

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur réglementaire n°8
DENAIN

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

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
APPROUVEE LE 16/12/2024

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.

DENAIN

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Être en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 1723 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire d'un peu plus de 18 hectares hors enveloppe urbaine.

Les sites retenus font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Veiller à la qualité des paysages urbains et à la mise en réseau des différentes polarités urbaines de la ville.
- Œuvrer à une action commune mêlant renouvellement urbain et extension.
- Améliorer la lisibilité des entrées de ville.
- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer la mixité sociale de sa population.
- Tendre vers une densité de 45 logements à l'hectare.
Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCOT.

SITE DE PROJET N°59, 60, 61 et 62 – DENAIN

PRESENTATION DU SITE

- Ces 4 sites retenus, de respectivement 1,05 ha, 2,04 ha et 1,29 ha au Sud-Ouest et 23.53 hectares au Nord-Est, se trouvent dans le quartier Bellevue au Nord de la commune.



➤ Intérêt du site retenu

- Large projet de requalification du secteur de Bellevue ;
- Accès facilité aux commerces, services et équipements ;
- Proximité avec les territoires qualitatifs du Bassin Minier ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

PROGRAMME

- Ces sites ont une vocation à dominante résidentielle et de développement d'un habitat mixte, avec une typologie de bâti de « petits collectifs » (R+1 à R+2), de « cœur de bourg » (maisons mitoyennes avec étages) et de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).
- Ce projet résidentiel comportera de l'accession à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA...) et des logements locatifs sociaux (part de locatif social de 250 logements minimum).
- Une densification des programmes résidentiels sera envisagée sur les secteurs à proximité du collège et de la rue Berthelot.

SCHÉMA



Existant	Principes d'aménagement	
Réseau viaire existant principal	Dessertes principales	Espace paysager
Réseau viaire existant secondaire	Voies secondaires/mixtes	Façade urbaine à créer
Vue à préserver	Liaison douce	Equipements sportifs et de loisirs
Préservation des arbres et haies arborées	Frange paysagère	Axe d'extension future, à anticiper dans les aménagements
Polarité urbaine	Secteur de développement à dominante résidentielle	Connexions au réseau viaire existant et sécurisation des carrefours
Espace public structurant	réserve foncière à dominante résidentielle	

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **Les circulations**

- Plusieurs connexions principales permettront de raccorder ces zones d'extension au réseau viaire existant, via la rue Berthelot, l'Avenue François Lefebvre, la rue du Stade Bayard et la rue Alexandre Bauduin.
- Un maillage de voies secondaires et mixtes permettra une desserte interne des sites. L'aménagement de ces voies favorisera un partage sécurisé des usages.
- Une voie douce sera aménagée sur les anciens tracés ferroviaires permettant de relier les principaux équipements entre eux et l'ensemble du site à la gare au Sud (ouverte sur le Nord) et à Wallers au Nord.
- Le potentiel de ce développement vers l'Est en continuité du site sera d'ores et déjà pris en compte dans les aménagements afin de permettre la continuité des voies par la suite. Dans l'attente de ce développement, ces espaces pourront être aménagés de manière réversible (places de stationnements, aménagements paysagers...).

Les zones d'aménagement future prévoyant des débouchés sur les RD955 et RD440 devront 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**

• *Aménagements urbains*

Le renouveau et le développement de ce quartier s'articuleront autour des espaces publics entourant la Maison de Quartier et la rue Berthelot.

A l'Ouest, des espaces paysagers et des équipements sportifs offriront des lieux de détente et de récréation tandis qu'à l'Est, les nouvelles constructions (principalement en lots libres) permettront de rééquilibrer la mixité sociale du quartier et de la ville.

Dans les deux cas, et dans l'attente d'un développement futur, les vues dégagées sur les vastes espaces agricoles ouverts seront à préserver.

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

• *Franges paysagères*

Les limites Ouest et Est de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations afin d'intégrer au mieux ces sites dans l'environnement existant et de créer une bande tampon entre les espaces agricoles et les fonds de jardin.

- *Gestion des eaux*

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place à l'échelle de chaque parcelle et/ou à l'échelle de l'opération. L'aménagement paysager des voiries et des franges urbaines permettra donc la prise en compte de cette gestion par la création de noues ou tout autre dispositif adapté.

Un revêtement drainant sera favorisé pour les places de stationnement.

SITE DE PROJET N°58– DENAIN

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site retenu se situe dans le quartier du Nouveau-Monde, à l'Ouest de la commune, entre la rue Pierre Bériot et la rue Arthur Brunet. Le site d'OAP reprend un secteur en cours de mutation dans l'enveloppe urbaine et une zone d'extension de près de 7,02 ha dans la continuité à l'Ouest pour un total d'environ 25 hectares.



