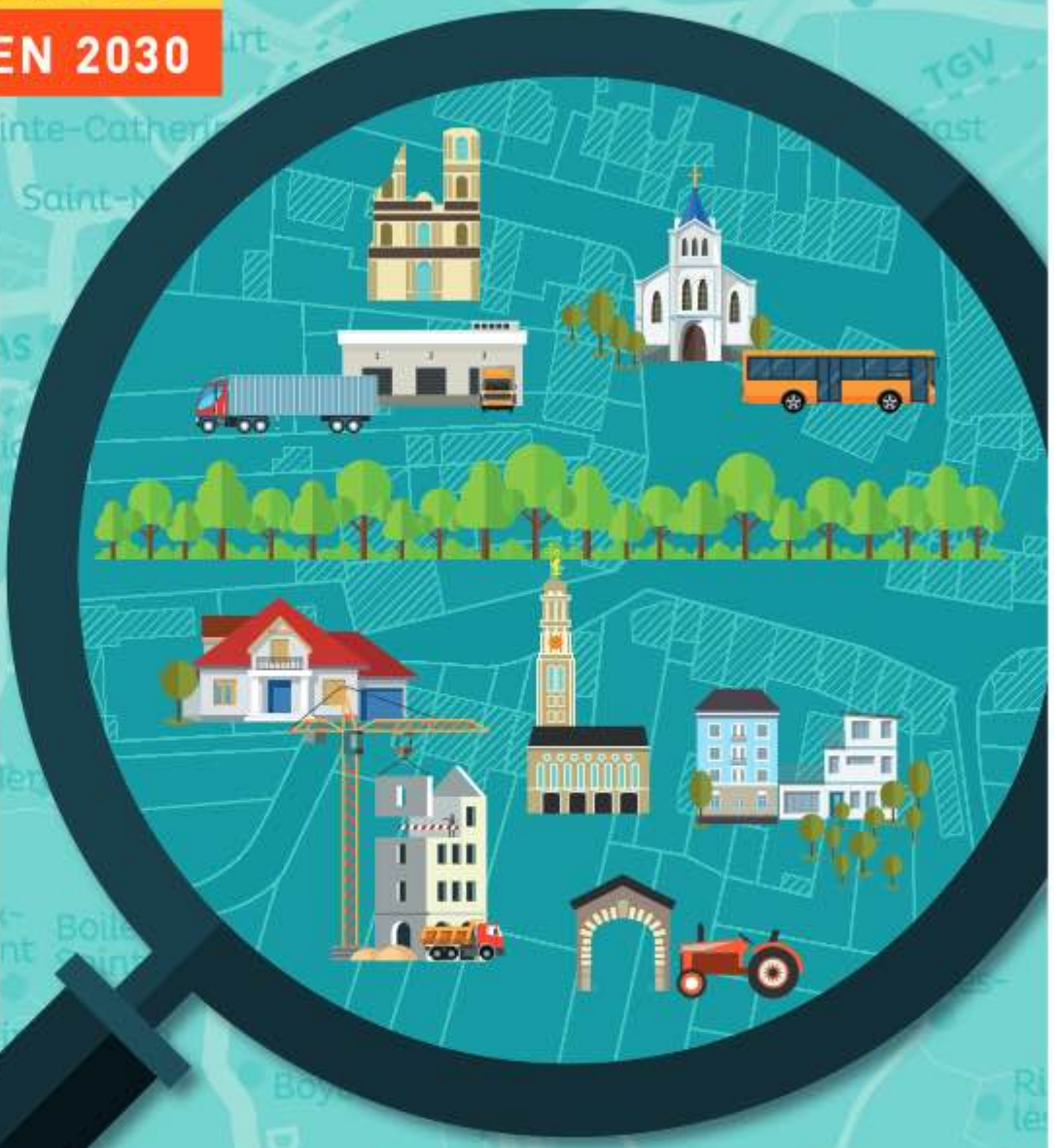
PROJET

GRAND ARRAS

VIVRE EN 2030

AJUSTEMENT N°5
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

39 COMMUNES



Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Communautaire
en date du 09/03/2023

Pour le Président,
le Vice-président délégué
à l'Urbanisme

Alain VAN GHELDER

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Communales et/ou sectorielles

ARRAS

Arras Communauté Urbaine

ARRAS

CARACTÉRISTIQUES COMMUNALES

Superficie : 11,63 km²

Population (2014) : 40 970 hab.

Densité : 3 523 hab./km²

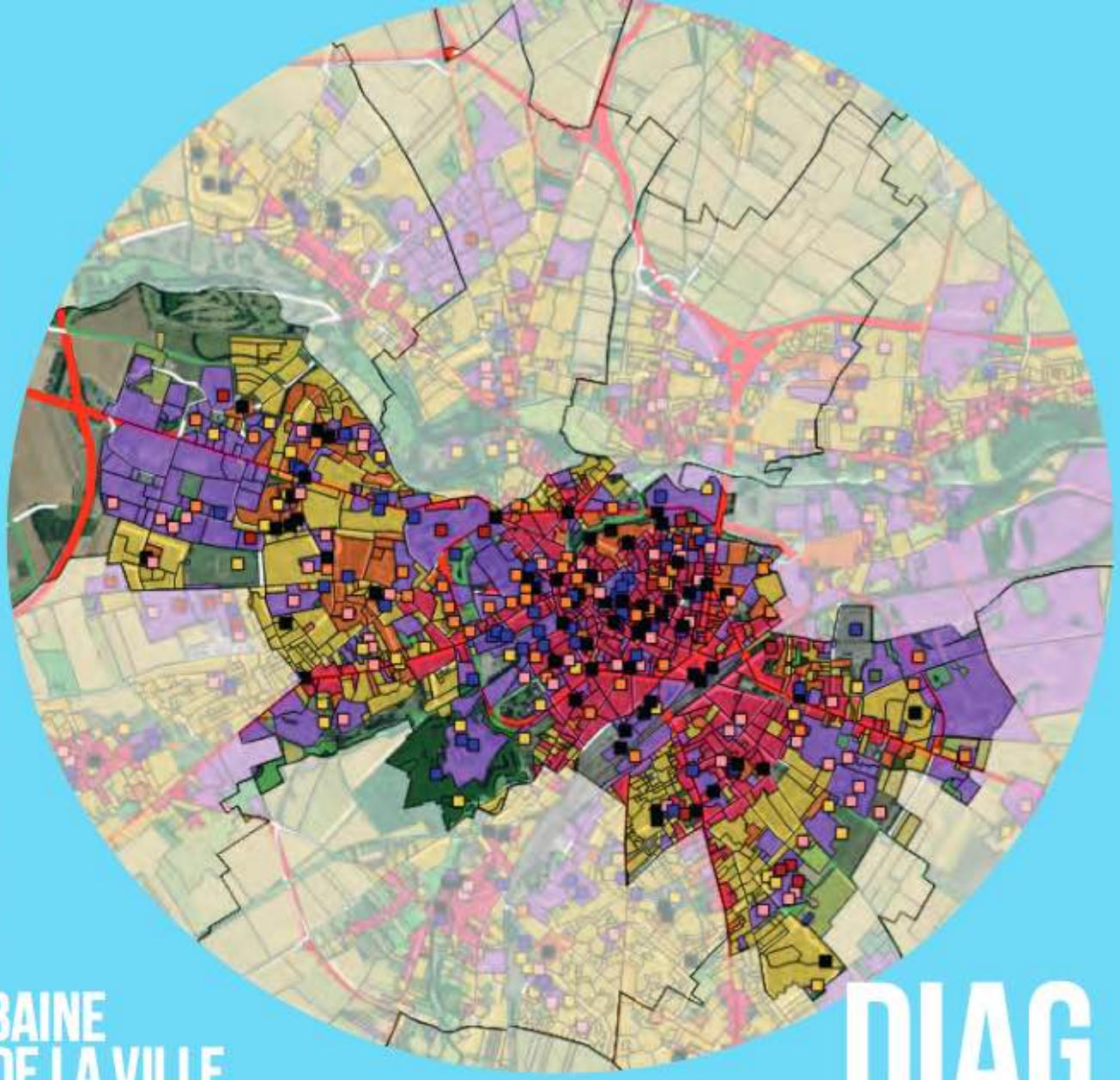
Ville centre de la communauté urbaine, la cité historique d'Arras était à l'origine implantée à l'intérieur des remparts au sein desquels subsistent encore aujourd'hui quelques uns des vestiges et constructions anciennes. Malgré un renouvellement urbain récurrent, le développement de la ville a logiquement suivi une logique d'intégration **des anciens faubourgs.**

