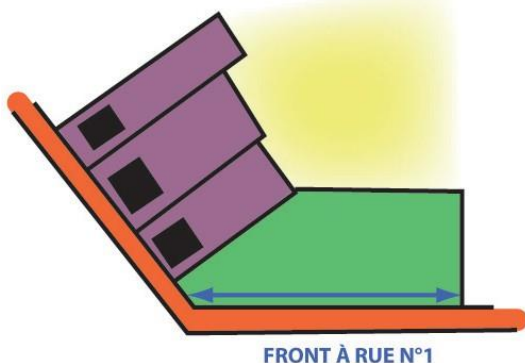


Si le front à rue n°2 a une longueur **supérieure** à la profondeur du front à rue n°1,

Longueur du front à rue totale du gisement = longueur du **front à rue n°1** + (longueur du **front à rue n°2** – profondeur du front à rue n°1)



Configuration n°3:



En cas d'impossibilité d'alignement due à la configuration des terrains (topographie trop marquée, parcelles trop étroites, parcelles dont la profondeur est inférieure à 20 mètres, ...), le front à rue n°1 correspond au front à rue le plus long.

S'il n'y a pas de front à rue n°2 (impossibilité d'alignement)
Longueur du front à rue totale du gisement = longueur du **front à rue n°1**



CAS N°1 : « REGLE DES 18 METRES »

Dans ce cas, la densité minimale moyenne du gisement se calcule de la façon suivante :

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

- * Les densités exprimées sont des densités minimales moyennes brutes. Elles peuvent être majorées et/ou être appliquées de façon différenciée au sein du gisement, tant que la densité à l'échelle de l'opération reste conforme à la règle générale.
- * Dans ce cas, le nombre de logements à produire s'arrondit à l'entier inférieur.
- * Un gisement pourra être urbanisé au fur et à mesure des constructions sans compromettre l'urbanisation future du gisement et l'atteinte de la densité minimale moyenne sur la superficie du gisement à la date d'approbation du PLUi.
- * Il est possible de déroger à cette règle de densité minimale pour éviter des délaissés aux abords des parcelles ou pour prendre en compte des accès à des zones constructibles ou à des parcellaires agricoles.

CAS PRATIQUE

Je souhaite construire sur une parcelle classée en zone U sur la commune de Feignies.

Elle est bordée en fond de parcelle par une zone A (agricole).

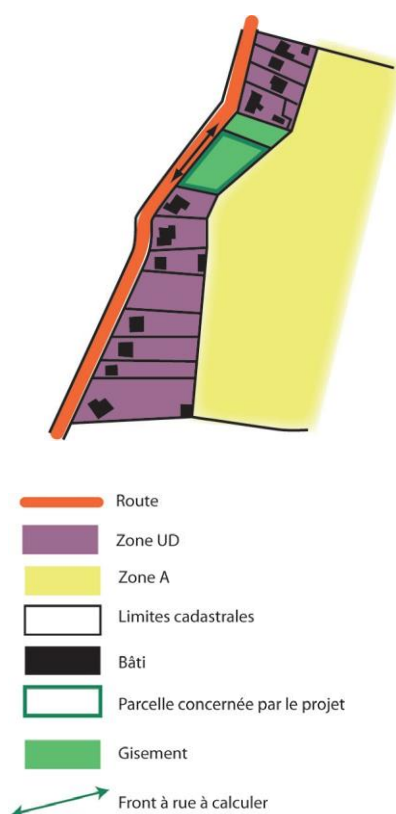
La parcelle sur laquelle je souhaite construire fait partie d'un gisement identifié dans le zonage.

Ce gisement a une profondeur supérieure à 20 mètres. Je calcule donc la longueur du front à rue sur l'entièreté de celui-ci.

Ce front à rue mesure 80 mètres.

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

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



CAS N°2 : « TABLEAU DE DENSITE »

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

Les densités exprimées sont des densités minimales moyennes brutes. Elles peuvent être majorées et/ou être appliquées de façon différenciée au sein du gisement, tant que la densité à l'échelle de l'opération reste conforme à la règle générale.

- * Un gisement pourra être urbanisé au fur et à mesure des constructions sans compromettre l'urbanisation future du gisement et l'atteinte de la densité minimale moyenne sur la superficie du gisement à la date d'approbation du PLUi.
- * Le nombre de logements à produire (surface du gisement x densité minimale) s'arrondit à l'entier supérieur.

CAS PRATIQUE

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

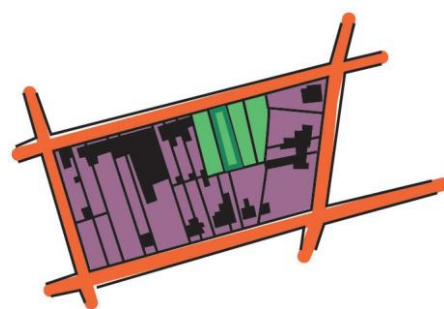
La parcelle sur laquelle je souhaite construire fait partie d'un gisement identifié dans le zonage.

Ce gisement a une superficie égale à 1 243 m².
Il est situé en zone UA d'une commune urbaine.

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

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

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



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

CAS N°3 : « VIAVIL »

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

- * Les densités exprimées sont des densités minimales moyennes brutes. Elles peuvent être majorées et/ou être appliquées de façon différenciée au sein du gisement, tant que la densité à l'échelle de l'opération reste conforme à la règle générale.
- * Un gisement pourra être urbanisé au fur et à mesure des constructions sans compromettre l'urbanisation future du gisement et l'atteinte de la densité minimale moyenne sur la superficie du gisement à la date d'approbation du PLUi.
- * Le nombre de logements à produire (surface du gisement x densité minimale) s'arrondit à l'entier supérieur.
- * Si le gisement est situé à la fois à moins de 7 minutes à pieds d'un pôle gare et d'un arrêt Viavil, c'est le tableau du cas n°4 qui s'applique.

CAS PRATIQUE

Je souhaite construire sur une parcelle classée en zone U sur la commune de Louvroil.

Ma parcelle est située à moins de 7 minutes à pieds d'un arrêt de bus Viavil.

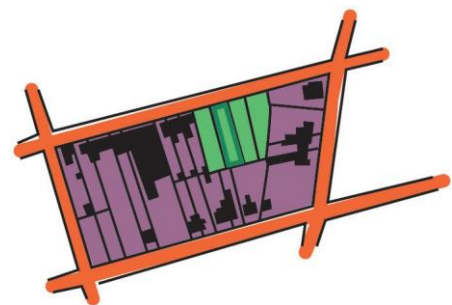
La parcelle sur laquelle je souhaite construire fait partie d'un gisement identifié dans le zonage.

Ce gisement a une superficie égale à 1 243 m².
Il est situé en zone UA d'une commune urbaine.

La densité minimale brute à appliquer est donc de 24 logements par hectare, soit 3 logements minimum sur la superficie du gisement ($0,1243 \times 24 = 2,9832$, soit 3 logements arrondi à l'entier supérieur)

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

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



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

CAS N°4 : « PÔLE GARE »

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

Les densités exprimées sont des densités minimales moyennes brutes. Elles peuvent être majorées et/ou être appliquées de façon différenciée au sein du gisement, tant que la densité à l'échelle de l'opération reste conforme à la règle générale.

- * Un gisement pourra être urbanisé au fur et à mesure des constructions sans compromettre l'urbanisation future du gisement et l'atteinte de la densité minimale moyenne sur la superficie du gisement à la date d'approbation du PLUi.
- * Le nombre de logements à produire (surface du gisement x densité minimale) s'arrondit à l'entier supérieur.
- * Si le gisement est situé à la fois à moins de 7 minutes à pieds d'un pôle gare et d'un arrêt Viavil, c'est le tableau du cas n°4 qui s'applique.

CAS PRATIQUE

Je souhaite construire sur une parcelle classée en zone U sur la commune de Marpent.

Ma parcelle est située à moins de 7 minutes à pieds du pôle gare de Jeumont.

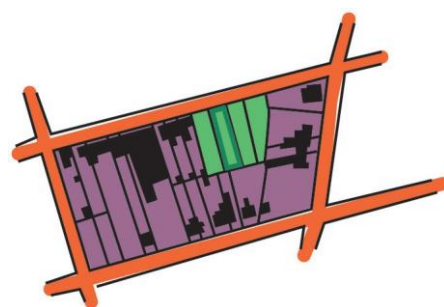
La parcelle sur laquelle je souhaite construire fait partie d'un gisement identifié dans le zonage.

Ce gisement a une superficie égale à 1 243 m².
Il est situé en zone UB d'une commune périurbaine.

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

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

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



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

ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS

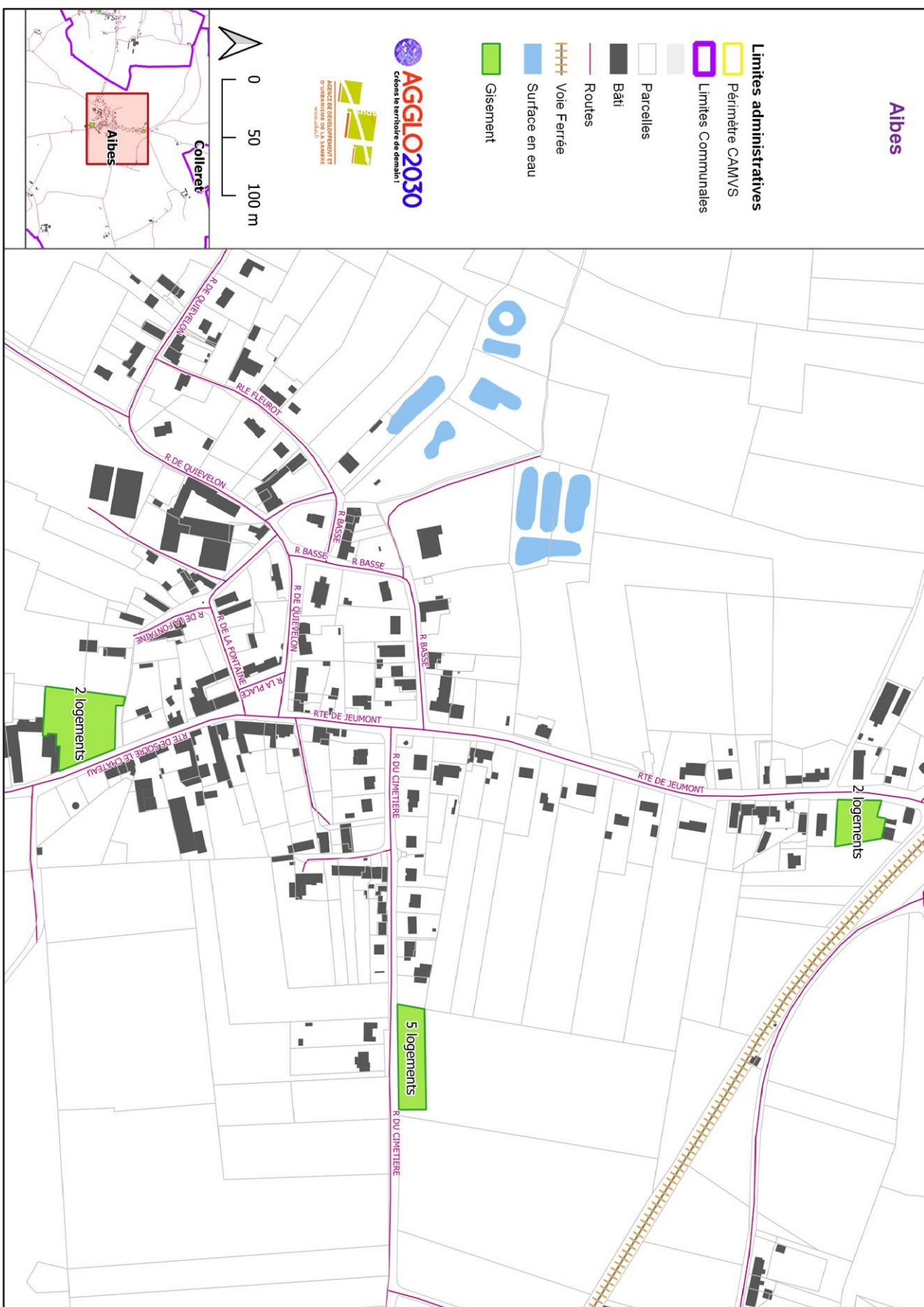
Les cartes ci-dessous sont des cartes illustratives, réalisées à la date de validation du PLUi. Elle présente le nombre de logements attendus par la présente OAP sur les gisements identifiés sur la carte.

