



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION GÉNÉRALISTES (O.A.P-G)

PIECE N°3-A

OAP-G « Le développement urbain de demain :
entre renouvellement et extension »

PLUI APPROUVE le 18 Janvier 2021

– Préambule –

1. POURQUOI UNE OAP-G « LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE DEMAIN : ENTRE RENOUVELLEMENT ET EXTENSION » ?

Les orientations d'aménagement et de programmation qu'elles soient thématiques, généralistes (OAP-G) ou sur un espace défini (OAP-P) permettent de donner une portée « opérationnelle » aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles déclinent à la fois une programmation et des principes d'aménagement.

L'OAP-G « Le développement urbain de demain : entre renouvellement et extension » concerne les espaces urbains existants et à venir dits « mixtes », c'est-à-dire accueillant à la fois de l'habitat, des équipements, des commerces et services. Elle ne concerne pas les espaces bâtis à vocation exclusivement économique, qui font l'objet d'une OAP-G spécifique.

▪ *Des grands constats...*

La Porte du Hainaut offre une mosaïque de formes urbaines qui trouvent leur fondement, d'une part dans les caractéristiques hydrologiques, géologiques et topographiques du territoire, d'autre part dans son développement historique. Les évolutions urbaines, notamment le développement résidentiel des dernières décennies fragilisent cette diversité.

En effet, sauf au Sud où les opérations résidentielles ont peu ou prou respecté l'organisation traditionnellement compacte des espaces urbains, ces évolutions ont favorisé l'étalement urbain induisant une dynamique forte de transformation et de banalisation des paysages ainsi qu'une consommation importante d'espaces naturels et agricoles. Au centre, elles ont « rempli » les espaces qui séparaient autrefois, l'habitat minier édifié sur les concessions du bourg et village rural. Au nord, elles ont poursuivi la logique linéaire reliant petit à petit les hameaux et l'habitat isolé, défigurant le système et le paysage bocager. Dans le même temps, se sont multipliés les friches et les espaces dégradés notamment avec l'arrêt de l'activité minière et des industries lourdes telle la sidérurgie, favorisant un regard négatif de et sur la Porte du Hainaut, un enjeu majeur souligné par ses acteurs.



■ *Des grands objectifs et orientations du PADD et prescriptions du SCoT...*

Permettant de mettre en œuvre le PADD dans une démarche d'urbanisme de projet, cette OAP-G vise à décliner une réponse « opérationnelle » aux objectifs démographiques et d'attractivité résidentielle dans le respect des orientations du PADD du PLUi et des prescriptions du SCoT.

- ✓ Concernant les orientations du PADD, on note notamment celle relatives :
 - A l'organisation et au fonctionnement futurs du territoire de la Porte du Hainaut, priorisant le développement sur les « polarités » ;
 - A la préservation et la mise en valeur des ressources, patrimoines et paysages, naturels et culturels, ainsi qu'à la pérennisation de l'activité agricole et la prise en compte des risques ;
 - A l'optimisation du foncier, la maîtrise de la consommation d'espaces (compte foncier) et la lutte contre l'étalement urbain,
 - Au traitement des friches et à la « neutralisation » des vecteurs d'une image négative du territoire.