➤ Intérêt du site retenu

- Large projet de requalification du secteur du Nouveau-Monde ;
- Proximité d'espace verts qualitatifs ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

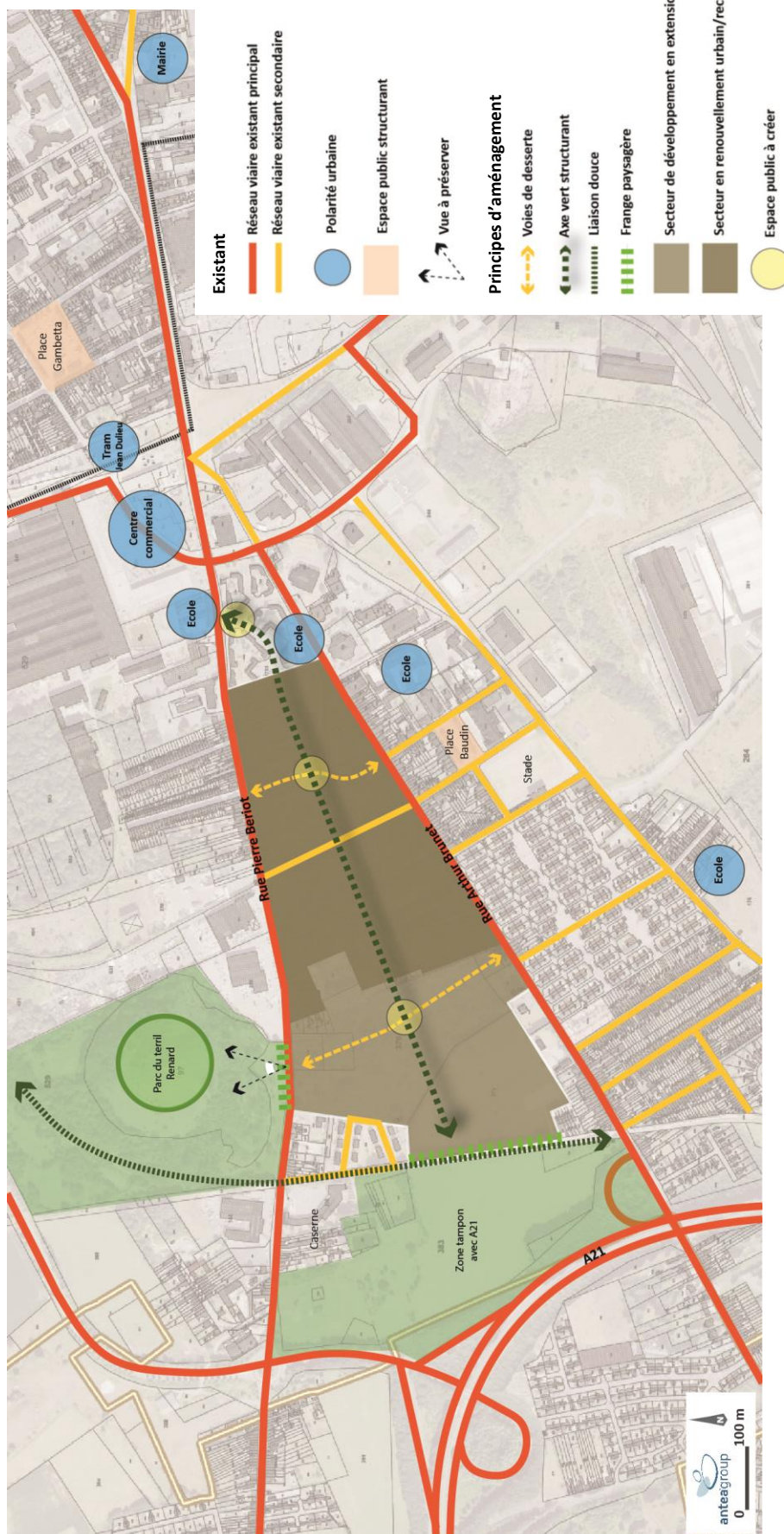
➤ Point(s) de vigilance(s)

- Proximité de l'A21.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et de développement d'un habitat mixte, avec une typologie de bâti de « cœur de bourg » (maisons mitoyennes avec étages) et de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).
- Ce projet résidentiel comportera de l'accession à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA...) et des logements locatifs sociaux (part de locatif social de 225 logements maximum).

SCHÉMA



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **Les circulations**

- Ce projet s'articulera autour d'un axe vert structurant central, espace partagé entre voies douces, aménagements paysagers et espaces publics, qui reliera le site à l'arrêt du tram. Des équipements pourront se développer à proximité pour profiter des connexions douces et sécurisées.
- Plusieurs voies transversales, principales ou secondaires, traverseront le site afin de connecter la rue Pierre Bériot à la rue Arthur Brunet. Ces voies seront aménagées de manière à assurer à la fois les circulations motorisées et douces.
Les intersections entre ces voies routières et l'axe vert feront l'objet d'un traitement qualitatif.

- Une voie douce connectera le site aux espaces naturels liés au terroir Renard.

Les zones d'aménagement future prévoyant des débouchés sur les RD645 et RD49 devront 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**

- *Paysage*
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 (mobiliers urbains, 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 Ouest de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter les impacts visuels et sonores liés à l'autoroute A21. Un espace naturel tampon sera conservé à cet effet entre ce quartier résidentiel et l'autoroute.

- *Gestion des eaux*
Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place à l'échelle de chaque parcelle et/ou à l'échelle de l'opération. L'aménagement paysager des voiries permettra donc la prise en compte de cette gestion par la création de noues ou tout autre dispositif adapté.
Un revêtement drainant sera favorisé pour les places de stationnement.