Sommaire des Cartes Illustratives

Aibes	13	Jeumont	41
Assevent	14	Leval	43
Aulnoye-aymeries	15	Limont-Fontaine	45
Beaufort	18	Louvroil	46
Berlaimont	19	Mairieux	47
Bersillies	22	Marpent	48
Bousignies-sur-roc	23	Maubeuge	50
Boussières-sur-sambre	24	Neuf-Mesnil	53
Boussois	25	Obrechies	54
Cerfontaine	26	Pont-Sur-Sambre	55
Colleret	27	Quiévelon	56
Cousolre	28	Recquignies	57
Éclaibes	29	Rousies	58
Écuélin	30	Saint-Remy-Chaussée	60
Élesmes	31	Saint-Remy-du-Nord	62
Feignies	32	Sassegnies	63
Ferrière-la-Grande	35	Vieux-Mesnil	64
Ferrière-la-Petite	37	Vieux-Reng	65
Gognies-Chaussée	38	Villers-Sire-Nicole	66
Hautmont	39		

ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



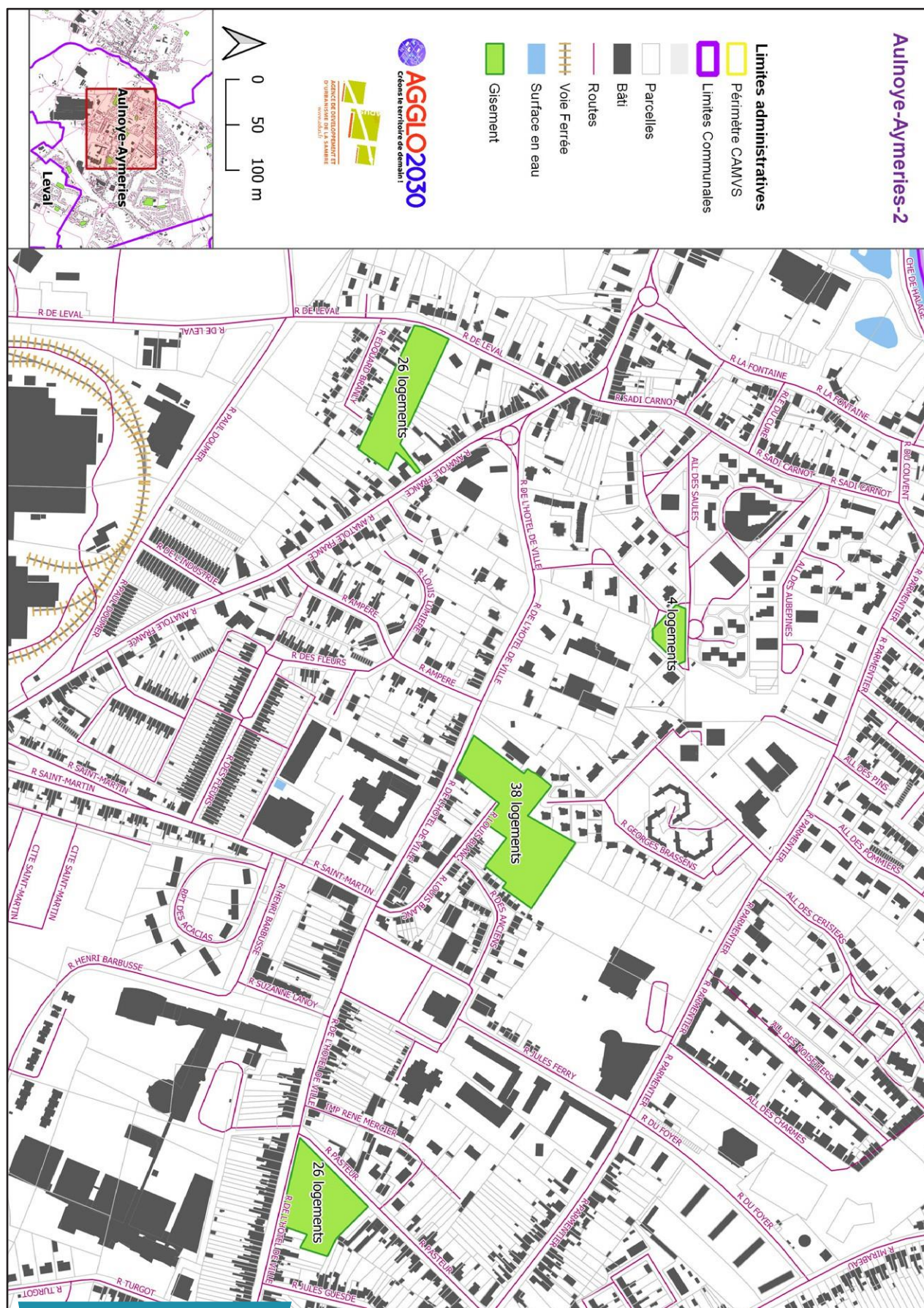
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



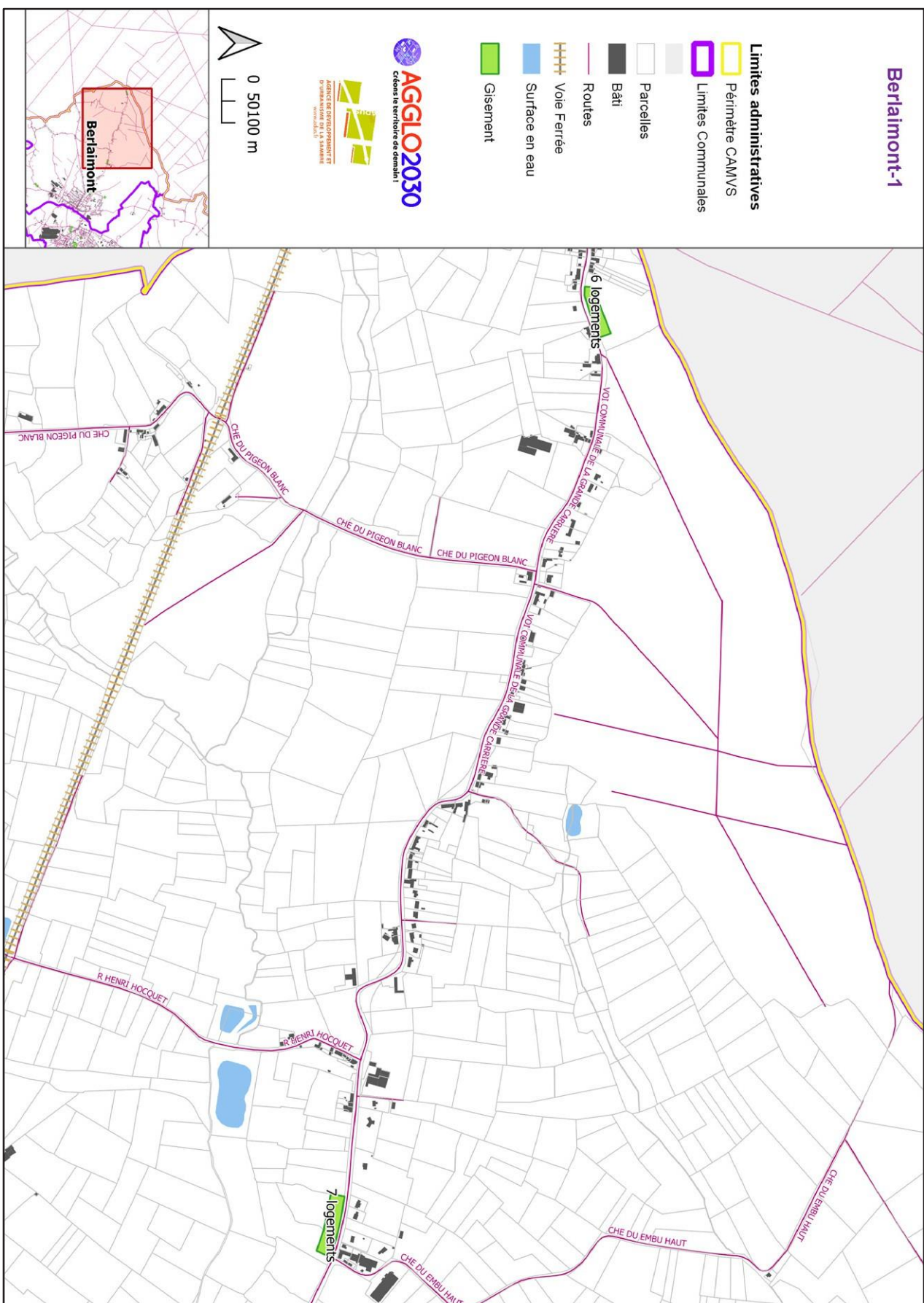
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



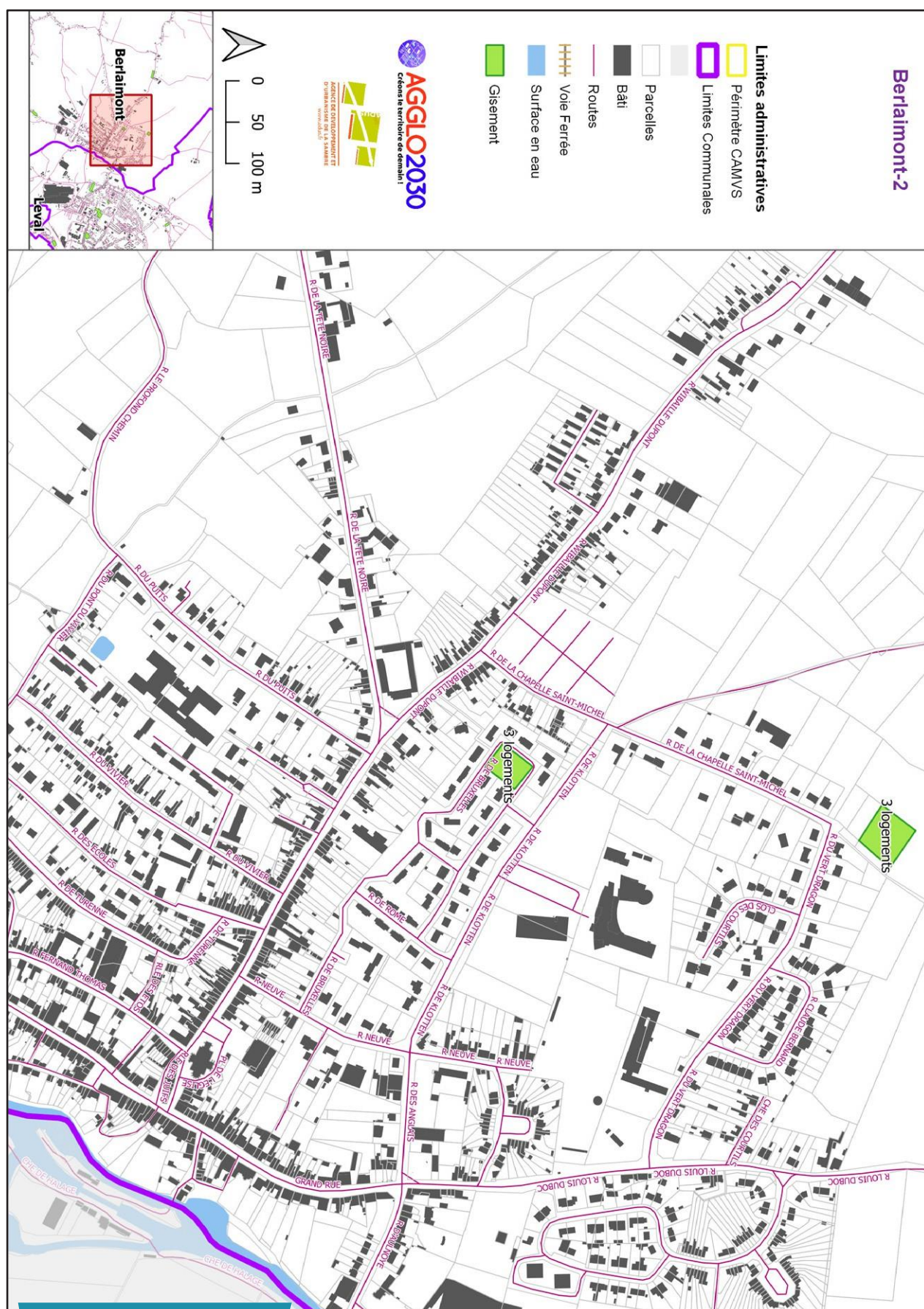
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



