



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°10

Abscon, Douchy-les-Mines, Escaudain, Louches,
Roeulx, Wavrechain-sous-Denain

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.

LOURCHES

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Être en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 423 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire de plus de 11 hectares.

Pour y répondre, deux sites hors enveloppe urbaine sont mobilisés et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Commune au centre de l'axe Roeulx – Lourches – Denain.
- 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 m² de surface de plancher, se référer aux objectifs de densité à atteindre selon les modalités exprimées par le SCOT.

SITE DE PROJET N°92 et N°93 – LOURCHES

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Les 2 sites retenus, d'une surface respective de près de 0,75 et 8,31 hectares, se situe au Nord de la commune et vient doubler la rue Jean-Jaurès.



➤ Intérêt du site retenu

- Site à proximité directe du centre-ville et des principaux commerces, services et équipements.
- Vaste développement de la commune sur un site homogène et continu.
- Impact agricole et environnemental limité.

➤ Point(s) de vigilance

- Projet d'extension conséquent nécessitant de nouveaux équipements, services...

PROGRAMME

- Ce site a une vocation d'urbain mixte mêlant le développement d'un habitat diversifié et la possible construction d'équipements intégrés à la forme urbaine. Ce projet résidentiel comportera de l'accèsion à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA...) et des logements locatifs sociaux (part de locatif social comprise entre 45 et 50 logements minimum).

SCHÉMA



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ Les circulations

- Plusieurs voies principales sont à étudier afin de connecter ce site au réseau viaire existant, soit la rue Henri Durre et la rue Jean Jaurès. Les différentes intersections concernées seront étudiées afin de sécuriser et valoriser ces espaces.
- L'organisation du maillage des voies de dessertes réservera les possibilités de développement à terme des zones AU2 vers l'est qui permettront à terme de connecter les rues Jean Jaurès ainsi que l'allée Saint Eloi et vers le nord en direction de la cité Schneider.
- Un maillage de voies secondaires permettra une desserte interne du site en évitant, au mieux, les impasses.
- Un réseau de voies douces sera aménagé, reliant ce quartier à la Cité Schneider, au terril et à la gare.

➤ L'aménagement

- *Fronts urbains et espaces publics*
Situés à proximité directe de la rue Jean Jaurès, cœur de vie de la commune, les principaux axes de connexion bénéficieront d'un front bâti urbain, renforçant leur rôle structurant. A proximité de la Mairie, un espace public connectant le futur projet et l'équipement pourrait être aménagé.
- *Parc du terril*
Les abords du terril seront aménagés en parc urbain afin d'y favoriser le développement d'usages récréatifs et de détente.
- *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...*).
La frange Nord du site sera paysagée afin d'intégrer au mieux le développement de la commune dans le paysage existant et de créer un espace tampon entre ces espaces nouvellement urbanisés et les espaces naturels existants ou les zones économiques futures.
- *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 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 espaces de stationnement.

SITE DE PROJET N°94 – LOURCHES

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site, d'une surface de près de 4,27 hectares, est situé au Sud de la commune, en limite avec Bouchain et Roelux.



➤ Intérêt du site retenu

- Situé le long d'un axe structurant de la commune rue de Neuville ;
- Constitue une entrée de ville depuis l'Escaut ;
- Revalorisation d'une friche industrielle (USINOR).

