

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°6

Saint-Amand-les-Eaux

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 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.





#### SAINT-AMAND-LES-EAUX

#### **OBJECTIFS POUR LA COMMUNE**

La Ville de Saint-Amand est un pôle majeur dans le projet de développement du territoire de la Porte du Hainaut.

Ville centre de l'Amandinois, elle rayonne sur un territoire à dominante rurale large, qui a, ainsi, accès à des aménités et équipements publics et d'intérêt collectif de premier ordre.

Saint-Amand-Les-Eaux a aussi un rôle essentiel dans le développement de l'Agglomération notamment dans le développement économique en raison, notamment de sa proximité avec la Métropole Européenne de Lille, son accessibilité, de ses activités identitaires (ex. industrie pharmaceutique, de loisirs, les thermes et la production d'eau minérale) et de son cadre de vie naturel et bâti remarquables. Le projet de territoire de la CAPH identifie, d'ailleurs, Saint-Amand-les-Eaux comme pôle majeur de la filière « bien-être et santé » et un des principaux leviers pour le développement du Tourisme.

Au regard de ces orientations, Saint-Amand-les-eaux doit non seulement répondre à des objectifs de production de logement, mais également d'équipements, d'activités et de services.

#### **ENJEUX SPECIFIQUES**

D'une manière générale,

- Veiller à la qualité des paysages environnants, liés aux systèmes bocagers qui caractérisent l'Amandinois et à la proximité de la Scarpe.
- Articuler les différents quartiers au sein de cette polarité majeure du territoire de la CAPH.

#### Concernant le logement

- Proposer une offre diversifiée pour équilibrer la mixité sociale de sa population.
- Respecter la règle de densité minimale de 30 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°43 – SAINT-AMAND-LES-EAUX

#### **PRESENTATION DU SITE**

#### > Situation

Le site de près de 6,47 ha retenu, se situe dans la continuité de celui du « Pasino » vers le nord, le long de la Rocade Nord.



#### Intérêt du site retenu

- Sa localisation dans la continuité de site du « Pasino » permettant de développer un véritable « pôle » de loisirs et tourisme dont le rayonnement est très large.
- La qualité de cadre de vie qu'il offre, atout majeur pour l'attractivité touristique.

#### Point(s) de vigilance(s)

- La mise en valeur de la Trétoire ; un recul de 50 m par rapport à La Trétoire est imposé pour les constructions.
- La qualité des constructions et aménagements
- Le projet doit prendre en compte le caractère inondable d'une partie du site
- Le site est concerné par la présence d'une zone humide.

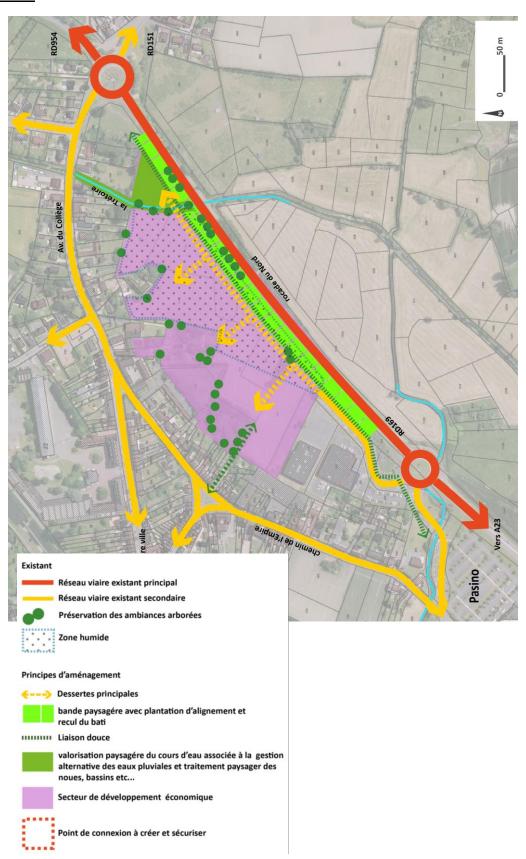
#### **PROGRAMME**

• Ce site a une vocation à accueillir des activités et équipements liés aux loisirs et au tourisme.