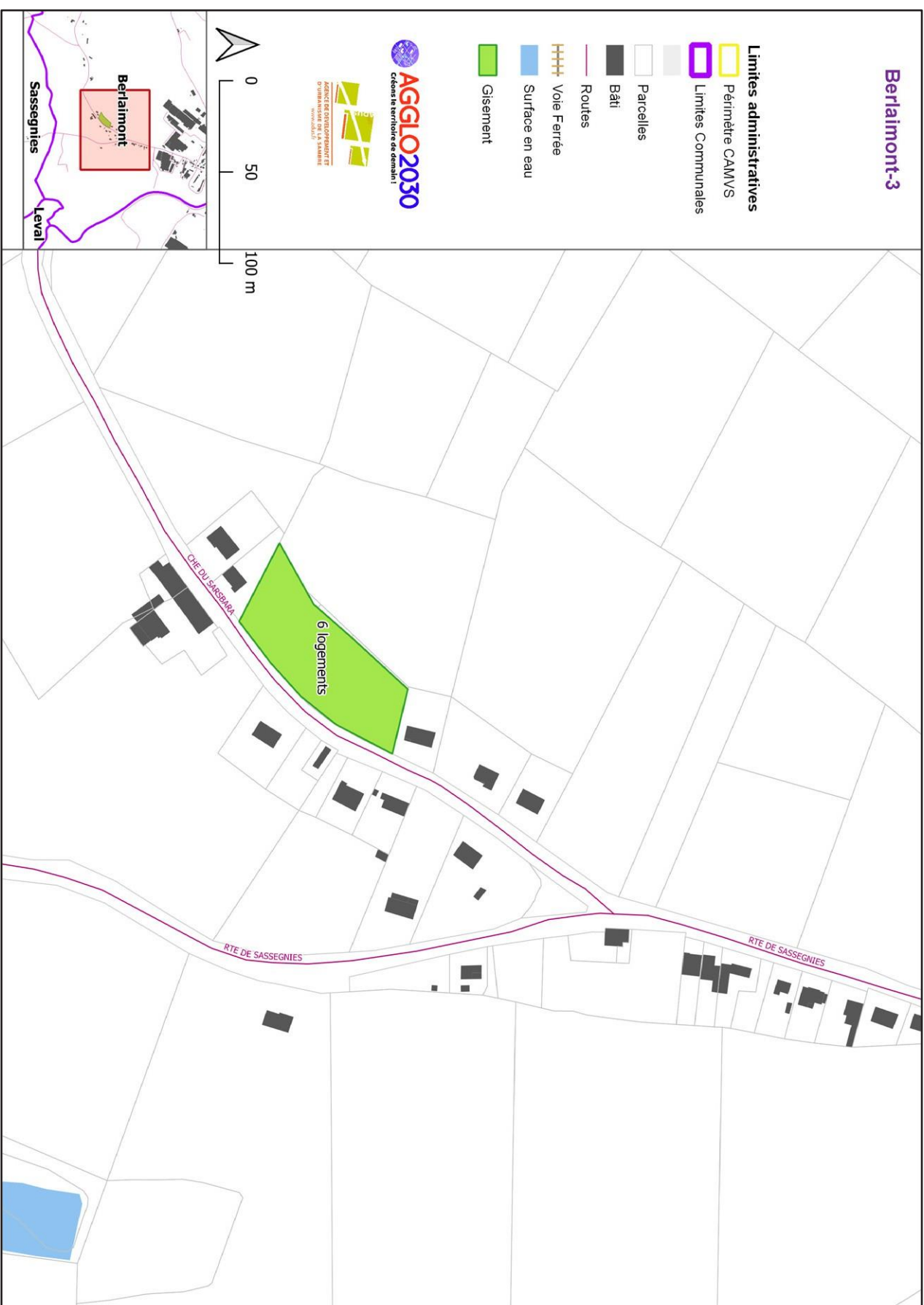
ANNEXE 1:

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

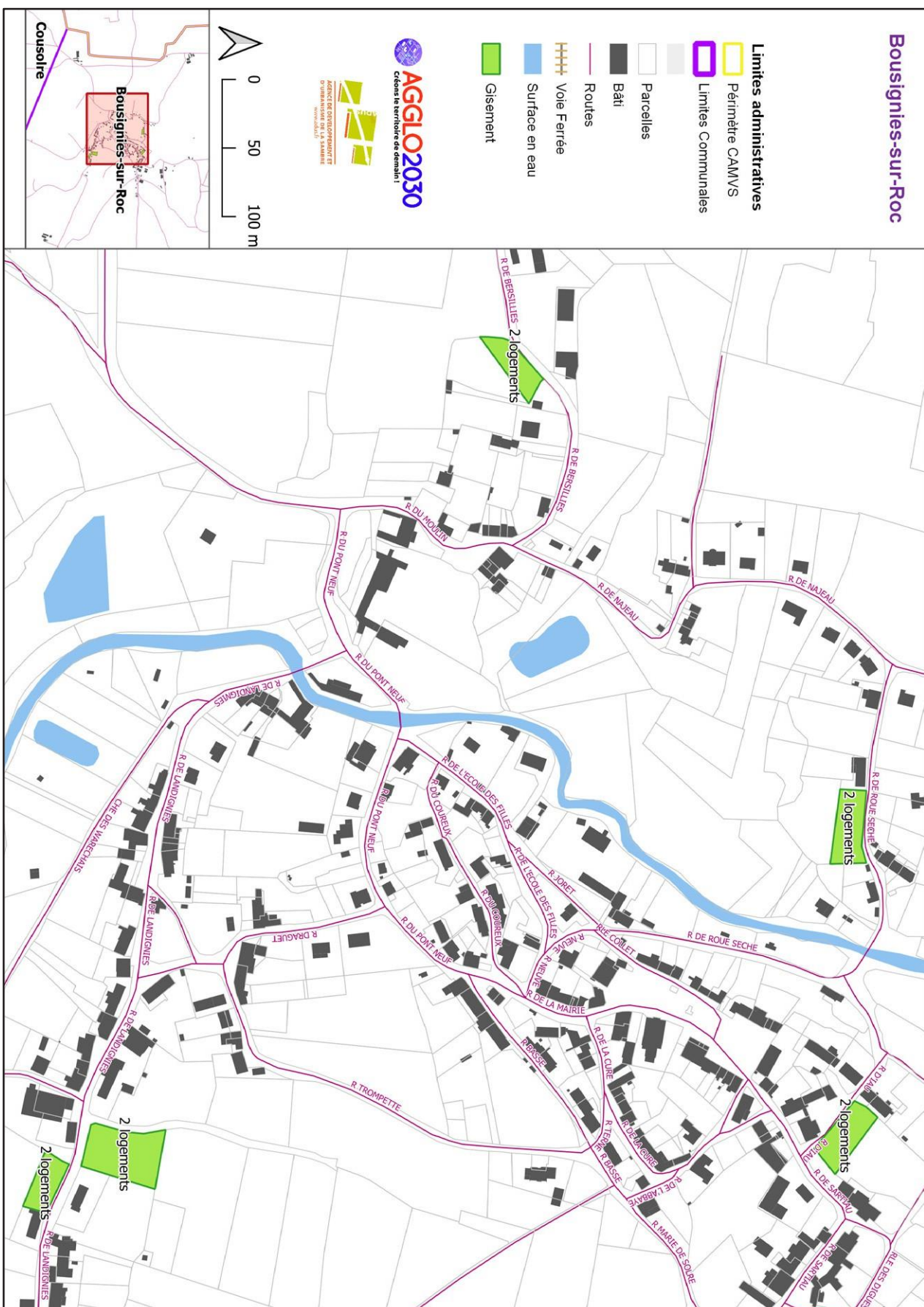
CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



BERLAIMONT

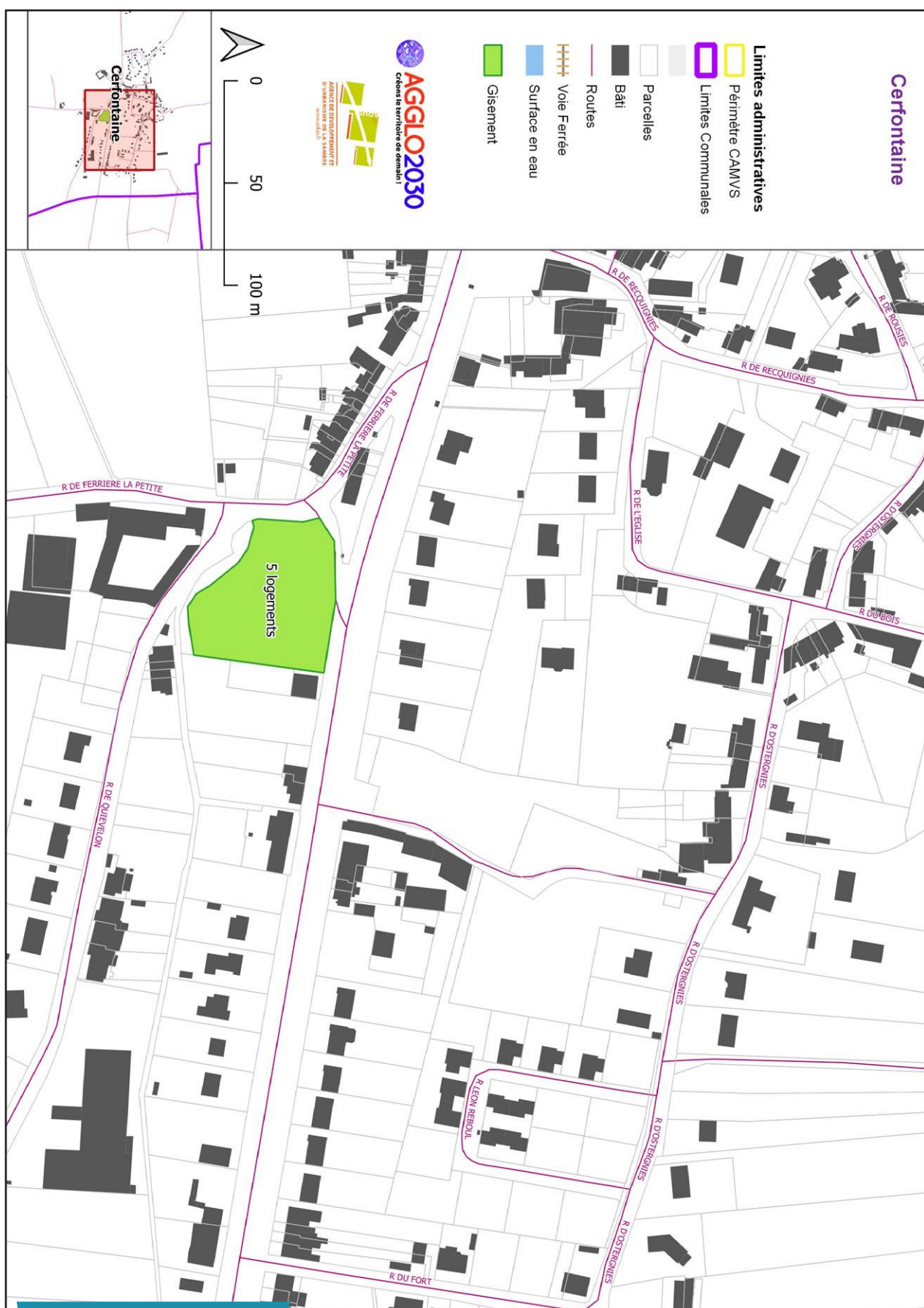
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