Outre les larges places qui contrastent avec les rues étroites du centre-ville, Arras bénéficie **de grands espaces verts, de jardins, de squares et plus généralement d'espaces** de respiration au sein du tissu bâti.

Riche d'un patrimoine architectural et bâti conséquent, dont les éléments les plus emblématiques **restent la Citadelle et le** Beffroi (tous deux inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO), **la ville jouit de sa proximité avec la vallée de la Scarpe et de son cadre paysager de qualité.**

Préfecture du Pas-de-Calais, la ville d'Arras dispose de nombreux équipements et services dont certains au rayonnement plus large, supra-communautaire voire régional.

Principal pôle d'activités de la **communauté urbaine, Arras** affiche un dynamisme économique certain, notamment pour le secteur tertiaire, faisant de la ville un site d'implantation privilégié.



STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGÈRE DE LA VILLE

DIAG

PROJET GRAND ARRAS VIVRE EN 2030

TYPOLOGIES DE BÂTI & POTENTIEL
- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Equipements et activités

EQUIPEMENTS
- Rayonnement supra-communautaire
- Services de proximité
- Enseignement primaire et secondaire
- Santé et action sociale
- Sportif local et de loisirs
- Culturel
- Transport
- Technique
- Espace vert

DESSERTE
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Chemin de randonnée

ENVIRONNEMENT & PAYSAGE
- Forêt
- Prairie
- Espace agricole

PROJET GRAND ARRAS
VIVRE EN 2030

ARRAS

CARTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif de Densité : 40 logements / ha

Légende

AXE 1 UNE ÉCONOMIE À HAUTE VALEUR AJOUTÉE

- Conforter ou requalifier les parcs d'activités
- Conforter les zones commerciales
- Développer les parcs d'activités économiques

AXE 2 UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- Conforter les centres de vie et d'animation (commerces, aménités...)
- Développer l'offre en commerces et le niveau d'aménités des pôles relais
- Viser un niveau d'équipements et de services équilibrés
- Requalifier l'espace public

METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

- Mettre en valeur les cônes de vue et percées visuelles
- Traiter et requalifier les espaces à l'interface avec les terres cultivées et naturelles
- Préserver les coeurs de nature et espaces naturels relais
- Valoriser les atouts paysagers et récréatifs (parcs urbains, espaces verts, espaces de loisirs de plein air)
- Préserver et conforter les corridors écologiques, paysagers et les auréoles bocagères

PERMETTRE LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

- Maintenir l'identité des cœurs de bourg
- Valoriser et mettre en avant les éléments du patrimoine bâti ou paysager identifiés : 500 pépites

AXE 3 UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE RENFORCÉE

- Prévoir des secteurs d'extension urbaine
- Intensifier la ville / le bourg / le village (renouvellement urbain et dents creuses)
- Favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et/ou générationnelle
- OAP Secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle

