



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'HOUDAIN

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rapport

Préambule

Dans le cadre de la révision générale du PLU d'Houdain, certains secteurs de la commune sont voués à être repensés par une recomposition urbaine tout en modérant la consommation de l'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable**.

Les OAP et la mise en œuvre du PADD

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

Le code de l'urbanisme précise que 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.

Les secteurs d'OAP retenus

Les OAP suivent les **projets phares** de la commune et se rapportent à **4 secteurs géographiques** :

A vocation d'espace public et d'équipement public :

- 1-Secteur de la Fosse 7

A vocation de logements :

- 2- Secteur de logements au lieu-dit "Grand Champ
- 3- Secteur de recomposition de la rue Dubail
- 4- Secteur rue H Durand

Une étude spécifique doit être menée concernant la gestion des eaux pluviales, lors de la réalisation de chacun des projets.

Compatibilité avec le SCoT :

« Le parc du logement social doit se développer avec le souci de parvenir à une répartition plus équitable sur l'ensemble du territoire. À ce titre, lors de toute nouvelle opération d'aménagement recensée à l'article R.122-5 (opérations de plus de 5 000 m² de SHON, les ZAC, ZAD...), le programme d'habitations devra contenir une part minimale de 30 % de logements sociaux (...). Néanmoins, cette prescription ne s'applique pas aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU disposant de plus de 40 % de logements sociaux. »

En 2015, la commune comptait 43.78% de logements sociaux

Phasage :

La commune ne souhaitant pas ouvrir toutes les zones en une seul fois, hiérarchise l'ouverture des zones à urbaniser :

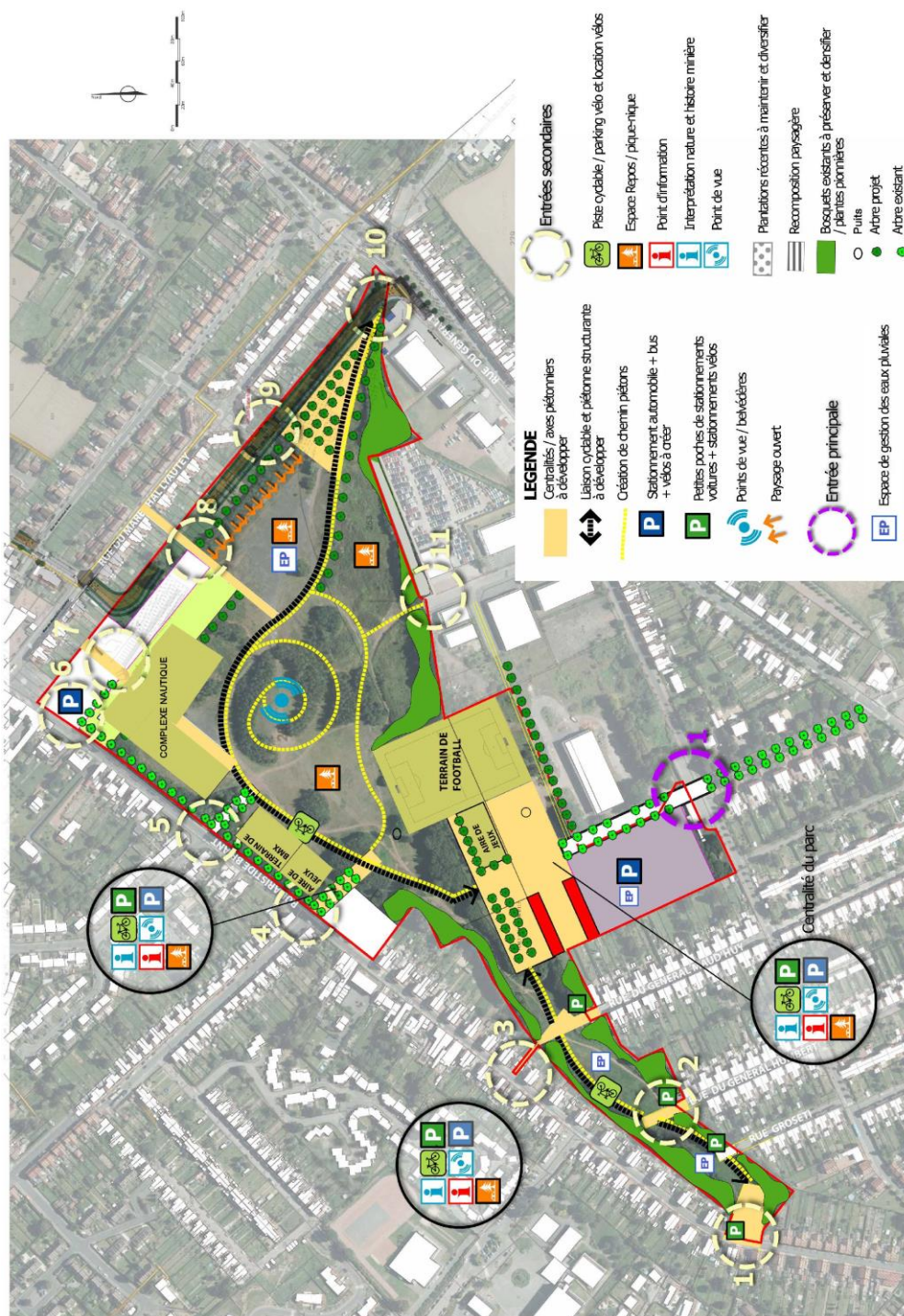
- Phase 1 : à ouvrir immédiatement
- Phase 2 : à ouvrir dès que les zones 1AU de la phase 1 auront été urbanisées



