

Commune de

**ROOST-WARENDIN**

Plan Local d'Urbanisme Communal



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 26 janvier 2026  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Roost-Warendin,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 24 juin 2024**  
**APPROUVÉ LE : 26 janvier 2026**

Dossier 08120001  
29/04/2024

réalisé par



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

Commune de

# Roost-Warendin

Plan Local d'Urbanisme  
Communal



Orientations  
d'Aménagement  
et de  
Programmation

| Version                                           | Date       | Description                                    |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------|
| Orientations d'Aménagement<br>et de Programmation | 29/04/2024 | Orientations d'Aménagement et de Programmation |

# Table des matières

|             |                                                                                                   |    |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| CHAPITRE 1. | Préambule .....                                                                                   | 4  |
|             | Cadre réglementaire.....                                                                          | 5  |
|             | Les différents types d’Orientations d’Aménagement et de Programmation contenues dans le PLU ..... | 5  |
| CHAPITRE 2. | Mode d’emploi des OAP .....                                                                       | 6  |
| CHAPITRE 3. | Les OAP Sectorielles .....                                                                        | 7  |
|             | Généralités .....                                                                                 | 8  |
|             | Localisation des OAP .....                                                                        | 10 |
| 3.1         | Avenue des Martyrs de la Résistance.....                                                          | 11 |
| 3.2         | Cœur d’îlot – Rue Victor Hugo.....                                                                | 14 |
| 3.3         | Rue Emile Zola – « Projet Nexity ».....                                                           | 17 |
| 3.4         | Rue Lamendin « Vieille Tourbière » –.....                                                         | 20 |
| 3.5         | Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation .....                                        | 25 |

## CHAPITRE 1.   Préambule

---

## Cadre réglementaire

---

Conformément aux articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

## Les différents types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation contenues dans le PLU

---

Le PLU de Roost-Warendin comprend **des orientations d'aménagement et de programmation « secteur d'aménagement »** :

Il s'agit d'OAP qui encadrent l'aménagement de certains secteurs, en complément d'un règlement qui comprend des dispositions pour toutes les sous-sections.

Ces OAP concernent des secteurs à urbaniser. Le contenu de ces OAP est adapté aux enjeux de chaque site, qui découlent de leur taille, de leur localisation et de leur configuration.

## CHAPITRE 2. Mode d'emploi des OAP

---

### Comment réaliser mon projet en tenant compte des OAP ?

1. Je localise mon projet sur le plan de zonage (règlement graphique) pour identifier :
  - Le zonage correspondant et les éventuelles dispositions du règlement applicables à la parcelle (emplacements réservés, éléments protégés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, zone de risques ou concernée par des milieux humides) ;
  - Le cas échéant, le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle qui concerne la parcelle.
2. Je conçois mon projet en tenant compte des recommandations et des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « Trame Verte et Bleue » et « Paysage et énergies renouvelables ». L'ensemble des dispositions du règlement écrit et graphiques devront également être respectées (implantations, hauteur, volumétrie, stationnement...).
3. Je présente mon projet à la collectivité. Mon projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et sectorielles. Il ne doit pas être contraire aux objectifs et orientations qui y sont définis. Les OAP doivent permettre d'enrichir les réflexions avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme afin de proposer un projet qui soit le plus qualitatif possible.

## CHAPITRE 3. Les OAP Sectorielles

---

## Généralités

Les orientations ci-dessous s'appliquent à l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la commune.

### Limiter la pollution lumineuse sur la commune

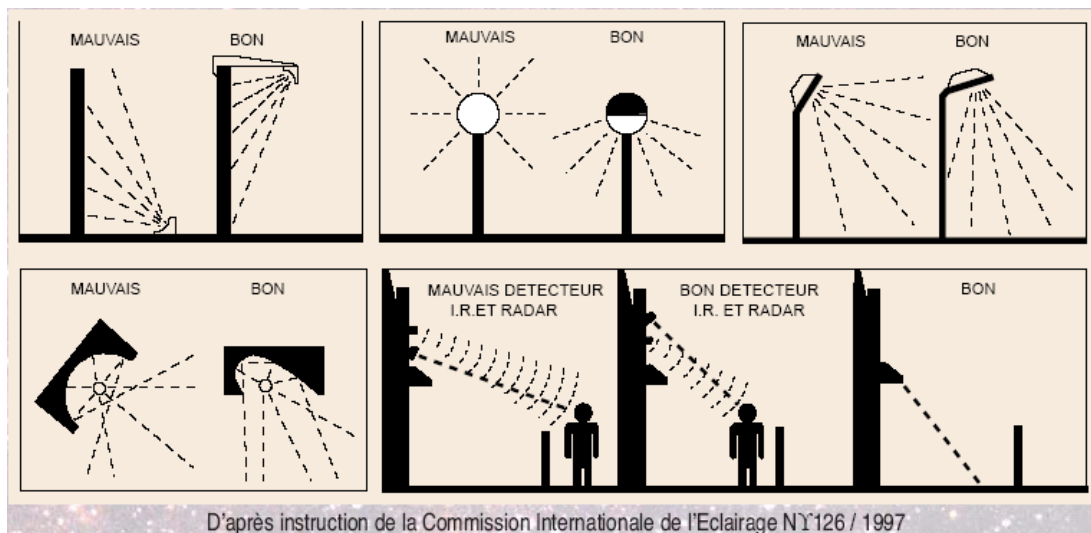
La mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions et nouveaux quartiers peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris...).

Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse. Elles s'appliqueront aux espaces publics et devront également être communiquées et explicitées aux nouveaux arrivants :

- **Mise en place de lampadaire adaptés :**

La forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.

Les lampadaires devront être gris anthracite (RAL 7016). Une trappe de visite à 2m devra être systématiquement prévue.



- **Utiliser des ampoules adaptée :**

Les ampoules à iodures métalliques engendrent une production importante de rayons ultraviolets qui attirent et déstabilisent l'entomofaune. Elles sont à proscrire. L'utilisation d'ampoules dont le spectre n'induit pas la production d'ultra-violets, est donc préférable (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple).

En cas d'utilisation de LED celles-ci devront avoir une température de couleur  $\leq 2700$  K voire  $\leq 2400$  K.

- **Réfléchir aux périodes d'illumination :**

L'illumination des futures zones urbanisées pourra être stoppée à partir de 23 heures ou l'intensité de l'éclairage fortement réduite afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères. Un profil nocturne pourra être appliqué selon le schéma suivant :

- EPO à minuit : baisse de l'intensité de 50 %,
- Minuit à 6h00 : baisse de l'intensité de 70 % voire coupure,
- 6h00 à EPO : intensité à 100 %.

### Adapter les périodes des travaux

Afin de réduire les impacts sur la faune et la flore présente au sein du site, les travaux lourds générateurs de bruit important devront débuter hors période de reproduction des oiseaux, soit un démarrage entre fin août et fin février

### Recommandations pour aller plus loin

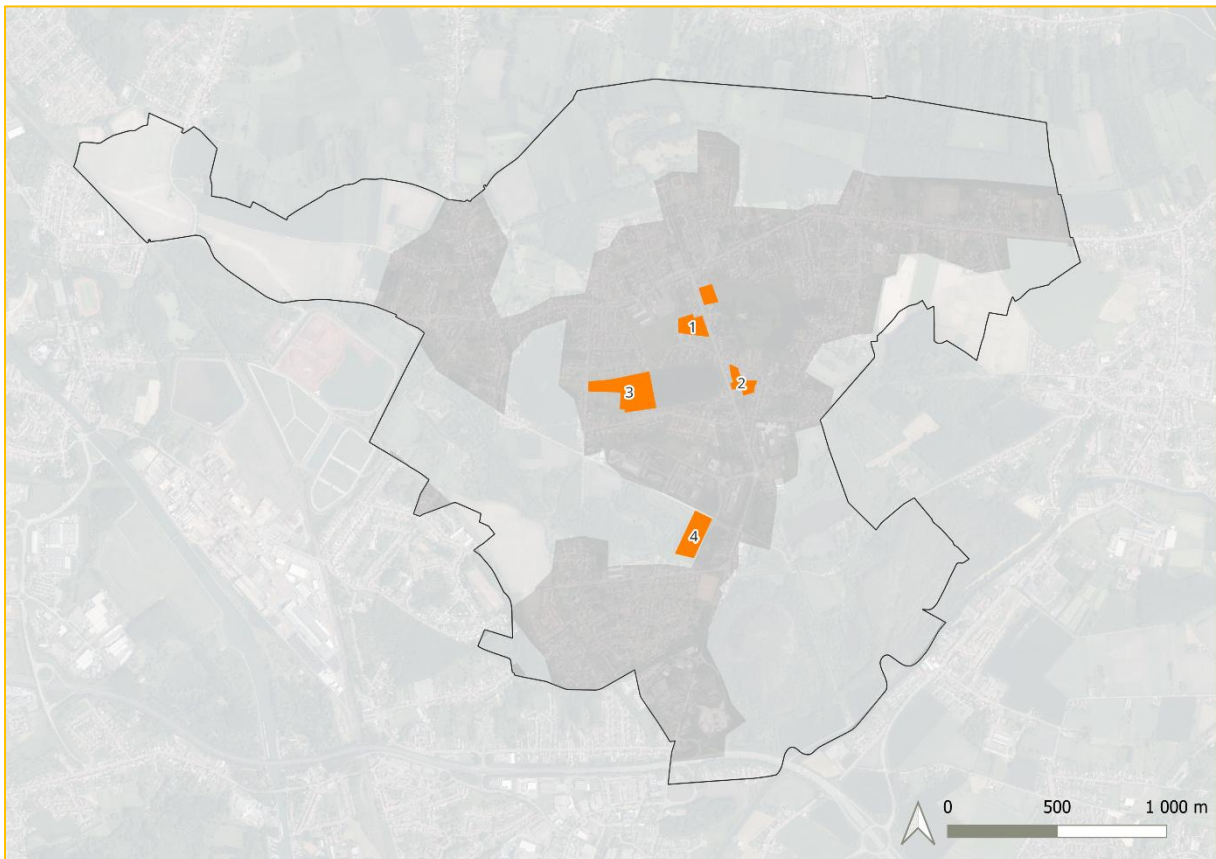
Pour intégrer davantage la biodiversité au sein des tissus urbanisés, il pourra être intéressant d'aménager les espaces verts de manière à permettre leur utilisation par la faune et le développement de la biodiversité commune. Il est recommandé de :

- Réaliser des aménagements variés en multipliant les habitats utilisables par la faune : végétations herbacées, haies, bosquets, arbres isolés, etc ;
- Aménager des « coins sauvages » tels que des petites zones de prairies fleuries et/ou de prairies de fauche tardive... préférentiellement le long des haies ;
- Réaliser de petits aménagements pour la faune (nichoirs, tas de pierres pour les reptiles, tas de bois ou de feuilles pour les petits mammifères tels que le Hérisson et les amphibiens...) ;
- Utiliser exclusivement des espèces indigènes et de provenance locale pour les plantations (voir annexe du règlement écrit) ;
- Limiter l'usage des engrais, herbicides et pesticides ;
- Espacer les tontes et les tailles de haies, etc ;
- Mettre en place des grillages et des clôtures sélectives pour permettre le passage de la microfaune.

