



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°7

Bouchain, Hordain, Lieu-Saint-Amand

PIECE N° 3-B

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION DES SITES DE PROJET (O.A.P-P)

APPROBATION DU PROJET LE 18 JANVIER 2021



INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ?

Le plan local d'urbanisme communal (PLU) ou intercommunal (PLUi) comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont pour objectif de préciser les actions et les opérations permettant de mettre en œuvre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Selon l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Ainsi, les OAP peuvent être thématiques et concerner l'ensemble du territoire du PLU/PLUi. C'est le cas des Orientations d'Aménagement et de Programmation « généralistes » (OAP-G) « Paysages et Patrimoines », « Le développement de demain : entre renouvellement urbain et extension » et « Le développement économique : les sites stratégiques ». Applicables à l'ensemble du territoire de la Porte du Hainaut, les OAP-G figurent dans le dossier réglementaire de tous les Plans de Secteur Réglementaire (PSR).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent « *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ». On parle alors d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur de « Projet » (OAP-P).

Obligatoire pour toute zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, l'OAP-P est à favoriser sur les sites de renouvellement urbain.

Dans les deux cas, l'objectif des OAP-P est d'encadrer le développement futur du site avec le souci de s'assurer :

- De la cohérence globale des occupations et des aménagements à venir ;
- De l'insertion du projet dans son environnement large ;
- De la qualité des aménagements et notamment des espaces publics ou communs ;
- De la prise en compte des orientations du PADD répondant aux enjeux environnementaux (exemple : qualité des paysages, préservation des patrimoines, prise en compte des risques etc.)

Les OAP-P des communes d'un PSR figurent dans le dossier réglementaire de leur PSR.

Chaque OAP-P expose les objectifs programmatiques pour la commune et le cas échéant les enjeux spécifiques.

Elle présente le site retenu et l'intérêt de celui-ci au regard du développement historique et de l'organisation urbaine de la commune.

Elle explique le programme envisagé sur le site, ainsi que les principes d'aménagement à l'appui le cas échéant d'un schéma qui permet de se les approprier dans un contexte global.

Elle peut préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics et comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation pour les zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Le niveau de précision de l'OAP-P d'un site dépend également du degré de maturité du projet envisagé. En effet, l'objectif de l'OAP-P est d'encadrer les opérations à venir et non de les empêcher.

Des OAP-P qui répondent aux objectifs et orientations du PADD et des OAP-G

Plusieurs orientations du PADD impactent directement les OAP-P, d'une part pour ce qui concerne le programme à développer en particulier dans les sites urbains mixtes, d'autre part pour ce qui concerne l'aménagement.

A titre d'exemple,

- Pour ce qui concerne le volet programmatique, le PADD demande notamment de diversifier l'offre de logements tant en termes de types et tailles des logements que de statut d'occupation afin de permettre à chaque habitant de réaliser son parcours résidentiel sur le territoire. Il demande de valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, notamment les modes doux et la proximité des équipements et services.
- Pour ce qui concerne le volet « cadre de vie/environnement », le PADD énonce clairement l'objectif qualitatif des projets qui doivent notamment accompagner la mise en œuvre de l'armature verte et bleue, prendre en compte les risques et porter une exigence de qualité et d'écoresponsabilité.

Les orientations des OAP-G et notamment de l'OAP-G « Patrimoines et Paysages » et l'OAP-G « Le développement urbain de demain : entre renouvellement urbain et extension » précisent certaines orientations du PADD.

A titre d'exemple,

- L'OAP-G « Patrimoines et Paysages » demande d'adopter les mesures qui valorisent la qualité paysagère des interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles ou naturels, qui préservent les vues, qui développent la « nature en ville » etc...
- L'OAP-G « Le développement urbain de demain : entre renouvellement urbain et extension » met en œuvre l'organisation spatiale de l'Agglomération et sa stratégie foncière portées par le PADD et notamment en précisant pour chaque commune ses objectifs de production de logements et ses besoins fonciers.

BOUCHAIN

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 272 logements. Pour cela, la commune mobilise du potentiel foncier dans son enveloppe urbaine, identifié complexe sur un site, et a un besoin en foncier supplémentaire de près de 7 hectares hors enveloppe urbaine (un site retenu).