# **SCHÉMA**







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Il est rappelé que ce site est identifié site économique stratégique. En conséquence, son aménagement et les constructions respecteront les orientations détaillées dans l'OAP-G « Sites économiques stratégiques », notamment en partie 2, qu'il est essentiel de s'approprier.

Ici, sont déclinés les grands principes d'organisation et de fonctionnement du site.

Une partie du site de projet recouvre des surfaces zones humides au titre du critère Sol. Les aménagements chercheront à réduire l'impact sur la zone et devra dans tous les cas compenser cet impact dans le respect des dispositions du SDAGE Artois- Picardie.

#### Les circulations

- L'axe principal du site prolonge la voie existante qui dessert la partie nord du site du « Pasino » depuis le rond-point d'accès à la rocade. Cette axe, contre-allée parallèle à la Rocade Nord, doit valoriser l'effet vitrine de celle-ci. Dans la continuité des aménagements réalisés le long de la Rocade Nord, un espace « nature » est à aménager avec grand soin entre la Rocade Nord et cette voie. Cet espace intègrera des cheminements doux.
- Les dessertes internes se feront depuis l'axe principal présenté ci-dessus. L'aménagement de ces voies favorisera un partage sécurisé des usages.
- Une liaison douce structurante permettra de relier le site au centre-ville, via le Chemin de l'Empire.

#### > L'aménagement

#### Paysage

D'une manière générale, l'aménagement du site mettra en valeur ses caractéristiques bocagères, s'attachant à y préserver les ambiances arborées. La gestion des eaux pluviales, obligatoire sur site, adoptera notamment des dispositifs alternatifs, tels les bassins de tamponnement ou de rétention paysagers en « mare », les noues végétalisées etc., qui conforteront ces ambiances. De ce point de vue, la partie Nord, traversée par La Trétoire sera exemplaire en termes d'écoresponsabilité, minimisant au maximum l'imperméabilisation des sols.

En limites des espaces urbains résidentiels (le long du Chemin de l'Empire et de l'avenue du Collège », les constructions, installations, aires de stationnement porteront une attention particulière au traitement paysager (arboré et bocager) permettant de valoriser une transition qualitative avec les fonds de jardins adjacents à la zone.

Les constructions respecteront les orientations détaillées dans l'OAP-G « Sites économiques stratégiques » concernant leur volumétrie, la conception architecturale, les matériaux etc...





#### SITE DE PROJET N°44 – SAINT-AMAND-LES-EAUX

#### **PRESENTATION DU SITE**

#### > Situation

Le site retenu, d'environ 9.5 hectares, se situe au cœur de la commune, le long de la Scarpe face au Parc de la Scarpe.



#### > Intérêt du site retenu

- Site à proximité du centre-ville ;
- Accès facilité aux commerces, services et équipements ;
- Cadre de vie de qualité du fait de la présence de la Scarpe et du parc sur la rive opposée;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

### **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 étages), de petits collectifs (R+1 et/ou R+3) et de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).
- 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 55 et 60 logements).
- Une densité supérieure à celle imposée par le SCoT sera favorisée à proximité des berges de la Scarpe en lien avec la ville et du cœur de site.





# **SCHÉMA** Secteur de développement à dominante résidentielle Potentiel de densification privilégié Réseau viaire existant secondaire Réseau viaire existant principal Voies secondaires / mixtes IIIII Façade urbaine à créer Principes d'aménagement ---> Dessertes principales Frange paysagère Espace paysager IIIIIIIII Liaison douce Existant PETE 2





# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### > Les circulations

- L'aménagement du site s'articule autour du Chemin des Hamaïdes, requalifié en voirie urbaine (plantations, pistes cyclables...).
- Une connexion principale permet de desservir le Sud du site en connectant le Chemin des Hamaïdes à la Résidence du Château d'Eau.
- Un maillage de voies secondaires et mixtes permettra une desserte interne du site et un partage des usages.
- Une voie douce est confortée le long des berges de la Scarpe.
- Une future traversée de la Scarpe en parallèle des voies ferrées sera d'ores et déjà prise en compte dans les aménagements du site. Cette traversée permettra le désenclavement de la rive sud et la connexion de ce quartier avec la gare.

#### L'aménagement

Espace paysager central

Un espace paysager central est aménagé. Sa vocation de loisir et/ou de détente permet de l'affirmer comme fédérateur à l'échelle du projet.