## Localisation des OAP

Le Plan Local d'Urbanisme identifie 4 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. Plan suivant) :

- Avenue Martyrs de la Résistance ;
- Rue Victor Hugo ;
- Rue Emile Zola ;
- Rue Lamendin.



Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sont renforcées par l'obligation de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles définies aux articles R.151-6 et R.151-8. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est conditionnée par le niveau de desserte de la zone mais également par l'engagement d'une réflexion stratégique et opérationnelle sur le secteur, impliquant notamment la définition du niveau de qualité architecturale, urbaine et paysagère attendu et la rédaction de dispositions dédiées à l'insertion des constructions dans leur environnement.

## 3.1 Avenue des Martyrs de la Résistance

Surface de l'OAP : 1.4 ha (site n°1 : 0.4 ha / site n°2 : 0.9 ha)

Densité : 25 logts/ha

### Localisation du site

Le site est situé de part et d'autre de la RD 58 (Avenue des Martyrs de la Résistance).

Le projet s'insère au sein d'un linéaire bâti comportant des constructions à usage d'habitation et des équipements.

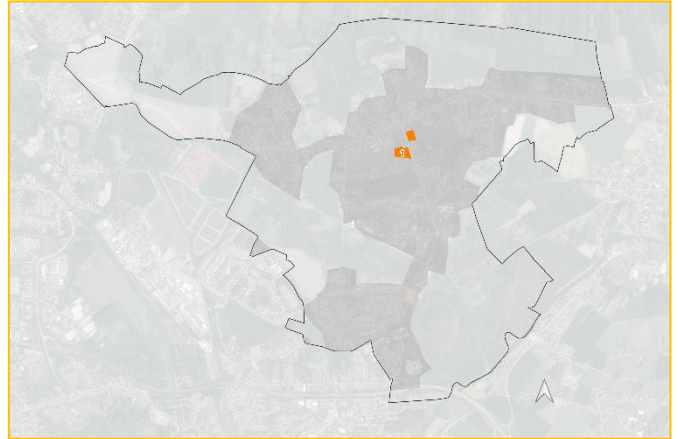
Le site est visible depuis le centre-bourg. Le site est proche des commerces et services du centre-bourg (école, boulangerie et commerces alimentaires de proximité).

Les sites sont actuellement constitués d'une prairie et de terres cultivées qui sont enclavées dans un cadre très urbanisé.

Le site n'est pas concerné par les zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie. Cependant, la carte des aléas identifie un risque très faible d'inondation.

Les connexions piétonnes et automobiles sont possibles par les voies existantes.

Les commerces, la mairie et les services associés sont situés à environ 200 mètres. Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que le collège sont situés à 400 mètres.



### Les objectifs d'aménagement et enjeux du site

Le projet d'aménagement mis en place sur ce site a pour objectif de :

- Proposer une offre de logements diversifiée et d'équipements à proximité immédiate du centre-bourg.
- Permettre la connexion entre le centre-bourg et les équipements publics et sportifs implantés le long de l'Avenue.

Commune de Roost-Warendin

Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**Site 1AUmi**

**Forme urbaine et organisation du bâti :**

 Périmètre des OAP

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

 Principe d'accès unique et sécurisé sur la départementale

**Insertion paysagère et environnement :**

 Traitement paysager à créer

0 50 100  
mètres

**1:1 500**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2025  
Source de fond de carte : cadastre.gouv  
Sources de données : auddicé urbanisme, 2025



**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

Dès l'approbation du PLU

## Les orientations d'aménagement

| Forme urbaine et organisation du bâti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Organisation de la desserte et des déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Paysage et continuités écologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Le site a vocation à accueillir un équipement public de santé ;</li><li>- L'aménagement du site sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</li><li>- L'aménagement du site sera soumis à étude d'impact environnementale qui devra évaluer les incidences de la phase chantier et du projet sur les milieux et garantir la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser.</li><li>- Les études pré-opérationnelles permettront de définir le meilleur emplacement pour chaque construction.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Le projet devra prévoir des aires de stationnement publiques adaptées aux à l'accueil des visiteurs ;</li><li>- La desserte du site devra être réalisée depuis la RD58.</li><li>- Les voies d'accès devront être aménagées pour assurer la sécurité de la desserte par la RD58.</li><li>- Dans le but de limiter les conflits de circulation aux heures de pointe, un principe de circulation en sens unique devra être étudié.</li><li>- Prendre en compte, dès l'amont, les systèmes de ramassage des ordures ménagères en vigueur sur la commune afin d'adapter les aménagements (dimensionnement des voiries, points d'apport volontaires éventuels...).</li><li>- Le projet devra envisager des emplacements de stationnement dédiés aux personnes à mobilité réduite (PMR), en nombre suffisant et proportionné aux besoins générés par la nature et l'ampleur du programme. Ces stationnements devront être situés à proximité immédiate des accès principaux aux bâtiments ou espaces à desservir, et aménagés de manière à garantir une accessibilité complète et sécurisée, conformément à la réglementation en vigueur.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives : noues végétalisées, bassins de pluie, bassins de rétention sous chaussée...</li><li>- Traiter qualitativement la limite entre l'espace agricole et l'espace urbain en privilégiant la plantation d'essences locales.</li><li>- Les espaces en sous-sols et les affouillement de sols (hors fondations pour les constructions) seront interdits.</li><li>- Un espace herbacé d'une superficie équivalente à 5% de la superficie du site devra être créé (soit approximativement 450m<sup>2</sup>).</li></ul> |

