PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°10

Abscon, Douchy-les-Mines, Escaudain, Lourches, Roeulx, Wavrechain-sous-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

La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération
Inventons le futur de notre territoire

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
2015>2030

anteagroup

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 règlementaire de tous les Plans de Secteur Règlementaire (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.

DOUCHY-LES-MINES

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 673 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire de plus de 19 hectares hors enveloppe urbaine.
Pour y répondre, quatres sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer la mixité sociale de sa population et notamment limiter l'offre locative sociale.
- Respecter la densité minimale de 25 logements à l'hectare imposée par le SCoT.
- 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°82 – DOUCHY-LES-MINES

PRESENTATION DU SITE

➢ **Situation**

Le site B, d'une surface de 4.90 hectares (dont 4.12 hors enveloppe urbaine), est situé le long de l'Avenue de la République, au Nord-Est de la commune.

➢ **Intérêt du site retenu**

- Situé le long d'un axe structurant de la commune ;
- Proximité des commerces, services et équipements ;
- Cadre de vie de qualité en raison des parcelles boisées voisines ;
- Impact limité sur les milieux agricoles et environnementaux.

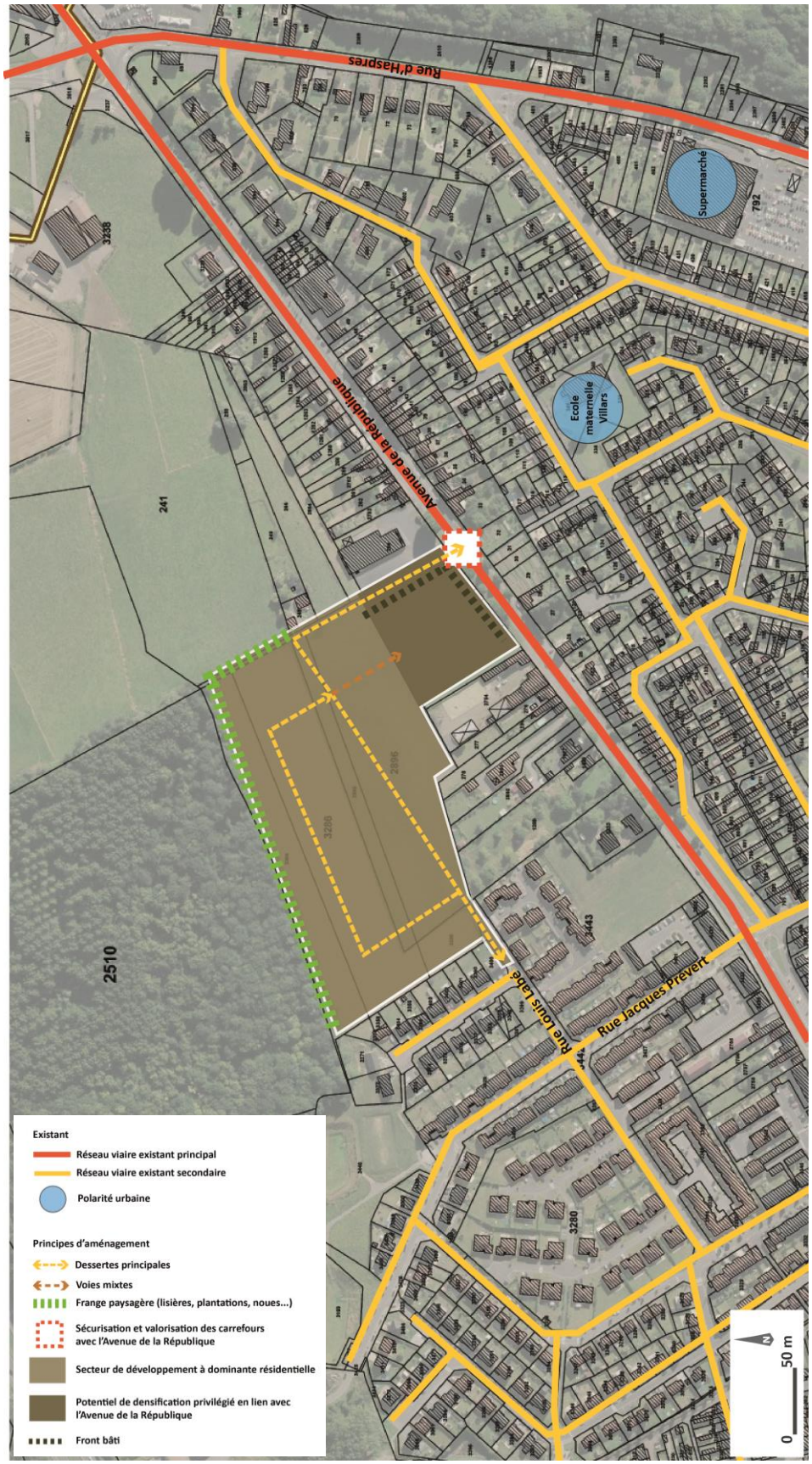
➢ **Point(s) de vigilance**

- Une partie du site est identifiée comme parcelles agricoles stratégiques.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et de développement d'un habitat mixte avec le développement d'une typologie de bâti de « petits collectifs » (R+1 à R + 3) « maisons individuelles » (isolées et/ou mitoyennes) et de « cœur de bourg » (maisons mitoyennes avec étage).
- Une densité supérieure à celle imposée par le SCoT sera favorisée à proximité de l'Avenue de la République.

SCHÉMA


Rue d'Haspres
Supermarché
792
3238
Ecole maternelle Villars
Avenue de la République
241
2510
3286
2896
3443
Rue Louis Labe
Rue Jacques Prévert
3442
3230
Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Polarité urbaine
Principes d'aménagement
Dessertes principales
Voies mixtes
Frange paysagère (lisières, plantations, noues...)
Sécurisation et valorisation des carrefours avec l'Avenue de la République
Secteur de développement à dominante résidentielle
Potentiel de densification privilégié en lien avec l'Avenue de la République
Front bâti
0
50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ **Les circulations**

- Une voirie principale est créée et se connecte à l'Ouest à la rue Louis Labé et au Sud à l'Avenue de la République en deux points.