1- Secteur à vocation d'équipements publics au lieu-dit "Fosse 7" : principes d'aménagement– surface environ 16 ha

Objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra, dans le cadre d'un projet global l'aménagement paysager du secteur de la Fosse 7 en lien avec les quartiers limitrophes. Ce secteur a vocation à recevoir des équipements publics de proximité (Le programme et la localisation des équipements publics sont données à titre indicatif) en lien avec le BHNS.



Principes :

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

Paysage

- Les plantations existantes dans le parc seront conservées au maximum (bosquets et alignements d'arbres)
- Les plantations doivent être composées d'essences locales.

Concernant la prise en compte de la valeur patrimoniale :

Le projet prévoit de magnifier le patrimoine encore existant de la fosse7 en proposant en entrée Sud, l'entrée principale du parc.

Cette entrée principale est l'occasion de proposer :

- La conservation des alignements d'arbres dans l'axe de la rue
- La conservation de l'ancienne entrée de la fosse7
- La réhabilitation des anciens bâtiments
- Le traitement de l'accès au puits

Concernant les transports et déplacements :

- Les accès devront être aménagés directement depuis l'espace public par un traitement d'espace public commun à toutes les entrées.
- Le projet intégrera le tracé et les arrêts du BHNS

2- Secteur à vocation de logements dans le secteur "Grand-Champ" : principes d'aménagement – surface environ 5.4ha (soit un minimum de 108 logements)

Objectifs :

L'aménagement de ce secteur vise à réaffecter et requalifier une friche urbaine non valorisée réservée à l'habitat et aux équipements compatibles qui y sont liés dans une logique globale d'aménagement.

Principes :

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- les façades principales des constructions principales donneront sur la voirie existante ou à créer.
- les gabarits ne mettront pas en périls les éléments patrimoniaux de l'Unesco.
- Cette zone sera ouverte en phase 1

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.

Paysage

- Les plantations doivent être composées d'essences locales.
- En limite d'urbanisation, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec la zone agricole.
- Intégrer les cônes de vue sur le terroir depuis la rue du Général Mitry.

Énergie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

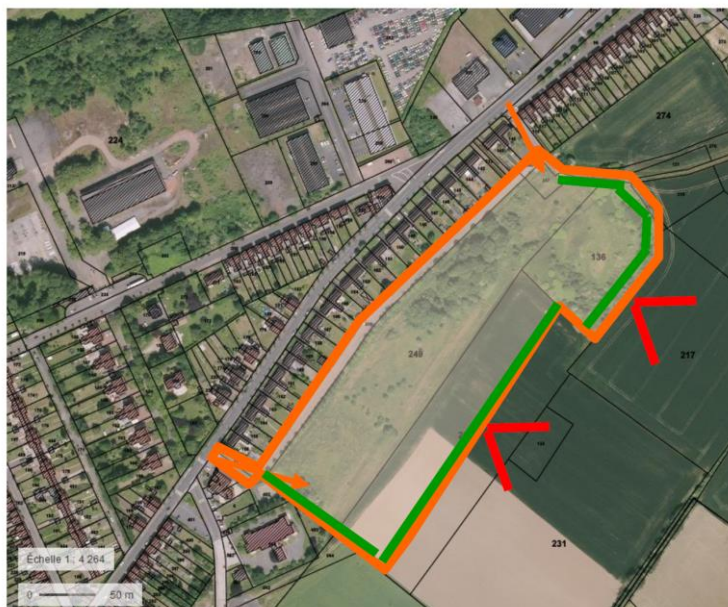
Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, l'aménagement de cette zone permettra la réalisation d'une offre de logements mixte.

