



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°7

Bouchain, Hordain, Lieu-Saint-Amand

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.

HORDAIN

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 85 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire de 3,35 hectares hors enveloppe urbaine. Pour y répondre, la commune mobilise un site en extension, faisant l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Affirmer les communes de Bouchain, Hordain et Lieu-Saint-Amand comme polarité de l'Ostrevant autour de la gare de Bouchain.
- Proposer une offre diversifiée pour équilibrer 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 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCOT.

SITE DE PROJET N°53 – HORDAIN

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site d'extension, d'une surface d'environ 3.02 hectares, est situé au Sud-Est de la commune, à proximité de la D630.



➤ Intérêt du site retenu

- Site à proximité des commerces, services et équipements ;
- Proximité de la D630 ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

➤ Point(s) de vigilance

- Veiller à l'intégration du projet dans le paysage existant. Site très visible depuis la RD630.
- La proximité entre les fonds de jardins et les milieux agricoles traités chimiquement.
- Une partie du site est potentiellement concernée par la présence de cavités souterraines

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et de développement d'un habitat mixte, avec une typologie de bâti de « petits collectifs » (R+1 à R+3), de « cœur de bourg » (maisons mitoyennes avec étage) 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 9 et 12 logements minimum).
- Un emplacement est prévu pour l'implantation d'une salle de sport en lien avec le stade.

SCHÉMA



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ Les circulations

- Une voie principale est créée, se connectant à la rue de l'Égalité et à la rue du 8 mai 1945.
- La prise en compte dans les circulations d'une potentielle extension du site vers le Nord-Est à plus long terme sera d'ores et déjà prise en compte.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD61, 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 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 (et particulièrement depuis la RD630) 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.

Des espaces seront réservés pour permettre par la suite la continuité de ce projet vers le Nord. Dans l'attente de ce développement, ils seront aménagés et paysagés de manière réversible (plantations, places de stationnement...).

• *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.