## 3.2 Cœur d'îlot – Rue Victor Hugo

Surface de l'OAP : 0.7 ha

Densité : 25 logts/ha

### Localisation du site

Ce site est situé à l'est de la RD 58 (Avenue Martyrs de la Résistance), axe structurant et de desserte majeure de la commune.

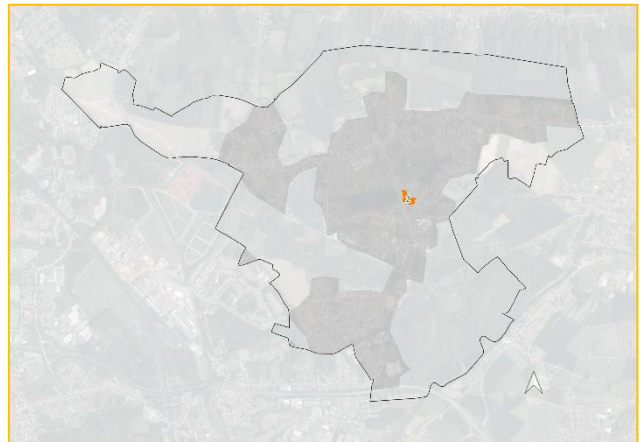
Le projet s'insère en cœur d'îlot d'un secteur résidentiel. Au centre de la tâche urbaine communale, l'îlot se situe au Nord du collège.

Ce cœur d'îlot est peu visible depuis le domaine public. Le site est accessible depuis la rue Victor Hugo et l'Avenue des Martyrs de la Résistance.

Le site constitue un ensemble de fond de jardins qui sont enclavées dans un cadre urbanisé.

Le site se trouve sur un lieu qui n'est ni sensible au risque d'inondation ni concerné par des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.

Les commerces, la mairie et les services associés sont situés à environ 500 mètres. Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que le collège sont situés à 150 mètres.



### Les objectifs d'aménagement et enjeux du site

Le projet d'aménagement mis en place sur ce site a pour objectif de :

- Inscrire le projet dans une densification raisonnée du cœur de bourg.
- Eviter la fermeture de l'îlot par le comblement des dents creuses situées rues Victor Hugo et l'Avenue des Martyrs de la Résistance.

# Commune de Roost-Warendin

## Plan Local d'Urbanisme Communal - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Roost-Warendin  
Plan Local d'Urbanisme  
Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Site 1AU

### Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Périmètre de l'OAP
-  Orientation d'implantation du bâti

### Organisation de la desserte et des déplacements :

-  Principe de voirie
-  Sens de circulation
-  Potentiel de liaisons douces
-  Principe d'accès à la parcelle
-  Principe d'accès autorisé
-  Principe d'accès interdit

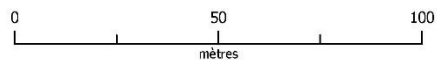
### Insertion paysagère et environnement :

-  Traitement paysager
-  Haie plurispécifique d'essences locales à créer

### Prescriptions (objectifs minimum) :

15 logements

30% logements locatifs aidés ou non



1:1 000

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddice urbanisme, 2024  
Source de fond de carte : cadastre.gouv  
Sources de données : auddice urbanisme, 2024

### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Après le 1<sup>er</sup> janvier 2031



## Les orientations d'aménagement

| Forme urbaine et organisation du bâti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Organisation de la desserte et des déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Paysage et continuités écologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Urbaniser le site dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente permettant la valorisation des grands jardins en bande situés en cœur d'îlot.</li><li>- Un potentiel minimal de <b>15 logements</b> est projeté. Quoi qu'il en soit, la densité de 25 logements à l'hectare, hors espaces publics et voiries, devra être respectée.</li><li>- L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports énergétiques du rayonnement solaire.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Prévoir un accès piéton depuis la rue Victor Hugo vers l'accès piéton existant entre la rue Jean-Baptiste Lebas et la RD 58.</li><li>- Des places de stationnement, perméables aux eaux pluviales (sauf contraintes techniques clairement exposées) devront être prévues soit le long de la voirie d'accès soit sur l'aire de retournement.</li><li>- Une liaison douce permettant de rejoindre la rue Jean-Baptiste Lebas et la rue Victor Hugo devra être réalisée.</li><li>- Le projet devra envisager des emplacements de stationnement dédiés aux personnes à mobilité réduite (PMR), en nombre suffisant et proportionné aux besoins générés par la nature et l'ampleur du programme. Ces stationnements devront être situés à proximité immédiate des accès principaux aux bâtiments ou espaces à desservir, et aménagés de manière à garantir une accessibilité complète et sécurisée, conformément à la réglementation en vigueur.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives : noues végétalisées, bassins de pluie, bassins de rétention sous chaussée...</li><li>- Les entrées de site par la rue Victor Hugo et le cheminement piéton au sud autour de la placette de retournement devront être aménagées en espaces verts paysagers (surfaces enherbées, plantations, arbustes...).</li></ul> |