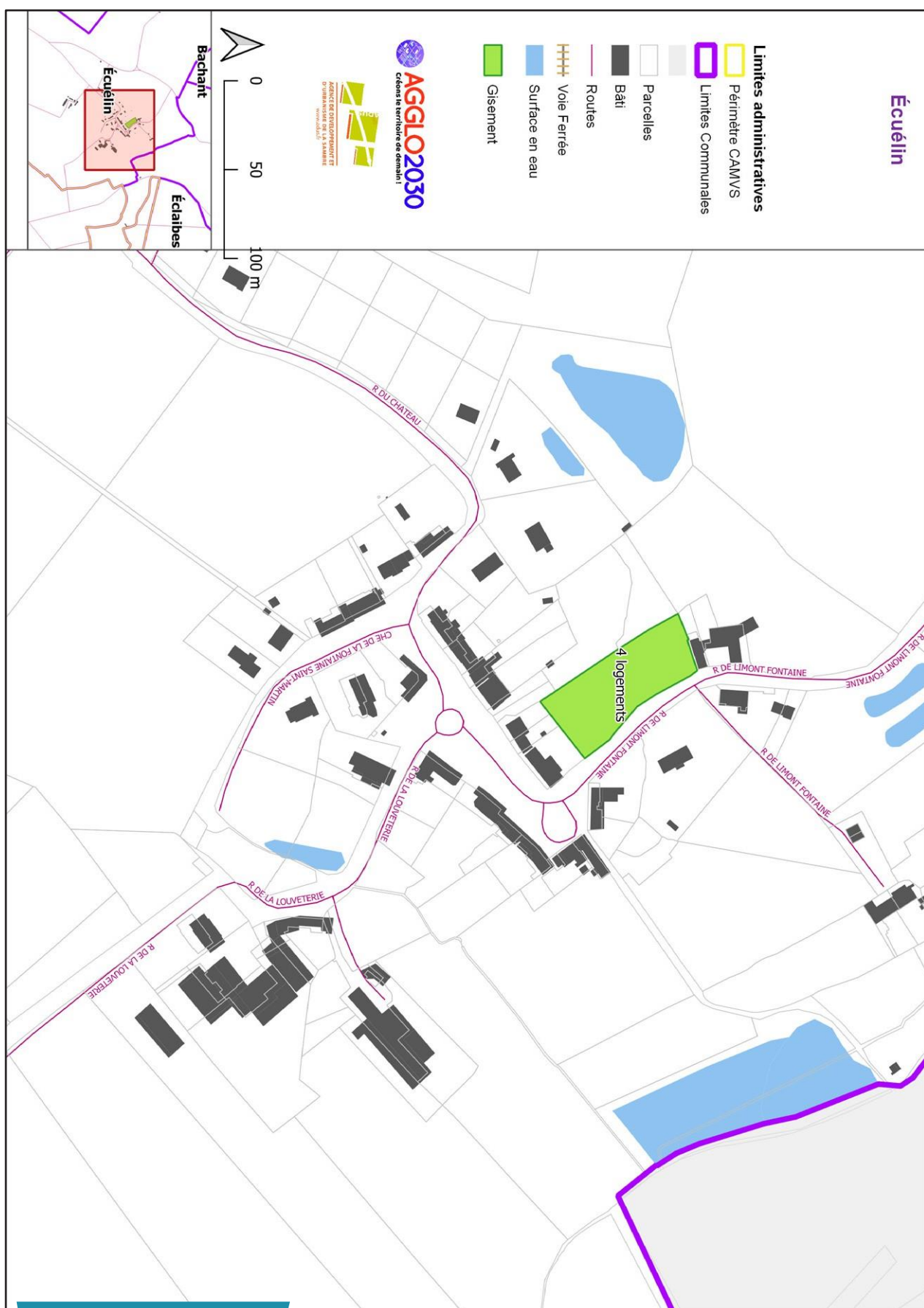
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

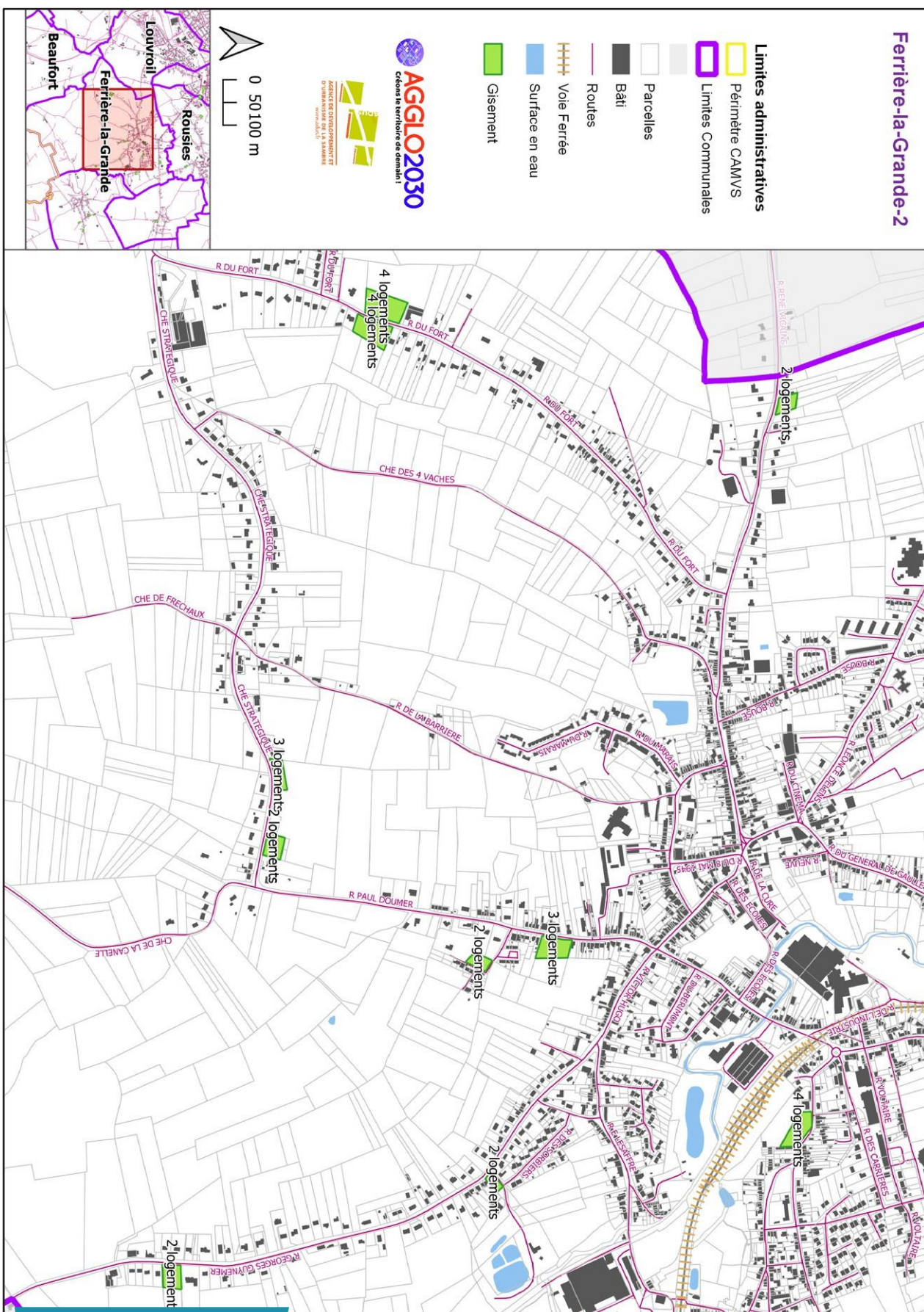
CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS

Ferrière-la-Grande-2



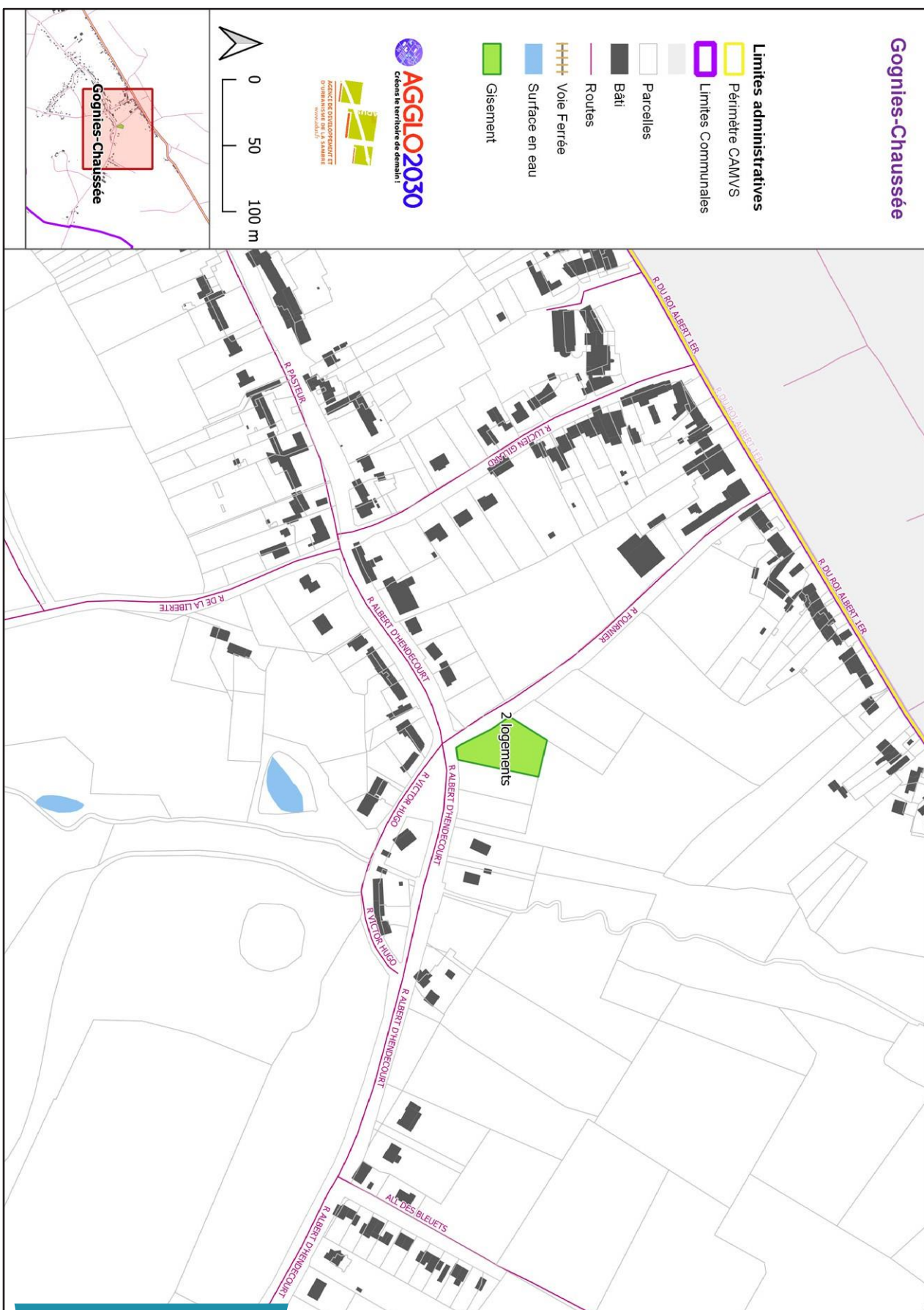
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