La densité demandée est de 20 logements à l'hectare en moyenne.

Concernant les transports et déplacements :

- Réaliser une voirie de bouclage afin de proposer un îlotage en évitant les impasses.
- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- assurer la continuité des liaisons douces avec le centre-bourg et les principaux équipements et services de la commune.



Principe de piquage de voirie à réaliser



Traitement paysager de frange à réaliser (sans occulter la vue)



Vue sur le terroir à préserver

3- Aménagement de la zone à vocation d'habitat secteur Rue Dubail– surface environ 1.1ha (soit environ 22 logements minimum)

Le principe vise à :

Le périmètre de la "rue Dubail" doit être appréhendé dans un programme plus global de recomposition urbaine.

Ce projet doit intégrer des qualités architecturales visant à s'inscrire dans les enjeux du classement Unesco

Concernant l'aménagement :

- Cette zone sera ouverte en phase 1

Invariants urbains :

- ☐ Prendre en compte le projet Maisons et Cités.
- ☐ Tenir compte du **paysage minéral et végétal** de la rue Dubail (Alignement sur rue du bâti existant et retrait des bâtiments dans le projet « Maisons& Cités »)
- ☐ **Désenclaver** et **connecter** le secteur au réseau viaire et zones résidentielles connexes et **faciliter les perméabilités** entre la basse ville et la haute ville
- ☐ **Privilégier** et **favoriser les déplacements doux** entre les rues de Verdun, du Docteur Paul Bonduelle, Dubail et Avenue du Maréchal Foch
- ☐ Développer une desserte routière interne en **évitant les impasses**
- ☐ **Éviter** l'aménagement de zones d'habitat le long de la RD 301 (nuisances)
- ☐ Prendre en compte la réalisation d'un **rond-point en entrée de ville** (hypothèse qui se dessine) et le connecter à la rue Dubail avec de nouveaux cheminements.



-  Principe de piquage de voirie à réaliser
-  Traitement paysager de frange à réaliser

Invariants environnementaux :

Propositions pour l'aménagement du site qui guideront les recommandations environnementales :

- ☐ Quartier qui ne doit pas apparaître comme une coupure en raison du passage de la rocade minière, mais le nœud entre "Houdain Haut" et "Houdain Bas".
- ☐ Quartier qui ne doit pas apparaître comme la fin de ville, tout en soulignant qu'il constitue la limite du quartier minier.

Concernant les transports et déplacements :

- ☐ Articuler les projets avec l'arrivée du Transport en Commun en Site Propre (TCSP)
- ☐ Conserver une trame verte déjà présente, notamment la liaison Nord/Sud (entre Fosse et vers Coteau) et Est/Ouest (entre fosse et terriils)
- ☐ Faciliter l'accès depuis la Fosse 7 jusqu'aux équipements scolaires et sportifs
- ☐ La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation à la fois avec le projet et à la fois avec le schéma global de circulation de la commune en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Recommandations liées aux énergies :

Les recommandations portent sur la réduction des consommations énergétiques et la prise en compte des nouvelles réglementations :

- ☐ Réaliser des bâtiments économes en énergie qui respectent les normes de performances énergétiques.
- ☐ Encourager l'utilisation d'énergie solaire, de chaufferie bois individuelle ou de géothermie très basse énergie (par échanges de chaleur avec le sol).
- ☐ Réfléchir à une bonne exposition des bâtiments pour limiter les consommations énergétiques.
- ☐ Mettre en place un mobilier urbain peu consommateur d'énergie.
- ☐ Poursuivre la sensibilisation de la population aux consommations énergétiques.
- ☐ Recourir aux énergies renouvelables

Recommandations liées aux déchets :

Les recommandations portent sur la réduction des déchets à la source et l'optimisation de leurs gestions :

- ☐ Gérer les déchets de bâtiments liés à la démolition (séparation des matériaux, réutilisation sur place des déchets dans le futur projet...)
- ☐ Limiter les voies en impasses pour faciliter la circulation des camions poubelles.
- ☐ Sensibiliser les nouveaux arrivants.
- ☐ Valoriser de façon énergétique (chaufferie bois) ou organique (compostage) les déchets verts produit par les particuliers.
- ☐ Favoriser la réutilisation et les échanges des encombrants.
- ☐ Planter des points d'apports volontaires déchets intégrés dans l'espace public.
- ☐ Limiter les déposes sauvages des poubelles sur les espaces publics (limiter les nuisances).

Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs du PLH, l'aménagement de cette zone vise à réaliser des logements privés et 38% de logements locatifs sociaux.

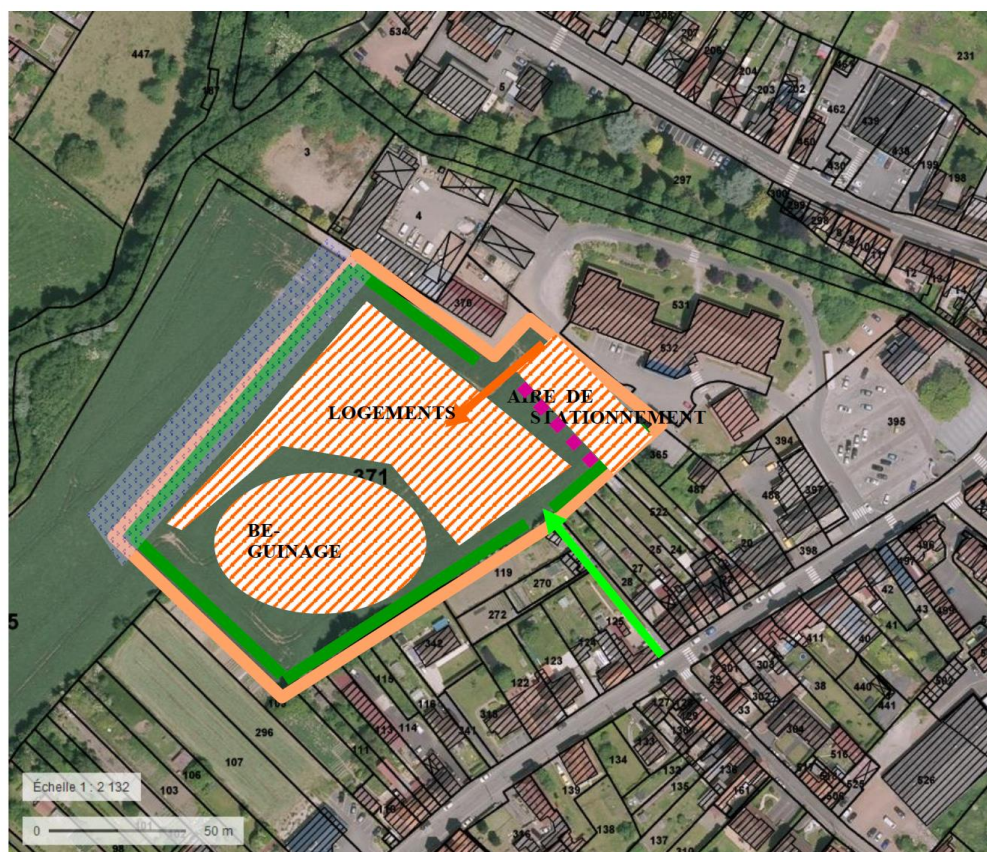
La densité demandée est de 20 logements à l'hectare en moyenne.

4- Aménagement de la zone à vocation mixte rue H Durant– surface environ 1.5ha (soit environ 30 logements minimum)

Objectifs :

L'aménagement de ce secteur vise à proposer un aménagement global réservé à de l'habitat mixte et à des logements personnes âgées (proche du centre bourg)

Principes :



-  Principe de piquage de voirie à réaliser
-  Liaison piétonne à prévoir
-  Traitement paysager de frange à réaliser
-  Zone d'implantation possible des éléments de programme
-  Façade principale donnant sur la future voie /aire de stationnement
-  PPRI à prendre en compte

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- les façades principales des constructions principales donneront sur la voirie existante ou à créer
- Cette zone sera ouverte en phase 2

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.

Paysage

- Les plantations doivent être composées d'essences locales.
- En limite d'urbanisation, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec la zone agricole.

Énergie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

Concernant l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, l'aménagement de cette zone permettra la réalisation d'une offre de logements mixte et la mise en place d'un béguinage.

La densité demandée est de 35 logements à l'hectare en moyenne.

Concernant les transports et déplacements :

- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- assurer la continuité des liaisons douces avec le centre-bourg

Concernant les risques :

En bordure Ouest, le terrain est soumis à l'aléa faible du PPRi

Le terrain est concerné par une sensibilité aux remontées de nappe phréatique.