- Les carrefours créés sur l'Avenue de la République seront sécurisés et valorisés.

- Un maillage de voies secondaires / mixtes permettra la desserte interne et le respect d'une mixité des usages.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD630, 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**

- *Principes généraux*
  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…).
  Le projet affirmera une densité plus forte sur la partie Avenue de la République du site. Sur cette avenue de la République et en limite Est, le projet valorisera un front bâti valorisant l'entrée de ville.

- *Paysage*
  Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter l'impact de ces nouvelles constructions sur le paysage existant et sur les lisières forestières tout en respectant une perméabilité ville / nature.
  Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH (*Plantons dans nos communes*…).

- *Gestion des eaux*
  Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place 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.

SITE DE PROJET N°83 – DOUCHY-LES-MINES

La future zone d'activité économique du « Château d'eau » est un des sites identifiés stratégiques pour répondre aux objectifs du PADD en matière de développement économique. Elle est donc concernée par les orientations précisées dans l'OAP-G « Sites économiques stratégiques », avec laquelle tout projet d'aménagement et de construction devra être compatible. Les porteurs de projets devront porter une attention particulière aux principes déclinés dans la partie 2 de l'OAP-G. En effet, « *en matière économique, nous visons l'Excellence à travers une stratégie intercommunale ancrée dans l'innovation et des projets audacieux qui se caractérisent par un haut niveau de qualité dans l'accueil et l'accompagnement des entreprises et de leurs personnels et qui intègrent une politique de formation ajustée aux besoins et objectifs du territoire* ».

PRESENTATION DU SITE

- **Situation**

Le site, d'une surface de plus de 35 hectares, est situé entre l'autoroute A2 et la D630 au sud-Ouest de la commune.

- **Intérêt du site retenu**

- Son positionnement par rapport aux axes autoroutiers A2 et A21.

- **Point(s) de vigilance**

- La qualité des aménagements au regard de l'effet « vitrine de la Porte du Hainaut » depuis les grands axes routiers de l'A2 et A21.
- Proximité de quartiers résidentiels et de la trame verte et bleue de la Selle

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à accueillir des activités économiques diversifiées secondaires et tertiaires, d'artisanat, d'industrie et de services, favorisant l'implantation de grandes unités recherchant une lisibilité forte pour ses activités sur la partie sud, et l'implantation de plus petites unités d'activités au nord, en interface avec les secteurs d'habitation de la RD360 .