### 3.3 Rue Emile Zola – « Projet Nexity »

Surface de l'OAP : 3 ha

Densité : 25 logts/ha

#### Localisation du site

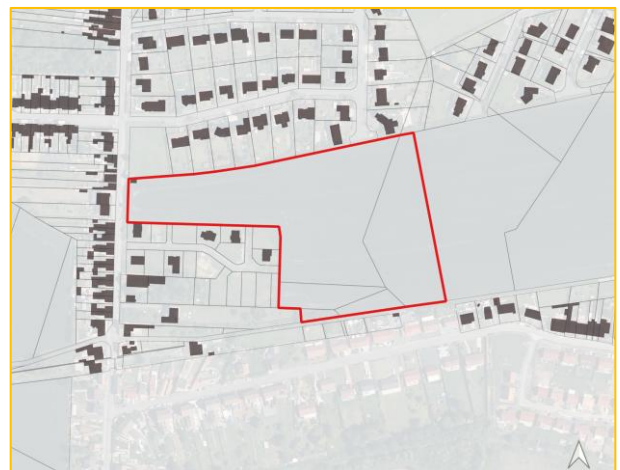
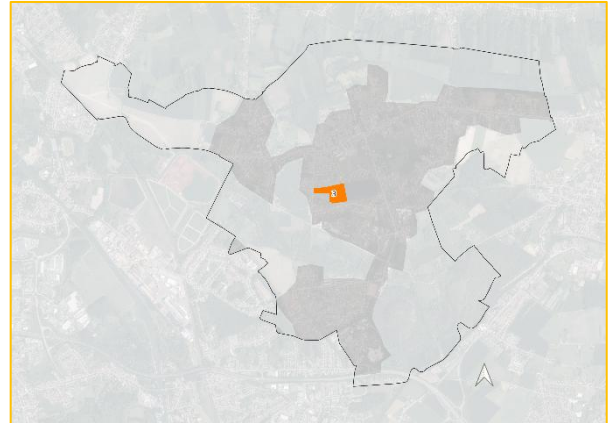
Le projet s'insère en cœur d'îlot d'un secteur résidentiel. Situé à l'ouest de la tâche urbaine communale, l'îlot se situe à l'interface de deux lotissements. Le site s'inscrit dans le prolongement d'une opération d'aménagement récente.

Ce cœur d'îlot est visible depuis la RD58. Le site est accessible depuis la rue Emile Zola.

Le site constitue une parcelle agricole enclavée au cœur de la tâche urbaine, dans un cadre urbanisé.

Le site se trouve sur un lieu qui n'est ni sensible au risque d'inondation ni concerné par des zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie.

Les commerces, la mairie et les services associés sont situés à environ 800 mètres. Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que le collège sont situés à moins d'un kilomètre.



#### Les objectifs d'aménagement et enjeux du site

Le projet d'aménagement mis en place sur ce site a pour objectif de :

- S'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant constitué de lotissements pavillonnaires plus ou moins récents et en vis-à-vis d'un linéaire bâti ancien.

# Commune de Roost-Warendin

## Plan Local d'Urbanisme Communal - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Roost-Warendin

Plan Local d'Urbanisme

**Orientation d'Aménagement et de Programmation**

**Site 1AU**

**Forme urbaine et organisation du bâti :**

 Périmètre de l'OAP

**Organisation de la desserte et des déplacements :**

 Principe de desserte à créer

 Principe de cheminement doux à développer au sein du site

**Insertion paysagère et environnement :**

 Traiter paysagèrement la limite entre espace agricole et espace urbain par la plantation d'essences locales

