# 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

anteagroup

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

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
2015>2030

# 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.

# ESCAUDAIN

## OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 666 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire de plus de 20 hectares hors enveloppe urbaine.
Pour y répondre, trois sites d'extension font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

## ENJEUX SPECIFIQUES

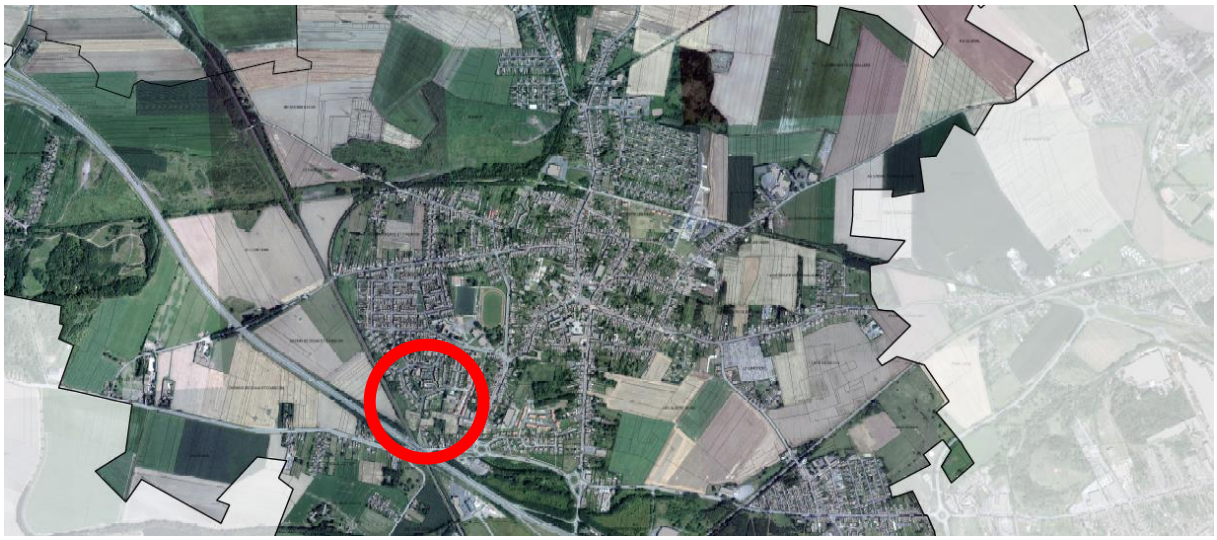
- Conserver la mixité sociale de la commune.
- Respecter la densité minimale de 25 logements à l'hectare imposée par le SCoT.
- Pour les opérations de plus de 5000 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCOT.

# SITE DE PROJET N°88 – ESCAUDAIN

## PRESENTATION DU SITE

### ➢ Situation

Le site B, d'une surface de près de 1,39 hectare (dont 0.84 hectare hors enveloppe urbaine), se situe au Sud-Ouest de la commune, dans la continuité d'un projet résidentiel récent.



### ➢ Intérêt du site retenu

- Site enclavé dans le tissu urbain existant ;
- Continuité d'un projet résidentiel récent ;
- Impact agricole et environnemental limité.