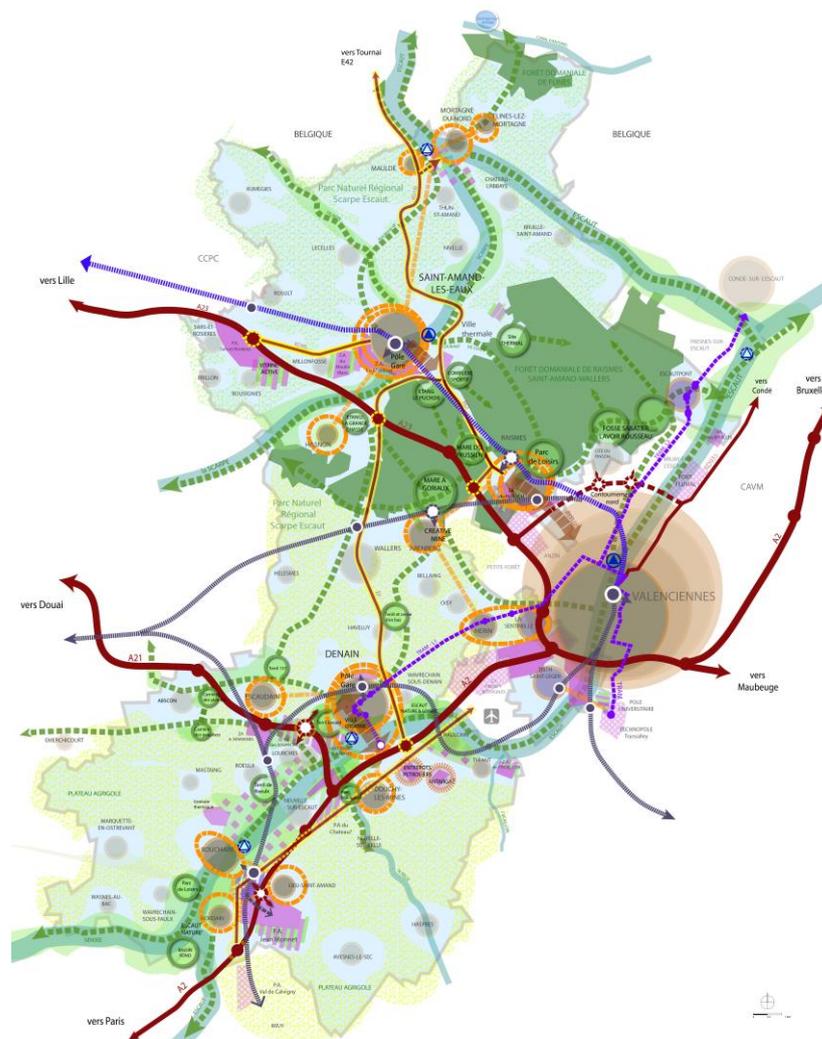


Figure 1- Carte de synthèse du PADD

- ✓ Concernant les prescriptions du SCoT, on a en particulier celles qui :
 - Fixe un compte foncier pour de l'urbain mixte à maximum 260 Ha ;
 - Pose le principe de satisfaire les besoins de foncier en renouvellement urbain à hauteur de 45% minimum et au maximum 55% en extension ;
 - Fixe une densité minimale pour les opérations sur surface de plancher de 5 000 m² et plus ;
 - Exclut le développement des « hameaux » de moins de 10 logements.
- *De l'enjeu d'une approche à différentes échelles et plusieurs clés d'entrée...*

L'approche est nécessairement à différentes échelles :

- L'échelle de l'Agglomération (CAPH), en cohérence avec l'organisation et le fonctionnement futur de la Porte du Hainaut, impulsés par le PADD ;
- L'échelle des grands « bassins de vie » (secteurs définis pour les ateliers territoriaux), pour prendre en compte les spécificités propres à chacun de ces bassins ;
- L'échelle des communes, le « socle » des projets concrets.

Les clés d'entrées sont plusieurs :

- Les typologies urbaines existantes et leur potentiel d'évolution vers plus de densification ;
- Les espaces « libres » (dents creuses, cœurs d'îlots, espaces dégradés ou en friches) dans les espaces déjà bâtis et leur potentiel de constructibilité, de mutabilité à l'horizon du PLUi ;
- Les besoins en intervention plus ou moins lourde de restructuration, de réhabilitation ;
- Les besoins fonciers pour répondre aux objectifs de développement de l'Agglomération.

