PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°4

Haulchin, Haveluy, Hérin, La Sentinelle, Oisy, Thiant, Trith-Saint-Léger

PIECE N° 3-B

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SITES DE PROJET (O.A.P-P)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
APPROUVEE LE 16/12/2024

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

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
2015>2030

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.

LA SENTINELLE

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Le SCoT du Valenciennois décline l'armature urbaine à valoriser à l'échelle de l'arrondissement. Cette armature urbaine s'appuie sur 4 pôles dont le « pôle central » autour de la Ville de Valenciennes et auquel, il a intégré la commune de La Sentinelle. Au regard des objectifs de constructions de logements selon l'armature du SCoT qui prévoit 47 % dans son « pôle central », la Commune se mobilise pour être en capacité de contribuer à l'atteinte de cet objectif.

Trois sites sont retenus pour promouvoir des opérations d'ensemble de qualité, dont deux dans l'enveloppe urbaine.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer la mixité sociale et générationnelle de sa population et notamment développer l'offre locative sociale, à hauteur de 34% selon le PLH.
- Respecter la densité minimale de 35 logements/hectare.
- 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°24 - LA SENTINELLE

PRESENTATION DU SITE

➢ **Situation**

Le site, d'une surface d'environ 6.06 ha, est situé au sud-est de la commune, à proximité de l'étang du Vignoble.

➢ **Intérêt du site retenu**

- Parcelle ouverte enclavée dans le tissu urbain, à proximité de l'étang du Vignoble.
- Proximité de l'avenue Jean Jaurès (prolongement de la D630), axe urbain structurant entre Denain et Valenciennes, autour duquel gravitent de nombreux commerces, services et équipements.

➢ **Point(s) de vigilance(s)**

- Le site est concerné par la présence de cavité souterraines

PROGRAMMATION

- Ce site a une vocation résidentielle et de développement d'un habitat mixte.
- Ce projet résidentiel comportera de l'accession à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA…) et des logements locatifs sociaux (part de logements locatifs sociaux comprise entre 50 et 70 logements minimum).

SCHÉMA

Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Principes d'aménagement
Dessertes principales
Voies mixtes
Liaison douce
Frange paysagère et corridors écologiques
Espaces paysagers (aire de jeux, parc...)
Secteur de développement à dominante résidentielle
Rue Robespierre
Rue Henri Durre
Rue Gambetta
Vers Avenue Jean Jaurès
Avenue Jean Jaurès
Source : CAPH ; Antea Group
0
50 m

➢ **Les circulations**

- Plusieurs dessertes principales traversent le site et le connectent aux constructions existantes, à la rue Robespierre.
  Les carrefours à ces voies seront aménagés de manière à assurer la sécurité des circulations ;
  Le traitement des espaces de ces carrefours devra valoriser des « entrées » de quartiers très qualitatives.

- Un maillage de voies mixtes permet ensuite de desservir le secteur. Leur aménagement devra assurer la mixité des modes de déplacements.

- Des liaisons douces traversant le site permettront de relier l'étang du Vignoble à la rue Jean Jaurès (maillon dans la continuité douce étang du Vignoble-Mare à Goriaux).

➢ **L'aménagement**

- *Espace public*
  Au Sud, un espace paysager sera aménagé en interface des maisons rue Robespierre : il permettra d'une part de créer un espace de « nature en ville » en appui de la valorisation de l'armature verte et bleue, d'autre part d'offrir un espace public de détente et de récréation aux habitants du quartier. Il intègrera l'aménagement d'une voie douce le long de la rue Robespierre.

- *Densité*
  Le long de cet espace, une typologie de bâti plus dense sera implantée, créant ainsi une variété dans l'offre de logements.

- *Paysage*
  A l'Est, la limite du site est traitée qualitativement (plantation de haies, d'un alignement d'arbres…) afin de minimiser l'impact visuel de l'arrière de la zone commerciale.
  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*…).

- *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 limites de l'opération favorisera 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°25– LA SENTINELLE

PRESENTATION DU SITE

➢ Situation

Le site retenu, d'une surface d'environ 3.59 ha se situe au cœur de la commune entre la rue Gustave Delory, la rue Léo Lagrange et l'A23.

➢ Intérêt du site retenu

- Proximité des services et équipements ;
- Confortement du tissu urbain existant ;
- Impact limité d'un point de vue agricole ;

➢ Point(s) de vigilance(s)

- L'insertion dans le tissu urbain existant : le site est un espace de respiration pour les habitants actuels.
- Le site est concerné par le plan de prévention des risques miniers.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle et de développement d'un habitat mixte.
- Ce projet résidentiel comportera de l'accession à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA…) et des logements locatifs sociaux (part de logements locatifs sociaux comprise entre 30 et 40 logements minimum).