Sur sa frange Sud, une façade urbaine est créée avec l'alignement des façades principales des habitations et un traitement qualitatif des limites privé/public.

Berges de la Scarpe

Une bande paysagère sera aménagée sur la limite avec les berges de la Scarpe et les habitations verront leur façade principale tournée vers la Scarpe et leur alignement homogène par rapport à la voie publique tandis que l'accès se fera par l'arrière et la voie à créer. De même, le traitement des limites public/privé seront traitées de manière homogène et qualitative.

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 préconisées par la CAPH (*Plantons dans nos communes*...). Les limites Quest de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations afin de réduire

Les limites Ouest de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations afin de réduire les impacts sonores et visuels des voies de chemin de fer à proximité.





#### 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.



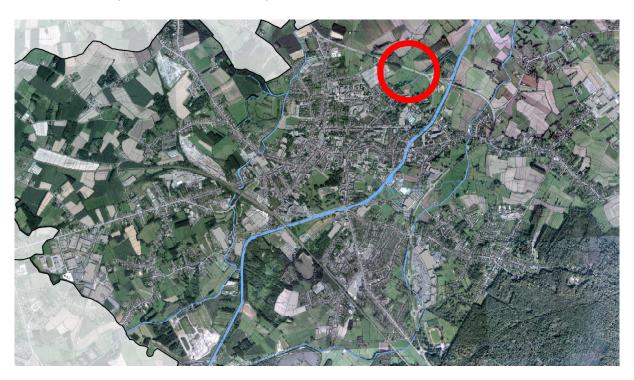


#### SITE DE PROJET N°44 – SAINT-AMAND-LES-EAUX

#### **PRESENTATION DU SITE**

#### > Situation

Le site retenu de près de 8,92 ha, se situe près du cimetière et au sud de la Rocade Nord.



#### Intérêt du site retenu

Sa localisation : en continuité du tissu urbain de la ville.

#### Point(s) de vigilance(s)

- Le positionnement du site en « entrée de ville ».
- La qualité des constructions et aménagements compte tenu de l'effet vitrine sur la Rocade Nord.
- La prise en compte des enjeux environnementaux.
- Le recul des constructions et aménagements par rapport aux éléments hydrauliques.
- Le site est concerné par la présence de zones humides.

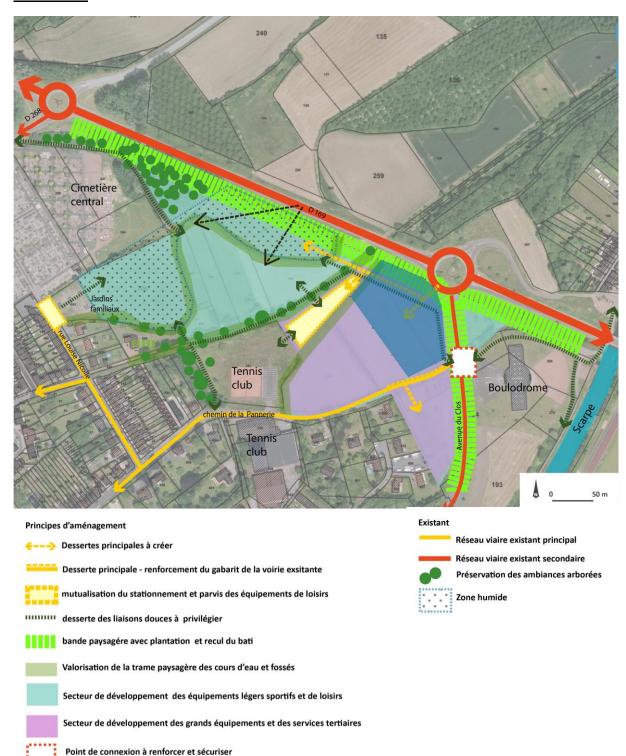
#### **PROGRAMME**

• Ce site a une vocation à accueillir des activités économiques de type tertiaire, des activités liées au loisirs et au tourisme et des équipements.