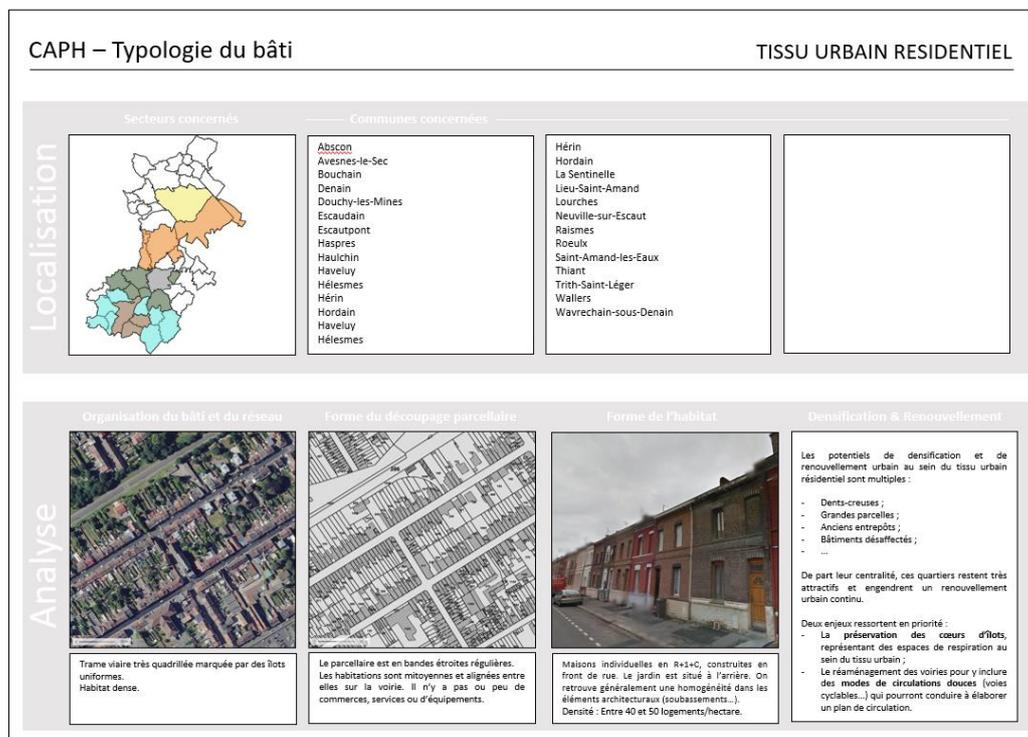


Figure 2- Exemple de Fiche descriptive des typologies urbaines

2. POUR S'APPROPRIER L'OAP-G...

- *Quelques définitions...*

Les opérations qualifiées de rénovation urbaine ou de restructuration urbaine sont des projets souvent très importants de « **transformation en profondeur** » d'un quartier avec démolition et reconstruction, ainsi qu'un remodelage lourd des espaces publics. Ce volet urbanistique est, par ailleurs accompagné de politiques et actions sociales.

Les opérations de requalification urbaine sont des projets qui « réinventent » un site (exemple : construction dans une dent creuse, transformation d'un parking en parc urbain...).

La réhabilitation regroupe les projets qui rénovent le bâti ou les espaces publics sans en changer l'usage (exemple : réhabilitation énergétique des constructions, réaménagement des voiries pour intégrer les circulations douces, un traitement paysager...).

Le recyclage des friches concerne les projets qui à l'appui d'une connaissance approfondie de l'état des friches et notamment de la qualité des sols et sous-sols (pollution), définissent non seulement un programme de nouveaux usages, mais également les orientations urbanistiques et environnementales à favoriser.

- *Le « compte foncier »*

L'objectif du « compte foncier » est d'estimer les besoins en extension pour chaque commune au regard d'une part de l'inventaire du foncier disponible et mutable à l'horizon du PLUi dans leurs espaces déjà bâtis (compte foncier « théorique »), d'autre part de leurs objectifs de développement et de leurs projets (extension(s) urbaine(s) retenue(s)).

Etabli à l'échelle de chaque commune, le « compte foncier » théorique donne le résultat mathématique des besoins fonciers en extension urbaine. Ce résultat découle de l'étude spécifique menée par l'Agglomération et ses communes membres en 2014-2015. Cette étude a délimité les « espaces déjà bâtis » (c'est-à-dire l'enveloppe urbaine), réalisé l'inventaire exhaustif des « espaces libres » dans l'enveloppe urbaine, pour enfin apprécier leur potentiel de mutation à l'horizon 2030, au regard d'un certain nombre de critères environnementaux et d'opérationnalité. La méthodologie est détaillée dans le rapport de présentation.

- *Des outils règlementaires pour faciliter la mise en œuvre de l'OAP-G RU...*

La mise en œuvre des orientations de l'OAP-G « le développement urbain de demain : entre renouvellement et extension » pourra s'appuyer sur la mobilisation d'un certain nombre d'outils, en particulier :

- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « sites de projets » - OAP-P** : Obligatoire pour toute zone « à urbaniser » (AU) ouverte à l'urbanisation, l'OAP-P peut être mobilisée pour des opérations en zone urbaine où l'enjeu nécessite d'encadrer l'évolution du site (ex. mutation d'un cœur d'îlot). L'OAP-P permet d'encadrer le développement du site à la fois sur le plan programmatique et urbanistique et le cas échéant de phaser sa réalisation. Le niveau de définition de l'OAP-P, en particulier sur les principes d'aménagement est lié à la maturité du projet.
- **Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global – PAPAG** : Cet outil permet de délimiter dans les zones urbaines et à urbaniser, un périmètre à l'intérieur duquel sont interdites les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil (qui est à définir dans le règlement), pour une durée maximum de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la Commune et l'Agglomération d'un projet d'aménagement global du secteur. Cette servitude ne peut pas avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.¹

¹ Article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme

- **L'Emplacement réservé pour la réalisation de logements** favorisant la mixité sociale² dans un secteur : dans les zones urbaines et à urbaniser, il est, en effet, possible d'instaurer des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements qu'il définit.
- **Des servitudes pour atteindre des objectifs de mixité des typologies de logements** en termes de statut d'occupation et de taille : ainsi, le règlement pourra, par exemple, imposer aux opérations créant plus de « X » logements, un pourcentage de logements comprenant « Y » pièces, ou un pourcentage ou nombre de logements locatifs sociaux.