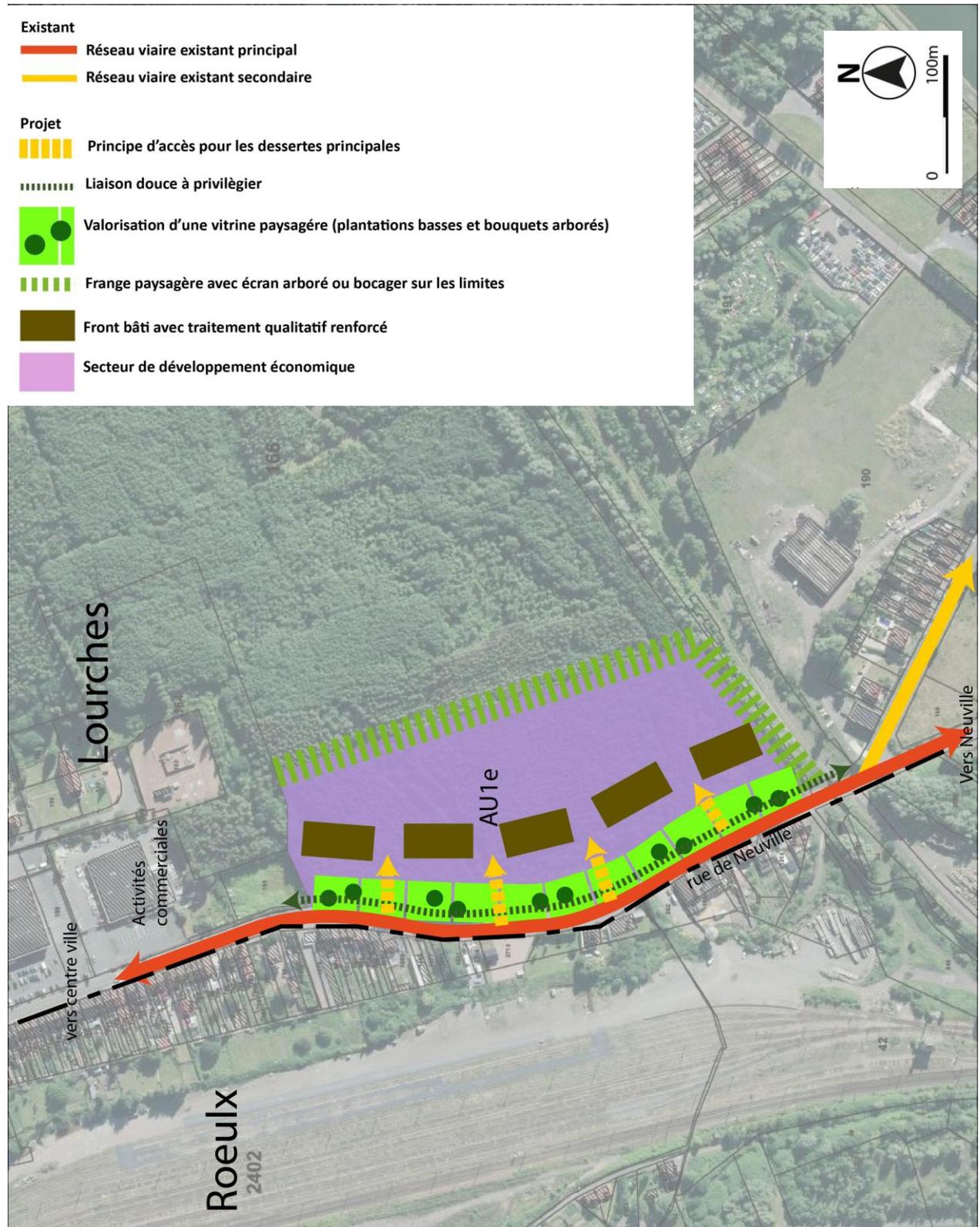
➤ Point(s) de vigilance

- Sécurisation des accès depuis la rue de Neuville ;
- Prise en compte du dénivelé des terrains d'assise ;
- Respect du cadre arboré environnant ;
- Qualité de l'aménagement et du bâti au regard du positionnement de ce site en entrée de ville et proche du centre-ville où se développent et se développeront des projets de renouvellement urbain.

PROGRAMME

- Ce site est destiné à une vocation à dominante économique pour l'accueil d'activités de services et de commerces et d'activités artisanales recherchant une bonne visibilité et l'accueil de public.

SCHÉMA



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

En raison du positionnement de ce site (entrée de ville, proximité cœur de ville), les projets devront respecter les principes d'aménagement déclinés dans la Partie 2 de l'OAP-G « Sites stratégiques économiques » et en particulier ceux sous l'Orientation 4 de cette OAP-G.

➤ **Les circulations**

- L'accès direct des parcelles est autorisé depuis la rue de Neuville ;
- Le maintien d'une liaison douce longeant la rue de Neuville sera assuré.

La zone d'aménagement future prévoyant des accès sur la RD81, 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*
Valorisation d'une vitrine paysagée depuis la rue de Neuville avec un traitement qualitatif et harmonieux des façades bâties.
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 en privilégiant l'aménagement des noues et bassins paysagers en vis-à-vis de la rue dans l'épaisseur de la 'vitrine paysagée'.

L'aménagement paysager des voiries prendra en compte la gestion alternative des eaux pluviales par la création de noues ou tout autre dispositif adapté aux contraintes du site.