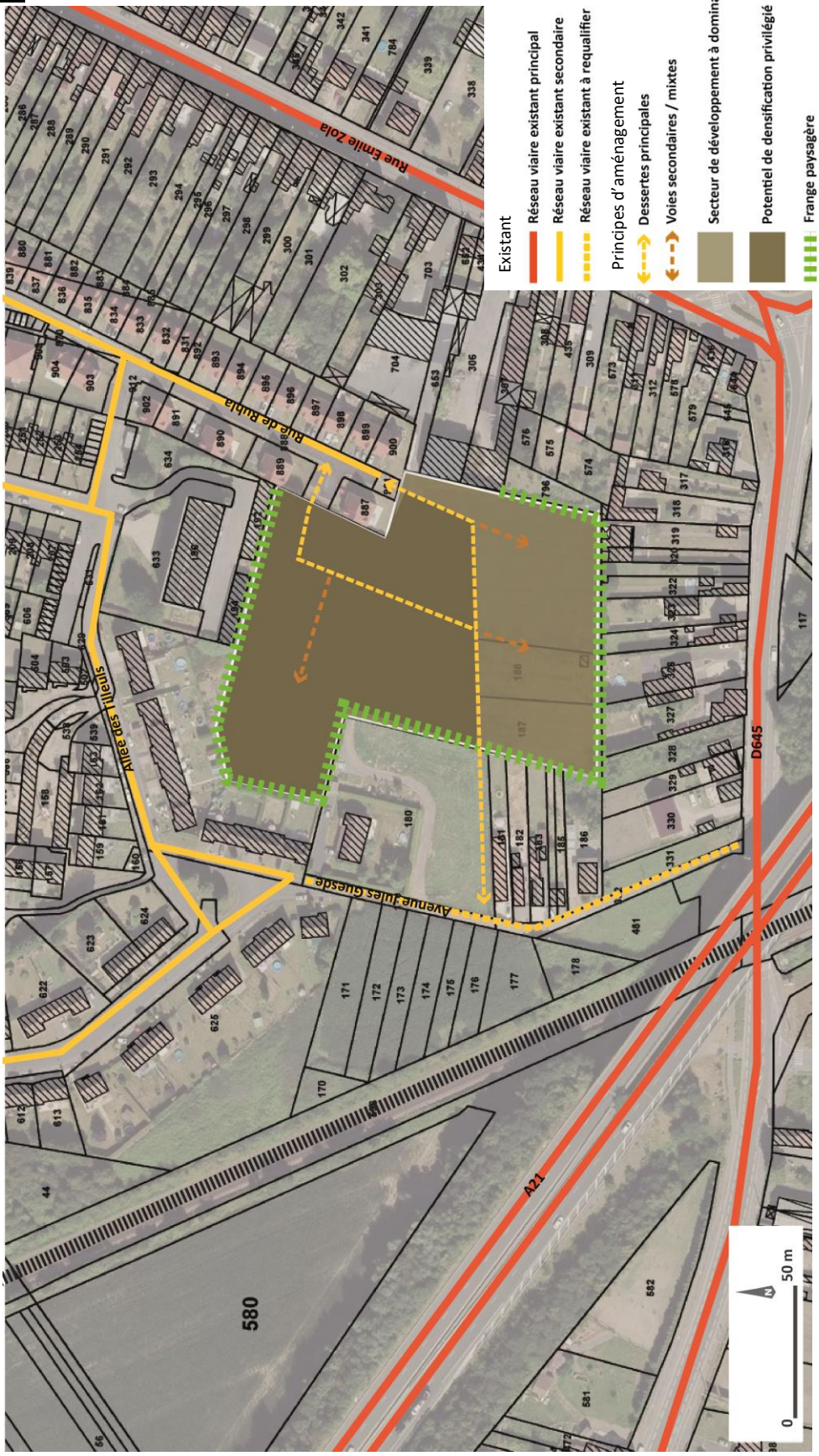
### ➢ Point(s) de vigilance

- Préserver l'intimité des parcelles dans ce cœur d'îlot.

## PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et de développement d'une typologie de bâti de « cœur de bourg » (maisons mitoyennes avec étage) et de « maisons individuelles » (isolées et 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 comprise entre 7 et 9 logements minimum).
- Une densité supérieure sera favorisée à proximité de l'Avenue Jules Guesde.

## SCHÉMA


Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Réseau viaire existant à requalifier
Principes d'aménagement
Dessertes principales
Voies secondaires / mixtes
Secteur de développement à dominante résidentielle
Potentiel de densification privilégié
Frange paysagère
Rue Emile Zola
Rue de Bubla
Allée des Mélusis
Avenue Jules Guesde
D645
A21
580
50 m
0

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## ➢ Les circulations

- Une voirie principale connecte le site à l'Avenue Jules Guesde et à la rue de Ruhla, en poursuivant les voiries initiées dans le projet précédent.

- De cet axe, des voies secondaires et mixtes permettront une desserte interne du site.

## ➢ 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 (mobilier urbain, plantations…).
  Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter l'impact de ces nouvelles constructions sur le tissu urbain existant.
  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°89 – ESCAUDAIN

## PRESENTATION DU SITE

### ➢ Situation

Le site, d'une surface de 0.65 ha se situe à l'Est de la commune, à proximité du cimetière, le long de la rue Victor Hugo.

### ➢ Intérêt du site retenu

- Site en continuité du tissu urbain existant ;
- Impact agricole et environnemental limité.

### ➢ Point(s) de vigilance

- Préserver l'intimité des parcelles dans ce cœur d'îlot ;
- Gérer l'impact des vues lointaines depuis les espaces agricoles ouverts au sud.

## PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et de développement d'une typologie de bâti de « cœur de bourg » (maisons mitoyennes avec étage) et de « maisons individuelles » (isolées et 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 comprise entre 3 et 4 logements minimum).

## SCHÉMA

Existant
Réseau viaire existant principal
Espaces verts paysagers
Polarité urbaine
Principes d'aménagement
Desserte du secteur
Secteur de développement à dominante résidentielle
Liaison douce
Qualité du bâti (façades, pignons ...) donnant sur les espaces agricoles et sur la rue
Frange paysagère (plantations, noues...)
Sécurisation et valorisation des carrefours
Vue à préserver sur l'église
Cimetière
Rue Victor Hugo
Rue Marcel Sembat
50 m
0
anteagroup

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## ➢ Les circulations

- Les accès au site se feront depuis le rue Victor Hugo et/ou la rue Marcel Sembat. Le traitement de l'accès assurera la sécurité des habitants, et des usagers des rues (visibilité notamment).

- Des liaisons douces permettront de traverser le site pour rejoindre le chemin existant au sud du site.

## ➢ L'aménagement

- *Qualité du bâti*
  Une attention particulière sera observée sur le bâti présent en limite de site sud et est. Les façades ou pignons présents devront être très qualitatifs afin de s'intégrer dans les vues lointaines. Cette qualité visuelle participera à la qualité de la vue sur l'Eglise depuis le chemin sud.

- *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 (mobilier urbain, plantations…).
  Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter l'impact de ces nouvelles constructions sur le tissu urbain existant.
  Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH (*Plantons dans nos communes*…).
  Une frange paysagère sera aménagée en interface avec la maison existante à l'angle des rues Marcel Sembat/Rue Victor Hugo, ainsi qu'en limite sud du site.

- *Gestion des eaux*
  Une gestion alternative des eaux pluviales pourra être mise en place à l'échelle de l'opération. L'aménagement paysager des voiries permettra ainsi la prise en compte de cette gestion par la création de noues ou tout autre dispositif adapté.

# SITE DE PROJET N°90 – ESCAUDAIN

## PRESENTATION DU SITE

➢ **Situation**

Le site, d'une surface d'environ 12.32 hectares, se situe au Nord-Est de la commune, à proximité du collège Félicien Joly.

➢ **Intérêt du site retenu**

- Une partie du site est déjà classée 1AU au PLU de la commune ;
- Continuité du tissu urbain et densification autour du collège ;
- Proximité de services et d'équipements ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

➢ **Point(s) de vigilance**

- La proximité entre les fonds de jardins et les milieux agricoles traités chimiquement.

## PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et d'un développement urbain mixte, avec une typologie de bâti de petits et moyens collectifs (R+1 à R+2) 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 comprise entre 60 et 90 logements minimum).
- Une densité supérieure sera favorisée à proximité de l'Avenue de la Paix et du parc.

## SCHÉMA

Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Espaces verts paysagers
Polarité urbaine
Principes d'aménagement
Axe structurant - Modes doux
Dessertes principales
Voies secondaires / mixtes
Liaison douce
Frange paysagère (plantations, noues...)
Sécurisation et valorisation des carrefours
Espace public fédérateur à développer
Secteur de développement à dominante résidentielle
Potentiel de densification privilégié
Rue Camille Desmoulins
Collège Félicien Joly
Parvis / Entrée
Parc
Parvis
Bibliothèque
Rue Maurice Sabatier
Rue Cuvinot
Rue Antonin François
Avenue de la Paix
N
0
50 m
anteagroup

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ **Les circulations**

- Un réseau de voies principales connectera le site au tissu urbain existant avec un point de connexion Avenue de la Paix, un point de connexion rue Camille Desmoulins et un point de connexion au carrefour entre ces deux voies.

- Un axe structurant sera aménagé pour les piétons et modes doux entre le parvis de la bibliothèque / médiathèque et la nouvelle entrée du collège.

- Au sein du site, un maillage de voies secondaires et mixtes permettra une desserte interne du tissu urbain tout en se rattachant à la cité voisine.

- Une voie douce sera aménagée entre le carrefour de l'Avenue de la Paix et la rue Camille Desmoulins, vers Denain.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD440, 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*
  Les franges de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations denses permettant d'une part de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions sur le paysage existant et d'autre part de créer une bande tampon entre espaces habités et espaces agricoles. Un aménagement paysager permettra une transition douce entre la cité et ce site grâce à la multiplication des connexions au parc. Une perméabilité ville / nature sera alors favorisée.
  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.