



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur règlementaire n°2

Bruille-Saint-Amand, Château-l'Abbaye, Lecelles, Nivelles,
Rumegies, Thun-Saint-Amand

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.

CHATEAU-L'ABBAYE

OBJECTIFS POUR LA COMMUNE

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 64 logements.

Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire d'1,5 hectare hors enveloppe urbaine.

Le site retenu fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Son développement se réalisera en deux phases.

ENJEUX SPECIFIQUES

- Veiller à la qualité des paysages environnants, liés aux systèmes bocagers qui caractérisent l'Amandinois et à la proximité de l'Escaut.
- 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°7 – CHATEAU-L'ABBAYE

PRESENTATION DU SITE

➤ Situation

Le site d'extension, d'une surface d'1.93 hectare (dont 0.38 ha dans l'enveloppe urbaine), est situé dans la continuité du tissu urbain existant, à l'Est de la commune, à proximité de la mairie et de l'école.



➤ Intérêt du site retenu

- Proximité directe du cœur de bourg et des principaux commerces, services et équipements ;
- Un cadre de vie de qualité en raison de l'ouverture visuelle sur les espaces agricoles et de la présence de la Scarpe et de l'Escaut ;
- Impact limité d'un point de vue agricole et environnemental.

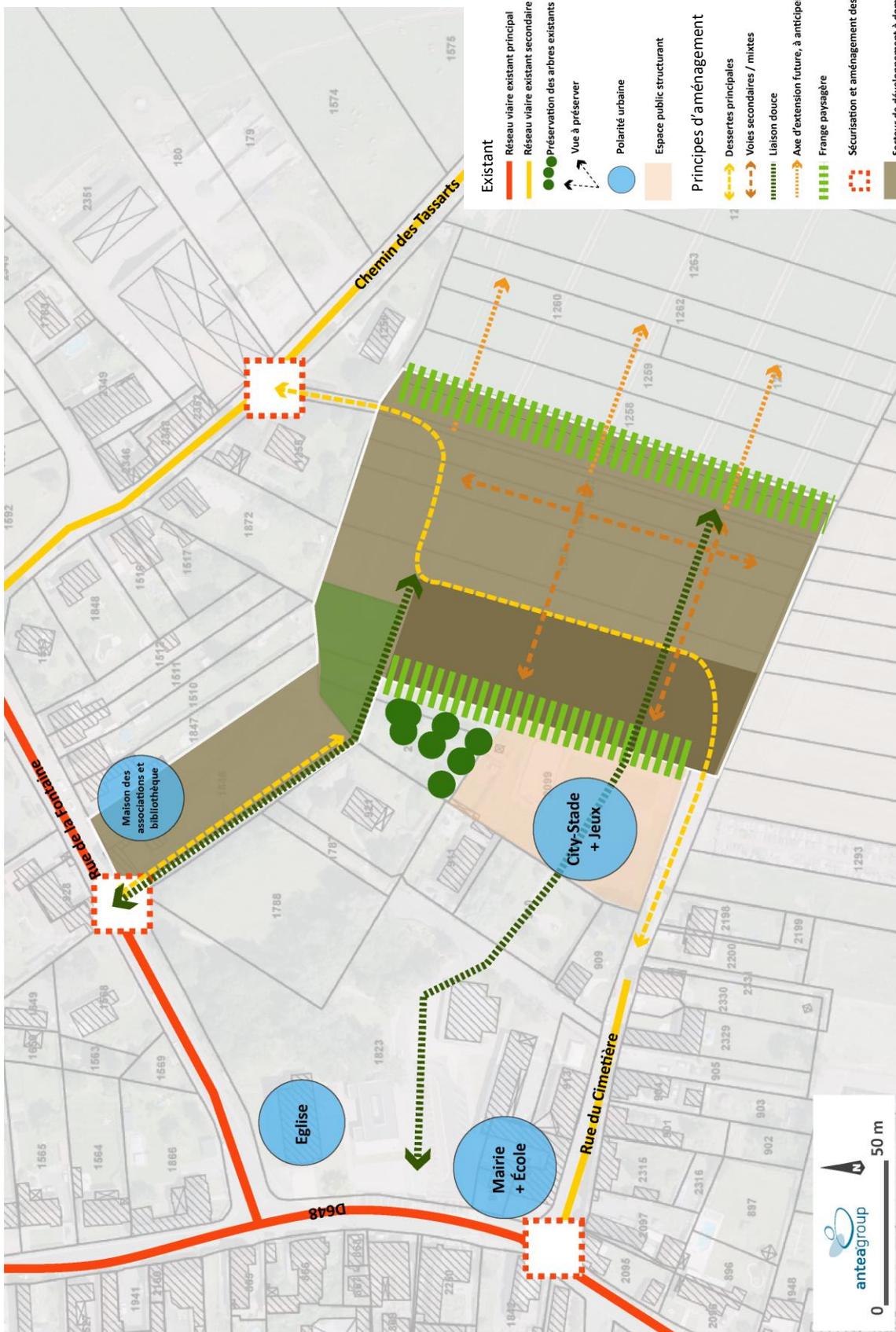
➤ Point(s) de vigilance

- La proximité entre les fonds de jardins et les milieux agricoles traités chimiquement nécessitera la création d'une « zone tampon ».
- Dans la mesure où le développement de la zone est envisagé en 2 phases, il conviendra de porter une attention particulière aux aménagements et équipements réalisés en phase 1 : ceux-ci devront anticiper la phase 2 afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux les aménagements et équipements nécessaires pour développer celle-ci.

PROGRAMME

- Ce site a une vocation à dominante résidentielle (d'environ 32 logements) 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 ou mitoyennes).
- Une densité supérieure devra être appliquée à l'Ouest du site, en relation avec la proximité de l'école et des espaces récréatifs et sportifs.
- Ce développement sera partagé entre lots libres, accessions à la propriété et logements locatifs (part de locatif social comprise entre 6 et 8 logements minimum).

SCHÉMA



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ Les circulations

- Une voie en impasse est aménagée depuis la rue de la Fontaine pour desservir le secteur nord-ouest.
- Une connexion principale est créée entre la rue du Cimetière et le chemin des Tassarts. Ce dernier est requalifié en conséquence pour permettre une circulation fluide automobile et piétonne.
- Un maillage de voies secondaires / mixtes desservent ensuite le site en interne et privilégient un partage de la chaussée et une mixité des usages.
- Une liaison douce est aménagée entre le site et la place de l'Eglise à travers le city-stade et le parc Sainte-Odile. Une seconde assure un passage piéton et cycliste entre la rue de la Fontaine et le cœur du site, en passant par les espaces paysagers.

La zone d'aménagement future prévoyant des débouchés sur la RD468, 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

• **Paysage**

Le développement de ce site devra s'opérer dans le respect des typologies architecturales de la commune.

Les limites de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions sur le paysage existant (principalement depuis la D368 en venant de Bruille-saint-Amand) tout en respectant une perméabilité ville / nature, ainsi que de créer une bande tampon entre espaces habités et espaces agricoles.

Une partie des arbres existants seront conservés à cet effet et participeront à la qualité du cadre de vie.

Des espaces seront réservés pour permettre par la suite la continuité de ce projet vers l'Est. 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 espace paysager dédié à la gestion et à la régulation des eaux pluviales sera aménagé au point bas du site. Il sera alors le point de convergence des différents dispositifs mis en place.

Un revêtement drainant sera favorisé pour les places de stationnement.