² Article L.151-41-4° du Code de l'urbanisme

– Sommaire –

Partie 1 : Réunir les conditions pour atteindre nos objectifs d’attractivité résidentielle.

Orientation 1 – Répartir l’effort de production de logements en cohérence avec l’organisation spatiale de notre développement.

Orientation 2 - Permettre à chaque habitant actuel ou à venir de réaliser son parcours résidentiel sur le territoire : diversifier l’offre en logements.

Orientation 3 - Engager la métamorphose des quartiers en grande difficultés spatiale, sociale et économique.

Orientation 4 - Accompagner la politique de la CAPH et des communes en faveur de la réhabilitation du parc ancien.

Orientation 5 - Favoriser la réalisation de projets de qualité privilégiant l’innovation et l’écoresponsabilité.

Partie 2 : Valoriser notre politique de reconversion de friches et de mise en valeur de nos espaces déjà bâtis

Orientation 6 - Valoriser nos friches.

Orientation 7 - Engager la mutation des sites fonciers complexes dans l’enveloppe urbaine.

Orientation 8 - Intensifier les espaces déjà bâtis.

Orientation 9 - Maîtriser les extensions urbaines

– Partie 1 –
Réunir les conditions pour atteindre nos objectifs d’attractivité résidentielle.

La mise en œuvre des orientations retenues en matière d’habitat par les Collectivités suppose la mobilisation de nombreux acteurs sur des actions diverses telles que la production de logements, la conduite d’une politique de peuplement, la concertation avec les bailleurs sociaux sur la stratégie patrimoniale des logements sociaux, etc.

Le PLUi est un des outils qui peut accompagner ces actions et en particulier sur les volets de programmation de la production de logements et du foncier.

Orientation 1 - Répartir l’effort de production de logements en cohérence avec l’organisation spatiale de notre développement.

La répartition de la production de logements s’appuie sur les grandes orientations du PADD et notamment l’organisation spatiale du développement de la Porte du Hainaut.

Ainsi une première répartition est déclinée à l’échelle des « bassins de vie » (secteurs des ateliers territoriaux), prenant en compte le poids de chaque « bassin de vie » qui compose la Porte du Hainaut au regard des dynamiques portées par le projet de développement du territoire.

| Scénario +3,5% | | | | | |
|------------------------|-----------------|-----------------|---|--------------------------------|-------------|
| Secteur | Poids 2011 en % | Poids 2030 en % | Nombre d’habitants supplémentaires 2030 | Production Logements 2017-2030 | Soit par an |
| Amandinois | 24,1% | 25% | 1 636 | 2 325 | 166 |
| Ancien Corridor Minier | 28,5% | 29% | 2 733 | 3 135 | 224 |
| Denaisis | 35,8% | 36% | 334 | 4 360 | 311 |
| Ostrevant | 11,6% | 10% | 803 | 1 261 | 90 |
| Total | 100% | 100% | 5506 | 11 081 | 793 |

Tableau de répartition de l’effort de production de logements

A l’intérieur de chaque « bassin de vie », la répartition de l’effort à la commune est déclinée en prenant en compte l’armature urbaine du PLUi définie au PADD. Celui-ci priorise le développement dans les villes et les communes des polarités. Néanmoins, toutes les communes seront en capacité d’augmenter leur population globale.

Cette répartition est ajustée avec les communes, notamment au regard :

- De leurs ambitions en termes de développement, dès lors qu'elles restent cohérentes avec la PADD ;
- Des possibilités des communes au regard des enjeux environnementaux et fonciers.

A l'échelle de chaque commune, l'ambition est de se donner les moyens d'atteindre les objectifs de production de logements fixés de manière partagée entre les communes et l'intercommunalité.

Orientation 2 - Permettre à chaque habitant actuel ou à venir de réaliser son parcours résidentiel sur le territoire : diversifier l'offre en logements.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 impulse la première phase de la stratégie en matière d'habitat que la Porte du Hainaut et ses 46 communes souhaitent développer au cours des 10-15 années à venir.

Ainsi, le PLH cherche, d'une part à créer les conditions de développement d'une offre de logements adaptée à la demande et permettant le maintien de la population, d'autre part à préserver la cohésion et l'équilibre au sein de la Porte du Hainaut.

Le PLUi acte le même objectif, visant à l'horizon 2030 une croissance démographique.

En ce qui concerne le programme de logements, l'objectif est de produire l'offre insuffisante ou manquante et ce de manière territorialisée pour soutenir le rééquilibrage.