AXE 4 UN TRÈS HAUT NIVEAU DE SERVICE À LA POPULATION

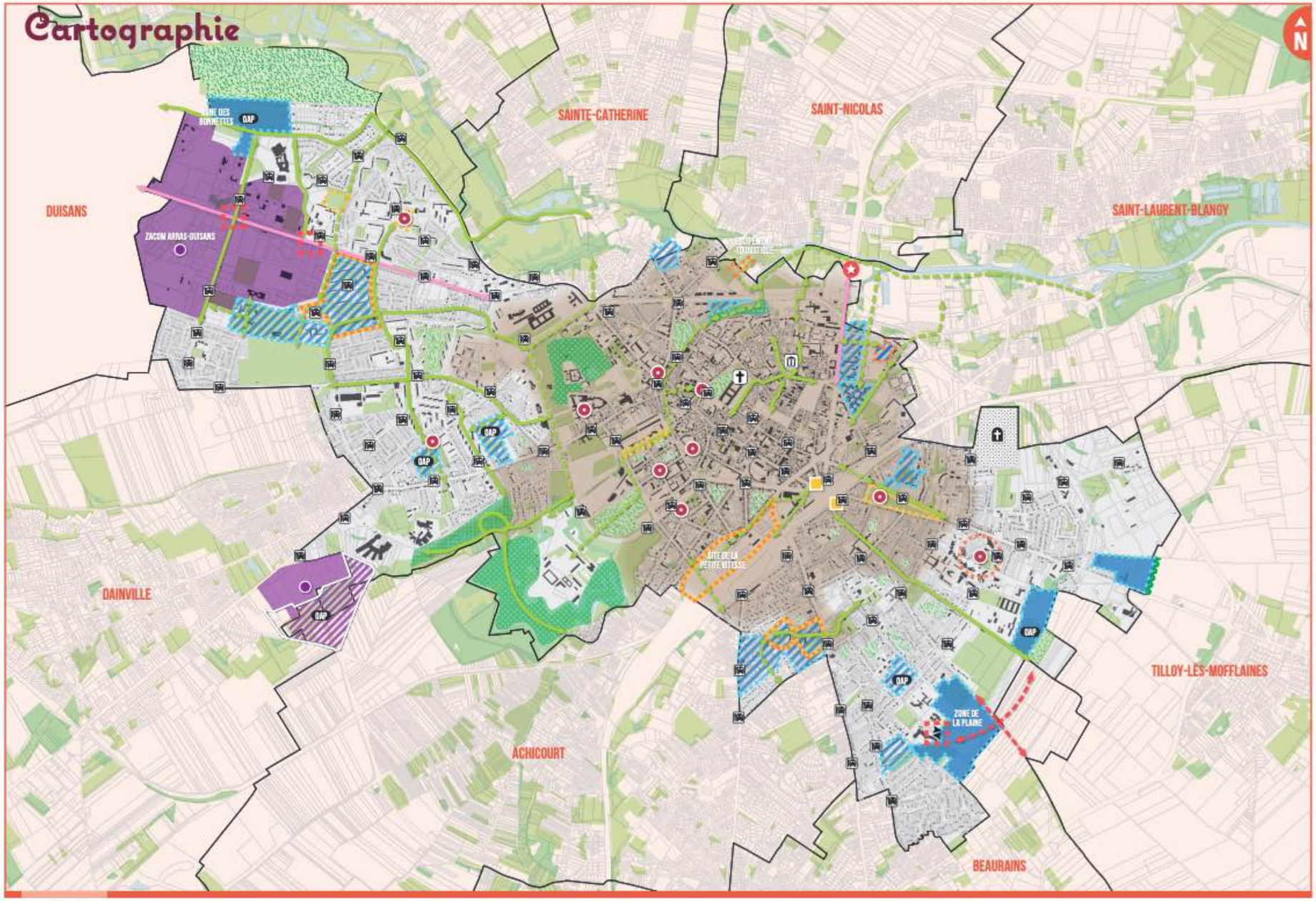
STRUCTURER ET RELIER LES TERRITOIRES

- Développer les projets structurants en matière de transport
- Créer les voies d'accès et de desserte des secteurs à urbaniser
- Réaménager et requalifier les carrefours
- Préserver les cheminements doux (pédestres, cyclables, équestres)
- Développer les cheminements doux (pédestres, cyclables, équestres)
- Maintenir et créer des espaces de stationnement :Aires de covoiturage et/ou parcs relais
- Requalifier les voies et les traversées de bourg
- Requalifier les entrées de territoire par un traitement favorisant l'identification
- Préserver des fenêtres d'accès

Mairie · Église · Cimetière

Arrêt de transport en commun · Principales voies · Cours d'eau

Cartographie



PROJET GRAND ARRAS VIVRE EN 2030

ARRAS

CARTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif de Densité : 40 logements / ha

Légende

AXE 1 UNE ÉCONOMIE À HAUTE VALEUR AJOUTÉE

- Conforter ou requalifier les parcs d'activités
- Conforter les zones commerciales
- Développer les parcs d'activités économiques

AXE 2 UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- Conforter les centres de vie et d'animation (commerces, aménités...)
- Développer l'offre en commerces et le niveau d'aménités des pôles relais
- Viser un niveau d'équipements et de services équilibrés
- Requalifier l'espace public

METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

- Mettre en valeur les cônes de vue et percées visuelles
- Traiter et requalifier les espaces à l'interface avec les terres cultivées et naturelles
- Préserver les coeurs de nature et espaces naturels relais
- Valoriser les atouts paysagers et récréatifs (parcs urbains, espaces verts, espaces de loisirs de plein air)
- Préserver et conforter les corridors écologiques, paysagers et les auréoles bocagères

PERMETTRE LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

- Maintenir l'identité des cœurs de bourg
- Valoriser et mettre en avant les éléments du patrimoine bâti ou paysager identifiés : 500 pépites

AXE 3 UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE RENFORCÉE

- Prévoir des secteurs d'extension urbaine
- Intensifier la ville / le bourg / le village (renouvellement urbain et dents creuses)
- Favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et/ou générationnelle
- OAP Secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle

AXE 4 UN TRÈS HAUT NIVEAU DE SERVICE À LA POPULATION

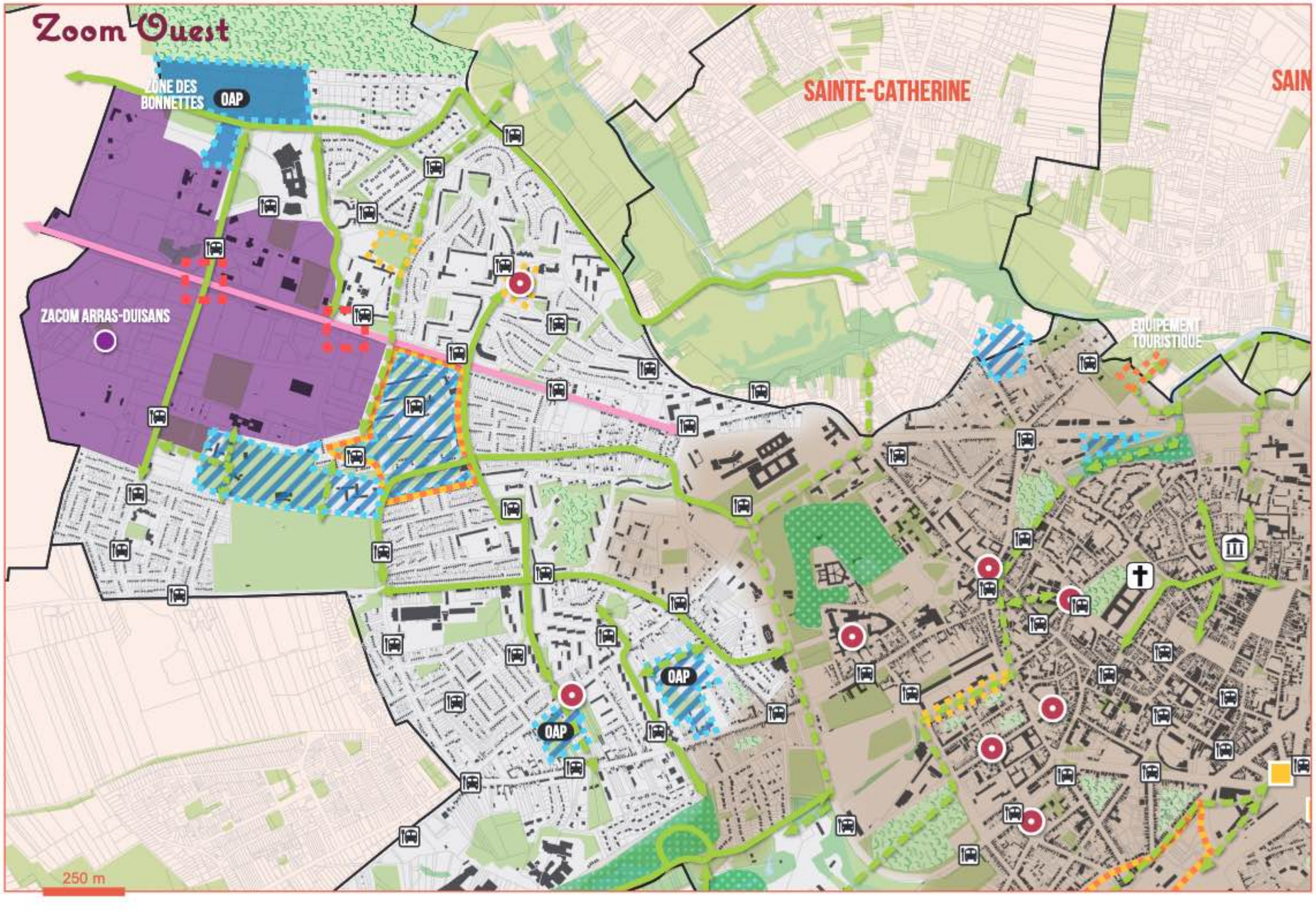
STRUCTURER ET RELIER LES TERRITOIRES

- Développer les projets structurants en matière de transport
- Créer les voies d'accès et de desserte des secteurs à urbaniser
- Réaménager et requalifier les carrefours
- Préserver les cheminements doux (pédestres, cyclables, équestres)
- Développer les cheminements doux (pédestres, cyclables, équestres)
- Maintenir et créer des espaces de stationnement :Aires de covoiturage et/ou parcs relais
- Requalifier les voies et les traversées de bourg
- Requalifier les entrées de territoire par un traitement favorisant l'identification
- Préserver des fenêtres d'accès

Mairie · Église · Cimetière

Arrêt de transport en commun · Principales voies · Cours d'eau

Zoom Ouest



PROJET GRAND ARRAS VIVRE EN 2030

ARRAS

CARTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif de Densité : 40 logements / ha

Légende

AXE 1 UNE ÉCONOMIE À HAUTE VALEUR AJOUTÉE

- Conforter ou requalifier les parcs d'activités
- Conforter les zones commerciales
- Développer les parcs d'activités économiques

AXE 2 UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- Conforter les centres de vie et d'animation (commerces, aménités...)
- Développer l'offre en commerces et le niveau d'aménités des pôles relais
- Viser un niveau d'équipements et de services équilibrés
- Requalifier l'espace public

METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

- Mettre en valeur les cônes de vue et percées visuelles
- Traiter et requalifier les espaces à l'interface avec les terres cultivées et naturelles
- Préserver les coeurs de nature et espaces naturels relais
- Valoriser les atouts paysagers et récréatifs (parcs urbains, espaces verts, espaces de loisirs de plein air)
- Préserver et conforter les corridors écologiques, paysagers et les auréoles bocagères

PERMETTRE LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

- Maintenir l'identité des cœurs de bourg
- Valoriser et mettre en avant les éléments du patrimoine bâti ou paysager identifiés : 500 pépites

AXE 3 UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE RENFORCÉE

- Prévoir des secteurs d'extension urbaine
- Intensifier la ville / le bourg / le village (renouvellement urbain et dents creuses)
- Favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et/ou générationnelle
- OAP Secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle

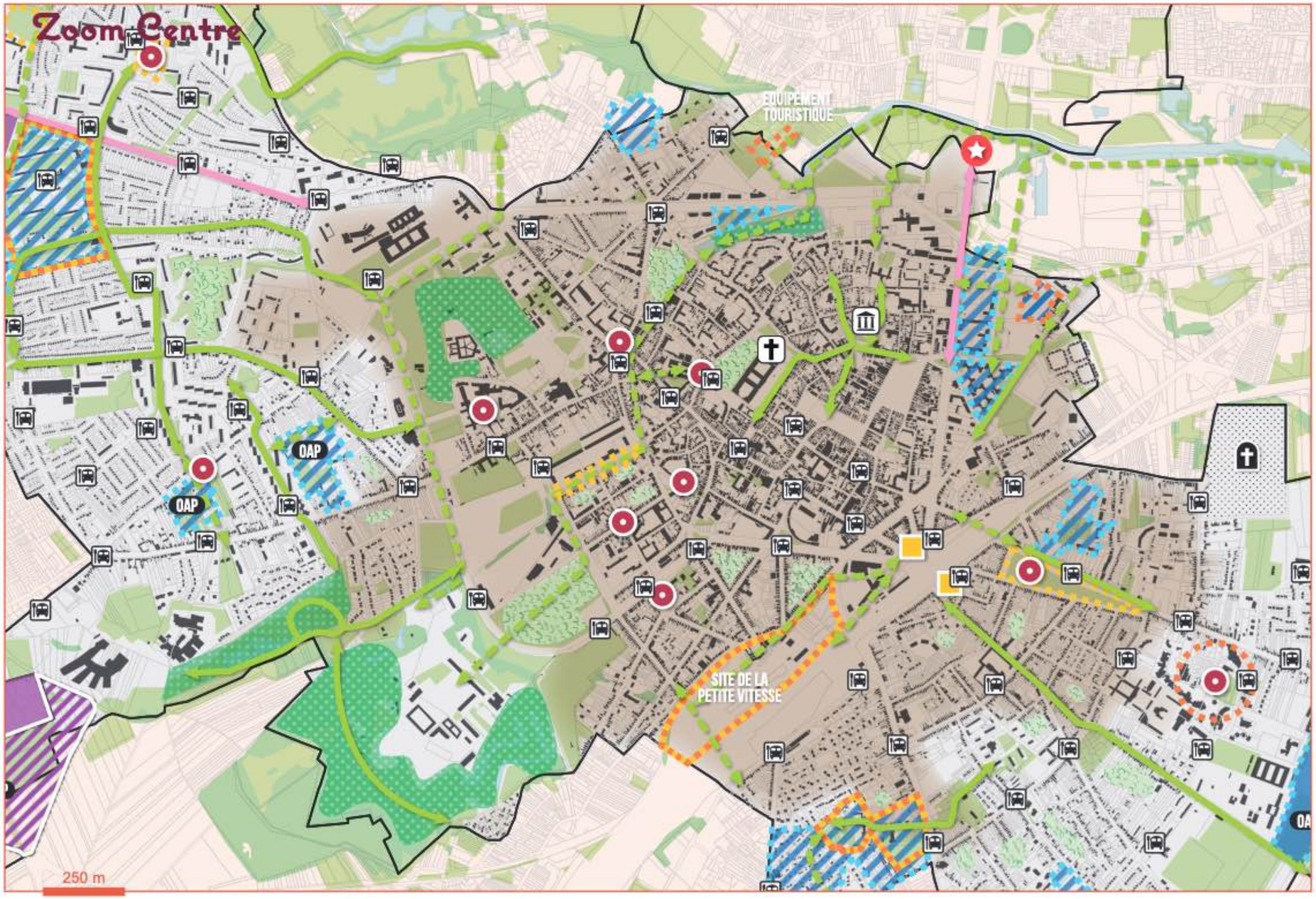
AXE 4 UN TRÈS HAUT NIVEAU DE SERVICE À LA POPULATION

STRUCTURER ET RELIER LES TERRITOIRES

- Développer les projets structurants en matière de transport
- Créer les voies d'accès et de desserte des secteurs à urbaniser
- Réaménager et requalifier les carrefours
- Préserver les cheminements doux (pédestres, cyclables, équestres)
- Développer les cheminements doux (pédestres, cyclables, équestres)
- Maintenir et créer des espaces de stationnement :Aires de covoiturage et/ou parcs relais
- Requalifier les voies et les traversées de bourg
- Requalifier les entrées de territoire par un traitement favorisant l'identification
- Préserver des fenêtres d'accès

Mairie · Église · Cimetière

Arrêt de transport en commun · Principales voies · Cours d'eau



PROJET GRAND ARRAS VIVRE EN 2030

ARRAS

CARTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif de Densité : 40 logements / ha

Légende

AXE 1 UNE ÉCONOMIE À HAUTE VALEUR AJOUTÉE

- Conforter ou requalifier les parcs d'activités
- Conforter les zones commerciales
- Développer les parcs d'activités économiques

AXE 2 UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- Conforter les centres de vie et d'animation (commerces, aménités...)
- Développer l'offre en commerces et le niveau d'aménités des pôles relais
- Viser un niveau d'équipements et de services équilibrés
- Requalifier l'espace public

METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

- Mettre en valeur les cônes de vue et percées visuelles
- Traiter et requalifier les espaces à l'interface avec les terres cultivées et naturelles
- Préserver les coeurs de nature et espaces naturels relais
- Valoriser les atouts paysagers et récréatifs (parcs urbains, espaces verts, espaces de loisirs de plein air)
- Préserver et conforter les corridors écologiques, paysagers et les auréoles bocagères

PERMETTRE LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

- Maintenir l'identité des cœurs de bourg
- Valoriser et mettre en avant les éléments du patrimoine bâti ou paysager identifiés : 500 pépites

AXE 3 UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE RENFORCÉE

- Prévoir des secteurs d'extension urbaine
- Intensifier la ville / le bourg / le village (renouvellement urbain et dents creuses)
- Favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et/ou générationnelle
- OAP Secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle

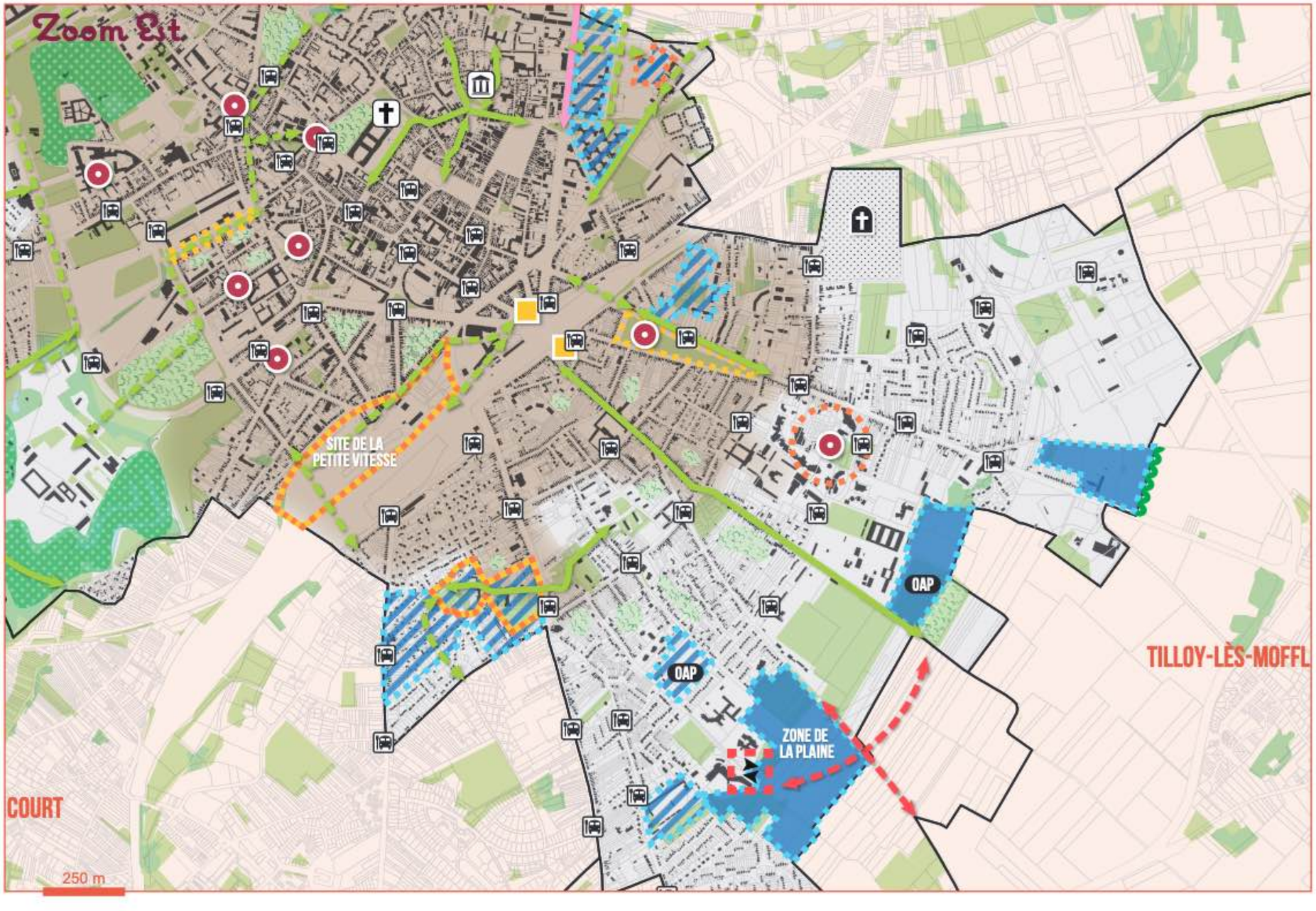
AXE 4 UN TRÈS HAUT NIVEAU DE SERVICE À LA POPULATION

STRUCTURER ET RELIER LES TERRITOIRES

- Développer les projets structurants en matière de transport
- Créer les voies d'accès et de desserte des secteurs à urbaniser
- Réaménager et requalifier les carrefours
- Préserver les cheminements doux (pédestres, cyclables, équestres)
- Développer les cheminements doux (pédestres, cyclables, équestres)
- Maintenir et créer des espaces de stationnement :Aires de covoiturage et/ou parcs relais
- Requalifier les voies et les traversées de bourg
- Requalifier les entrées de territoire par un traitement favorisant l'identification
- Préserver des fenêtres d'accès