SCHÉMA

Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Polarité urbaine
Espace public structurant
Principes d'aménagement
Dessertes principales
Voies secondaires / mixtes
Liaison douce
Frange paysagère
Secteur de développement à dominante résidentielle
Secteur de densification privilégié
Espace public central paysager à développer
Façades urbaines
A23
Aire de jeux
Rue de l'Espalite
Cimetière
Rue Gustave Delory
Rue Léo Lagrange
120
anteagroup
0
50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ **L'organisation générale**

- L'organisation de ce futur quartier s'articule autour d'une espace vert central, formant le cœur du quartier.

➢ **Les circulations**

- La desserte principale du site est assurée depuis les voies existantes : la rue Léo Lagrange, et la rue de l'Egalité. Les carrefours à ces voies seront aménagés de manière à assurer la sécurité des circulations ; Le traitement des espaces de ces carrefours devra valoriser des « entrées » de quartiers très qualitatives.
  La voie de la desserte principale devra prévoir des emprises permettant d'assurer le confort et la sécurité des déplacements doux (piétons, cyclistes) et d'intégrer un traitement paysager.

- Un maillage de voies secondaires permettra de desservir l'intérieur du site ; Ces voies devront assurer la mixité des modes de déplacements.

- Une liaison douce est aménagée entre la rue Léo Lagrange et l'aire de jeux rue de l'Egalité.

➢ **L'aménagement**

- *Paysage*
  Un espace paysager sera aménagé au cœur du quartier.
  Une frange paysagère sera mise en place en limite du site du site afin d'insérer de manière qualitative ce quartier dans son environnement, et en interface avec les jardins privés environnants.
  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*…).

- *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 limites de l'opération favorisera 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°26 – LA SENTINELLE

PRESENTATION DU SITE

➢ Situation

Le site retenu, d'une surface d'environ 5.01 hectares se situe à proximité de la ligne de tramway au nord de la commune.