Ainsi, les OAP par site de projet (OAP-P) intègrent cette dimension à travers la programmation attendue. Dans les communes où l'offre de logements sociaux est insuffisante, l'OAP-P imposera la réalisation d'un minimum de logements sociaux. Dans celles où au contraire le rééquilibrage demande de freiner cette offre, l'OAP-P n'obligera pas la réalisation de ce type de logements et pourra imposer un minimum pour les typologies à réaliser.

Concernant la typologie de logements en termes de taille, les besoins de logements de petites tailles sont avérés. Toutefois, l'enjeu prioritaire est de relancer la production de logements, aussi à l'instar du PLH, le PLUi ne fixe pas de dispositions, la CAPH et les communes préférant les instaurer sur la base d'une concertation avec les opérateurs.

Orientation 3 - Engager la métamorphose des quartiers en grande difficultés spatiale, sociale et économique.

Cette métamorphose renvoie à des besoins spécifiques et variables selon les sites et les communes, tant en termes d'approche et de définition de projets qu'en termes de mise en œuvre de plans d'actions et de financements.

Aussi, en cohérence avec le cadre que s'est fixée La Porte du Hainaut en matière de renouvellement urbain, le PLUi acte la mobilisation prioritaire sur les sites suivants³ :

- **Les sites NPNRU :**
 - Projet « Chasse-Royale » pour ce qui concerne La Sentinelle ;
 - Denain Centre ;
 - Louches-Gambetta.

- **Les quartiers miniers :**
 - « Sabatier » sur Raismes ;
 - « Schneider » sur Escaudain, Louches et Roeulx ;
 - « Arenberg » sur Wallers, Bellaing et Raismes ;
 - les cités minières de Denain.

- **Les quartiers de renouvellement urbain Habitat :**
 - « Paul Manouvrier » à Saint-Amand-les-Eaux ;
 - « La Rubanerie » à Flines-lès-Mortagne ;
 - « BERA » à Noyelles-sur-Selles ;
 - la friche rue Jean Jaurès à La Sentinelle.

Sur ces sites, les objectifs sont d'engager :

- À court terme, la définition du projet de renouvellement urbain,
- À l'horizon 2030, la mise en œuvre du projet défini.

Le PLUi accompagne ces engagements en mobilisant les outils qu'il met à disposition pour favoriser la réalisation des projets.

³ Délibération du Conseil Communautaire du 25 juin 2018

Orientation 4 - Accompagner la politique de la CAPH et des communes en faveur de la réhabilitation du parc ancien.

Dans le cadre du PLH, la CAPH et les communes ont défini des actions visant à faciliter la réhabilitation des logements anciens ainsi que le traitement des logements très dégradés et des friches « habitat ».

L'une des priorités concernant les logements anciens est l'amélioration de leurs performances énergétiques. Les Collectivités territoriales mettent en place des dispositifs d'accompagnement et des financements pour inciter à l'amélioration thermique et technique des logements concernés.

Le PLUi veille à ne pas « écrire » des règles qui pourraient freiner l'efficacité de ses dispositifs, tout en respectant les enjeux de préservation du patrimoine.

Concernant les logements très dégradés, qui pèsent dans le taux de logements vacants, le PLH acte la possibilité d'une intervention en maîtrise d'ouvrage publique pour réhabiliter les logements et dans certains cas pour les démolir.

Le PLUi peut accompagner ces démarches en mobilisant les outils à sa disposition permettant de « geler » la constructibilité des emprises concernées (PAPAG) afin de ne pas compromettre les projets à engager. Au regard du calendrier prévisionnel de mise en œuvre du PLH, l'identification des sites potentiellement concernés découlera des études sur la vacance et de la définition d'une stratégie, prévue à l'horizon 2020-2021.

Le PLUi pourra évoluer pour intégrer cette stratégie.

Orientation 5 - Favoriser la réalisation de projets de qualité privilégiant l'innovation et l'écoresponsabilité.

Pour tout projet urbain en renouvellement ou en extension et pour toute opération de construction de logements, il s'agit de prendre en considération de manière systématique un certain nombre de principes d'aménagement. Cette prise en compte est obligatoire pour tout projet développé sur une superficie de terrain supérieure ou égale à 5 000 m².

Les principes d'aménagement à faire prévaloir dans tout projet de renouvellement urbain et d'extension concernent en particulier l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, le développement des modes de déplacements doux, la « Nature en ville » et la mise en valeur des paysages environnants.

a) L'insertion du quartier dans son environnement large

Il s'agit de veiller à la connexion des opérations avec les quartiers existants voisins, d'une part en termes d'accès et de desserte, d'autre part en termes de cohérence urbanistique.