Ces deux sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

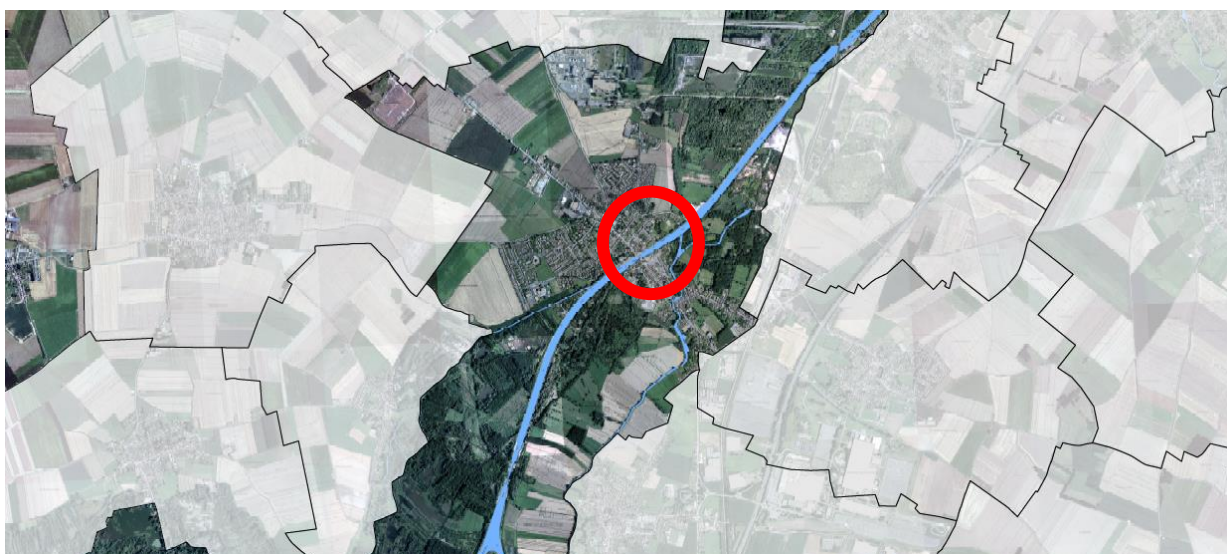
- Affirmer les communes de Bouchain, Hordain et Lieu-Saint-Amand comme polarité de l'Ostrevant autour de la gare de Bouchain.
- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer la mixité sociale de sa population et notamment développer l'offre locative sociale.
- Respecter la densité minimale de 25 logements à l'hectare imposée par le SCoT.

SITE DE PROJET N°52 – BOUCHAIN

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site retenu se situe au Sud-Est de la commune, le long de la RD630, à proximité directe de la gare de Bouchain pour une superficie de 1.66 ha.



➤ Intérêt du site retenu

- Site le long de la D630, axe structurant de l'Ostrevant ;
- Proximité de la gare, identifiée comme polarité dans le PADD ;
- Proximité des commerces, services et équipements ;
- Accès facilité à la RD630 et à l'A2 ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