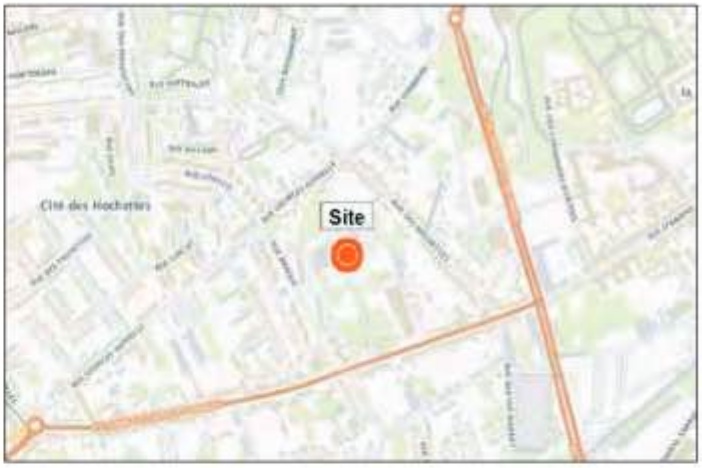
Mairie · Église · Cimetière

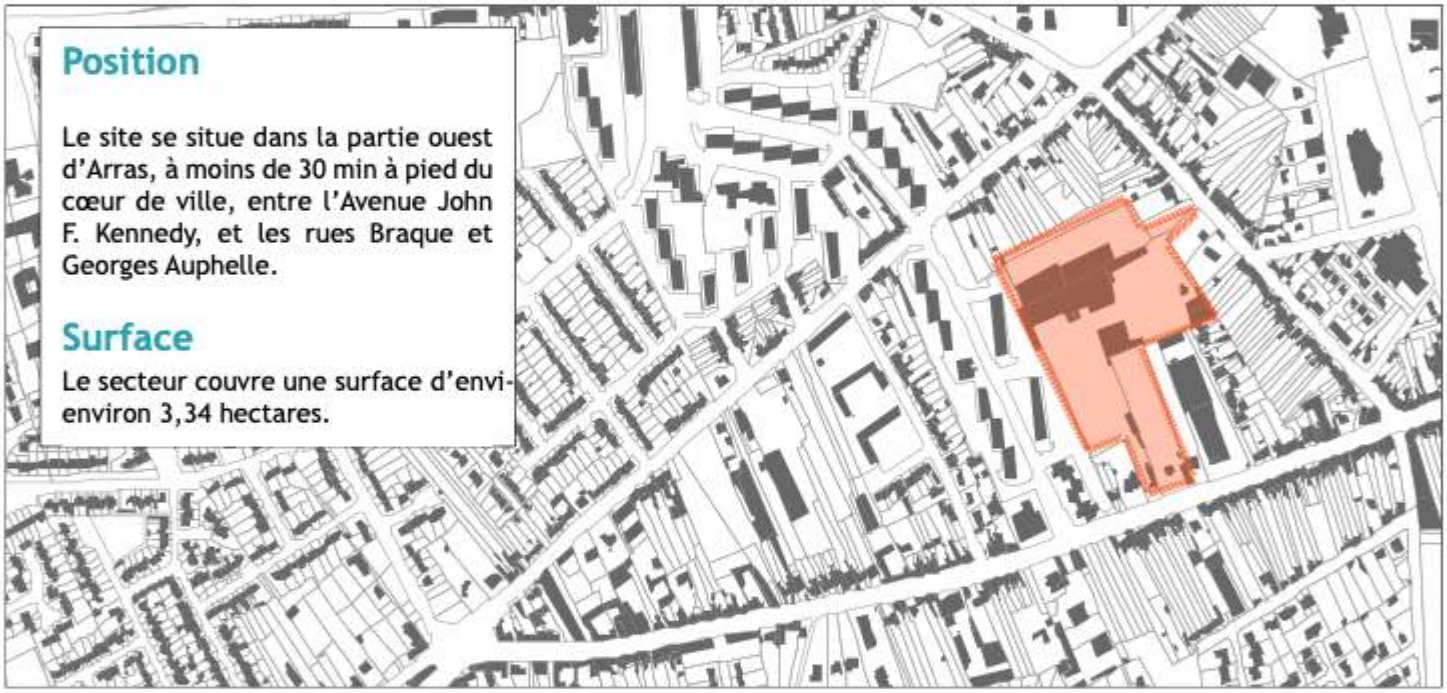
Arrêt de transport en commun · Principales voies · Cours d'eau



DIAGNOSTIC

ARRAS / SITE CBI - AV. JF KENNEDY, RUES GEORGES AUPHELLE ET BRAQUE





Position

Le site se situe dans la partie ouest d'Arras, à moins de 30 min à pied du cœur de ville, entre l'Avenue John F. Kennedy, et les rues Braque et Georges Auphelle.

Surface

Le secteur couvre une surface d'envi-environ 3,34 hectares.

Légende

Vocation principale du secteur OAP

- habitat
- Economique

Typo Morphologie:

- Bâti
- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Activités et équipements

Motif paysager

- Forêt
- Prairie
- Espace agricole
- Arbres/massif arboré
- Localisation prise de vue

Desserte

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Chemin ou sentier
- Accès potentiels au secteur (Positionnement indicatif)

DIAGNOSTIC

ARRAS / SITE CBI - AV. JF KENNEDY, RUES GEORGES AUPHELLE ET BRAQUE

Typo-morphologie

UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le site s'insère dans un tissu résidentiel relativement dense, caractérisé par des paysages de faubourg (avenue Kennedy) ou pavillonnaires (rue Georges Auphelle). Des convergences existent : maisons individuelles à l'alignement ou en léger retrait, mitoyennetés très fréquentes. Le rapport à la rue est important, tout en offrant une qualité de vie indéniable et des gabarits maîtrisés.