# **SCHÉMA**





Fenêtre visuelle sur le beffroi à préserver



# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### L'organisation générale su secteur

- L'organisation du site est définie de manière à tirer bénéfice de son positionnement en « entrée de ville » et de l'effet vitrine sur la Rocade Nord et à mettre en valeur les caractéristiques naturelles identitaires, ainsi que l'ouverture visuelle sur le centre-ville de Saint-Amand-Les Eaux et notamment un de ses repères, le beffroi.
- Ainsi, les constructions liées aux activités qui y sont admises et aux équipements sportifs et de loisirs seront concentrés sur la partie sud-est du site entre le boulodrome et les tennis, désigné ici « le secteur de l'Avenue du Clos ». En revanche, sur la partie nord-est vers le cimetière, désignée ici « le secteur du cimetière », on préservera le caractère naturel en dominante, réservant ce secteur à l'accueil d'installations légères d'équipements sportifs et de loisirs.
- Une partie du site de projet recouvre des surfaces zones humides au titre du critère Sol. Les aménagements chercheront à réduire l'impact sur la zone et devra dans tous les cas compenser cet impact dans le respect des dispositions du SDAGE Artois- Picardie.

#### Les circulations

- L'accès au site se fait depuis le giratoire sur la RD16. Le projet pourra être l'opportunité de valoriser un point de connexion au niveau du boulodrome, valorisant l'intégration de cet équipement dans le futur pôle de loisirs.
- Les dessertes principales se font depuis le Chemin de la Pannerie et une voie parallèle à la RD 169 à créer. Aucune desserte depuis l'Avenue du Clos n'est admise.
- Le « secteur du cimetière » est desservi depuis celui « de l'Avenue du Clos ». Son entrée est marquée par la création d'une sorte de « parvis » qui accueillera du stationnement. L'aire à réaliser pourra être l'occasion de mutualiser les places servant aux équipements existants (ex. les tennis) et ceux à venir. A l'intérieur du secteur, la desserte des équipements se fera prioritairement par des voies douces (cyclistes, piétons).
- L'aménagement de ces voies favorisera un partage sécurisé des usages.
- Des liaisons douces structurantes seront réalisées pour raccorder le site au maillage mode doux de la ville et pour relier le site au centre-ville, et à la Scarpe.

#### L'aménagement

Paysage





D'une manière générale, l'aménagement du site mettra en valeur ses caractéristiques bocagères. On s'attachera à préserver les ambiances arborées et à valoriser la trame paysagère des cours d'eau et fossés.

Le long de la Rocade Nord et de l'Avenue du Clos, les constructions et les installations s'implantent en recul, derrière une bande paysagère. Le traitement paysager de ces espaces sera particulièrement qualitatif, dans la mesure où ces axes constituent des « vitrines » de la Ville. Cette préoccupation qualitative concerne également les constructions en façades de ces axes. Les constructions concernées pourront s'approprier les orientations détaillées dans l'OAP-G « Sites économiques stratégiques » concernant leur volumétrie, la conception architecturale, les matériaux etc.

Sur le « secteur du cimetière », le traitement de la bande paysagère intègrera la préservation des vues depuis la Rocade Nord sur le centre-ville et le beffroi.

#### La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, obligatoire sur site, adoptera des dispositifs alternatifs, tels les bassins de tamponnement ou de rétention paysagers, les noues végétalisées, avec le souci de valoriser la trame des cours d'eau et fossés existante et de conforter les ambiances bocagères. De ce point de vue, le site sera exemplaire en termes d'écoresponsabilité, minimisant au maximum l'imperméabilisation des sols.





#### SITE DE PROJET N°45 – SAINT-AMAND-LES-EAUX

#### **PRESENTATION DU SITE**

#### > Situation

Le site retenu de près de 2,41 ha se situe à l'ouest du complexe omnisports Jean VERDAVAINE, dont il constituera le prolongement.



#### > Intérêt du site retenu

- Sa localisation permettant de conforter un pôle sportif majeur pour la Ville et ses habitants.
- L'impact environnemental limité, s'agissant de terres cultivées.