Jeu mont-1

Limites administratives

 Périmètre CAMVS

Limites Communales

Parcelles

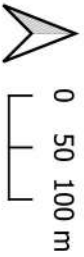
Bâti

Routes

Voie Ferrée

Surface en eau

 Gisement



ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS

Marpent-1



ANNEXE 1 :

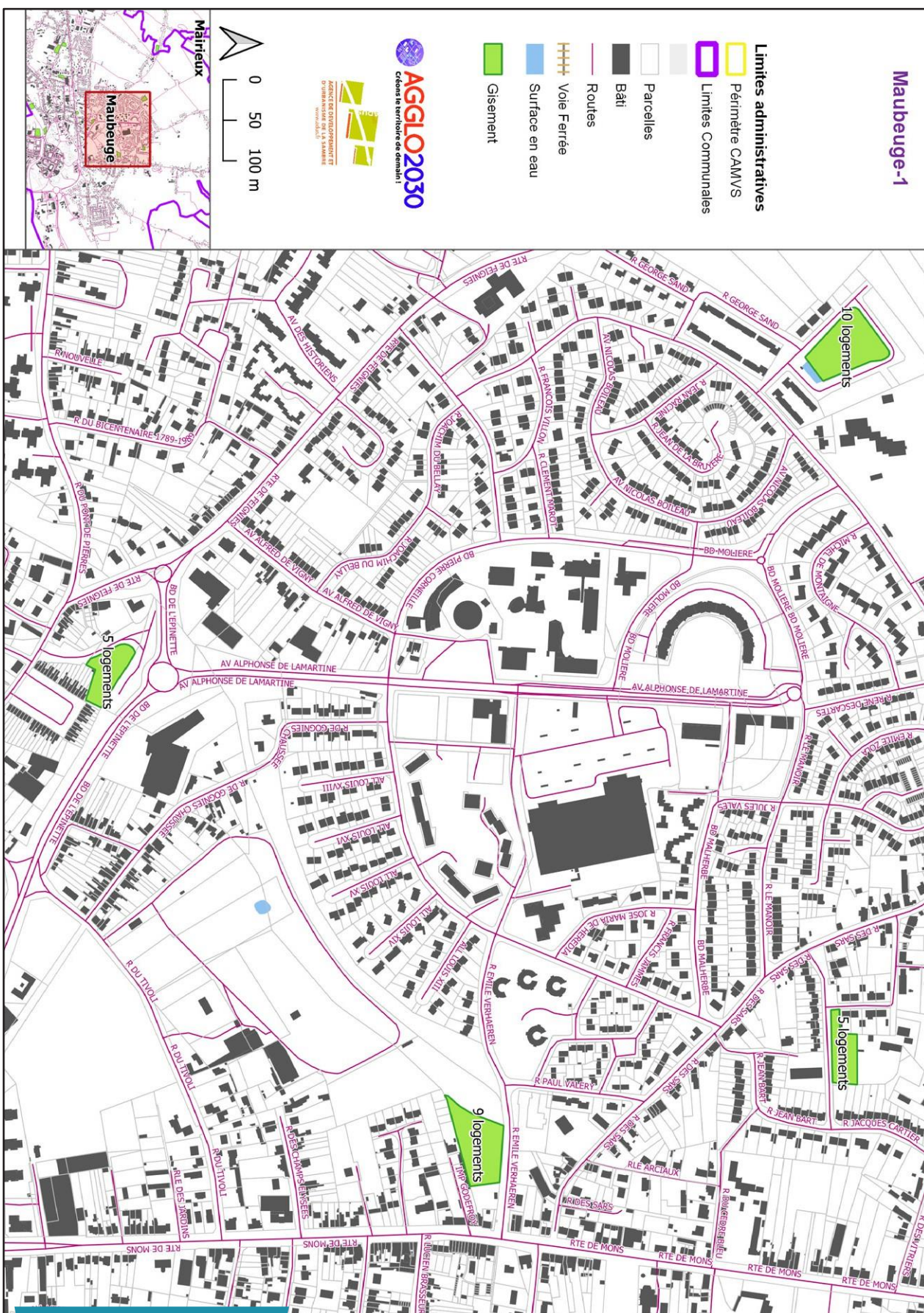
CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS

Maubeuge-1



ANNEXE 1 :

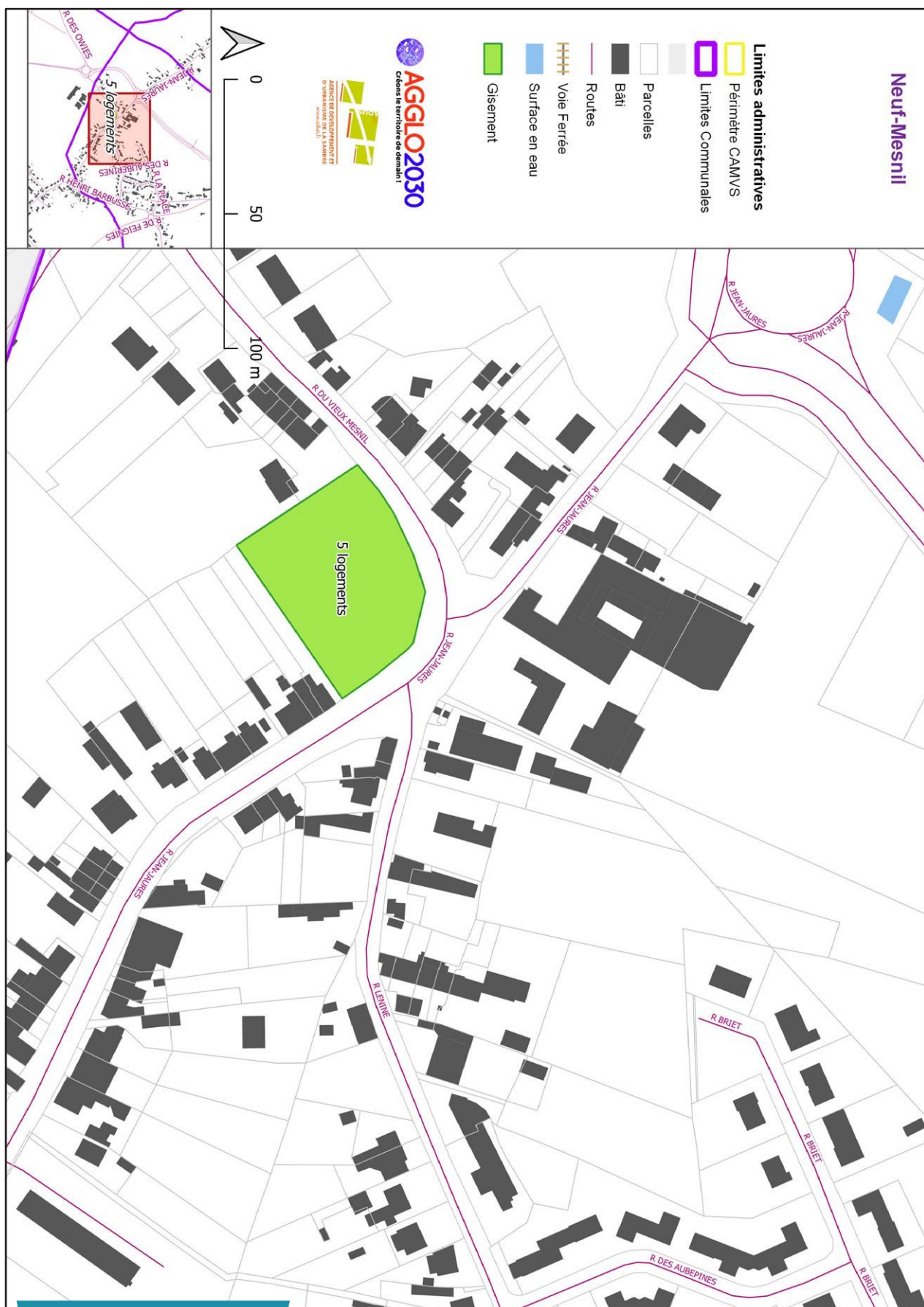
CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



Densité des opérations de logements sur les gisements identifiés au zonage du PLUi

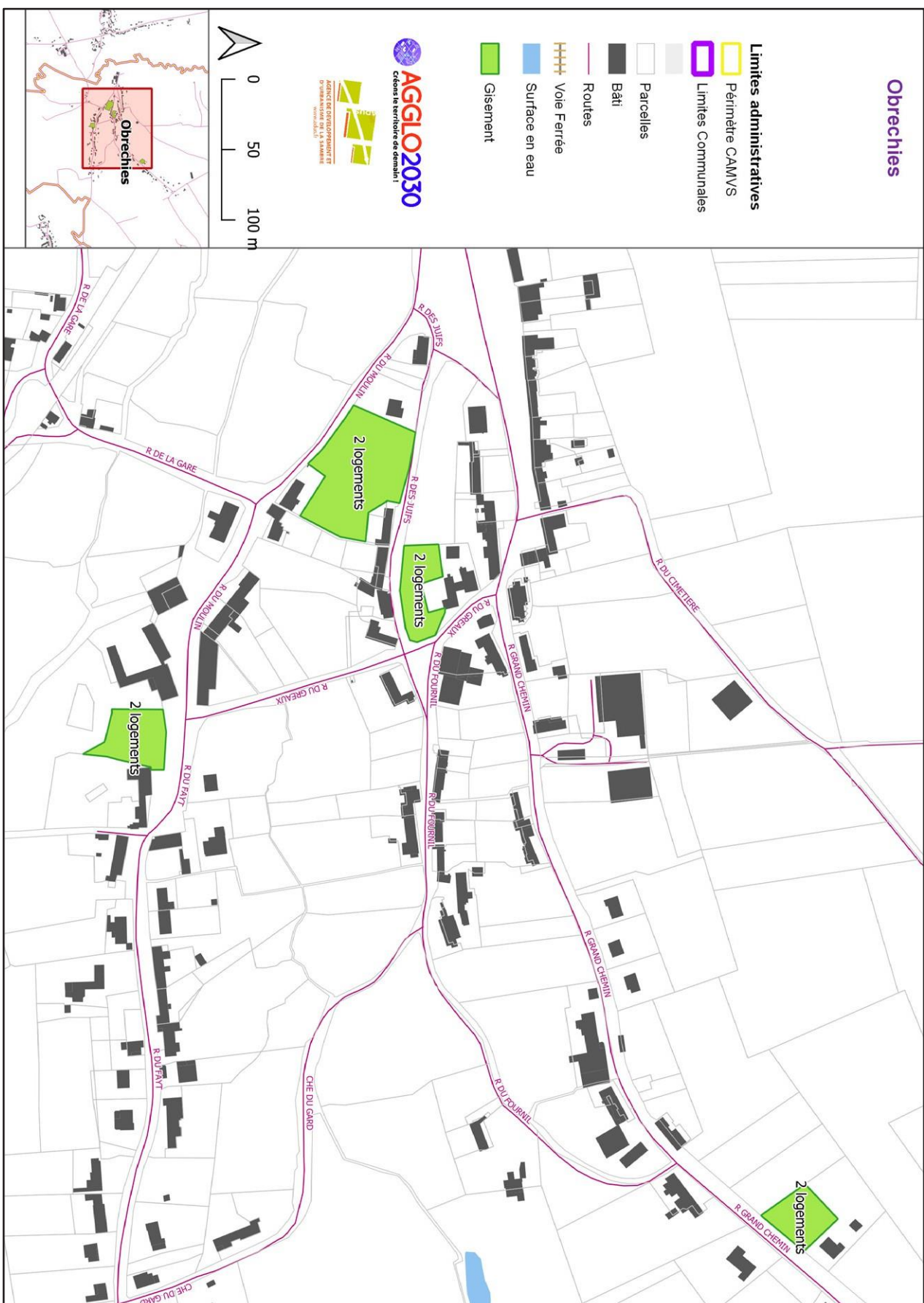
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



