



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Plan de secteur réglementaire n°3

Bousignies, Brillon, Hasnon, Millonfosse, Rosult, Sars-et-Rosières

### 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.

---

## HASNON

---

### **OBJECTIFS POUR LA COMMUNE**

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 287 logements. Pour cela, la commune mobilise du potentiel foncier dans son enveloppe urbaine, identifié complexe sur un site, et a un besoin en foncier supplémentaire de près de 10 hectares hors enveloppe urbaine. Les sites retenus font alors l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

### **ENJEUX SPECIFIQUES**

- Territoire concerné par d'importantes zones humides.
- Commune inscrite dans l'arc de développement Hasnon – Millonfosse – Saint-Amand-les-Eaux.
- 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 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°13 – HASNON

---

### PRESENTATION DU SITE

➤ **Situation**

Ce site, d'une surface d'environ 5.42 hectares, est situé entre la rue Marcel Sembat et la résidence Raymond Havez.



➤ **Intérêt du site retenu**

- Proximité des services et équipements ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

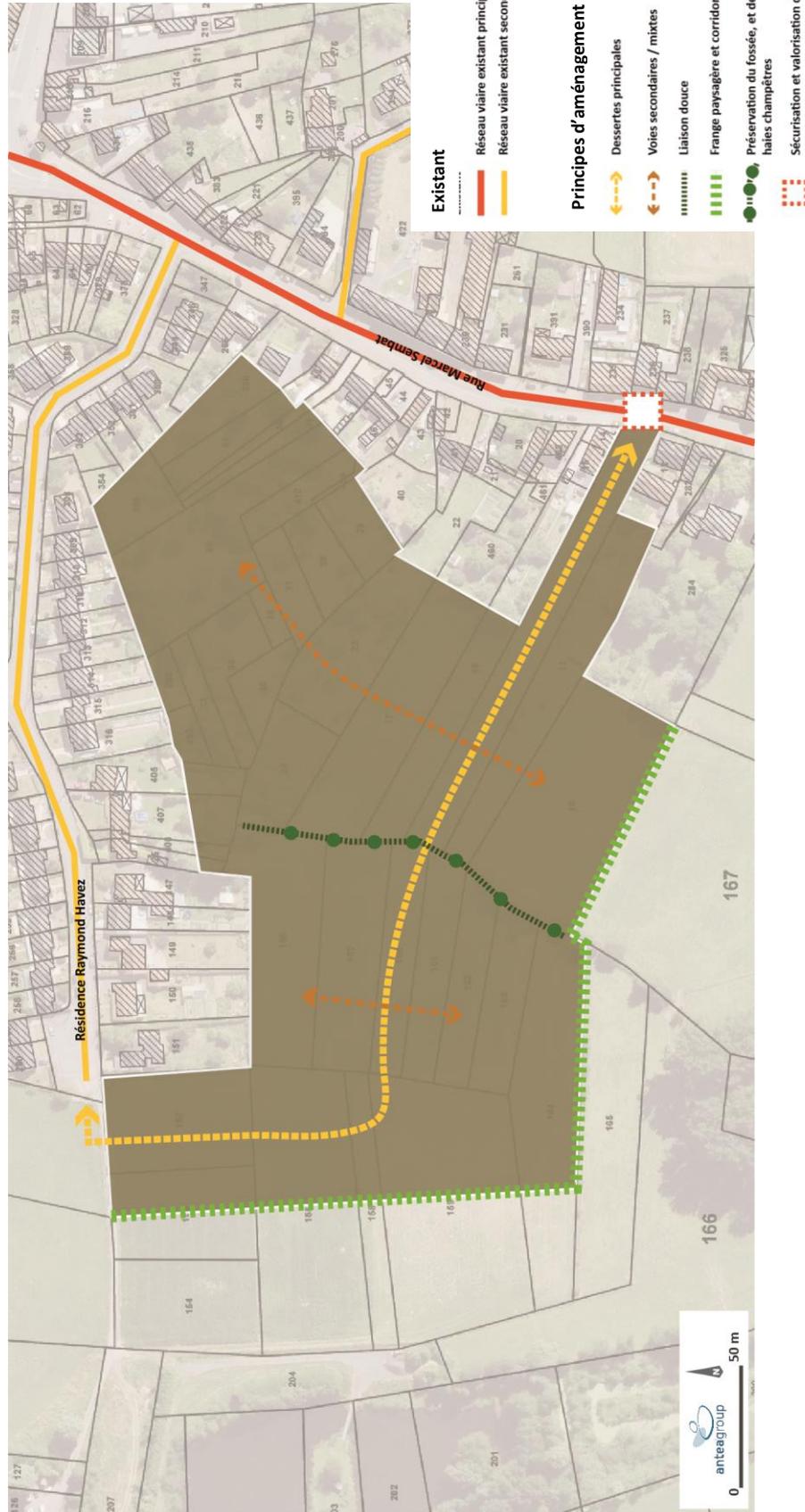
➤ **Point(s) de vigilance**

- Le site est concerné par des secteurs inondables.

### PROGRAMME

- Ce site a vocation à accueillir de l'habitat et des équipements liés au sport.
- Ce projet résidentiel comportera de l'accession à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA...) et des logements locatifs sociaux (part de locatif social sera comprise entre 80 et 85 logements minimum).

# SCHÉMA



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ➤ Circulations