#### > Point(s) de vigilance(s)

- La mise en valeur de la Trétoire ;
- La qualité des constructions et aménagements compte tenu de l'effet vitrine sur la Rocade Nord.
- Le projet doit prendre en compte le caractère inondable d'une partie du site

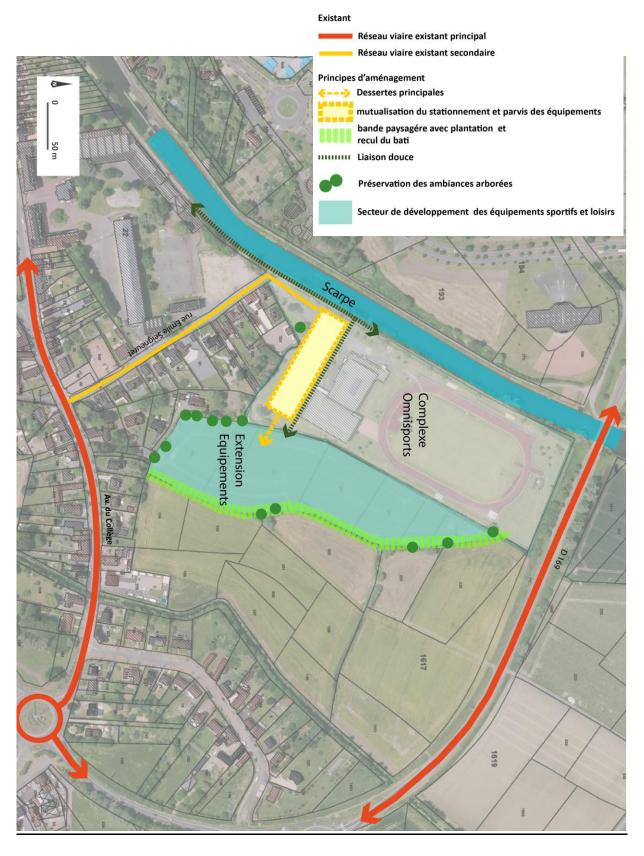
#### **PROGRAMME**

• Ce site a une vocation à accueillir des activités et équipements liés aux sports et loisirs.





# **SCHÉMA**







# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### > Les circulations

- La desserte principale se fera depuis l'aire de stationnement actuelle du Complexe Jean VERDAVAINE, dont le redimensionnement sera l'opportunité de valoriser la mutualisation des places de stationnement nécessaires aux équipements de l'ensemble du « pôle ».
- L'aménagement de cette desserte intègrera une liaison douce qui sera connectée au cheminement le long de La Scarpe.

#### L'aménagement

Paysage

Les ambiances arborées seront préservées et mises en valeur.

L'interface du site sera soignée par l'implantation en recul des constructions et installations et la qualité du traitement de la bande paysagère à réaliser.

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 pourra contribuer à la prise en compte de cette gestion par la création de noues végétalisées, de bassins de tamponnements ou de rétentions paysagers etc.

Un revêtement drainant sera favorisé pour les places de stationnement.





#### SITE DE PROJET – SAINT-AMAND-LES-EAUX

## **PRESENTATION DU SITE**

#### > Situation

Le site retenu, se situe entre l'Avenue du Clos, les rues du 18 juin 1940, Louise de Bettignies et Général Delestraint. Ce secteur qui accueille environ 200 logements regroupés dans plusieurs collectifs est dentifié site de renouvellement urbain.



#### Intérêt du site retenu

Sa localisation en centre de ville.

#### > Point(s) de vigilance(s)

- Le positionnement du site en en cœur de ville.
- La qualité des constructions et aménagements compte tenu de ce positionnement.
- La prise en compte des enjeux environnementaux.

#### **PROGRAMME**





 La vocation du site est à dominante résidentielle et est destinée à accueillir un programme de logements (180 à 220), mixant les typologies tant en termes de statut d'occupation que de formes de constructions (maisons de villes, maisons mitoyennes par 2, petits collectifs).

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

#### > L'organisation générale su secteur

- Les accès au secteur se font depuis les rues du 18 juin 1940, Louise de Bettignies et l'Avenue du Clos
- Les dessertes internes intègrent des circulations piétonnes, cyclistes et du traitement paysager.
- Alignement du bâti en continu. Par alignement, on entend un front bâti continu implanté en limite de l'emprise publique ou en léger recul (pour mettre à distance les rez-de-chaussée).
- Les places de stationnement existantes sur l'Avenue du Clos sont à préserver.





# **SCHÉMA**