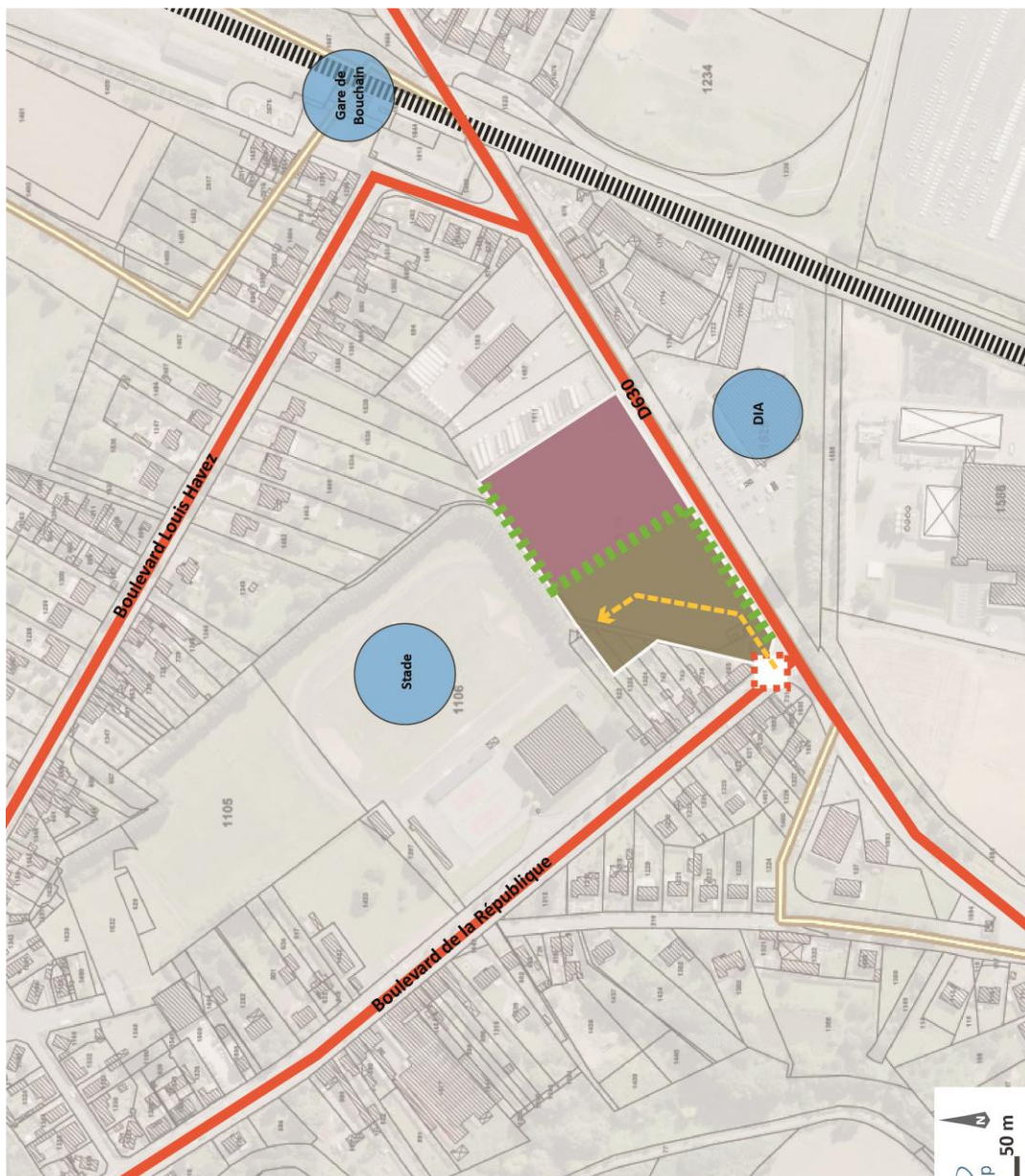
➤ Point(s) de vigilance

- Site le long de la RD630, fortement fréquentée.
- Le site est en parti concerné par des zones inondables

PROGRAMME

- Ce site a une double vocation :
 - A l'Est : le développement d'une activité commerciale.
 - A l'Ouest : un développement à dominante résidentielle, avec une typologie de bâti de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes) et/ou de petits collectifs (R+1 / R+2). Ce développement sera partagé entre lots libres, accession à la propriété et logements locatifs.

SCHÉMA



Existant

- Réseau viarie existant principal
- Réseau viarie existant secondaire
- Polarité urbaine

Principes d'aménagement

- Dessertes principales
- Carrefour à sécuriser
- Frange paysagère
- Secteur de développement à dominante résidentielle
- Secteur de développement à dominante économique



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **Les circulations**

- Pour la partie résidentielle, une desserte sera aménagée à partir du Boulevard de la République. En raison du trafic, aucun accès n'est autorisé depuis la D630.
- Pour la partie commerciale, un accès sera aménagé depuis la D630.

La zone d'aménagement future prévoyant des accès sur la RD630 et sur la RD943, devra faire l'objet d'une étude d'accès comprenant les analyses du trafic existant et projeté, les mesures pour compenser la gêne occasionnée par les flux supplémentaires. Le projet d'aménagement et cette étude devra être soumis aux services du Département gestionnaire de la voie.

➤ **L'aménagement**

• *Le site résidentiel*

L'intégration et la cohérence de ce site par rapport à la commune seront favorisées par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...). Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH (*Plantons dans nos communes...*).

Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter l'impact visuel du développement commercial voisin et les nuisances visuelles et sonores provoquées par la proximité de la D630.

• *Le site commercial*

La limite arrière de ce site proposera des plantations permettant de limiter l'impact visuel et les nuisances qui pourraient être occasionnées pour le stade et les habitations voisines.

Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH (*Plantons dans nos communes...*).

Un stationnement paysager sera aménagé, favorisant l'utilisation de revêtements drainants et la plantation d'arbres.