PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°3

Bousignies, Brillon, Hasnon, Millonfosse, Rosult, Sars-et-Rosières

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

La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération
Inventons le futur de notre territoire 2015>2030

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

anteagroup

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 règlementaire de tous les Plans de Secteur Règlementaire (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.

MILLONFOSSE

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Être en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 75 logements. Pour cela, la commune mobilise du potentiel foncier dans son enveloppe urbaine, identifié complexe sur un site, et a un besoin en foncier supplémentaire de près de 3.5 hectares hors enveloppe urbaine (2 sites retenus).
Ces trois sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Articuler entre elles les différentes opérations d'extension.
- Commune inscrite dans l'arc de développement Hasnon – Millonfosse – Saint-Amand-les-Eaux.
- 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.
- 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°15 – MILLONFOSSE

PRESENTATION DU SITE

➢ **Situation**

Le site, d'une surface de 2.33 hectares, se situe route d'Hasnon, à l'Ouest de la commune à proximité des équipements centraux de la commune.

➢ **Intérêt du site retenu**

- Première phase d'un développement de la commune qui s'étend de la Mairie à la rue de la Vallée et qui vient doubler la route de Hasnon ;
- Proximité des services et équipements ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

➢ **Point(s) de vigilance**

- Proximité d'un cours d'eau au sud du site.

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 et mitoyennes).
- Certains secteurs, en relation avec la proximité de la route de Hasnon et de l'école, pourront accueillir une densité supérieure à celle imposée par le SCoT.
- 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 8 et 10 logements minimum).
- La parcelle OA795, accolée à la Mairie, est réaménagée en espace paysager.

SCHÉMA

Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Préservation des arbres existants et haies champêtres
Polarité urbaine
Espace public structurant
Principes d'aménagement
Dessertes principales
Voies mixtes
Liaison douce
Frange paysagère
Sécurisation et aménagement du carrefour avec la Route d'Hasnon
Secteur de développement à dominante résidentielle
Potentiel de densification à privilégier en lien avec le bourg centre.
Autre site d'extension couvert par une OAP
Espace paysager
Stade
Ecole
Mairie
Rue Roger Salengro
Route de Hasnon
Rue de la Vallée
ruisseau
A23
359
379
103
122
81
32
896
anteagroup
0
50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ Circulations

- Une connexion principale sera créée depuis la route d'Hasnon, dont le carrefour (en face de la Mairie) sera valorisé et sécurisé.
  Cet axe structurant organisé en boucle maintiendra des réserves pour des possibilités à terme d'un développement en direction du nord.

- L'aménagement d'une voie douce, s'appuyant sur le cours d'eau au sud du site, permettra de créer un tour de ville qualitatif et de se raccorder à un réseau plus large de voies piétonnes et cyclables.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD953 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

- *Espace paysager*
  La parcelle OA795 est aménagée en espace paysager, en relation avec la Mairie et la proximité de l'école. Ses limites permettront une perméabilité ville / nature et la préservation des vues sur les espaces agricoles.

- *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 locales.
  Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations denses permettant de de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions sur le paysage existant et de créer une bande tampon entre espaces habités et espaces agricoles.
  Des espaces seront réservés pour permettre par la suite la continuité de ce projet vers le Nord et la connexion avec la rue de la Vallée. 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 devra être utilisé pour les places de stationnement.

SITE DE PROJET N°16 – MILLONFOSSE

PRESENTATION DU SITE

➢ **Situation**

Le site, d'une surface d'environ 1.82 hectares est une zone d'extension comprise dans l'enveloppe urbaine de la commune.