SCHÉMA

Parc de Maingoval
Douchy-Les Mines centre
rue de Neuville
RD630
Vers Valenciennes
A2
A21
AU1e
vers Bouchain
Réserve foncière AU2e
vers Paris
Existant
Réseau autoroutier existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Projet
Principe d'accès pour les dessertes principales
Liaison douce à privilégier
Valorisation d'une vitrine paysagère (plantations basses et bouquets arborés)
Frange paysagère avec écran arboré ou bocager sur les limites
Préservation des points bas et milieux humides avec valorisation des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales et traitement paysager des noues, bassins etc...
Front bâti avec traitement qualitatif renforcé
Secteur de développement économique
Secteur de développement économique privilégiant les implantations de petites et moyennes activités
Point de connexion à créer et valoriser
N
0
100m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Il est rappelé que ce site étant un « site économique stratégique » de l'agglomération, l'aménagement de la zone ainsi que les projets doivent respecter les principes d'aménagement déclinés dans l'OAP-G « Sites stratégiques économiques ».

➢ **Les circulations**

- Deux accès majeurs potentiels :
  - Possibilité du maintien sur le terme d'une connexion potentielle directe depuis l'échangeur A2/A21 ;
  - Un accès principal depuis la RD630 avec l'aménagement d'un carrefour sécurisé intégrant les modes doux.

- Le maintien de réserves foncières pour la réalisation de liaisons douces vers la rue de Neuville et la RD630 reliant les activités vers les quartiers d'habitation et le cœur de ville de Douchy-les-Mines.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD630, 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**

- *Implantation des constructions et Paysage*

L'enjeu est la valorisation d'une vitrine paysagée depuis l'A2 et la RD360 pour qualifier et harmoniser la façade urbaine du parc économique (recul planté, organisation du bâti) sur les grands axes d'agglomération. A cette fin,

- Des fenêtres visuelles depuis les axes routiers seront maintenues ou créées,
- Des bandes paysagères seront aménagées pour valoriser les constructions ou installations et assurer la lisibilité des activités dans un cadre de qualité. Ce recul paysager pourra permettre d'intégrer les dispositifs liés à la gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins…) en fonction des caractéristiques des sites,
- Les implantations du bâti et des installations seront réfléchies pour garantir un traitement qualitatif des façades au droit des grands axes, où les installations liées à la disposition des entrées, des espaces bureaux, des showrooms et accueils publics des activités, parkings paysagers seront privilégiées,
- Les espaces de dépôts et de stockage extérieurs seront aménagés de manière à minimiser leurs perceptions depuis les espaces de « vitrine »,
- La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée,
- La réalisation d'une lisière plantée en limite des espaces agricoles. Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH.

- *Prise en compte de l'environnement résidentiel et agricole*
    - Maintenir des reculs bâtis et des interfaces paysagères avec les secteurs d'habitation en périphérie Est.
    - Traitement d'une lisière plantée en limite des espaces agricoles.

  Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH.

- *Gestion des eaux*

  Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place à l'échelle de l'opération.
  L'aménagement de secteur de bassins paysagers privilégieront les points bas en limite des quartiers résidentiels en franges Est.

  L'aménagement paysager des voiries intégrera la prise en compte de la gestion alternative des eaux pluviales par la création de noues ou tout autre dispositif adapté.

SITE DE PROJET N°84 – DOUCHY-LES-MINES

PRESENTATION DU SITE

➢ **Situation**

Le site, d'une surface de plus de 4.5 hectares, est situé entre l'autoroute A2 et A21 au Nord-Ouest de la commune.

➢ **Intérêt du site retenu**

- Situé dans l'échangeur de l'A2/A21.
- Complément des sites existants.

