



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°1  
Flines-lez-Mortagne, Maulde, Mortagne-du-Nord

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.

---

## FLINES-LEZ-MORTAGNE

---

### **OBJECTIFS POUR LA COMMUNE**

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 60 logements. Pour cela, la commune mobilise du potentiel foncier dans son enveloppe urbaine, identifié complexe sur deux sites.

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

### **ENJEUX SPECIFIQUES**

- Veiller à la qualité des paysages environnants, liés aux systèmes bocagers qui caractérisent l'Amandinois et à la proximité de l'Escaut.
- Veiller à mettre en valeur l'articulation des cœurs de bourgs de Flines-lez-Mortagne et de Mortagne-du-Nord qui, à travers les projets à venir, peuvent constituer une centralité forte et favoriser à terme une mutualisation des équipements et services.
- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer la mixité sociale de sa population et notamment développer l'offre locative sociale.
- Respecter la densité minimale de 18 logements à l'hectare imposée par le SCOT.
- Pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCOT.

## SITE DE PROJET N°1 – FLINES-LEZ-MORTAGNE

### PRESENTATION DU SITE

#### ➤ Situation

Ce site, d'environ 1.59 hectare est une friche industrielle comprise dans l'enveloppe urbaine de la commune.



#### ➤ Intérêt du site retenu

- Densification à proximité du cœur de bourg et de la RD102, axe urbain structurant entre Mortagne-du-Nord et Flines-lez-Mortagne ;
- Site dans la continuité des projets d'extension de la commune de Mortagne-du-Nord ;
- Accès facilité aux commerces, services et équipements ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental ;
- Requalification d'une friche industrielle.

#### ➤ Point(s) de vigilance

- La proximité de l'Escaut impose à toute construction un recul de 50 m par rapport à celui-ci.
- Risque de pollution du site en raison des activités économiques passées.
- Le projet doit prendre en compte le caractère inondable d'une partie du site

### PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et de développement d'un habitat mixte avec une typologie de bâti de « maisons individuelles » (isolées et mitoyennes).

# SCHEMA



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ➤ Les circulations

- La rue Marceau Tison est requalifiée afin de permettre le croisement de deux véhicules et la sécurisation des flux piétons.
- Une connexion avec le chemin de halage et la voie douce longeant l'Escaut est créée. Cette connexion permet par ailleurs de connecter le site au centre-ville et de l'inscrire dans un maillage plus vaste de voies douces sur le territoire.

### ➤ 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...). Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences locales.

Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations (haies, noues...) 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 l'Escaut.

#### • **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.

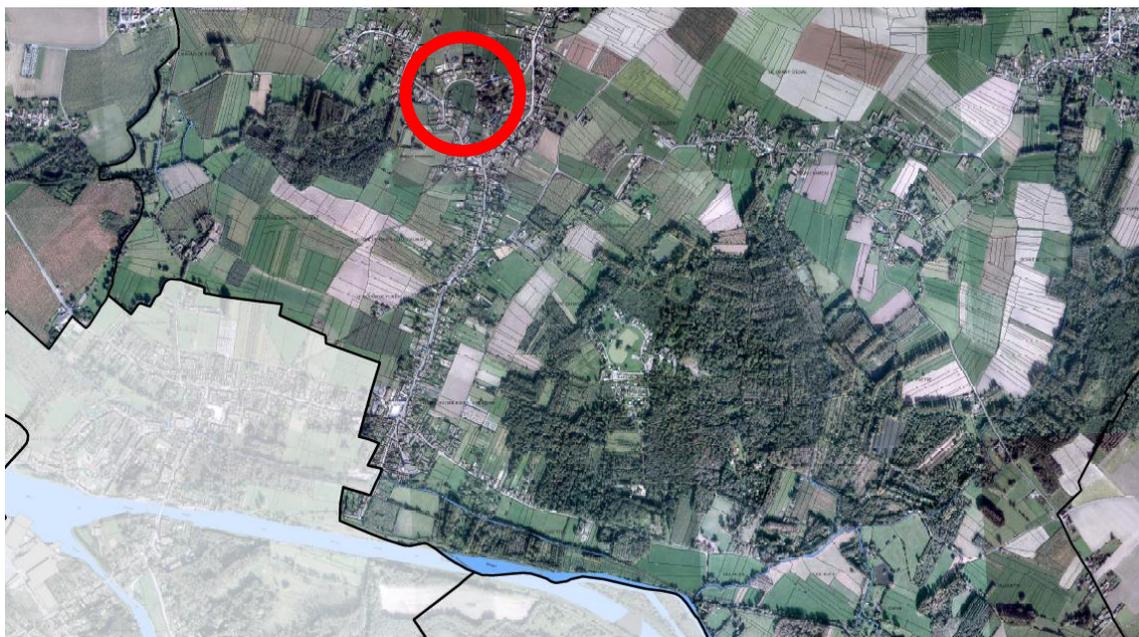
Un revêtement drainant sera favorisé pour les places de stationnement.

## SITE DE PROJET N°2 – FLINES-LEZ-MORTAGNE

### PRESENTATION DU SITE

#### ➤ Situation

Ce site, d'environ 0.95 hectare, est compris dans l'enveloppe urbaine de la commune et se situe dans le hameau de Roeux.



#### ➤ Intérêt du site retenu

- Densification du tissu urbain existant ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

#### ➤ Point(s) de vigilance

- La proximité d'un cours d'eau (identifié dans le PPPAUP) en milieu urbain impose à toute construction un recul de 10 m par rapport à celui-ci ;
- Présence d'un fossé.

### PROGRAMME

- Ce site a une vocation résidentielle et de développement d'une typologie de bâti de « maisons individuelles » (isolées et mitoyennes).

# SCHÉMA



## **PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

### ➤ **Les circulations**

- Une desserte en impasse est aménagée le long du bâti existant pour desservir l'intérieur du site sans enjambrer le fossé existant.

### ➤ **L'aménagement**

#### • ***Paysage***

Le fossé traversant le site est conservé et mis en valeur. L'espace entre celui-ci et la rue des Mortiers est paysagé et participe ainsi à la qualité du cadre de vie.

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 locales.

#### • ***Gestion des eaux***

Un retrait de 10 minimum sera respecté entre les nouvelles habitations et le cours d'eau au sud du site.

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.