En partie ouest, la rue Braque dessert un ensemble de logements collectifs. Les bâtiments (r +4) sont implantés en épis, posant la question de la transition avec le site, situé au contact. On retrouve également quelques pavillons situés directement sur le site, ainsi qu'un bâtiment d'activités (hangar) situé sur la frange sud, au niveau de l'impasse Saint-nicolas des Champs.

L'enjeu est donc de parvenir à insertion urbaine de qualité dans un environnement urbain diversifié.
A noter que le site n'est soumis à aucun risque susceptible d'entraver un aménagement futur pour le secteur.

Motif paysager

UN PAYSAGE URBAIN

Une large partie du site, qui n'est pas urbanisée, est occupée par des espaces végétalisés comptant un certain nombre d'arbres intéressants, qui contribuent déjà à la qualité de l'insertion paysagère des bâtiments existants. C'est particulièrement vrai sur la frange Ouest (au niveau des logements collectifs de la rue Braque) (1), et sur toute la partie sud du site. En partie est, ce sont les fonds de jardins des maisons donnant sur la rue des hochettes (2) qui permettent de contribuer à donner l'impression que le site est niché dans un cœur d'îlot préservé.

Desserte

UNE DESSERTE EFFICACE ET UNE CONNEXION AUX TRANSPORTS EN COMMUN

Le site s'inscrit dans un îlot bien desservi, s'appuyant sur une desserte de proximité efficace, et une desserte primaire (avenue Kennedy) permettant de rejoindre efficacement le centre (1).
Par contre, la desserte du cœur d'îlot est exclusivement dédiée aux bâtiments d'activités voués à disparaître. Des points d'accroche intéressants existent pour développer cette desserte : accès au nord du site par la rue des hochettes (2), possibilité de raccordement à la rue Braque, point d'accès intéressant également au niveau de l'Avenue Kennedy.

ORIENTATIONS

ARRAS / SITE CBI - AV. JF KENNEDY, RUES GEORGES AUPHELLE ET BRAQUE

AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC

- Voie nouvelle de desserte - double sens
- Voie nouvelle de desserte - simple sens
- Traitement des carrefours (sécurité - insertion)
- Principe de stationnement
- Accès
- Fenêtre d'accès
- Cheminement doux à conserver / valoriser
- Cheminement doux à créer
- Cour carrossable à créer - espace partagé et apaisé
- Principe d'espace public à positionner

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

- Implantation spécifique de commerce / équipement

Secteur d'implantation bâtie à dominante résidentielle

- à dominante habitat individuel
- à dominante habitat intermédiaire
- à dominante habitat collectif
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Secteur d'implantation bâtie à dominante économique
- Commerce en rez-de-chaussée

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Principe de structuration du front bâti
- Principe d'espaces verts à positionner
- Traitement paysager des interfaces
- Principe de plantation
- Vues à préserver / créer
- Jardins partagés à conserver
- Jardins partagés à positionner
- Noue paysagère
- Arbres existants à conserver
- R+1 ⟷ R+3 Principe d'organisation des hauteurs
- R+3 Hauteur maximale des hauteurs
- Arrêt de transport en commun
- Prise en compte du risque cavité

ORIENTATIONS

ARRAS / SITE CBI - AV. JF KENNEDY RUES GEORGES AUPHELLE ET BRAQUE

Les principes d'aménagement du secteur

RÉINVESTIR UN VASTE CŒUR D'ÎLOT ET L'INTÉGRER À SON ENVIRONNEMENT URBAIN

L'organisation de la desserte du site est une question essentielle pour permettre le réinvestissement efficace de l'îlot et son intégration dans son environnement urbain.

Ainsi, le projet vise à hiérarchiser les voies pour dégager des parcours s'appuyant sur un partage de la voirie (entre voiture, cyclistes et piétons) et permettant un maillage du cœur d'îlot :

- création d'une voie nouvelle en double sens reliant la rue Braque à la rue des hochettes ;
- desserte du cœur d'îlot par une rue à sens unique reliant la voie nouvelle au nord à l'Avenue Kennedy au sud ;
- maillage du cœur d'îlot par des cours carrossables, offrant des espaces partagés et apaisés, et des liaisons douces nouvelles.

L'organisation du réseau de voirie prend en compte la proximité du centre-ville et la présence d'arrêts de transports en commun, le long ou à proximité de l'avenue John F. Kennedy.

Le stationnement des véhicules se fait à l'échelle du site, dans un jeu d'alternance avec les espaces dédiés aux constructions. Le plan de l'OAP identifie les secteurs préférentiels de localisation des stationnements : des ajustements restent possibles en fonction du détail du projet, à condition de respecter un ratio minimum de 1 place par logement si parking enterré et 1.2 place par logement si parking aérien. Les places réalisées pourront être réservées aux logements, ou mutualisées pour servir des de stationnement public.

Dans le cadre de la réalisation d'un espace de stationnement semi-enterré ou en rez-de-chaussée et édifié dans l'emprise bâti, il sera possible de déroger au plan de l'OAP quant aux hauteurs imposées. Ainsi, une bonification de la constructibilité, égale à la réalisation d'un niveau supplémentaire, sera autorisée.

OFFRIR UNE QUALITÉ D'HABITER À PROXIMITÉ DU CENTRE

Programmation

La programmation du site, résidentielle, s'inscrit dans une logique de diversification de l'offre de logements sur le territoire de la Communauté urbaine. Les différentes parties de l'opération accueilleront une diversité de types de logements : collectifs, individuels groupés individuels en
lots libres. Le plan de l'OAP figure les principes de localisation des logements, sans définir avec précision les implantations et organisations à l'échelle des parcelles, en particulier pour laisser une souplesse nécessaire à l'articulation des espaces de logements et des espaces de stationnement.

Traitement des transitions et des espaces libres

La répartition des types de logements sur le site de l'opération permet de travailler les transitions entre le futur projet et l'existant. Les interfaces entre types de logements (collectif/ intermédiaire ; intermédiaire / individuel ; collectif / individuel) feront systématiquement l'objet d'un travail paysager : c'est l'une des conditions de réalisation des projets.
L'organisation du bâti devra également permettre la création ou le maintien de cœurs d'îlots paysagers.
Ce travail d'insertion paysagère s'appuiera au maximum sur la conservation des arbres existants.
Les hauteurs maximales, définies de façon cohérentes avec les types de logements, permettent également de soigner l'articulation des formes urbaines et architecturales, et l'insertion urbaine du site : les transitions entre les nouvelles constructions et celles existantes aux abords du site d'opération devront être particulièrement travaillées, en matière de formes urbaines et architecturales d'une part, en matière de traitement de l'interface (réalisations paysagères) d'autre part.