Ainsi, les voiries principales de desserte seront réfléchies de manière à ce qu'elles participent au maillage global de la commune : hiérarchisées en voies principales ou structurantes, leur traitement doit permettre de les distinguer significativement des autres voies de desserte. Leur raccordement aux voiries existantes doit faire l'objet d'un traitement soigné et qualitatif affichant « l'entrée » du futur quartier nouveau ou rénové.

En terme urbanistique, on ne s'interdit nullement des projets innovants ; toutefois, il conviendra de prendre en compte les séquences urbaines avoisinantes pour conforter une cohérence globale harmonieuse.

b) Les modes de déplacements doux

Les modes de déplacement doux sont à valoriser sur l'ensemble des espaces urbains des communes. En ce qui concerne les projets sur des secteurs définis, ils sont mis en œuvre à travers :

- La création ou l'aménagement de voies : l'enjeu est d'intégrer les espaces piétons et cyclistes, et de valoriser un traitement paysager pour séparer les emprises des circulations en modes doux de celles utilisées par les véhicules motorisés ;
- La réalisation de cheminements piétons : l'enjeu est de relier le quartier « au plus court » possible, aux équipements des centres villages, bourgs et villes et de le connecter au maillage des circuits de découvertes.

c) La gestion des eaux pluviales

Le principe de base est la gestion sur site des eaux pluviales ; elle doit être réfléchie à l'échelle de chaque opération en prenant en compte les spécificités du site. Néanmoins, sauf, s'il est démontré l'impossibilité technique d'y recourir, les modes de gestion alternatifs devront être mis en place : noues, bassins de rétentions locaux, etc. Ceux-ci seront intégrés dans l'environnement existant et créé par le projet (aménagements paysagers, plantations...).

Un revêtement perméable sera favorisé pour les places de stationnement afin de limiter la surface d'imperméabilisation des sols.

d) La performance énergétique

Les nouvelles constructions, ainsi que les réhabilitations de bâtiments existants, qu'elles soient à vocation résidentielle ou d'équipements, devront respecter les normes liées à l'amélioration de la performance énergétique ou être innovantes en la matière.

Ainsi, et dans la mesure du possible, tous les critères techniques définissant un bâtiment « passif » seront respectés :

- Les façades principales orientées sud seront favorisées ;
- On valorisera les matériaux d'isolation des murs, de toitures et de vitrages les plus performants en termes de performance énergétique;
- La mitoyenneté (au moins sur une façade) sera privilégiée.

e) La « nature en ville » et la mise en valeur des paysages

Le principe de « nature en ville » vise à rompre l'imperméabilité des zones urbaines, à recréer des continuités vertes au sein de la ville et à valoriser un cadre de vie apaisé et attractif.

Ce principe se déroule alors selon plusieurs dynamiques :

- **L'aménagement de parcs et espaces publics plantés** au sein du tissu urbain : ces espaces offrent par la même occasion des lieux de respiration, de détente et de récréation aux habitants ;
- Le **traitement paysager des voiries** et aires de stationnements : alignements, plantations, traitement qualitatif des abords et des circulations ;
- La **végétalisation des limites séparatives** : Privilégier les clôtures perméables et favoriser le déploiement de groupes de plantations ou de haies d'essences locales le long de ces clôtures. Ce traitement contribue notamment à améliorer la biodiversité du territoire et à gérer les risques d'inondation et d'érosion des sols ;
- La **création de zones tampons** entre les espaces agricoles cultivés et les fonds de jardins ; ces zones permettent de créer des espaces refuges pour la faune et de limiter les risques phytosanitaires ;
- La **conservation d'une certaine perméabilité ville / nature** : afin de s'inscrire dans une continuité verte et bleue intercommunale et de préserver des ouvertures visuelles sur le grand paysage.

Ces différentes dynamiques peuvent s'appuyer sur les politiques menées par la CAPH telle que l'opération « Plantons dans nos communes », en privilégiant systématiquement le choix d'essences locales.

La mise en œuvre de ces orientations prendra en compte les enjeux paysagers et les principes de leur préservation et de leur mise en valeur qui sont détaillés dans l'OAP-G « Paysages & Patrimoines » .

– Partie 2 – **Valoriser notre politique de reconversion de friches et de mise en valeur de nos espaces déjà bâtis**

Orientation 6 - Valoriser nos friches.

L'enjeu est de répondre à l'objectif suivant : « **Toute friche trouve un nouvel usage, même provisoire à l'horizon du PLUi** ».

Un inventaire des friches et délaissés a été réalisé, identifiant 111 sites. Sur les 586 hectares que ces friches représentent, plus de 441 Ha (75,25 %) sont des friches industrielles dont près de 306 Ha dites « lourdes » (anciens sites miniers, sidérurgiques etc.), qui n'ont pas vocation à évoluer vers de l'urbain mixte.

