



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°5

Avesnes-le-Sec, Haspres, Marquette-en-Ostrevant, Mastaing,
Neuville-sur-Escaut, Noyelles-sur-Selle, Wasnes-au-Bac, Wavrechain-
sous-Faulx

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.

MASTAING

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 36 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire de près de moins d'un hectare hors enveloppe urbaine.

Le site retenu fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Veiller à la qualité des grands paysages agricoles ouverts caractéristiques de l'Ostrevant et à la pérennisation des vues.
- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer 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.

SITE DE PROJET N°36 – MASTAING

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site retenu, d'une surface d'environ 2.19 hectares, se situe au Nord de la commune, le long de la route d'Abscon, dans la continuité de projets résidentiels récents.



➤ Intérêt du site retenu

- Connexions au réseau viaire existant simplifiées ;
- Cadre de vie de qualité du fait des grands espaces agricoles ouverts environnants ;
- Impact limité d'un point de vue environnemental.

➤ Point(s) de vigilance

- Le dénivelé présent sur le site (ruissellements...).
- Site en entrée de ville.
- La proximité entre les fonds de jardins et les milieux agricoles traités chimiquement.
- La forte visibilité du site d'extension dans un périmètre élargi.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle, avec une typologie de bâti 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 7 et 9 logements minimum).

SCHÉMA



- Existant**
- Réseau viarie existant principal
- Réseau viarie existant secondaire
- Principes d'aménagement**
- ↔ Dessertes principales
- ↔ Voies mixtes
- ▬ Frange paysagère et corridors écologiques
- ▬ Harmonisation du front bâti
- Secteur de développement à dominante résidentielle
- Espace paysager pour la gestion et la régulation des eaux de pluviales

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ Les circulations

- Un axe principal à double sens se connectera à la Route d'Abscon en deux points, permettant ainsi une fluidité des circulations.
- Un axe secondaire permettra une desserte interne du site.

La zone d'aménagement future prévoyant des débouchés sur la RD130, 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

- *Route d'Abscon*
Une harmonie du bâti sera créée le long de cette route afin d'affirmer l'entrée de ville à l'échelle de la commune et de conforter ses caractéristiques de voie urbaine. Aussi, les façades principales des constructions édifiées le long de cet axe seront tournées vers la route et respecteront un alignement identique entre elles 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.
- *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 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 espace paysager de récolte et de gestion de ces eaux superficielles sera aménagé sur le point bas du site.
Un revêtement drainant sera favorisé pour les places de stationnement.