



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Plan de secteur réglementaire n°1  
Flines-lez-Mortagne, Maulde, Mortagne-du-Nord

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.

---

## MAULDE

---

### **OBJECTIFS POUR LA COMMUNE**

Etre en capacité d'atteindre ses objectifs de production de logements, soit au total 51 logements. Pour cela, la commune a un besoin en foncier supplémentaire d'un peu plus de 1 hectare hors enveloppe urbaine.

Le site retenu fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

### **ENJEUX SPECIFIQUES**

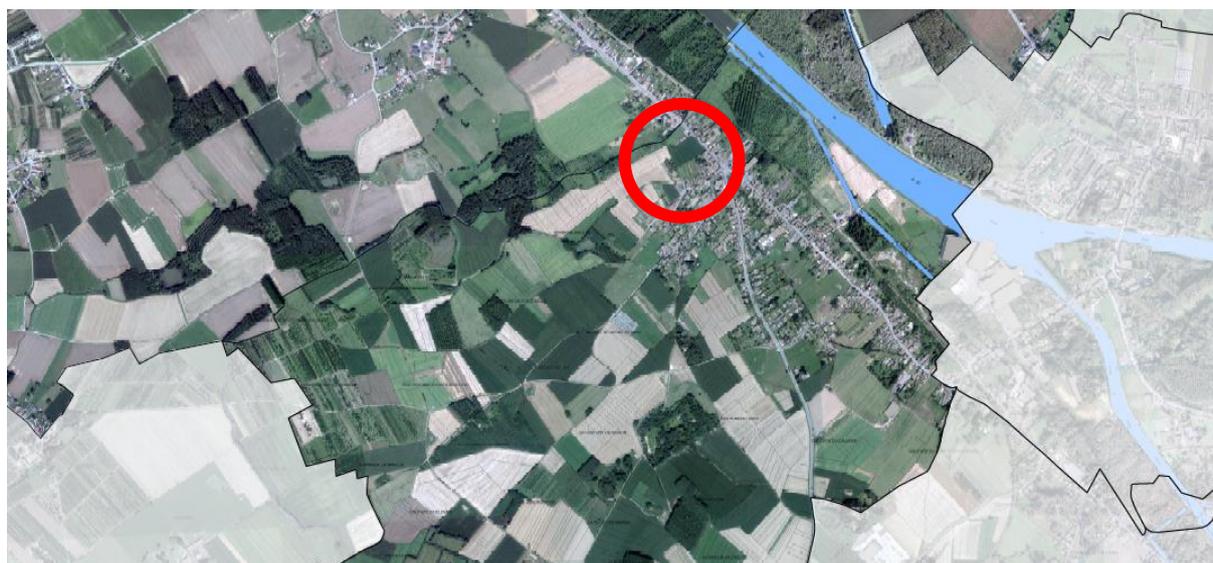
- Veiller à la qualité des paysages environnants, liés aux systèmes bocagers qui caractérisent l'Amandinois et à la proximité de l'Escaut.
- Valoriser l'entrée de ville, frontière avec la Belgique.
- Proposer une offre diversifiée pour rééquilibrer la mixité sociale de sa population et notamment développer l'offre locative sociale.
- Respecter la densité minimale de 18 logements à l'hectare imposée par le SCoT.

## SITE DE PROJET N°4 – MAULDE

### PRESENTATION DU SITE

#### ➤ Situation

Le site retenu, d'une surface de près de 1.08 ha dont 0.22 dans l'enveloppe urbaine, se situe au Nord-Ouest de la commune, à proximité du cœur de bourg et reprend l'intégralité d'une zone inscrite 1AU au PLU actuel.



#### ➤ Intérêt du site retenu

- Site à proximité directe du centre-ville ;
- Accès facilité aux commerces, services et équipements ;
- Cadre de vie de qualité du fait de la proximité de l'Escaut et de zones naturelles ;
- Densification d'un axe de développement historique entre la commune et la Belgique ;
- 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 étage) et de « maisons individuelles » (isolées ou mitoyennes).
- Ce développement sera partagé entre lots libres, accessions à la propriété et logements locatifs (part de locatif social comprise entre 5 et 6 logements minimum).
- Une densité supérieure à celle imposée par le SCoT sera favorisée le long de la rue du Pont.

# SCHÉMA



## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

### ➤ Les circulations

- Un axe principal desservira l'ensemble du site grâce à deux points de connexion : sur la rue du Pont, à double sens, et sur la rue de la Basse à sens unique. Les carrefours avec le réseau viaire existant seront aménagés et sécurisés.
- En interne, des voies secondaires / mixtes permettront de desservir l'ensemble des habitations.

La zone d'aménagement future prévoyant un débouché sur la RD169, 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

#### • **Rue du Pont**

Une attention particulière sera portée au front bâti sur la rue du Pont, entrée de ville depuis la Belgique et vitrine de la commune. Un bâti dense devra y être proposé dans le respect de la typologie des séquences urbaines existantes qui se caractérisent par un front bâti continu. Il s'agira de marquer la limite avec l'emprise de la rue par l'alignement des constructions ou de la clôture à la voie et de favoriser les constructions mitoyennes.

#### • **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 de cette nouvelle urbanisation proposeront des plantations permettant de limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions sur le paysage existant tout en respectant une perméabilité ville / nature. Une partie des arbres existants seront conservés à cet effet et participeront à la qualité du cadre de vie.

#### • **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.