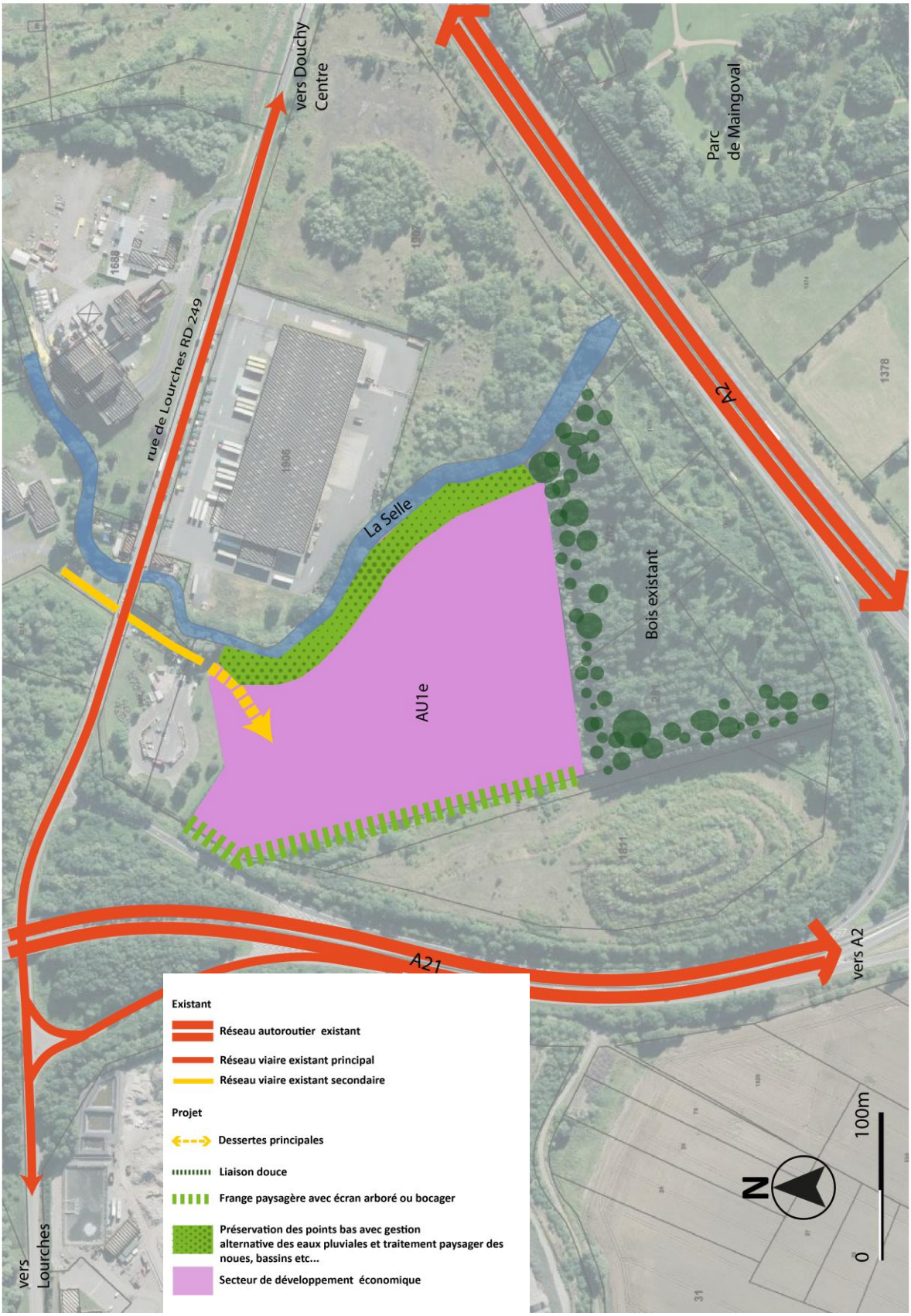
➢ **Point(s) de vigilance**

- Préservation du site et du corridor naturel de la Selle.
- Présente un risque de pollution des sols avec un site référencé dans les données BASIAS.
- Le site est concerné par le PPRI de la Selle pour des risques d'inondation.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante économique dans les prolongements des vocations et implantations existantes.