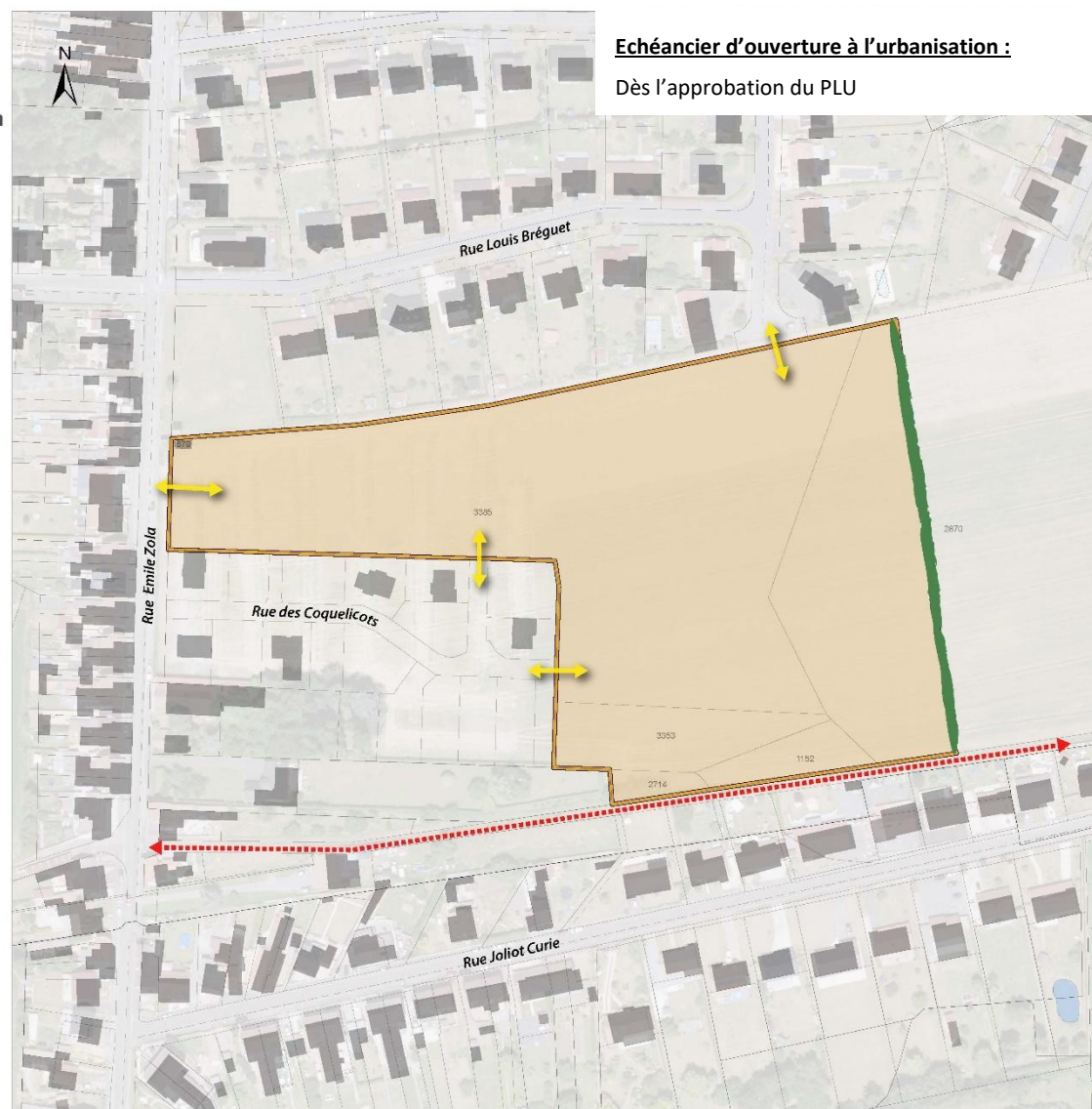
0 50 100  
mètres

**1:1 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddice urbanisme, 2024  
Source du fond de carte : cadastre.gouv  
Sources de données : auddice urbanisme, 2024

 auddice

 auddice  
urbanisme



## Les orientations d'aménagement

| Forme urbaine et organisation du bâti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Organisation de la desserte et des déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Paysage et continuités écologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Urbaniser le site au fur et à mesure de la réalisation des équipements communs du site (voiries, réseaux). L'aménagement pourra être réalisé en une ou plusieurs phases tant que celles-ci n'entravent pas les possibilités d'aménagement ultérieures.</li><li>- L'implantation optimum des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports énergétiques du rayonnement solaire.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Prévoir des accès au site depuis les rues Emile Zola et Louis Bréguet.</li><li>- Prévoir des aires de stationnement public adaptées aux nombres de logements prévus. La perméabilité des aires de stationnement sera recherchée.</li><li>- Prendre en compte, dès l'amont, les systèmes de ramassage des ordures ménagères en vigueur sur la commune afin d'adapter les aménagements (dimensionnement des voiries, points d'apport volontaires éventuels...).</li><li>- Préserver le cheminement piéton au sud de l'opération permettant de relier la rue Emile Zola à la RD58.</li><li>- Le projet devra envisager des emplacements de stationnement dédiés aux personnes à mobilité réduite (PMR), en nombre suffisant et proportionné aux besoins générés par la nature et l'ampleur du programme. Ces stationnements devront être situés à proximité immédiate des accès principaux aux bâtiments ou espaces à desservir, et aménagés de manière à garantir une accessibilité complète et sécurisée, conformément à la réglementation en vigueur.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Les eaux pluviales seront gérées sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées, bassins de pluie...</li><li>- Préserver les cônes de vues sur les espaces ouverts agricoles, situés à l'est du site, qui ponctuent le paysage urbain et minier.</li><li>- Traiter qualitativement la limite entre l'espace agricole et l'espace urbain en privilégiant la plantation d'essences locales.</li><li>- Les constructions ne devront pas obstruer le cône de vue sur le chevalement depuis la rue Emile Zola.</li></ul> |

