



# 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*

**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.

---

## HÉRIN

---

### **OBJECTIFS POUR LA COMMUNE**

Être en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 301 logements. Pour cela, la commune mobilise du potentiel foncier dans son enveloppe urbaine, identifié complexe sur deux sites, et a un besoin en foncier supplémentaire de plus de 9.5 hectares hors enveloppe urbaine. Pour y répondre un vaste site est mobilisé.

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

### **ENJEUX SPECIFIQUES**

- Proposer une offre diversifiée pour équilibrer la mixité sociale de sa population et notamment développer l'offre locative sociale.
- 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°21 – HÉRIN

### PRESENTATION DU SITE

#### ➤ Situation

Ce site, d'une surface d'environ 1.09 hectares fait partie de l'enveloppe urbaine.



#### ➤ Intérêt du site retenu

- Proximité des commerces, services et équipements ;
- Continuité d'un projet récent ;
- Impact agricole et environnemental limité.

#### ➤ Point(s) de vigilance

- Le site peut être concerné par des aléas miniers.

### PROGRAMME

- Le programme de ce site prévoit l'implantation d'un équipement (médical/paramédical/pour personnes handicapées/béguinage/maisonnage pour personnes âgées...).

# SCHÉMA



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ➤ Circulations

- La desserte principale se fera depuis la rue Emile Zola.
- Des voies secondaires permettront la desserte interne du site.
- Des liaisons douces seront prévues pour relier au nord le site et l'arrêt de tram et à l'ouest vers la base de loisirs et les terrains sportifs.
- Un espace public sera à privilégier depuis l'accès sud sur les emplacements de l'ancien puits de mine.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD70 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*  
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 (mobiliers urbains, 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 de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations denses permettant de marquer la séparation avec une entreprise au nord et de créer une bande tampon entre espaces habités et espaces en mutation au Sud.
- *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.

## SITE DE PROJET N°22 – HÉRIN

### PRESENTATION DU SITE

#### ➤ Situation

Ce site, d'une surface d'environ 5.96 hectares, se situe sur la frange Ouest de la commune et s'étend de la rue Ambroise Croizat à la rue Danton. Son développement se réalisera en plusieurs phases.



#### ➤ Intérêt du site retenu

- Proximité des commerces, services et équipements (écoles, tram...);
- Impact agricole et environnemental limité.