- Un maillage de desserte sera réalisé entre la RD 955 rue Marcel Sembat et la résidence Raymond Havez.
- Un maillage de voies secondaires permettra une desserte interne du site.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché 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

- *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 haies champêtres et arbres de haute tige seront maintenus autant que possible afin de conserver l'esprit bocager du site.  
Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations denses permettant de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions sur le paysage existant et de créer une bande tampon entre espaces habités et espaces agricoles. Des ouvertures visuelles devront être conservées afin de valoriser le cadre de vie et de proposer une perméabilité ville / nature. Le ru présent à l'intérieur du site, sera préservé et servira de support à la réalisation d'une trame verte et bleue au cœur du site.
- *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 devra être utilisé pour les places de stationnement.
- *Phasage de réalisation*  
La réalisation du projet pourra être phasée. La réalisation de ces phases devra prévoir la mise en œuvre de bouclages de desserte interne.

## SITE DE PROJET N°14 – HASNON

### PRESENTATION DU SITE

#### ➤ Situation

Ce site, d'une surface d'environ 1.77 hectares, se situe dans la continuité directe d'une nouvelle opération résidentielle rue Pierre Lauwers. Il fait l'objet d'un projet de lotissement en cours d'aménagement.



#### ➤ Intérêt du site retenu

- Continuité d'une nouvelle opération résidentielle rue Pierre Lauwers ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