SCHÉMA


vers Douchy Centre
rue de Lourches RD 249
La Selle
AU1e
Bois existant
Parc de Maingoval
A2
A21
vers A2
vers Lourches
Existant
Réseau autoroutier existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Projet
Dessertes principales
Liaison douce
Frange paysagère avec écran arboré ou bocager
Préservation des points bas avec gestion alternative des eaux pluviales et traitement paysager des noues, bassins etc...
Secteur de développement économique
N
0
100m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ **Les circulations**

- Accès depuis l'antenne existante de la rue de Lourches RD249.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD249, 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**

- *Paysage*
  - Traitement d'une lisière planté en limite Ouest.
  - Préservation des points bas et des bords de la Selle pour la valorisation paysagère des noues et bassins . On rappelle l'obligation de s'implanter en recul des bords de la Selle.

  Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH.

- *Gestion des eaux*
  - Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place à l'échelle de l'opération.
  - L'aménagement des bords de la Selles devront privilégier l'aménagement des noues et bassins paysagers sur les points bas.

  L'aménagement paysager des voiries permettra donc la prise en compte de cette gestion par la création de noues ou tout autre dispositif adapté.

SITE DE PROJET N°85 – DOUCHY-LES-MINES

PRESENTATION DU SITE

➢ **Situation**

Le site, d'une surface d'environ 5.35 hectares se situe au Sud de la commune, entre la rue d'Haspres (D955) et la rue Pasteur. Il s'inscrit dans la continuité d'un projet de ZAC déjà engagé de 300 logements.

➢ **Intérêt du site retenu**

- Continuité d'un vaste de projet d'extension déjà engagé ;
- Impact agricole et environnemental limité.