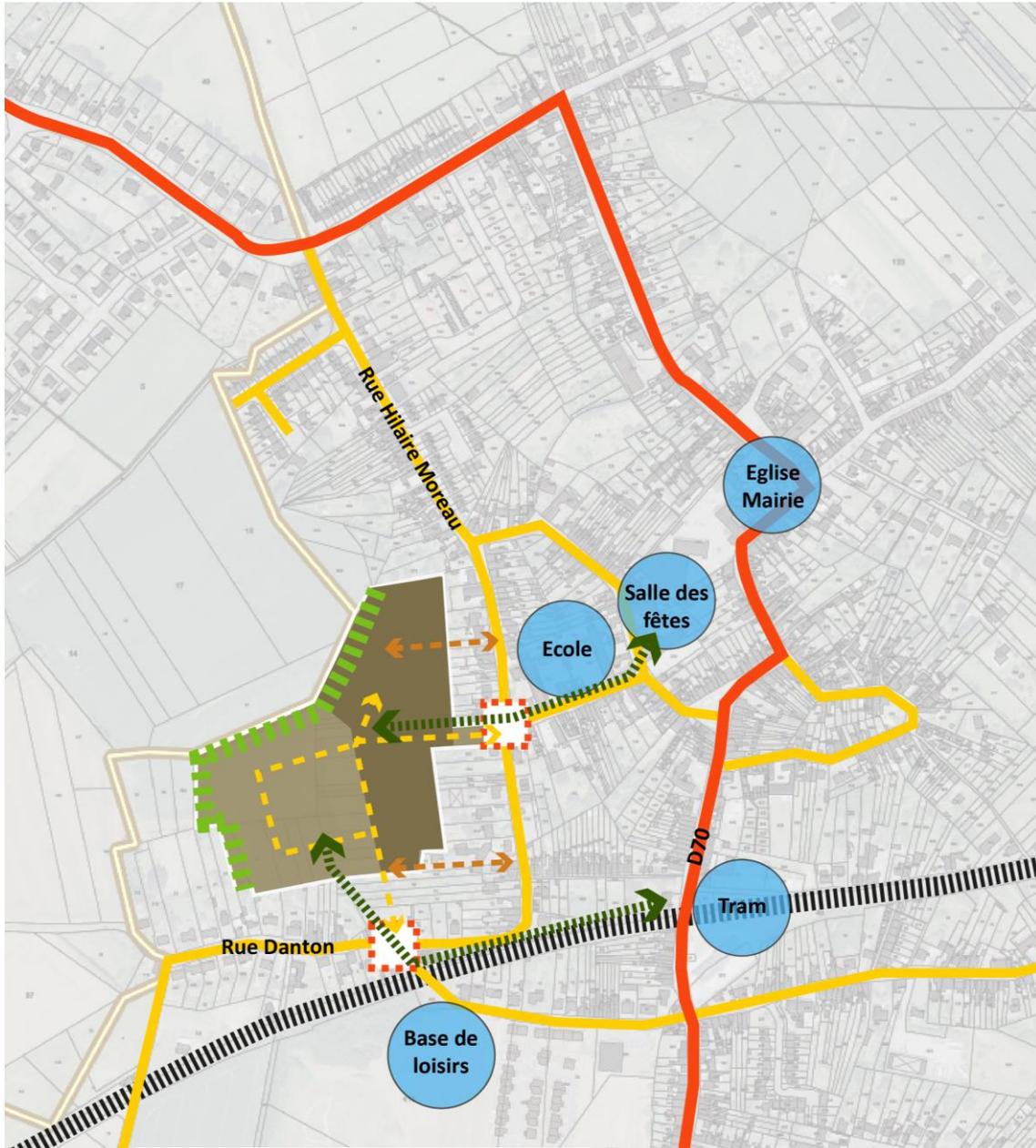
#### ➤ Point(s) de vigilance

- La proximité entre les fonds de jardins et les milieux agricoles traités chimiquement nécessitera la création d'une « zone tampon ».
- Dans la mesure où le développement de la zone est envisagé en plusieurs phases, il conviendra de porter une attention particulière aux aménagements et équipements réalisés : ceux-ci devront anticiper la phase suivante afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux les aménagements et équipements nécessaires pour développer celle-ci.

### PROGRAMME

- Ce site a une vocation d'urbain mixte à dominante résidentielle et de développement d'un habitat diversifié, avec une typologie de bâti de « cœur de bourg » (maisons mitoyennes avec étage), de petits et moyens collectifs (R+1 à R+3) 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 47 et 53 logements minimum).
- Une densité supérieure à celle imposée par le SCoT sera favorisée sur la partie centre, en relation avec la proximité de la rue Hilaire Moreau et de l'école.

# SCHÉMA



**Existant**

- Réseau viaire existant principal
- Réseau viaire existant secondaire
- Polarité urbaine

**Principes d'aménagement**

- - - - - Dessertes principales
- - - - - Voies secondaires
- Liaison douce
- Frange paysagère
- Secteur de développement à dominante résidentielle
- Potentiel de densification privilégié
- Sécurisation et aménagement du carrefour

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ➤ Circulations

- Des connexions principales sont créées en connexion avec la rue Ambroise Croizat, la rue Hilaire Moreau et la rue Danton dont les carrefours seront sécurisés et valorisés.
- De ces axes, des voies secondaires permettent une desserte interne du site.
- Deux voies douces sont aménagées rejoignant le centre-ville et l'arrêt de tram.

### ➤ L'aménagement

#### • *Paysage*

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...*).

Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations denses permettant de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions sur le paysage existant, de créer une bande tampon entre espaces habités et espaces agricoles et de mettre en place un aménagement de récolte des eaux pluviales. 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 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.

## SITE DE PROJET N°23 – HÉRIN

### PRESENTATION DU SITE

#### ➤ Situation

Ce site, d'une surface d'environ 2.58 hectares est actuellement classé 2AU au cœur de l'enveloppe urbaine.