Les sites en cours d'évolution

51 sites, représentant plus de 460 Ha, font l'objet d'un projet de reconversion en cours de réflexion, de définition ou de réalisation ou encore d'une réserve foncière.

Les projets envisagés sont divers : il s'agit majoritairement de projets de reconversion en espaces économiques ou des espaces renaturalisés à éventuellement faire évoluer en espaces de loisirs. Quelques sites sont pressentis pour accueillir des logements et/ou des équipements.

Pour certaines friches, la reconversion se réaliserait à l'horizon du PLUi ; pour d'autres, le prévisionnel est à plus long terme et au-delà de 2030.

L'enjeu est d'accompagner la reconversion de ses sites, en adoptant les mesures qui permettent de faciliter cette reconversion :

- Pour les sites dont la reconversion est envisagée à l'horizon du PLUi :
 - Elaboration d'une OAP-P,
 - Instauration d'un PAPAG,
 - Instauration des emplacements réservés (ER),

- Classement au plan de zonage en relation avec la vocation pressentie et selon l'avancement des projets.
- Pour les projets dont la reconversion est envisagée au-delà du PLUi : lorsque la reconversion a pour objectif une réutilisation urbaine du foncier, le PLUi retiendra un classement en zone « à urbaniser » (2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLUi intégrant le projet de reconversion.

Les sites « sans projet »

15 sites sont inventoriés « sans projet ». Il s'agit de sites pour lesquels des études préalables à toute réflexion sont indispensables (ex. impact de la présence de cavités, de pollutions importantes...). Le PLUi adoptera les mesures développées ci-dessus pour les projets dont la reconversion est envisagée au-delà du PLUi.

Dans le cas où la vocation future doit servir en priorité la préservation de la renaturation du site, le PLUi le classera en zone naturelle « N ».

Les autres sites

Concernant les sites restants, représentant une superficie totale de près de 85 Ha, dont 54 Ha identifiés sites industriels, il n'y pas encore d'objectifs ou d'orientation sur leur recyclage prévisionnel.

L'enjeu est dans le cadre de la durée de vie de ce PLUi, d'engager la réflexion sur l'évolution de ces sites.

Dans la mesure du possible et en attendant le nouveau projet, on veillera à « entretenir » ces espaces en friches ou du moins leurs franges de manière à, ce que depuis les axes de déplacements (y compris les cours d'eau) et les points de vue, ils ne renvoient pas une image négative du territoire.

Ainsi, on favorisera :

- Le développement des utilisations provisoires mais qualitatives de ces sites en espaces renaturés, éventuellement à usage de loisirs (aires de jeux, jardins familiaux) lorsque la connaissance historique des sites permet d'écarter tout risque au regard d'éventuelles pollutions des sols (notamment sur les sites qui sont propriétés d'une collectivité ou d'un organisme public).
- L'entretien des espaces, mobilisant toutes les actions disponibles pour obliger les propriétaires à entretenir leur bien.

Orientation 7 - Engager la mutation des sites fonciers complexes dans l'enveloppe urbaine.

Les sites fonciers complexes sont :

- Les sites en friches (en dehors de ceux cités à l'orientation 3), qui présentent des problématiques de pollutions ou de risques nécessitant des investissements importants en préparation du site et en réalisation du projet tant en termes d'études préalables, de moyens humains et de partenariats ;
- Les sites qui nécessitent la mise en œuvre d'outils fonciers (Droit Prémption Urbain, Déclaration d'utilité publique), tels les « cœurs d'îlot » constitués d'une multitude de fonds de jardins.

Ces sites ont été identifiés mobilisables à long terme et au-delà de 2030. Cependant, ils sont à mobiliser autant que les collectivités (Communauté d'Agglomération et Communes) estiment pouvoir porter les investissements que cette mobilisation entraîne. D'ores et déjà, une quinzaine de sites ont été pressentis.

Tous ces sites font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de sites de projets (OAP-P), sauf lorsqu'ils sont couverts par une servitude de Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement d'Ensemble (PAPAG).