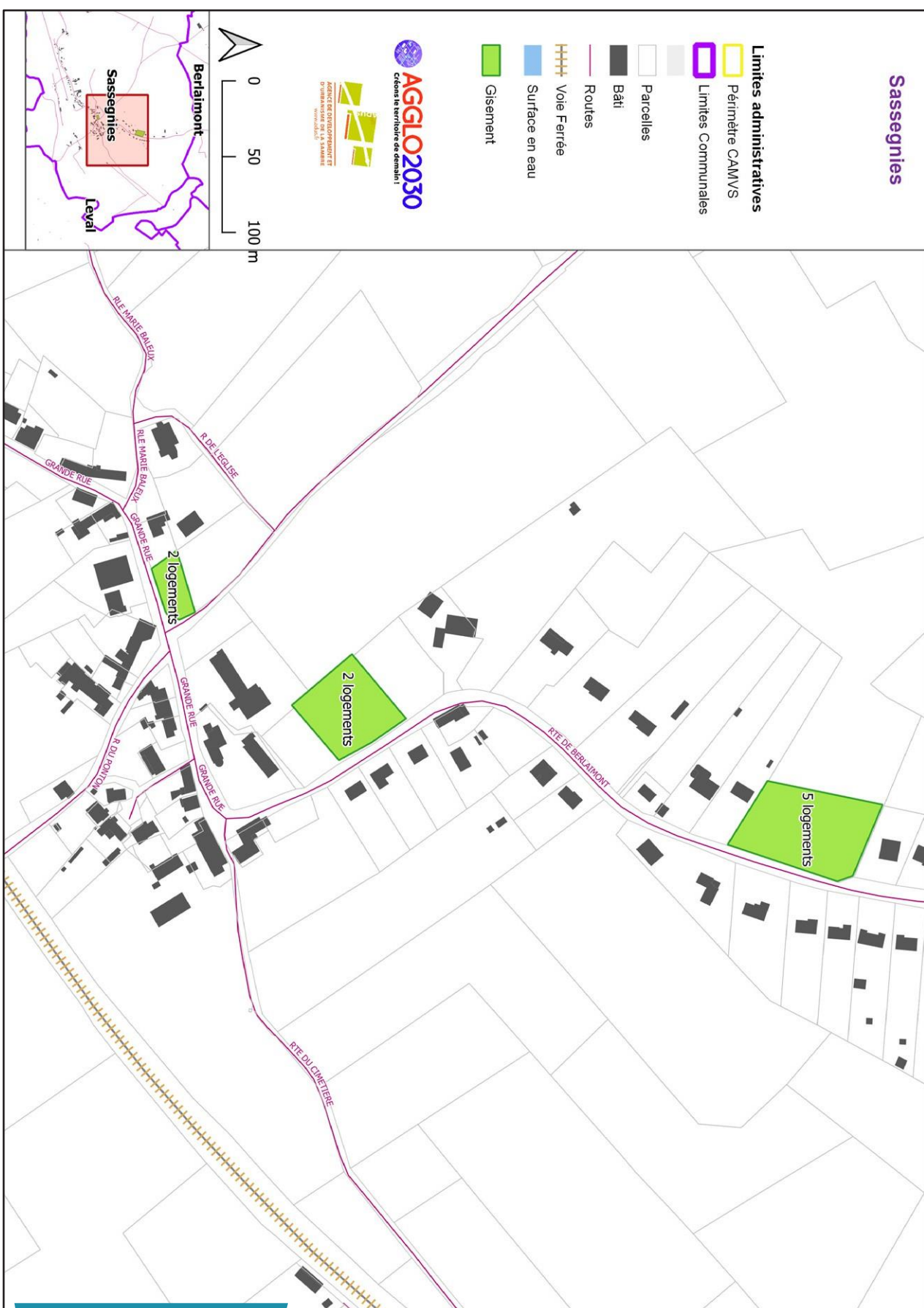
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



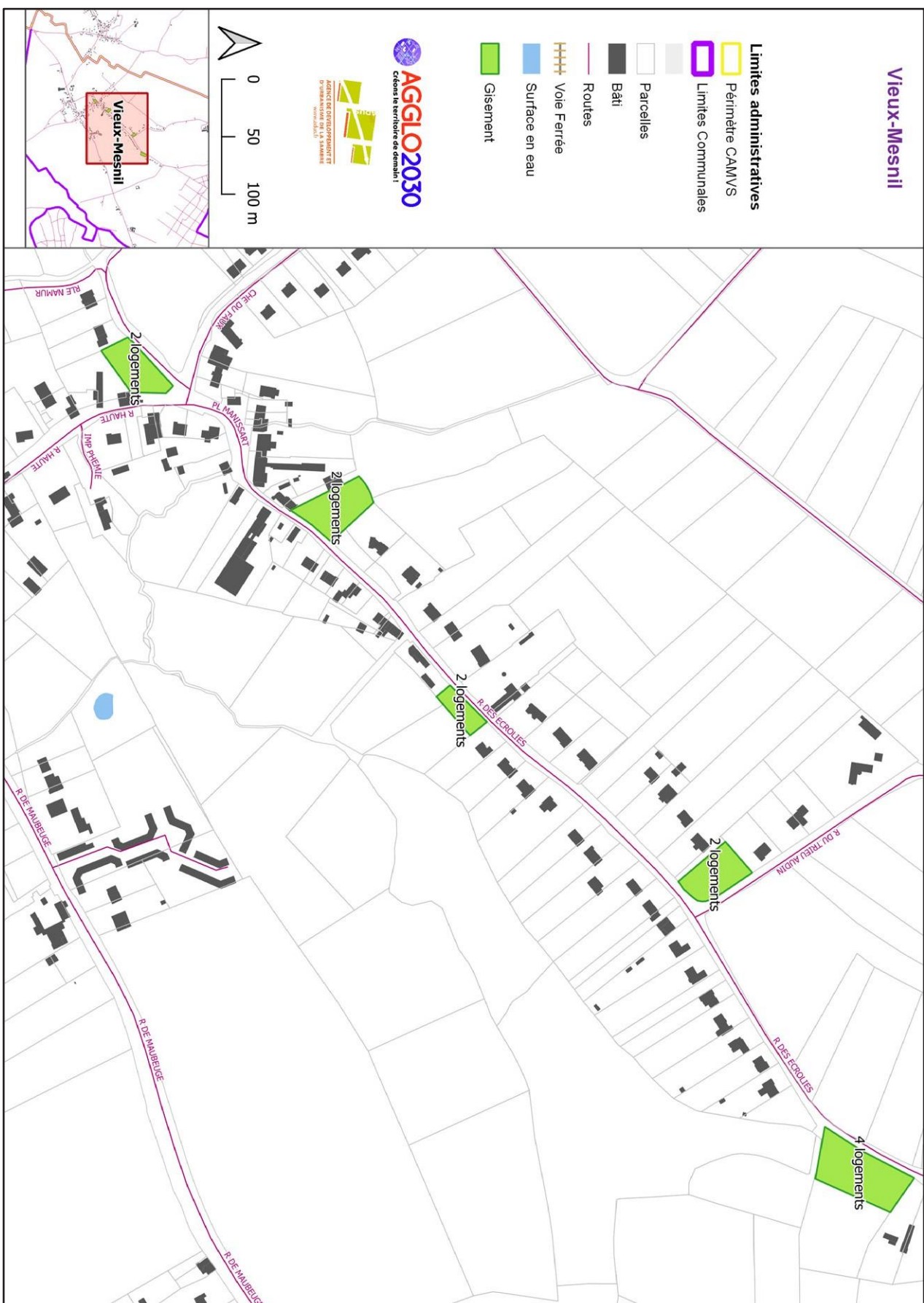
ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS



ANNEXE 1 :

CARTES ILLUSTRATIVES DES GISEMENTS

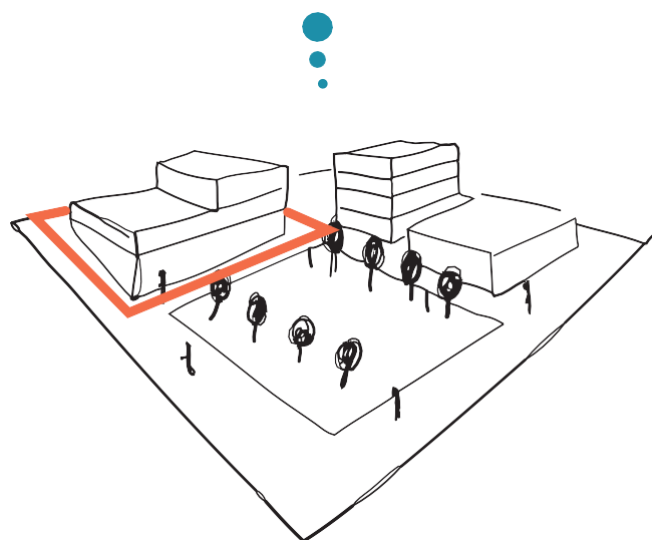
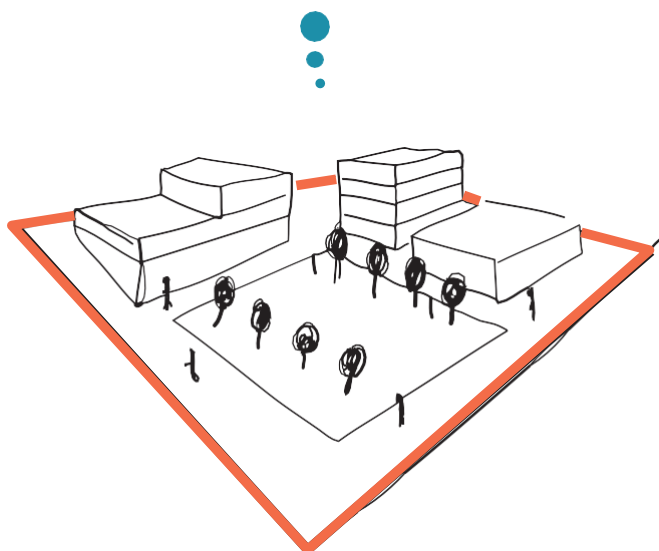


ANNEXE 2 :

QU'EST-CE-QU'UNE DENSITÉ BRUTE ?

