



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°9
Bellaing, Escautpont, Hélesmes, Raismes, Wallers

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.

ESCAUTPONT

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 369 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire de près de 10 hectares hors enveloppe urbaine. Pour y répondre, la commune mobilise deux sites dont un en extension, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Veiller à la qualité des paysages miniers environnants.
- Proposer une offre diversifiée pour équilibrer la mixité sociale de sa population.
- 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°65 – ESCAUTPONT

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site retenu, d'une surface d'environ 1.32 hectare, se situe au centre de la commune, à proximité du collège Jean Zay.



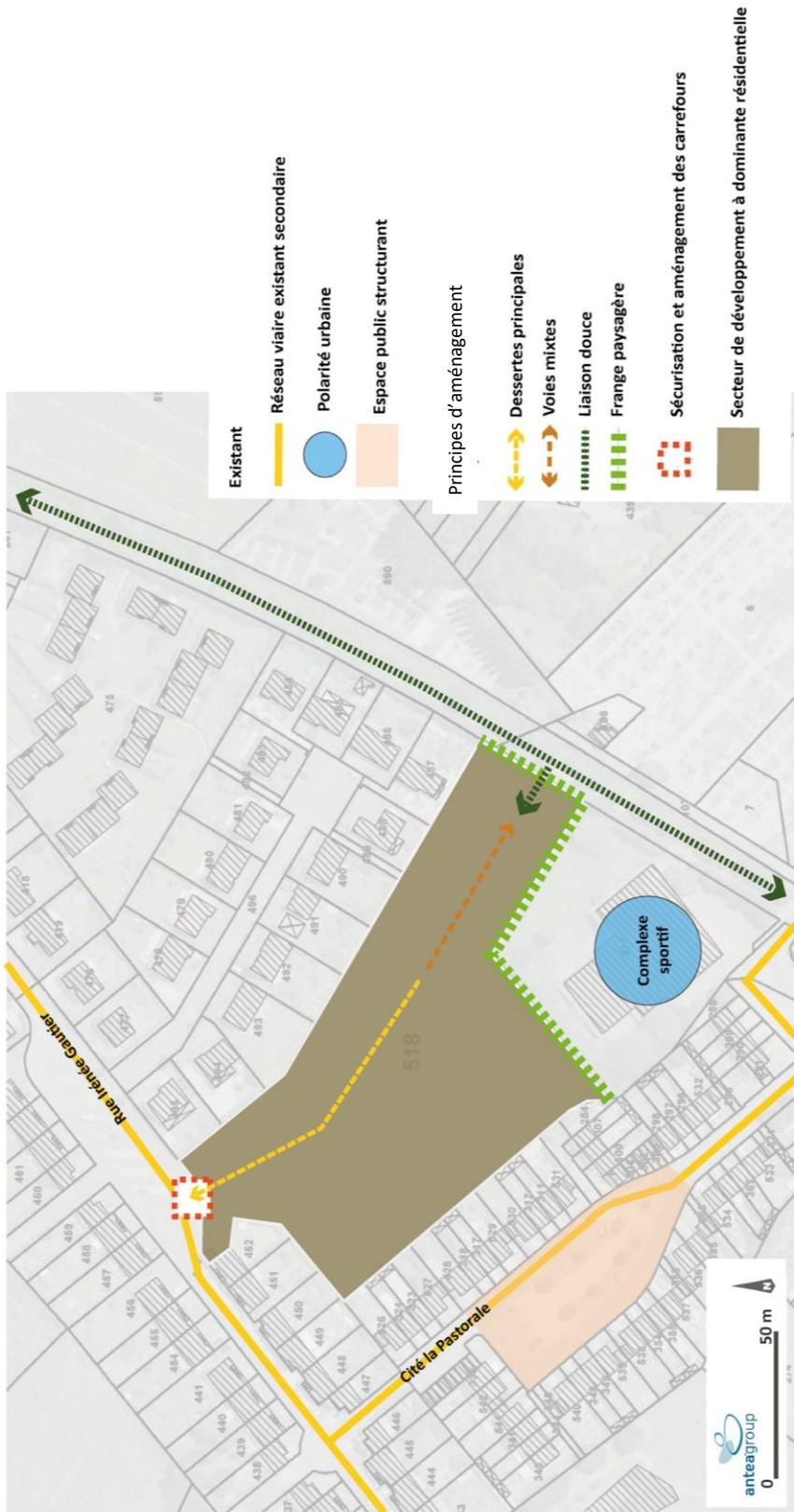
➤ Intérêt du site retenu

- Position centrale ;
- Proximité des services et équipements ;
- Impact agricole et environnemental limité.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et de développement d'un habitat 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 du logement locatif social.

SCHÉMA



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **Les circulations**

- L'accès sera réalisé à partir de la rue Irénée Gautier.
- Des liaisons douces seront aménagées entre le site de projet et le maillage vert existant de l'ancien cavalier.

➤ **L'aménagement**

- *Paysage*
Le développement devra s'opérer dans le respect des typologies architecturales de la commune. 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 Sud de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter l'impact visuel et sonore du complexe sportif sur ces nouvelles constructions.
- *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.

SITE DE PROJET N°66 – ESCAUTPONT

PRESENTATION DU SITE

➤ **Situation**

Le site retenu, d'une surface d'environ 6.99 hectares, se situe à proximité des grands équipements et du centre-ville de la commune entre la rue Ghesquière et la rue Irénée Gautier.



➤ **Intérêt du site retenu**

- Proximité des services et équipements structurants du quartier dont le lycée Jean Zay ;
- Impact agricole et environnemental limité.

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 « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).
- Ce projet résidentiel comportera de l'accèsion à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA...).

SCHÉMA

Existant

-  Réseau viaire existant principal
-  Réseau viaire existant secondaire
-  Liaison douce structurante
-  Polarité urbaine
-  Espace public structurant

Principes d'aménagement

-  Dessertes principales
-  Dessertes secondaires / mixtes
-  Liaison douce
-  Frange paysagère et corridors écologiques
-  Sécurisation et valorisation du carrefour rue Jean Jaurès
-  Espace public structurant à créer
-  Espace vert et jardins collectifs
-  Secteur de développement à dominante résidentielle
-  Potentiel de densification privilégié en lien avec la proximité des équipements



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **Les circulations**

- Une desserte principale sera créée entre la rue Ghesquière et la rue Irénée Gautier.
- Plusieurs liaisons secondaires permettront une desserte interne du site et un partage des usages.
- Des réserves pour la création de liaisons douces maintiendront des possibilités de connexions avec les équipements au sud et le collège Jean Zay et au nord avec les espaces verts des vergers et jardins collectifs du secteur.
- Un espace public structurant au cœur du nouveau quartier articulera les voies de desserte et liaisons douces

➤ **L'aménagement**

- *Paysage*
Le développement devra s'opérer dans le respect des typologies architecturales de la commune. 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 Ouest de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions sur le paysage existant tout en respectant une perméabilité ville / nature et la conservation d'ouvertures visuelles sur les espaces naturels et agricoles.
- *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.