Le tableau ci-dessous récapitule les projets identifiés lors de l'élaboration du PLUi.

| Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut | |
|---|--|
| Les Sites complexes mobilisés | |
| Commune | Localisation- Lieu-dit |
| Avesnes-Le-Sec | Cœur d'îlot rues Victor Hugo, Du paradis |
| Bouchain | Cœur d'îlot Boulevard Louis Hayet, de la république, RD630 |
| Denain | Nouveau Monde |
| Douchy-Les-Mines | Avenues de la République, Julien Renard, rue Victor Hugo (PAPAG) |
| Douchy-Les-Mines | Rue Jean Jaurès, Avenue Joliot-Curie (PAPAG) |
| Escaudain | Cœur d'îlot Avenue Jules Giesdes, rue du ruhla, Allée des Tilleuls |
| Escaudain | Dent creuse rues Victor Hugo, Marcel Sembat |
| Escautpont | Cœur d'îlot rues Irène Gautier, Cité la Pastorale |
| Lourches | Centre-ville , Rues Jean Jaurès, Henri Durre (PAPAG) |
| Haveluy | Coeur d'îlot rue Victor Hugo-Chemin d'Escaudain |
| Haveluy | Cœur d'îlot rues Arthur Brunet, Louis Rémy, Jean Jaurès |
| Helesmes | Rues Roger Salengro, Henir Durre et Henri Parent |
| Hérin | Cœur d'îlot rues Auguste Caron, Jules Guesdes, Impasse Romainville |
| La Sentinelle | Le Vignoble |
| La Sentinelle | Les 3 muids |
| Lieu-Saint-Amand | Cœur d'îlot rues Calmette, Maréchal Leclarc |
| Lourches | Rue Jean Jaurès, Henri Durre (PAPAG) |
| Mastaing | Cœur d'îlot rues du 11 novembre, Carpeaux, RD 130 |
| Millonfosse | Cœur d'îlot rues Henri Barbuse, Roger Salengro, Route d'Hasnon |
| Neuville-sur-Escout | Cœur d'îlot Jean Jaurès, Brossolette, Jules Verdrine |
| Noyelles-sur-Escout | Cœur d'îlot rues Henri Durre, Jules Guesdes, Du Marquis de Mun (PAPAG) |
| Raismes | Cœur d'îlot rues Jean Jaurès, du Cimetière et ruelle du Major (PAPAG) |
| Raismes | Ilôt rues R.Salengro/ L'abbaye/ Coudoux |
| Saint-Amand-Les- Eaux | Chemin des Hamaïdes |
| Saint-Amand-Les- Eaux | Secteur ENDEL rue Albert Camus (PAPAG) |
| Saint-Amand-Les- Eaux | Résidence Paul Manouvrier |
| Walleres-Arenberg | Cœur d'îlot rue Marcel Danna, Chemin de Gaulle |
| Wasnes-au-Bac | Cœur d'îlot rue Jean Moulin, du Dr Calmette et Des Alouettes |

Orientation 8 - Intensifier les espaces déjà bâtis.

L'écriture des règles relatives à l'implantation des constructions et à leurs gabarits ouvriront des possibilités d'intensification et de densification.

Cependant, cette orientation sera mise en œuvre en considérant les enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux et, pour certaines communes, ceux de dé-densification.

Orientation 9 - Maîtriser les extensions urbaines en identifiant des sites de projets qui valorisent des opérations urbaines de qualité et écoresponsables.

La maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et urbaines a conduit à apprécier au plus près les besoins fonciers « hors enveloppe urbaine » dans un premier temps par rapport aux seuls enjeux de production de logements.

Ces estimations « mathématiques » ont ensuite été croisées avec notamment les projets et les ambitions des communes, le foncier complexe mobilisé dans l'enveloppe urbaine (cf. orientation n°7), les réalités du terrain (enjeux environnementaux, risques ...) et les stratégies foncières mises en œuvre (ex. acquisitions portées par l'EPF, foncier appartenant aux collectivités). Cette démarche permet d'identifier des sites potentiels.

Dans le cadre du PLUi, le choix des sites d'extensions urbaines répondront aux critères suivants :

- Les besoins de fonciers complémentaires pour réaliser les objectifs de production de logements intégrant la mobilisation du foncier complexe dans l'enveloppe urbaine ;
- La proximité avec « le cœur » de ville, bourg, village, afin de faciliter sa connexion avec le quartier par un maillage de cheminements doux : « la ville des courtes distances » ;
- L'accès aux axes routiers structurants et aux modes de transports en commun ;
- La prise en compte des parcelles stratégiques des exploitants agricoles ;
- Les enjeux environnementaux et paysagers (dont la prévention des risques).

Par ailleurs, toutes les extensions urbaines, qui nécessitent la définition d'un projet d'ensemble, sont classées en « zones à urbaniser » (AU). Ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Site de projet » (OAP-P,) dès lors qu'ils sont ouverts à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation des extensions urbaines peut être articulée avec la possibilité de prioriser le renouvellement urbain. Il s'agit d'éviter de mettre en concurrence le projet en renouvellement urbain avec une opération en extension, si leurs programmes sont similaires et leur opérationnalité concomitante.