



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°4

Haulchin, Haveluy, Hérin, La Sentinelle, Oisy, Thiant,
Trith-Saint-Léger

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

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.

HAULCHIN

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 131 logements. Le site retenu participe à la reconversion d'une ancienne friche située au Nord de la commune en extension des espaces déjà urbanisés. Ce site fait l'objet d'une convention de portage avec l'EPF qui arrive à échéance.

ENJEUX SPECIFIQUES

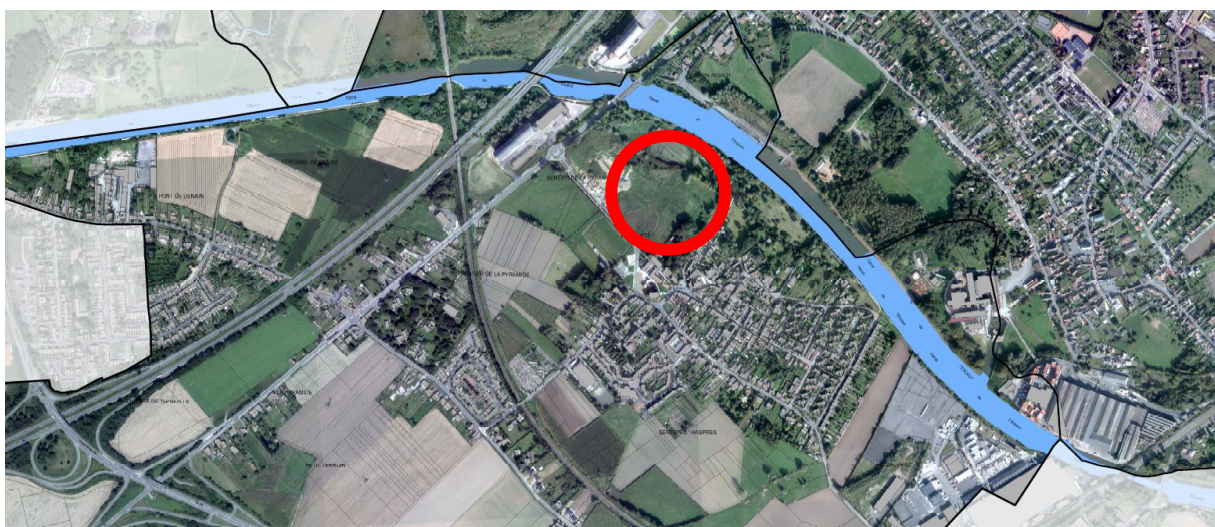
- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer la mixité sociale et générationnelle de sa population et notamment développer l'offre locative sociale.
- Respecter la densité minimale de 18 logements à l'hectare imposée par le SCoT.

SITE DE PROJET N°18 – HAULCHIN

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site retenu, d'une surface d'environ 3.39 hectares, se situe au Nord de la commune, adossé à l'Avenue Robert Schuman.



➤ Intérêt du site retenu

- Proximité des services et équipements ;
- Continuité de projets résidentiels récents ;
- Impact limité d'un point de vue agricole.

➤ Point(s) de vigilance(s)

- Présence d'une zone humide à proximité en partie Est.
- Nécessité d'anticiper l'évolution future au Nord de cette opération afin de ne pas compromettre la reconversion future du reste de la friche.

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) et de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).
- Ce développement sera partagé entre lots libres, accession à la propriété et logements locatifs (part de locatif social comprise entre 13 et 15 logements minimum).

SCHÉMA



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ Les circulations

- Un axe principal sera proposé pour relier depuis un accès situé au sud du secteur, l'avenue Robert Schuman et le carrefour de la nouvelle opération résidentielle au niveau des rues Caulier et Françoise Dolto pour assurer la continuité du maillage au direction du centre-ville.
- Un accès complémentaire sera réservé dans l'éventualité de la réalisation de la liaison pour rejoindre la rue du 19 mars 1962. Cet axe permettra de conforter le maillage des quartiers Nord d'Haulchin avec notamment le centre bourg et ses équipements. L'impact de l'aménagement de cet accès sur la zone humide devra être compensé dans le respect des dispositions du SDAGE Artois -Picardie.
- Un maillage secondaire interne sera organisé pour desservir en profondeur les futurs logements notamment pour éviter les accès véhicules directs de ceux-ci en façade sur l'avenue Robert Schuman
- Une liaison douce seront organisé pour rejoindre les circuits existant des berges de l'Escaut et le centre-ville.

➤ L'aménagement

- *Avenue Robert Schuman*
Un front bâti sera créé le long de cette avenue afin d'affirmer son caractère structurant à l'échelle de la commune et conforter ses caractéristiques de voie urbaine. Aussi, les façades principales des constructions édifiées le long de cette avenue seront tournées vers l'avenue et respecteront un alignement identique par rapport à la voie.
L'accès principal de ces habitations se fera par les voies secondaires au sein du site.
Un accès piéton pourra être créé entre les jardins et l'avenue. Un traitement qualitatif et uniforme des clôtures et portillons marquera la limite entre l'espace privé et l'espace public sur tout le linéaire de l'avenue.
Une bande paysagère d'environ 3 mètres de large sera également aménagée entre la piste cyclable et les limites des parcelles sur tout le linéaire de l'avenue.
- *Axe principal*
L'axe principal reliant l'Avenue Robert Schuman aux rues Caulier et Dolto sera aménagé en conséquence afin d'être affirmé au niveau communal et de marquer la hiérarchie vis-à-vis des voies secondaires. Les façades principales des habitations de long de cette voirie seront orientées vers cet axe.
- *Paysage*
Une frange paysagère sera mise en place sur la limite Nord du site afin d'insérer de manière qualitatif le futur quartier dans son environnement naturel et à proximité des berges de l'Escaut.

Le développement de ce site 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...*).

- *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 limites de l'opération favorisera 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.