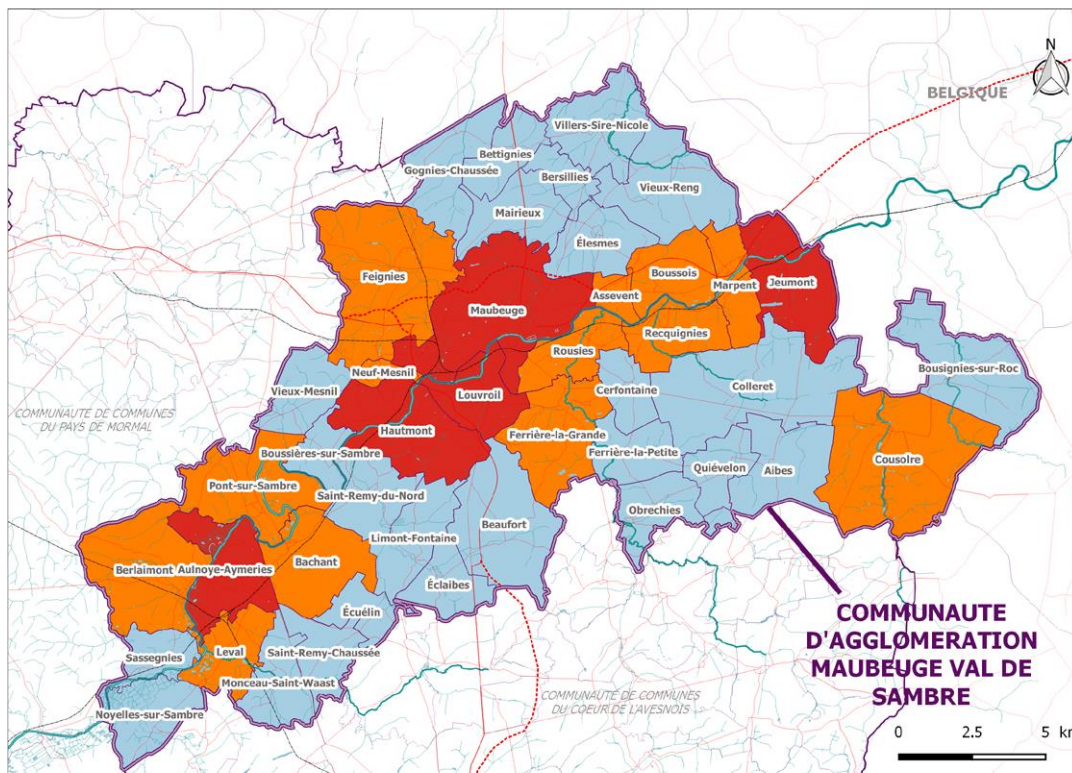
La **DENSITE BRUTE** correspond au nombre de logements compris sur un hectare, incluant les rues et tout terrain affectés à un usage public ou institutionnel.

La **DENSITE NETTE** correspond au nombre de logements compris sur un hectare de terrain affecté spécifiquement à l'habitation, **excluant toute rue publique ou privée ainsi que tout terrain affecté à un usage public ou institutionnel.**



ANNEXE 3 :

LES TYPES DE COMMUNES DE LA CAMVS



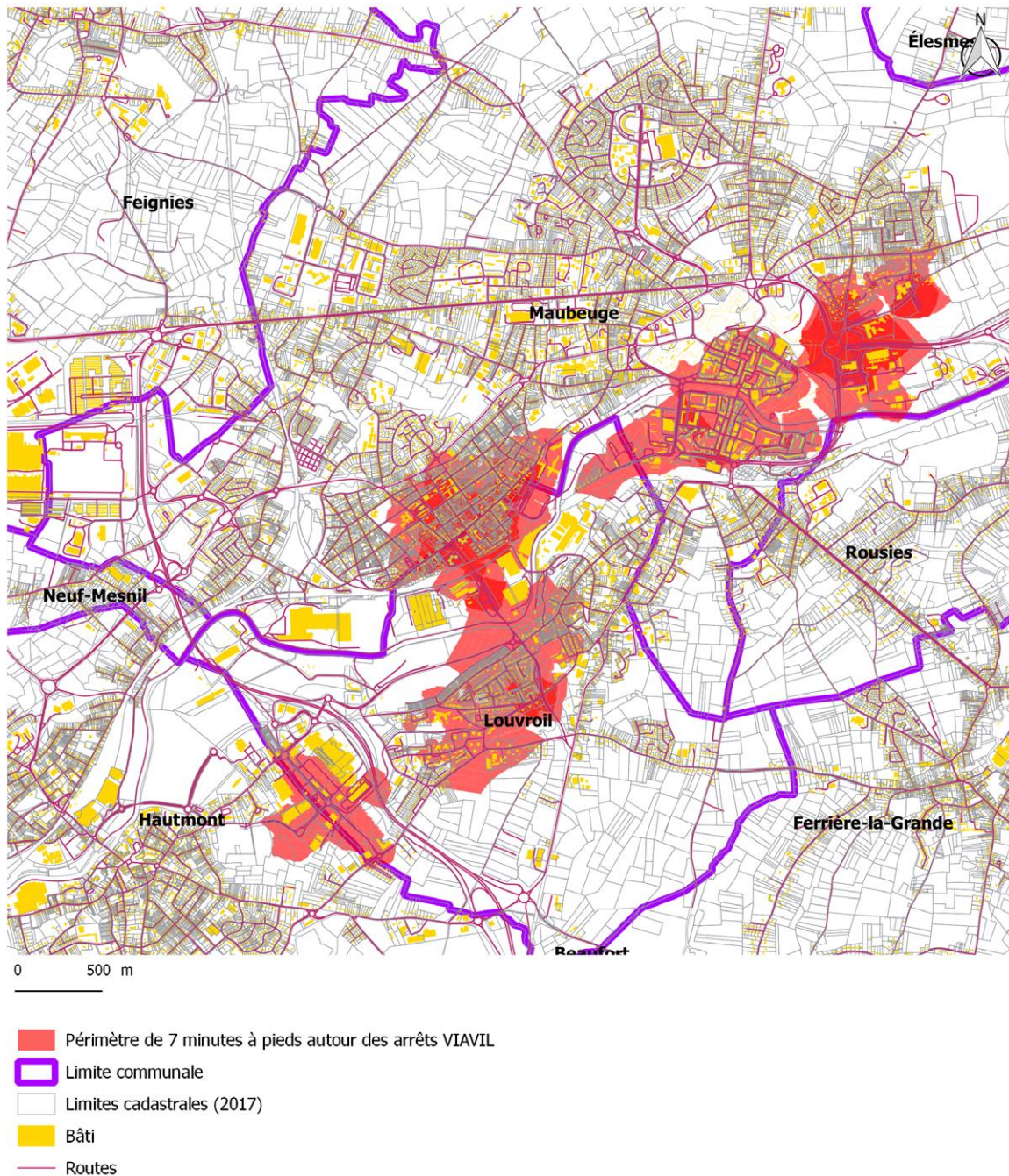
Les types de communes sur le territoire de la CAMVS

- Communes urbaines
- Communes périurbaines
- Communes rurales

ANNEXE 4 :

PÉRIMETRES DE 7 MINUTES A PIEDS AUTOUR DES PÔLES GARES ET DES ARRÊTS VIAVIL

Périmètres de 7 minutes à pieds autour des arrêts VIAVIL



Sources : Cadastre PPIGE 2015, Zonage Verti 2018, Isochrones ADUS 2018
Réalisation : ADUS 2018



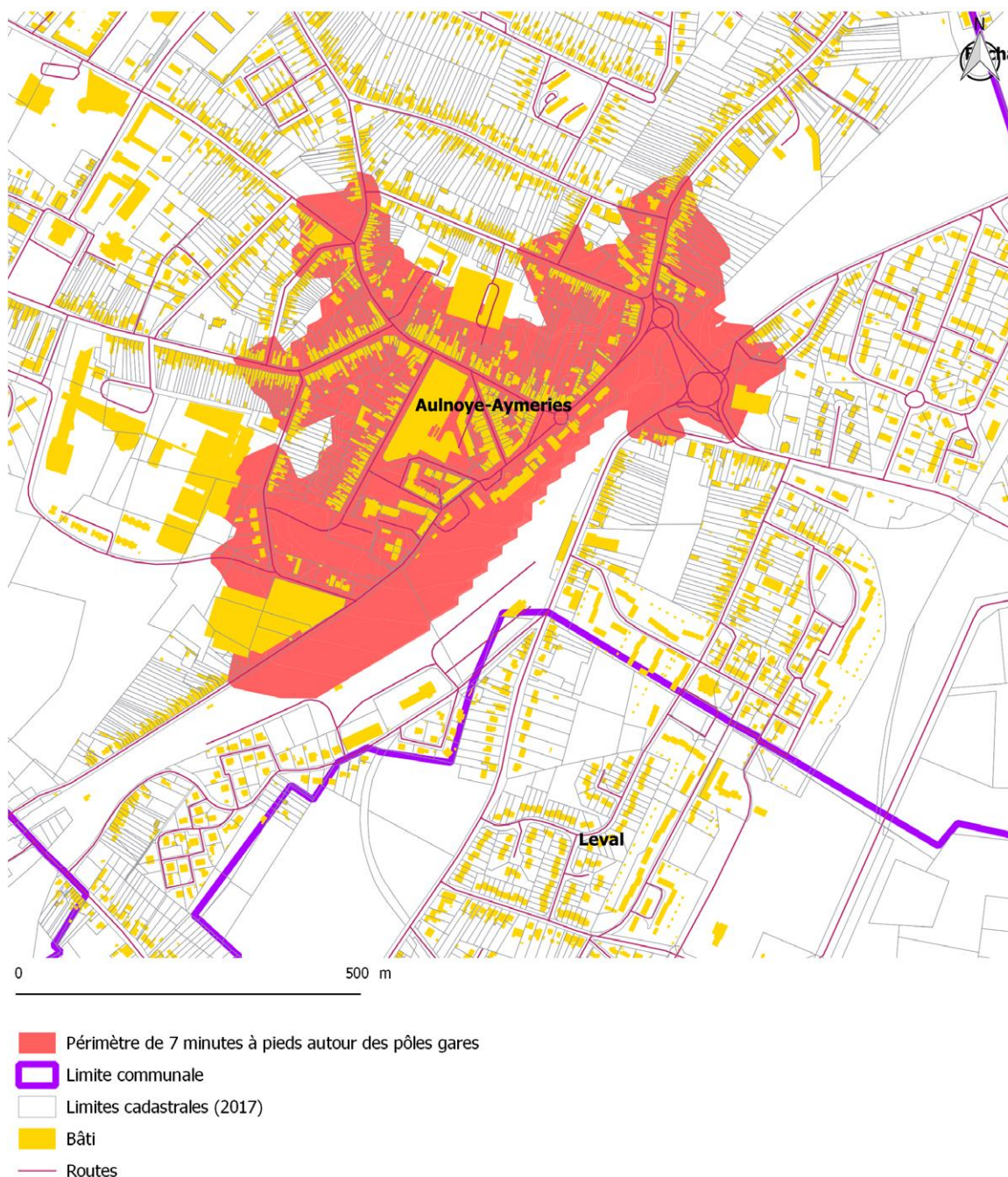
AGGLO2030
Créons le territoire de demain !



