

COMMUNE D'AUBERCHICOURT



Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération du 10 avril 2024
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Auberchicourt
Le Maire,

PLU APPROUVÉ LE : 26/11/2020
MODIFICATION APPROUVÉE LE : 10/04/2024

Dossier 22075921
15/11/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-
Warendin
03 27 97 36 39





TABLE DES MATIERES

1.	OAP DU FUTUR EHPAD (4,8 HECTARES DONT ENVIRON 3 A VOCATION D'HABITAT)	5
1.1.	LA LOCALISATION DU SITE.....	5
1.2.	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	6
1.3.	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE.....	8



Préambule

Par délibération en date du 10 septembre 2008, la commune d'AUBERCHICOURT a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est accompagné des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre. Le **PLU d'Auberchicourt** comporte **une Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

- **Rappel des textes :**

Article L151-6 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Article L151-7 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

1. OAP DU FUTUR EHPAD (4,8 HECTARES DONT ENVIRON 3 A VOCATION D'HABITAT)



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le quartier de la cité des Cinquante

1.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu par les élus pour la réalisation de la majeure partie du projet de construction de logements se situe à l'Est de la rue de Masny et au Nord de la rue de Douai. Le choix de ce site se justifie par :

- la présence des équipements publics et notamment de l'école à moins de 400 mètres à l'est ;
- le lien avec le tissu urbain existant ;
- la proximité du réseau de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- la présence de « dents creuses » permettant de créer un aménagement bien connecté au réseau viaire.



Le terrain retenu se trouve **au cœur du village, à environ 400 mètres de l'école**. Le terrain est actuellement occupé par des friches. Les parcelles qui composent le terrain sont entourées par l'urbanisation au sud et ne sont pas attenantes à un corps de ferme.



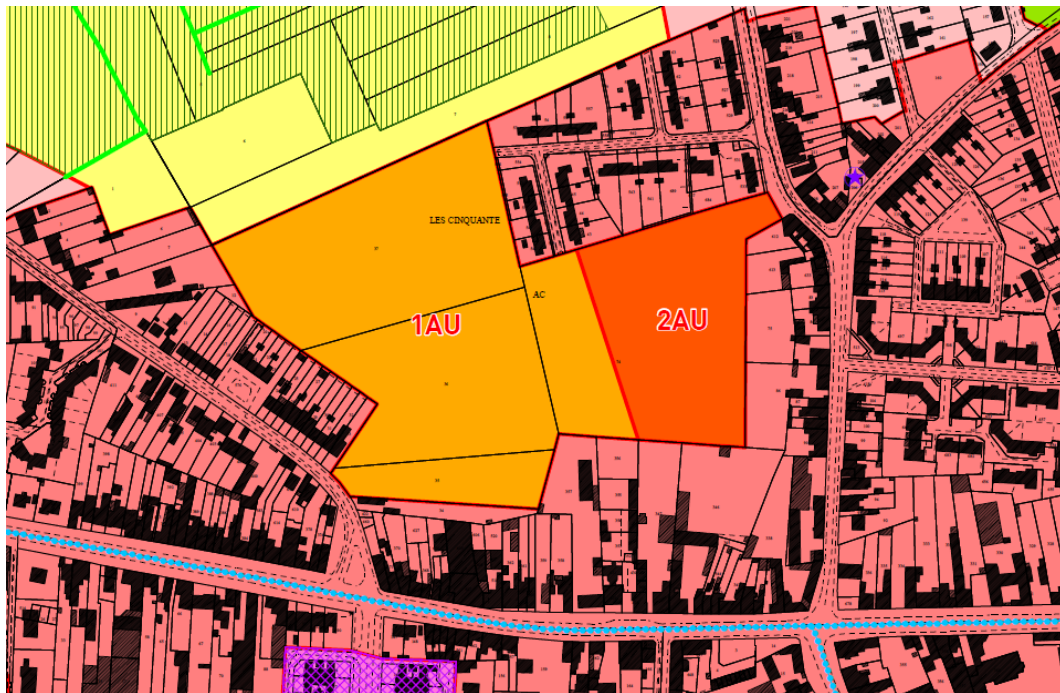
1.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs d'aménagements suivants :

