



# 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.

---

## NOYELLES-SUR-SELLE

---

### **OBJECTIFS POUR LA COMMUNE**

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 47 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire de près de 2.7 hectares 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°38 – NOYELLES-SUR-SELLE

### PRESENTATION DU SITE

#### ➤ Situation

Le site retenu, d'une surface de 2.97 hectares, se situe à l'Ouest de la commune, à proximité des équipements sportifs.



#### ➤ Intérêt du site retenu

- Site à proximité du centre-bourg et des principaux équipements ;
- Cadre de vie de qualité du fait des grands espaces agricoles ouverts environnants ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

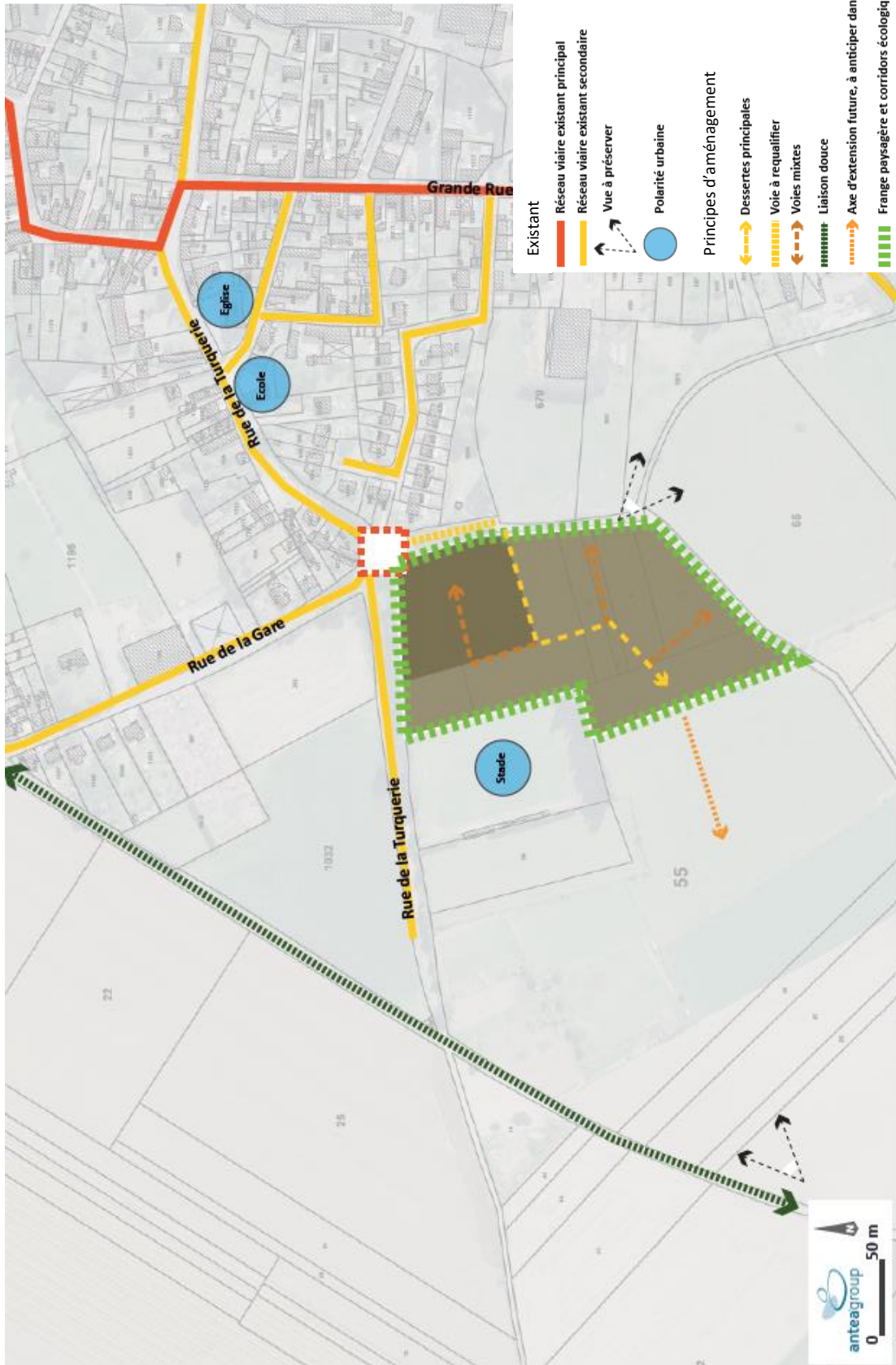
#### ➤ Point(s) de vigilance

- Fort dénivelé sur les franges du site.
- 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).
- Une densité supérieure à celle imposée par le SCoT sera favorisée sur le Nord du site.
- Ce développement sera partagé entre lots libres, accession à la propriété et logements locatifs (part de locatif social comprise entre 8 et 12 logements minimum).

# SCHÉMA



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ➤ Les circulations

- Un axe principal se connectera au carrefour entre la rue de la Gare et la rue de la Turquerie via la requalification d'un chemin agricole sur la frange Est du site.
- Ce carrefour sera sécurisé et valorisé.
- Un maillage de voies secondaires permettra la desserte interne du site.
- Une potentielle extension vers l'Ouest dans la continuité de ce site sera d'ores et déjà prise en compte.

### ➤ 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...*).

Le talus donnant sur la rue de la Turquerie sera planté et un recul sera imposé aux nouvelles constructions pour éviter un effet dominant des habitations sur l'entrée de ville.

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.

Des espaces seront réservés pour permettre par la suite la continuité de ce projet vers l'Ouest. 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.