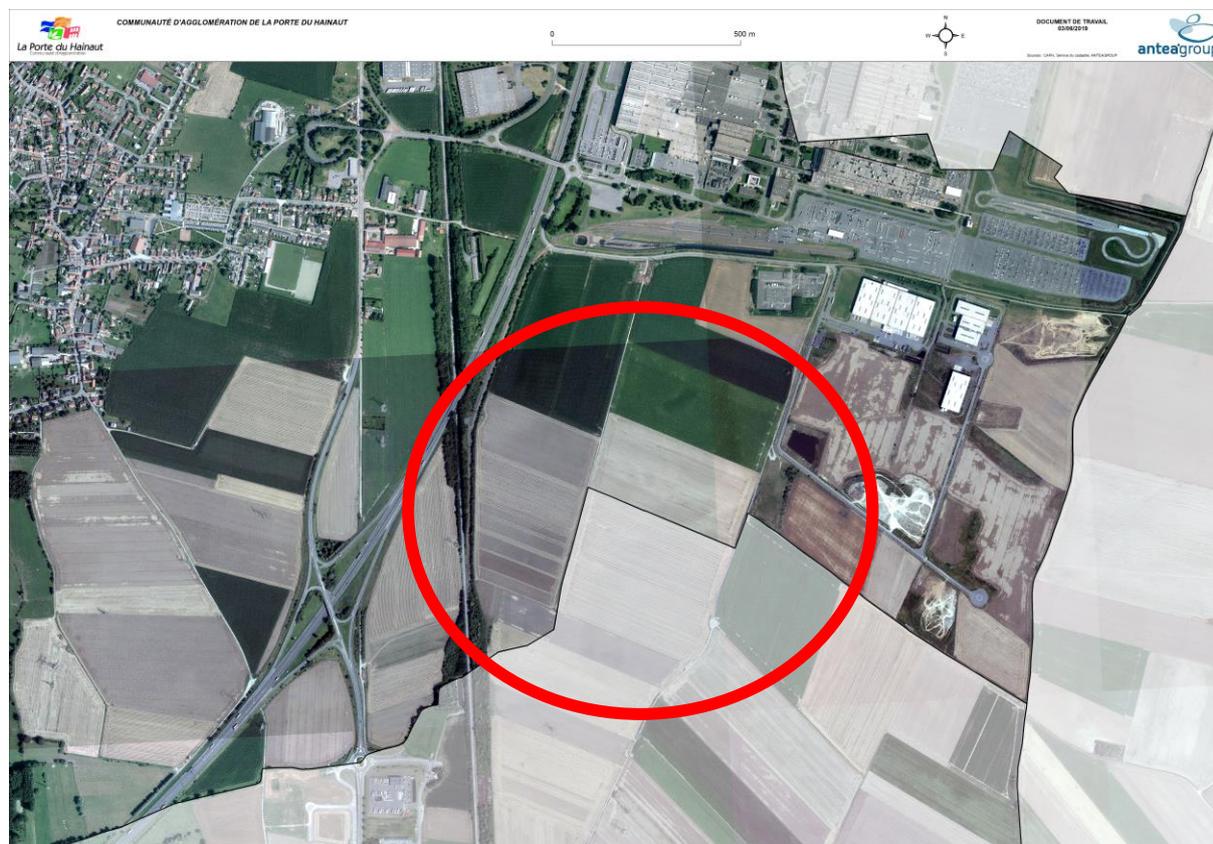
SITE DE PROJET N°54 – HORDAIN

La future zone d'activités économiques « Hordain-Hainaut 2 » est un des sites identifiés stratégiques pour répondre aux objectifs du PADD en matière de développement économique. Elle est donc concernée par les orientations précisées dans l'OAP-G « Sites économiques stratégiques », avec laquelle tout projet d'aménagement et de construction devra être compatible. Les porteurs de projets devront porter une attention particulière aux principes déclinés dans la partie 2 de l'OAP-G. En effet, « en matière économique, nous visons l'Excellence à travers une stratégie intercommunale ancrée dans l'innovation et des projets audacieux qui se caractérisent par un haut niveau de qualité dans l'accueil et l'accompagnement des entreprises et de leurs personnels et qui intègrent une politique de formation ajustée aux besoins et objectifs du territoire ».

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site, d'une surface de plus de 35 hectares, est situé entre l'autoroute A2 et la rue Hordain Hainaut en limite de commune avec Iwuy.



➤ **Intérêt du site retenu**

- Son positionnement par rapport aux ZAE existantes – les ZAE Jean Monet et d’Hordain Hainaut I et celle de la Communauté d’Agglomération du Cambrésis sur Iwuy.
- Sa proximité avec un échangeur de l’autoroute A2 et une desserte ferroviaire