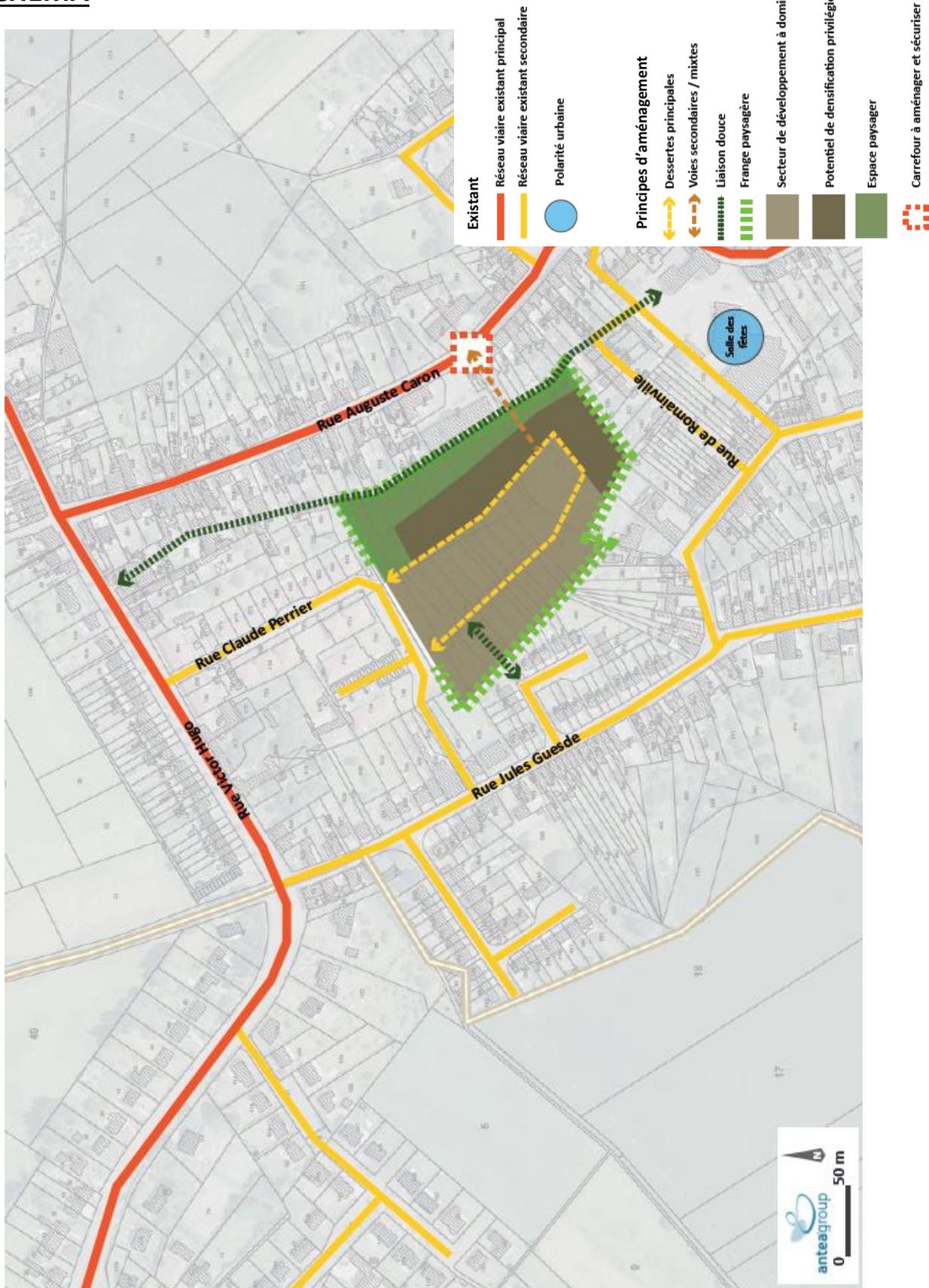
#### ➤ Intérêt du site retenu

- Proximité des commerces, services et équipements ;
- Continuité d'un projet récent ;
- Densification de la ville sur elle-même ;
- Impact agricole et environnemental limité.

### PROGRAMME

- Ce site a une vocation d'urbain mixte à dominante résidentielle et de développement d'un habitat diversifié, avec une typologie de bâti de « cœur de bourg » (maisons mitoyennes avec étage), de petits 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 14 et 18 logements minimum).
- Une densité supérieure à celle imposée par le SCoT sera favorisée à l'Est et au Sud du site, en relation avec la proximité du centre-ville.

# SCHÉMA



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ➤ Circulations

- Un axe principal en boucle est créé depuis la rue Claude Perrier.
- Une voie secondaire se connectera via la parcelle AD 246 à la rue Auguste Caron.
- Une liaison douce est aménagée entre la rue Victor Hugo et le centre-ville et s'appuyant sur un espace paysager sur la frange Est du site.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD70 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*  
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 (mobiliers urbains, 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 de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de respecter l'intimité de ces nouvelles constructions au cœur du tissu urbain existant.  
Un espace paysager sera aménagé sur la frange Est 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.