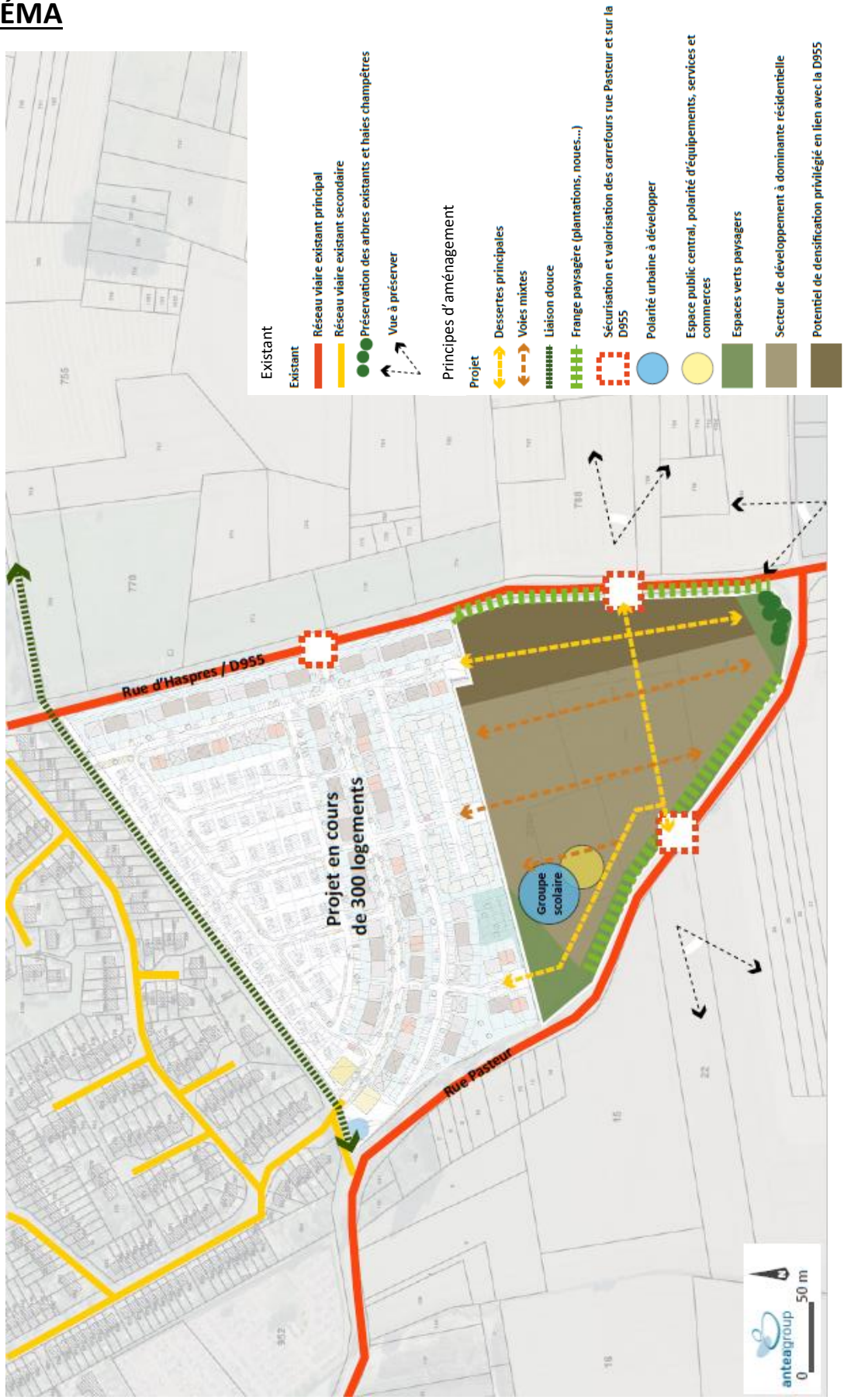
➢ **Point(s) de vigilance**

- Site en entrée de ville.
- Projet d'extension conséquent nécessitant de nouveaux équipements, services…

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 étage), de petits et moyens collectifs (R+1 à R+3) et de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).
- Une densité supérieure à celle imposée par le SCoT sera favorisée à proximité de la rue d'Haspres et permettra ainsi de marquer l'entrée de ville.
- Un groupe scolaire sera implanté en limite de la ZAC.

SCHÉMA


Existant
Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Préservation des arbres existants et haies champêtres
Vue à préserver
Principes d'aménagement
Projet
Dessertes principales
Voies mixtes
Liaison douce
Frange paysagère (plantations, noues...)
Sécurisation et valorisation des carrefours rue Pasteur et sur la D955
Polarité urbaine à développer
Espace public central, polarité d'équipements, services et commerces
Espaces verts paysagers
Secteur de développement à dominante résidentielle
Potentiel de densification privilégié en lien avec la D955
Rue d'Haspres / D955
Rue Pasteur
Projet en cours de 300 logements
Groupe scolaire
anteagroup
0
50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ **Les circulations**

- Un axe majeur transversal est créé entre la rue d'Haspres et la rue Pasteur.
  Les carrefours ainsi créés seront aménagés et sécurisés.

- Deux connexions principales relieront ce projet au tissu urbain existant, dans la continuité des voiries existantes.

- Un maillage de voies secondaires permettra la desserte interne tout en respectant une mixité des usages.

La zone d'aménagement future prévoyant des débouchés sur la RD955, 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**

- *Espace public*
  En relation avec le groupe scolaire implanté en limite de site, un espace public (de type place ou parvis) sera aménagé et agira comme élément fédérateur et lieu de vie. Les pourtours de cet espace seront en front bâti et pourront accueillir commerces, services et équipements.
  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…).

- *Franges urbaines*
  La rue d'Haspres sera paysagée, avec un traitement urbain, depuis le croisement avec la rue Pasteur, symbole de l'entrée de ville. Un alignement d'arbres sera planté à l'Ouest tandis que sa bordure Est sera conservée ouverte sur les espaces agricoles.
  La rue Pasteur sera également paysagée avec un traitement plus rural. Des plantations basses ou arbustives seront réalisées sur les talus Est tandis que la bordure Ouest sera conservée ouverte sur les espaces agricoles.
  Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH (*Plantons dans nos communes*…).
  Au Nord-Ouest un espace paysager sera créé et se rattachera aux jardins partagés mis en œuvre dans la ZAC. Il accueillera des espaces de détente et de récréation tout en prévoyant un espace de récolte et de régulation des eaux pluviales.
  Enfin, l'extrémité Sud du site restera végétalisée et les arbres existants seront conservés afin de réduire l'impact visuel de cette extension depuis la D955 et de valoriser le cadre de vie.

- *Gestion des eaux*

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place 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.