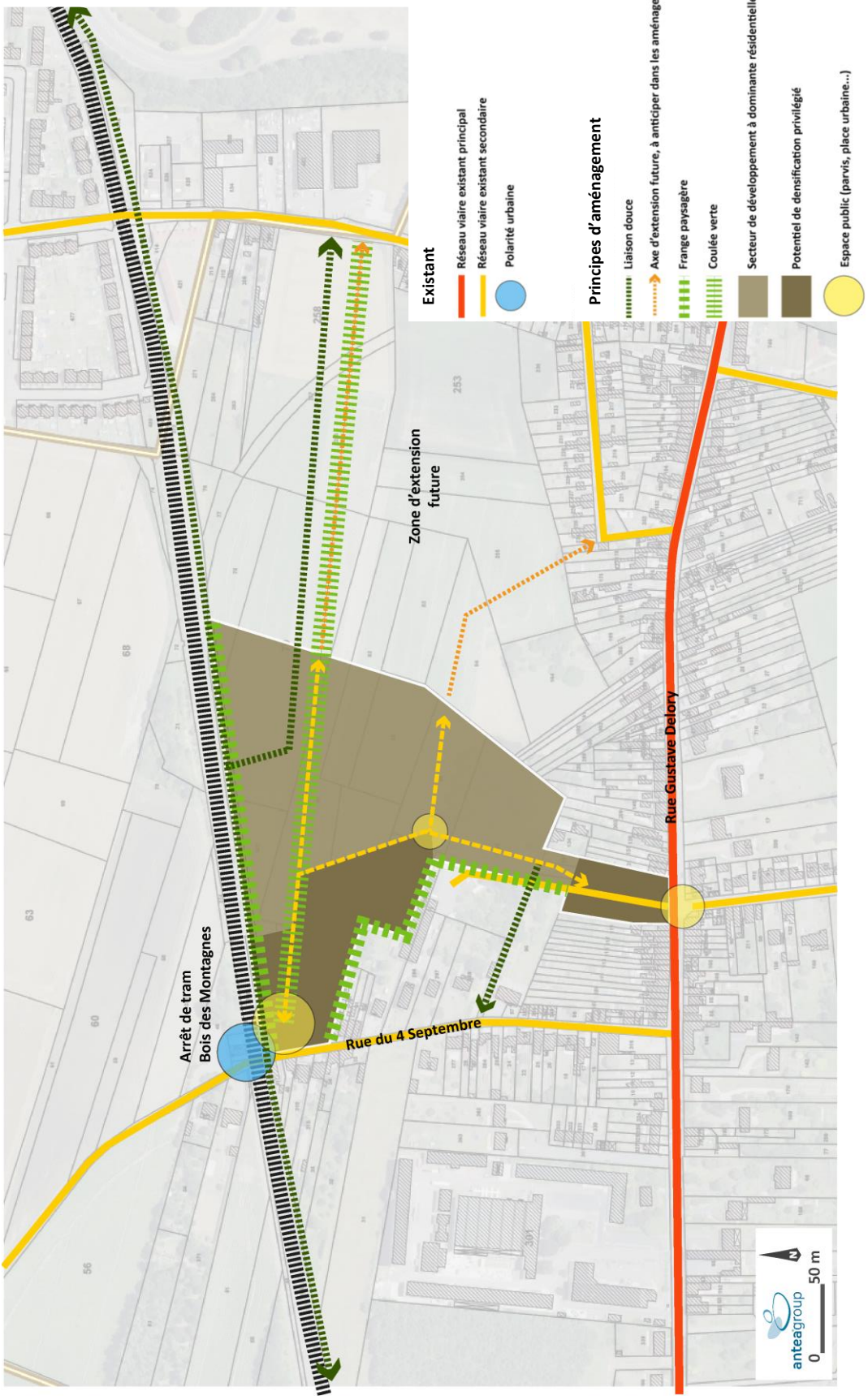
➢ Intérêt du site retenu

- Proximité directe de l'arrêt de tram « Bois des Montagnes » reliant le centre de Valenciennes,
- Desserte (par la rue Léo Lagrange) depuis l'A23.
- Les accès sur les rues du 4 Septembre et Gustave Delory permettent des connexions au tissu urbain existant et fluidifient les circulations internes.
- Cette première phase s'inscrit dans un projet plus global de densification de la commune à proximité des voies de tram.

PROGRAMMATION

- Ce site a une vocation urbaine mixte mêlant résidentiel, commerces, services et équipements. Cette mixité d'usages est renforcée en raison de l'éloignement de ce site du centre-ville dont il est séparé par l'A23.
- Ce projet résidentiel comportera de l'accession à la propriété (exemples : lots libres, VEFA, PSLA…) et des logements locatifs sociaux (part de logements locatifs sociaux comprise entre 40 et 60 logements minimum).

SCHÉMA


Existant
Réseau viaire existant principal
Réseau viaire existant secondaire
Polarité urbaine
Principes d'aménagement
Liaison douce
Axe d'extension future, à anticiper dans les aménagements
Frange paysagère
Coulée verte
Secteur de développement à dominante résidentielle
Potentiel de densification privilégié
Espace public (parvis, place urbaine...)
Zone d'extension future
Rue Gustave Delory
Rue du 4 Septembre
Arrêt de tram Bois des Montagnes
anteagroup
0
50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➢ **Les circulations**

- Trois dessertes principales permettent de connecter le site aux rues du 4 Septembre et Gustave Delory et donc au tissu urbain existant. Les carrefours à ces voies seront aménagés de manière à assurer la sécurité des circulations. Le traitement des espaces de ces carrefours devra valoriser des « entrées » de quartiers très qualitatives.
  Des espaces seront réservés dans la continuité de ces voies en prévision d'une extension future vers l'Est. Dans l'attente, ces espaces pourront être plantés ou aménagés en stationnements.
  Les voies de desserte principale devront prévoir des emprises permettant d'assurer le confort et la sécurité des déplacements doux (piétons, cyclistes) et d'intégrer un traitement paysager.

- Un maillage de voie mixte pourra desservir l'intégralité du site. Ces voies devront assurer la mixité des modes de déplacements.

➢ **L'aménagement**

- *Espace public*
  Un parvis est créé en relation avec l'arrêt de tram afin de l'affirmer comme centralité du quartier et d'y développer des commerces et services. Une densité supérieure est appliquée dans la continuité de cet espace tandis que la limite avec les voies de tram est traitée de manière paysagère avec des plantations et l'aménagement d'une voie douce. Les rez-de-chaussée de ces constructions collectives pourront accueillir des commerces et services.

- *Paysage*
  Une frange paysagère sera mise en place en limite du site du site afin d'insérer de manière qualitative ce quartier dans son environnement, en interface avec la ligne de tram et les jardins privés environnants.
  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*…).

- *Gestion des eaux*
  Une gestion alternative des eaux pluviales pourra être mise en place à l'échelle de chaque parcelle et/ou à l'échelle de l'opération. L'aménagement paysager des voiries et des limites de l'opération favorisera 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.