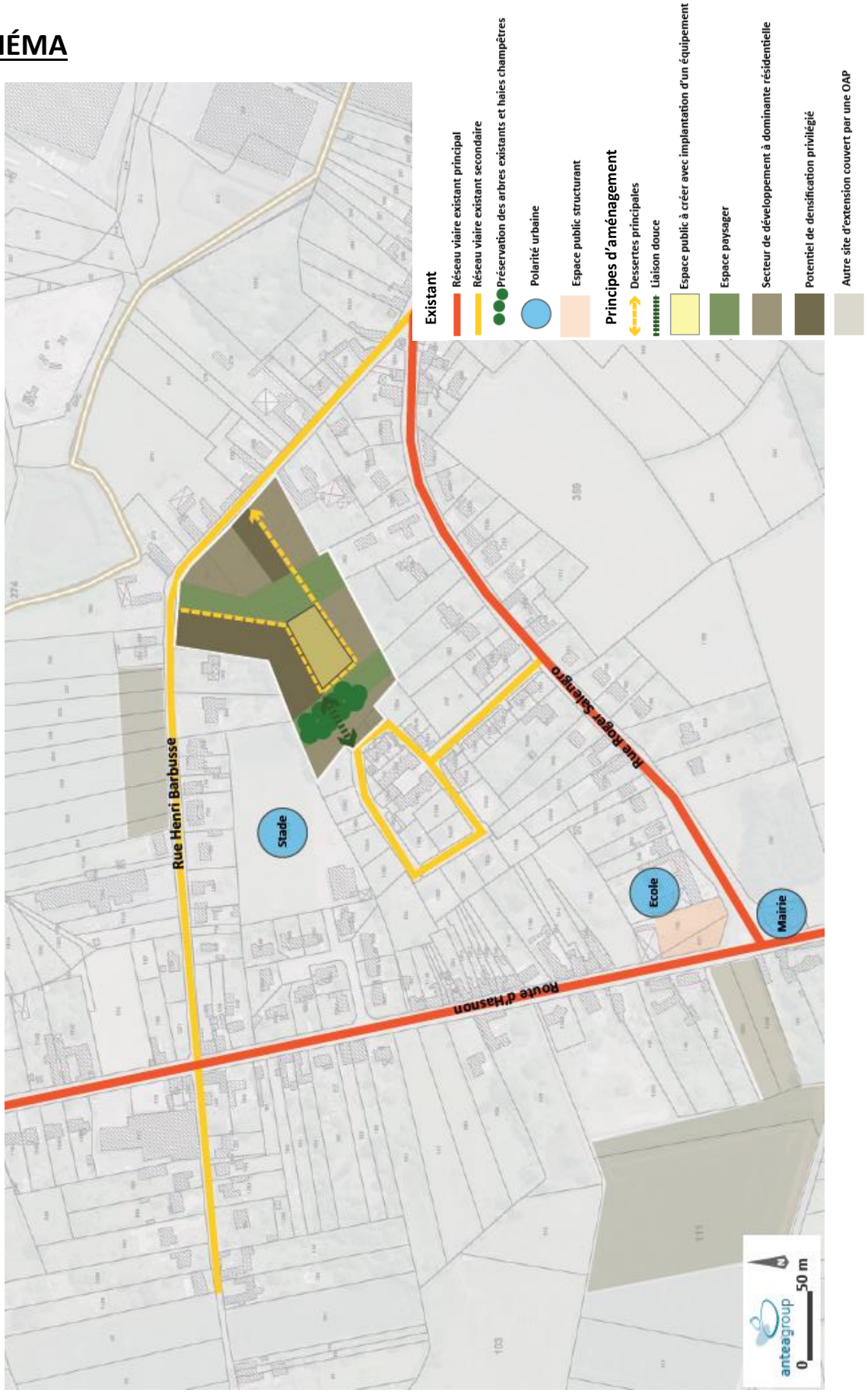
➢ **Intérêt du site retenu**

- Une zone d'extension dans l'enveloppe urbaine de la commune, actuellement classée 1 AU sur le PLU actuel, permettant une optimisation des espaces fonciers et la densification de la ville sur elle-même ;
- Proximité des services et des équipements ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle, avec une typologie de bâti de « maisons individuelles » (isolées et mitoyennes).
- Ce projet résidentiel comportera de l'accession à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA…) et des logements locatifs sociaux.
- Un équipement sera aménagé au cœur du site.

SCHÉMA


Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Préservation des arbres existants et haies champêtres
Polarité urbaine
Espace public structurant
Principes d'aménagement
Dessertes principales
Liaison douce
Espace public à créer avec implantation d'un équipement
Espace paysager
Secteur de développement à dominante résidentielle
Potentiel de densification privilégié
Autre site d'extension couvert par une OAP
Rue Henri Barbusse
Stade
Rue Roger Salengro
Ecole
Mairie
Route d'Hasnon
anteagroup
0
50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ **Circulations**

- La création de multiples connexions doit permettre une fluidité des flux et une perméabilité vis-à-vis du tissu urbain existant.

- Une desserte principale, en boucle en sens unique, permettra ainsi de connecter ce site à la rue Henri Barbusse.

- Une voie piétonne reliera par ailleurs le site à la rue des Roguets.

➢ **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 locales.
  Un espace public central, paysagé, devra accueillir un équipement de proximité, fédérant le projet en son cœur.
  A l'Ouest, un bosquet d'arbres remarquables est conservé tandis qu'à l'Est une coulée verte accompagne la desserte et participe à la qualité du cadre de vie.

- *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°17 – MILLONFOSSE

PRESENTATION DU SITE

➢ **Situation**

Le site , d'une surface de 0.43 hectare, se situe rue Henri Barbusse, au Nord de la commune.

➢ **Intérêt du site retenu**

- Continuité dans le linéaire urbain de la rue Henri Barbusse ;
- Proximité des services et équipements ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

➢ **Point(s) de vigilance**

- La présence au Nord du site d'une zone d'activités.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation résidentielle, avec une typologie de bâti de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).

SCHÉMA

Légende
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Prise en compte d'un développement futur
Voie douce
Frange paysagère à renforcer
Préservation des arbres existants et haies champêtres
Polarité urbaine
Secteur de développement à dominante résidentielle
Route de Hasnon
Rue Henri Barbusse
Stade
0
50 m
anteagroup

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ **Circulations**

- Le site étant adossé à la rue Henri Barbusse, aucun nouvel axe de circulation n'est nécessaire. Un espace sera cependant réservé afin de pouvoir créer une voirie en lien avec le développement futur de ce site vers le Nord. Dans l'attente de ce développement, cet espace sera aménagé et paysagé de manière réversible (plantations, places de stationnement…).

➢ **L'aménagement**

- *Paysage*
  Le site s'intégrant dans un tissu urbain existant, un traitement qualitatif du front de rue (alignement des limites sur les limites existantes, murets…) sera opéré.
  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 les impacts visuels et sonores des activités économiques voisines tout en respectant une perméabilité ville / nature. Une partie des arbres existants sera conservée à cet effet et participera à la qualité du cadre de vie.

- *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 franges urbaines 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.