- **Créer au minimum 105 logements** sur l'emprise du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) **dont environ 16 logements en béguinage**
- **Créer un EHPAD et une résidence seniors ;**
- **Desservir le quartier en créant une voie principale permettant de relier la rue de Masny à la rue Faily ;**
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité de logements de **35 logements par hectare ;**
- **Intégrer le nouveau quartier dans le site** en réalisant des plantations permettant un traitement paysager de qualité ;
- **Créer un réseau de voies douces** favorisant les déplacements en modes actifs. Les cheminements doux devront être aménagés de manière à **garantir la sécurité des usagers notamment en direction du centre-ville ;**
- **Créer un espace public central réalisé sous le mode d'un parvis ;**
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions ;
- Mener une réflexion sur la **production d'énergies renouvelables et la performance énergétique** des bâtiments.

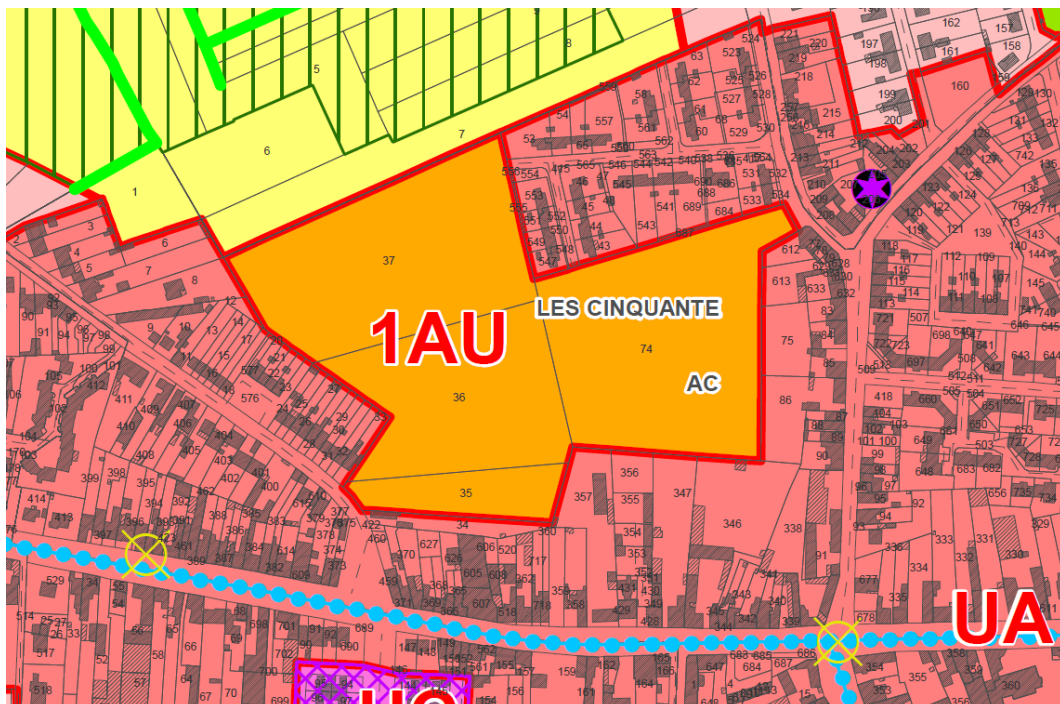


Initialement, cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernait la zone 1AU et la zone 2AU sur le zonage comme le montre l'extrait ci-dessous.



Extrait du règlement graphique du PLU

Toutefois, suite à la modification du PLU, la zone 2AU a été ouverte à l'urbanisation, dès lors **la zone 2AU est supprimée au profit de la zone 1AU.**





1.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et **le projet envisagé par les élus** sur le long terme.



