



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.

ROEULX

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 316 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire de plus de 11 hectares, et mobilise 2 sites hors enveloppe urbaine, faisant dès lors l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Axe urbain Roeulx – Lourches – Denain.
- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer 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°96 – ROEULX

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Ce site, d'une surface de 5.61 hectares, se situe au Sud de la commune, entre la rue Jean Jaurès et la rue Ghesquière.



➤ Intérêt du site retenu

- Impact agricole et environnemental limité.

➤ Point(s) de vigilance

- Forte visibilité du site depuis les axes alentours.

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'accèsion à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA...) et des logements locatifs sociaux (part de locatif social comprise entre 40 et 45 logements minimum).

SCHÉMA



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **Les circulations**

- Un axe principal à trois branches est créé entre la rue Jean Jaurès, la rue Ghesquière et la rue Henri Durre.
- Un maillage de voies secondaires permettra une desserte interne.

➤ **L'aménagement**

- *Espace public*
Un espace public central sera aménagé (place, parc, parvis...) et agira comme élément fédérateur à l'échelle du quartier.
- *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 franges Ouest et Sud du site seront paysagées afin d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage existant.
La pointe Sud sera paysagée et accueillera des plantations denses afin de marquer la limite Sud de la commune.
- *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.

SITE DE PROJET N°97 – ROEULX

PRESENTATION DU SITE

➤ **Situation**

Ce site, d'une surface de 3.72 hectares, se situe au Nord de la commune, entre la rue de la République et la rue de l'Égalité.



➤ **Intérêt du site retenu**

- Site dans la continuité du tissu urbain existant.
- Réflexions déjà amorcées le long de la rue de la République.
- Impact agricole et environnemental limité.

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'accèsion à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA...) et des logements locatifs sociaux (part de locatif social comprise entre 27 et 30 logements minimum).

SCHÉMA



- Existant**
- Réseau viaire existant principal
- Réseau viaire existant secondaire
- Principes d'aménagement**
- Dessertes principales
- Dessertes secondaires / mixtes
- ▬ Frange paysagère
- ▬ Sécurisation et valorisation des carrefours
- ▬ Secteur de développement à dominante résidentielle
- ▬ Espace public à requalifier

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ **Les circulations**

- Un axe principal reliera la rue de la République à la rue de l'Égalité.
- Un maillage de voies secondaires permettra une desserte interne du site.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD330, 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 public*

La placette existant rue de la République sera requalifiée et offrira un espace public qualitatif en entrée de site, rayonnant à l'échelle du quartier.

- *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 franges Nord et Est du site seront paysagées afin d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage existant et de créer un espace tampon entre ces espaces nouvellement urbanisés et les espaces agricoles.

- *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.