### 3.4 Rue Lamendin « Vieille Tourbière » –

Surface de l'OAP : 1.7 ha

#### Localisation du site

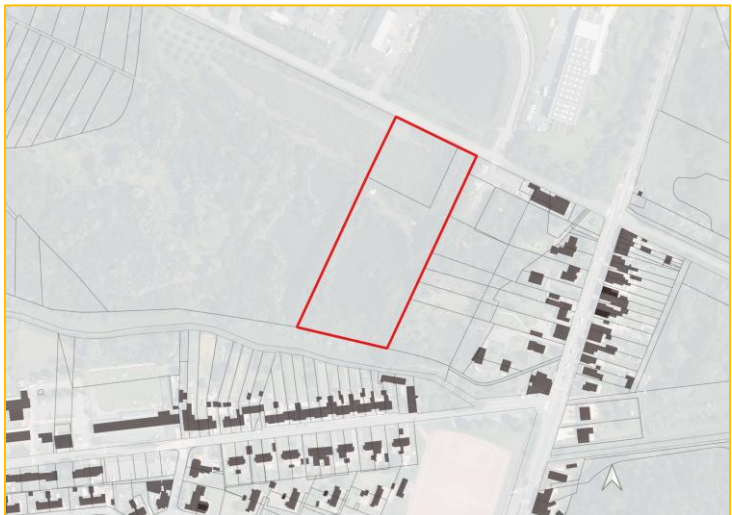
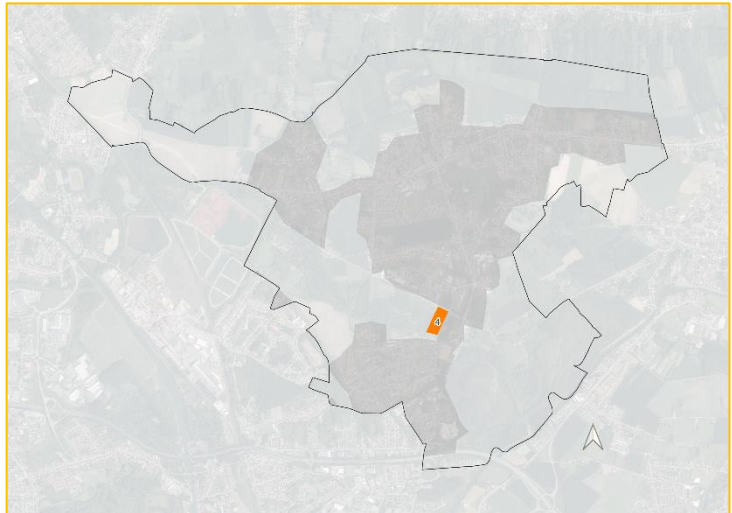
Le site se situe en limite de la tâche urbaine entre la rue Lamendin et l'Avenue du Huit Mai 1945 et à proximité de la zone d'activité du chevalement. Il est constitué d'un plan d'eau et de végétation arborée.

Le site n'est pas visible depuis le domaine public. Le site est accessible depuis la rue Lamendin.

Les commerces, la mairie et les services associés sont situés à environ 1,5 kilomètres. Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que le collège sont situés à 500 mètres.

Le site se situe à l'intérieur d'une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique, Floristique et Ecologique de type 1 correspondant au terail n°136 dit Lains Ouest et marais de Pont Pinet à Roost-Warendin.

Le site est également identifié en tant que zone à dominante humide du SDAGE Artois Picardie et en tant que milieux humide remarquable à préserver du SAGE Scarpe-Aval.



#### Les objectifs d'aménagement et enjeux du site

Le projet d'aménagement mis en place sur ce site a pour objectif de :

- Encadrer l'aménagement d'un secteur en ZNIEFF de type 1 classé en zone Nlzh afin d'en limiter les impacts en terme de perméabilité des sols et de préserver la richesse biologique et paysagère du territoire.
- Préserver le fonctionnement hydraulique et biologique de la zone humide.
- Garantir la qualité environnementale du site

# Commune de Roost-Warendin

## Plan Local d'Urbanisme Communal - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Roost-Warendin  
Plan Local d'Urbanisme  
Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Site

### Forme urbaine et organisation du bâti :

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur préférentiel pour accueillir un équipement
-  Secteur préférentiel pour accueillir les habitations légères de loisir

### Organisation de la desserte et des déplacements :

-  Principe de desserte à créer
-  Placette de stationnement

### Insertion paysagère et environnement :

-  Haies et plantations à préserver
-  Ripisylve à maintenir
-  Pierrier à préserver ou à créer

0 50 100  
mètres

**1:1 500**  
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddice urbanisme, 2024  
Source de fond de carte : cadastre napoléon  
Sources de données : auddice urbanisme, 2024



**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :**

Dès l'approbation du PLU

## Les orientations d'aménagement

| Forme urbaine et organisation du bâti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Organisation de la desserte et des déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Paysage et continuités écologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site a vocation à être dédié aux loisirs et à accueillir un équipement dédié à l'accueil du public.</li> <li>- L'aménagement du site sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.</li> <li>- L'aménagement du site sera soumis à étude d'impact environnementale qui devra évaluer les incidences de la phase chantier et du projet sur les milieux et garantir la mise en œuvre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser.</li> <li>- Les études pré-opérationnelles permettront de définir le meilleur emplacement pour chaque construction.</li> <li>- Les aménagements et les constructions devront être, de façon privilégiée, des dispositifs légers, réversibles et perméables.</li> <li>- L'insertion environnementale des constructions et aménagements doit être garantie. Ainsi, les matériaux naturels, tels que le bois, doivent être privilégiés. La performance</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accès au site se fera depuis la rue Lamendin par une seule entrée/sortie.</li> <li>- Les aménagements devront être perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.</li> <li>- La plateforme en schiste existante à l'entrée du site sera maintenue et servira, le cas échéant, d'espaces dédiés au stationnement. Des aménagements sur cet espace peuvent toutefois être réalisés pour en améliorer la qualité paysagère, sa perméabilité et/ou répondre aux besoins liés à l'accessibilité.</li> <li>- La plateforme doit permettre l'accueil du stationnement nécessaire au futur équipement.</li> <li>- Le sentier existant desservant le site est maintenu pour permettre au public de circuler. Les aménagements réalisés pour permettre l'accès du public au site ou la rénovation du sentier existant doivent être conçus de manière à</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et constructions édifiées ne devront pas conduire au remblaiement, à l'imperméabilisation, à la mise en eau, au dépôt de matériaux ou à l'assèchement total ou partiel des milieux humides.</li> <li>- Les aménagements et constructions ne doivent pas porter atteinte au plan d'eau et garantir les fonctions hydrologique, épuratrice, écologique et climatique de la zone humide. Le busage et le comblement total du plan d'eau est ainsi interdit. Les aménagements et constructions doivent garantir le maintien des éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide et assurer l'entretien et la gestion des berges.</li> <li>- La végétalisation au droit des berges doit être maintenue. En cas de dégradation, des aménagements paysagers doivent être réalisés pour les compenser. Il est recommandé que ces aménagements soient constitués d'essences caractéristiques des milieux humides et/ou des berges.</li> <li>- Les arbres existants et la végétation d'essences locales, justifiant d'un potentiel écologique en termes d'habitat pour la petite faune et les</li> </ul> |