ANNEXE 4 :

PÉRIMETRES DE 7 MINUTES A PIEDS AUTOUR DES PÔLES GARES ET DES ARRÊTS VIAVIL

Périmètres de 7 minutes à pieds autour des pôles gares - Ville de Aulnoye-Aymeries

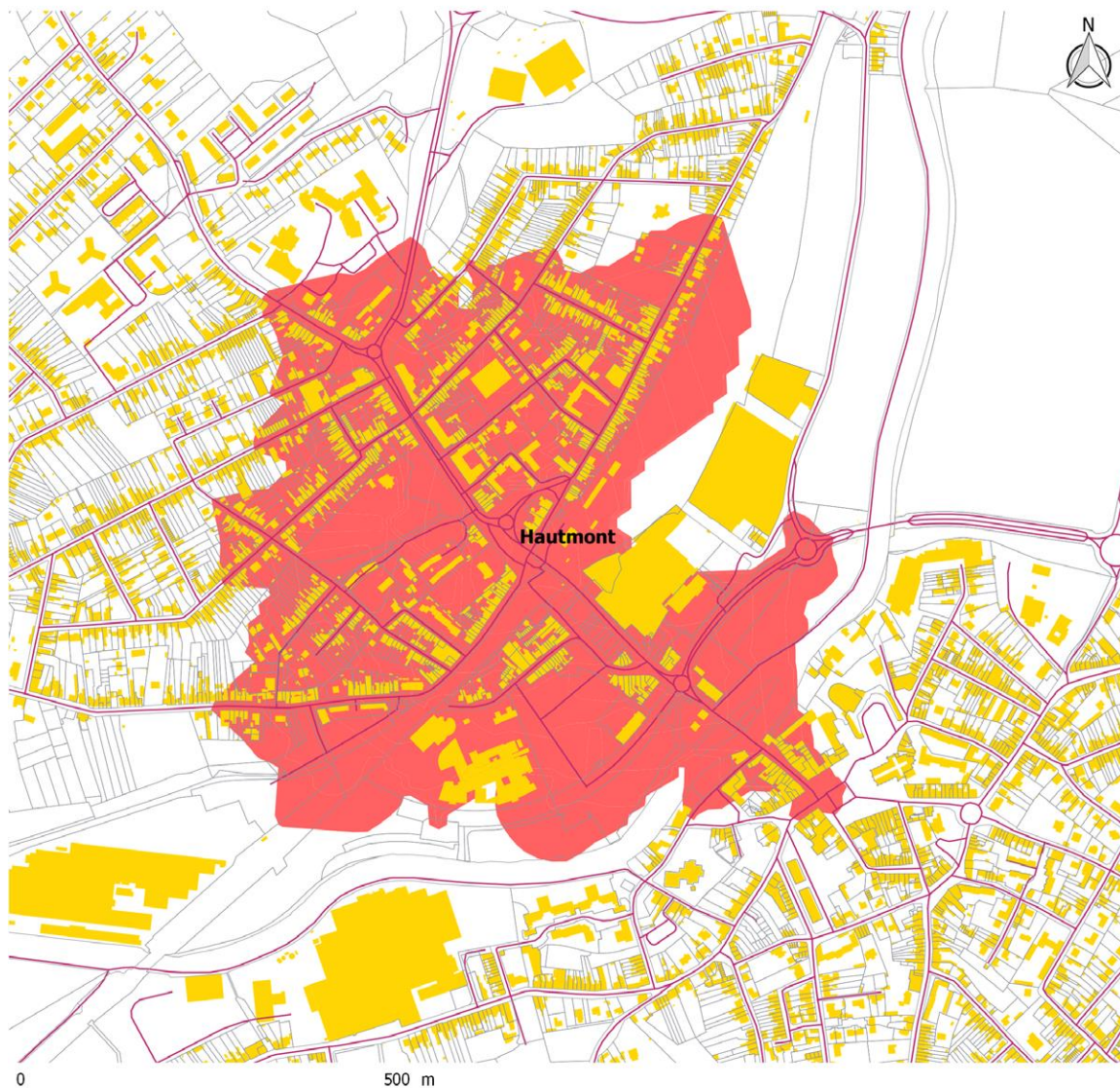


Sources : Cadastre PPIGE 2015, Zonage Verdi 2018, Isochrones ADUS 2018
Réalisation : ADUS 2018

ANNEXE 4 :

PÉRIMETRES DE 7 MINUTES A PIEDS AUTOUR DES PÔLES GARES ET DES ARRÊTS VIAVIL

Périmètres de 7 minutes à pieds autour des pôles gares - Ville de Hautmont



- Périmètre de 7 minutes à pieds autour des pôles gares
- Limite communale
- Limites cadastrales (2017)
- Bâti
- Routes

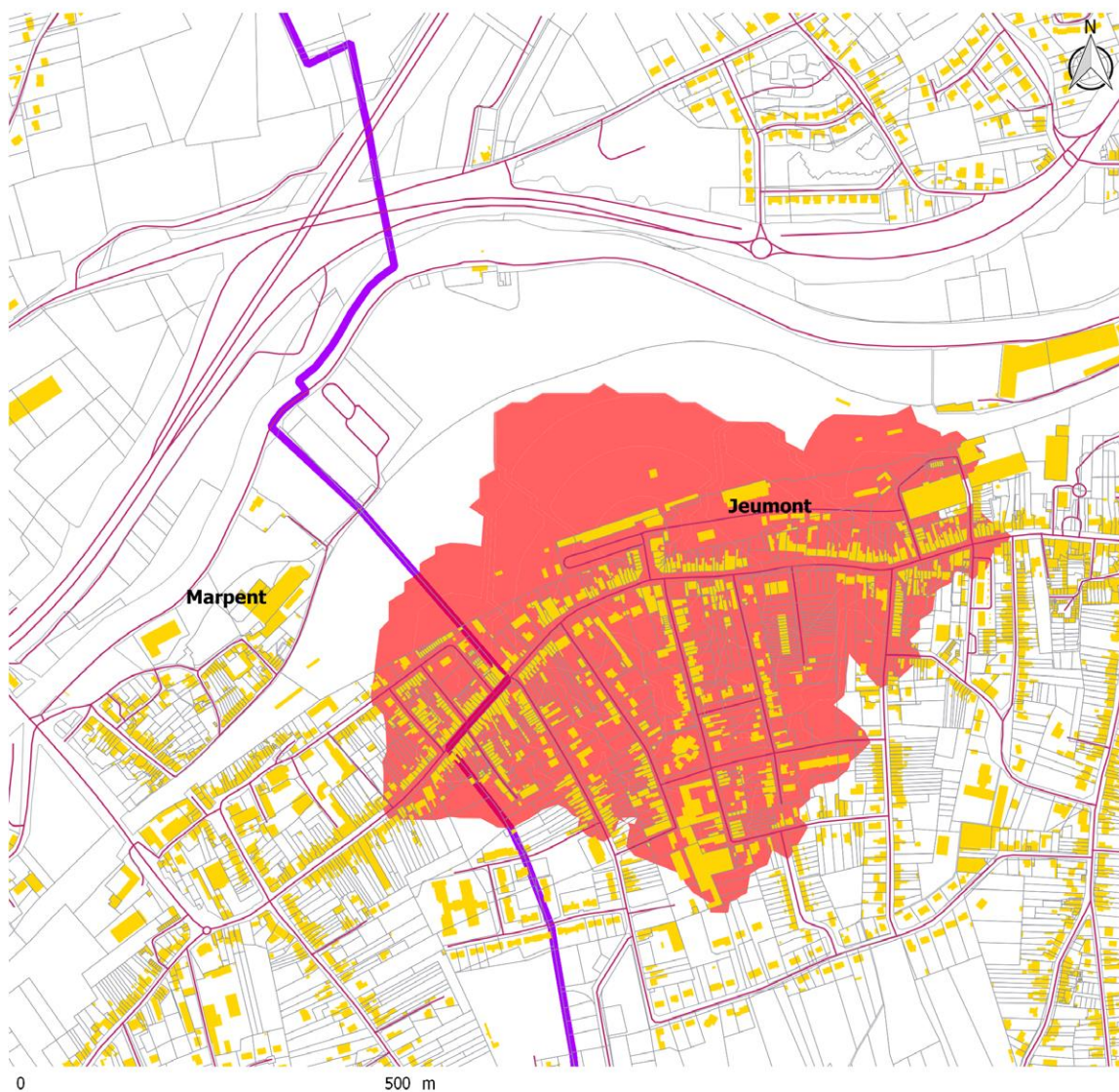
Sources : Cadastre PPIGE 2015, Zonage Verdi 2018, Isochrones ADUS 2018
Réalisation : ADUS 2018



ANNEXE 4 :

PÉRIMETRES DE 7 MINUTES A PIEDS AUTOUR DES PÔLES GARES ET DES ARRÊTS VIAVIL

Périmètres de 7 minutes à pieds autour des pôles gares - Ville de Jeumont



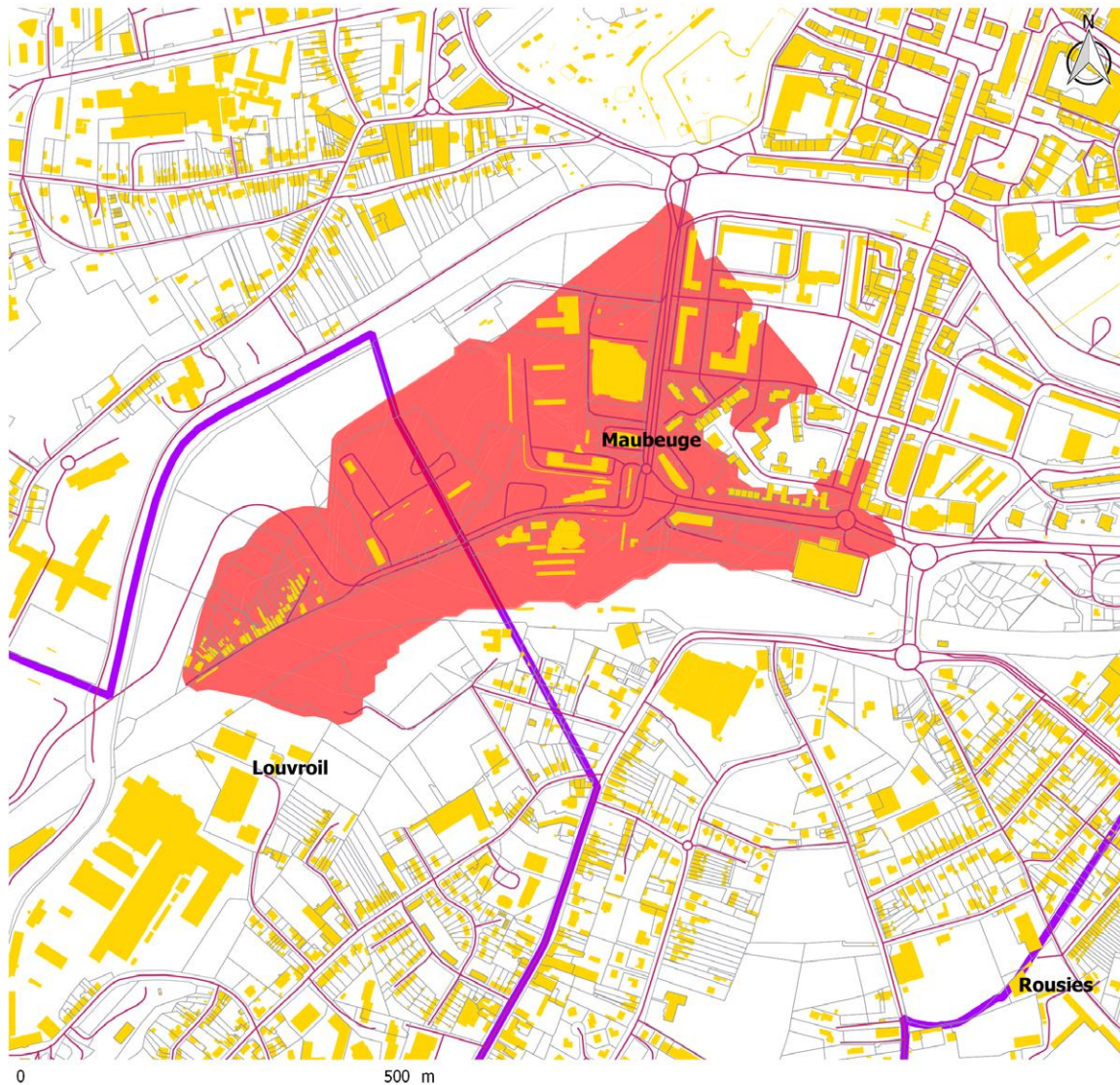
- Périmètre de 7 minutes à pieds autour des pôles gares
- Limite communale
- Limites cadastrales (2017)
- Bâti
- Routes

Sources : Cadastre PPIGE 2015, Zonage Verdi 2018, Isochrones ADUS 2018
Réalisation : ADUS 2018

ANNEXE 4 :

PÉRIMETRES DE 7 MINUTES A PIEDS AUTOUR DES PÔLES GARES ET DES ARRÊTS VIAVIL

Périmètres de 7 minutes à pieds autour des pôles gares - Ville de Maubeuge



- Périmètre de 7 minutes à pieds autour des pôles gares
- Limite communale
- Limites cadastrales (2017)
- Bâti
- Routes

Sources : Cadastre PPIGE 2015, Zonage Verdi 2018, Isochrones ADUS 2018
Réalisation : ADUS 2018