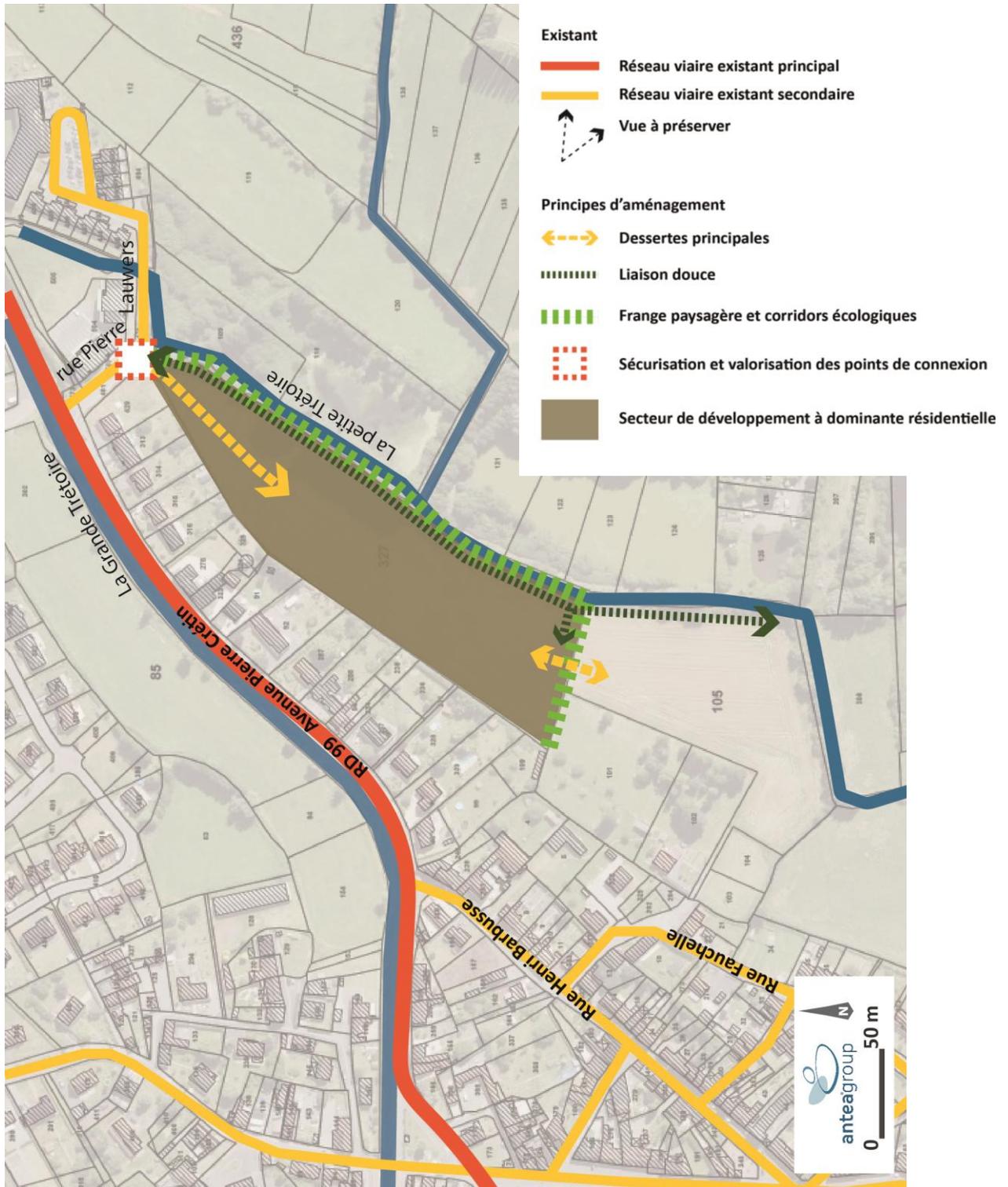
#### ➤ Point(s) de vigilance

- La présence à l'Est de zones humides et du cours d'eau de la Petite Trétoire.
- Le site est concerné par des secteurs inondables.

### PROGRAMME

- Ce site a une vocation résidentielle, avec une typologie de bâti de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).
- Ce développement sera partagé entre lots libres, accession à la propriété.

# SCHÉMA



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ➤ Circulations

- Une voie principale sera aménagée depuis l'opération résidentielle de la rue Pierre Lauwers au nord et permettra de connecter l'Avenue Pierre Crétin.
- Une réserve foncière au sud sera préservée pour une connexion éventuelle accompagnant un développement potentiel du site.
- Des réserves seront préservées pour assurer les connexions et continuités des liaisons douces liées à la valorisation du cours d'eau de La petite Trétoire.

### ➤ 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 denses permettant de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions sur le paysage existant et de créer une bande tampon entre espaces habités et espaces agricoles. Des ouvertures visuelles devront être conservées afin de valoriser le cadre de vie et de proposer une perméabilité ville / nature.

#### • *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.