| Forme urbaine et organisation du bâti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Organisation de la desserte et des déplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Paysage et continuités écologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>environnementale et énergétique des constructions doit être recherchée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions ne devront pas impacter les fonctionnements écologiques présents et remettre en cause le caractère humide de la zone.</li> <li>- Afin de limiter l'incidence des constructions sur le milieu, celles-ci doivent être compactes et circonscrites sur une partie du site et leur emprise au sol strictement limitée aux besoins, soit être inférieure à 800m<sup>2</sup>. Les constructions nécessaires à l'équipement ou aux habitations légères de loisirs pourront être sur pilotis. Toutefois, ils devront privilégier l'emploi de matériaux garantissant l'absence de pollution du milieu.</li> <li>- L'emprise au sol cumulée des habitations légères de loisir est limitée à 100m<sup>2</sup>. Les habitations légères de loisir devront être limitées à trois constructions par unité foncière.</li> <li>- Des mesures doivent être prises en vue de limiter les nuisances sonores. Aussi, les constructions édifiées doivent prévoir une isolation phonique suffisante et l'aménagement d'une</li> </ul> | <p>respecter la fonctionnalité et la qualité écologique du site.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le projet devra envisager des emplacements de stationnement dédiés aux personnes à mobilité réduite (PMR), en nombre suffisant et proportionné aux besoins générés par la nature et l'ampleur du programme. Ces stationnements devront être situés à proximité immédiate des accès principaux aux bâtiments ou espaces à desservir, et aménagés de manière à garantir une accessibilité complète et sécurisée, conformément à la réglementation en vigueur.</li> </ul> | <p>insectes, doivent être conservés. La suppression d'arbre doit être dûment justifiée au regard de leur santé ou de raisons techniques liées au projet et l'absence d'alternative. Si des sujets existants doivent être abattus, des mesures de compensations doivent être prises à raison de la plantation de deux arbres matures pour un arbre abattu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces végétalisés peuvent être aménagés sur le site en particulier dans les secteurs contribuant aux fonctionnalités écologiques et en privilégiant des essences locales. En cas de création ou de restauration d'espaces végétalisés, la végétalisation doit prévoir au moins deux strates (arborée, arbustive, herbacée) et varier les essences. Ces espaces doivent être aménagés de manière linéaire ou en pas japonais afin de ne pas faire obstacle aux connexions écologiques. Le projet peut prévoir des secteurs dédiés à des espaces de végétation spontanée afin de préserver et développer le caractère naturel de la zone.</li> <li>- L'installation d'ouvrages de gestion des eaux doit participer à la préservation du caractère naturel de la zone et à ses fonctionnalités. Aussi, les solutions alternatives à la gestion des eaux</li> </ul> |

| Forme urbaine et organisation du bâti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Organisation de la desserte et des déplacements | Paysage et continuités écologiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>« zone de calme » peut être prévue sur le site.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il convient également de limiter la pollution lumineuse en limitant les émissions et en favorisant des éclairages favorables à la biodiversité, c'est-à-dire un dispositif d'éclairage qui canalise le faisceau lumineux pour n'éclairer que la surface souhaitée, qui oriente la lumière du haut vers le bas ou encore qui limite la durée de l'éclairage.</li></ul> |                                                 | <p>pluviales doivent être retenues, sauf en cas d'incapacité technique ou d'incidence dommageable sur les milieux. Si la solution de techniques alternatives est retenue, celles-ci doivent prévoir un tamponnement pouvant participer à créer des milieux naturels riches, voir à recréer des surfaces de zones humides écologiquement fonctionnelles telles que des mares, noues humides constituées d'une flore propre à ce milieu, jardins d'infiltration, prairies humides, bassins de tamponnement végétalisés...</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En cas de clôtures, celles-ci doivent être perméables permettant le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune, doublées de haies végétales d'essences locales diversifiées.</li><li>- Le pierrier situé au nord du plan d'eau et repéré sur l'OAP, devra être préservé ou reconstitué. Il devra permettre l'habitat du lézard des murailles. Il sera constitué de gravats inertes et/ou de pierres naturellement présentes sur le site.</li></ul> |

### 3.5 Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Conformément à l'article L.151-6-1, les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Roost-Warendin, il est proposé de retenir l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation suivant. Des précisions ont pu être apportées dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles présentées ci-dessus.

| Orientations d'aménagement et de Programmation | Echéancier d'ouverture à l'urbanisation                          |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Avenue des Martyrs de la Résistance            | Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU              |
| Cœur d'îlot - Rue Victor Hugo                  | Ouverture à l'urbanisation après le 1 <sup>er</sup> janvier 2031 |
| Rue Emile Zola                                 | Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU              |
| Rue Lamendin                                   | Ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU              |