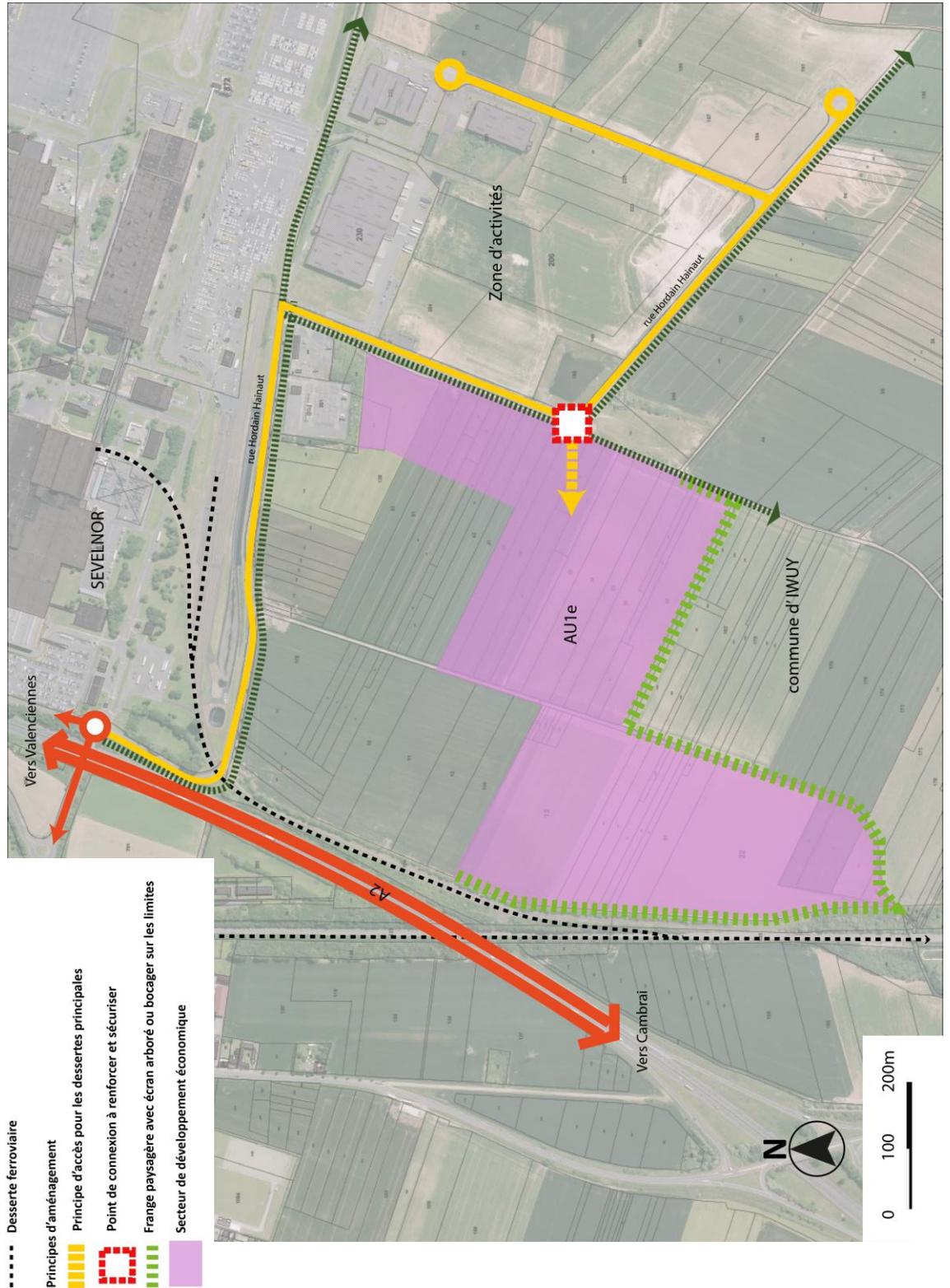
➤ **Point(s) de vigilance**

- La qualité des aménagements et des constructions au regard de l’effet « vitrine », sur l’axe autoroutier.
- Une partie du site est potentiellement concernée par la présence de cavités souterraines
- Présence de zones inondables liées au ruissellement.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à accueillir des activités économiques diversifiées secondaires et tertiaires, d’artisanat, d’industrie et de services.

SCHÉMA



- Existant**
- Réseau autoroutier existant
 - Réseau viaire existant principal
 - Réseau viaire existant secondaire
 - Liaison douce
 - Desserte ferroviaire
- Principes d'aménagement**
- Principe d'accès pour les dessertes principales
 - Point de connexion à renforcer et sécuriser
 - Frange paysagère avec écran arboré ou bocager sur les limites
 - Secteur de développement économique

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Il est rappelé que ce site étant un « site économique stratégique » de l'agglomération, l'aménagement de la zone ainsi que les projets doivent respecter les principes d'aménagement déclinés dans l'OAP-G « Sites stratégiques économiques ».

➤ Les circulations

- La desserte principale du site exploitera la trame viaire existante avec un accès principal depuis l'axe de la rue Hordain Hainaut.
- La connexion sur la rue sera aménagée pour permettre la réalisation d'un carrefour sécurisé intégrant la gestion des modes doux.

➤ L'aménagement

- *Implantation des constructions et Paysage*
 - Des fenêtres visuelles depuis les axes routiers seront maintenues ou créées,
 - Des bandes paysagères seront aménagées pour valoriser les constructions ou installations et assurer la lisibilité des activités dans un cadre de qualité. Ce recul paysager pourra permettre d'intégrer les dispositifs liés à la gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins...) en fonction des caractéristiques des sites,
 - Les implantations du bâti et des installations seront réfléchies pour garantir un traitement qualitatif des façades au droit des grands axes, où les installations liées à la disposition des entrées, des espaces bureaux, des showrooms et accueils publics des activités, parkings paysagers seront privilégiées,
 - Les espaces de dépôts et de stockage extérieurs seront aménagés de manière à minimiser leurs perceptions depuis les espaces « vitrine »,
 - La mutualisation des aires de stationnement sera favorisée.
 - La réalisation d'une lisière plantée en limite des espaces agricoles. Quels que soient les aménagements proposés, ceux-ci devront privilégier la plantation d'essences préconisées par la CAPH.
- *Gestion des eaux*

Une gestion alternative des eaux pluviales sera mise en place à l'échelle de l'opération. L'aménagement paysager des voiries permettra la prise en compte de cette gestion par la création de noues ou tout autre dispositif adapté.