Orientation du bâti

Une attention particulière sera apportée à l'orientation des constructions, afin de favoriser le confort thermique et l'ensoleillement des logements. Les constructions s'implanteront ainsi de préférence selon un axe Est-Ouest, permettant de dégager au maximum des ouvertures au sud.

DENSITÉ MINIMALE À L'ÉCHELLE DU SECTEUR

40 logements par hectare.

PART MINIMALE D'ESPACES VÉGÉTALISÉS

Un pourcentage de 20% de la surface du secteur devra être traité en espaces végétalisés.

DIAGNOSTIC

ARRAS / Rue W Brandt - Bonnettes

Position

Situé à l'extreme ouest d'Arras, le secteur s'insère dans le quartier des Bonnettes à proximité immédiate de l'hopital et en bordure de golf.

Surface

Le secteur couvre une superficie d'environ 9.8 ha.

Légende

Vocation principale du secteur:
- Habitat
- Economique
- Mixte (habitat, commerce, équipement)

Typo Morphologie
- Bâti
- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Activités et équipements

Motif paysager:
- Foret
- Prairie
- Espace agricole
- ZNIEFF
- Arbres / massif arboré
- Localisation prise de vue

Desserte
- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Chemin ou seniter
- Accès potentiels au secteur (positionnement indicatif)

DIAGNOSTIC

ARRAS / Rue W Brandt - Bonnettes

Typo-morphologie

UN SECTEUR NON BATI SITUE EN EPAISSISSEMENT

Situé au nord-ouest de la commune, le site, non bâti, est en continuité d'un lotissement existant de maisons individuelles avec jardin et d'une opération mixte en cours au sud. A proximité, se trouve l'hopital des Bonnettes.

Motif paysager

UN PAYSAGE MIXTE AGRICOLE ET URBAIN

Constitué en majeure partie d'espace agricole, le secteur s'ouvre sur des plaines d'ampleurs et sur le golf au nord et à l'ouest tandis que l'urbanisation existante l'encercle au sud et à l'est.

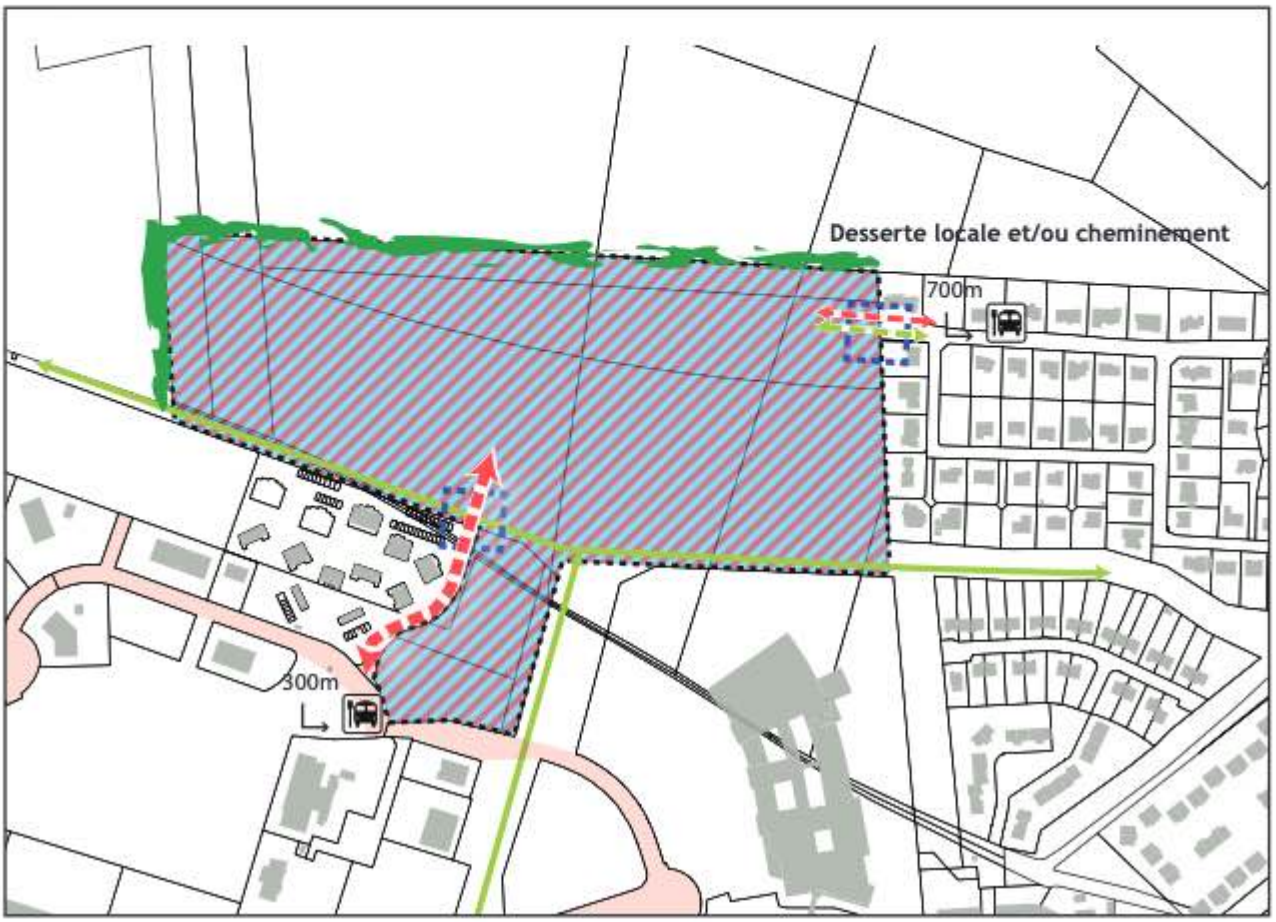
Desserte

UNE ACCESSIBILITE LIMITEE

Le site sera accessible depuis le sud par une future voie perdendiculaire à la rue du Dr Forgeois. Un bouclage est envisageable par la rue des Atrebates dans un contexte de desserte locale uniquement. Un chemin de grande randonnée longe la limite sud du site.

ORIENTATIONS

ARRAS / Rue W Brandt - Bonnettes



Périmètre de l'OAP

Voirie existante

AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC

- Voirie principale à créer
- Voirie secondaire à créer
- Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion)
- Principe de stationnement
- Accès
- Fenêtre d'accès
- Cheminement doux à conserver / valoriser
- Cheminement doux à créer
- Arrêt de transport en commun

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif
- Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement
- Principe d'espace public à positionner
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Secteur à dominante d'activités économiques

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner
- Traitement des franges paysagères
- Principe de plantation
- Vues à préserver / créer
- Principe de structuration du front bâti

DIAGNOSTIC

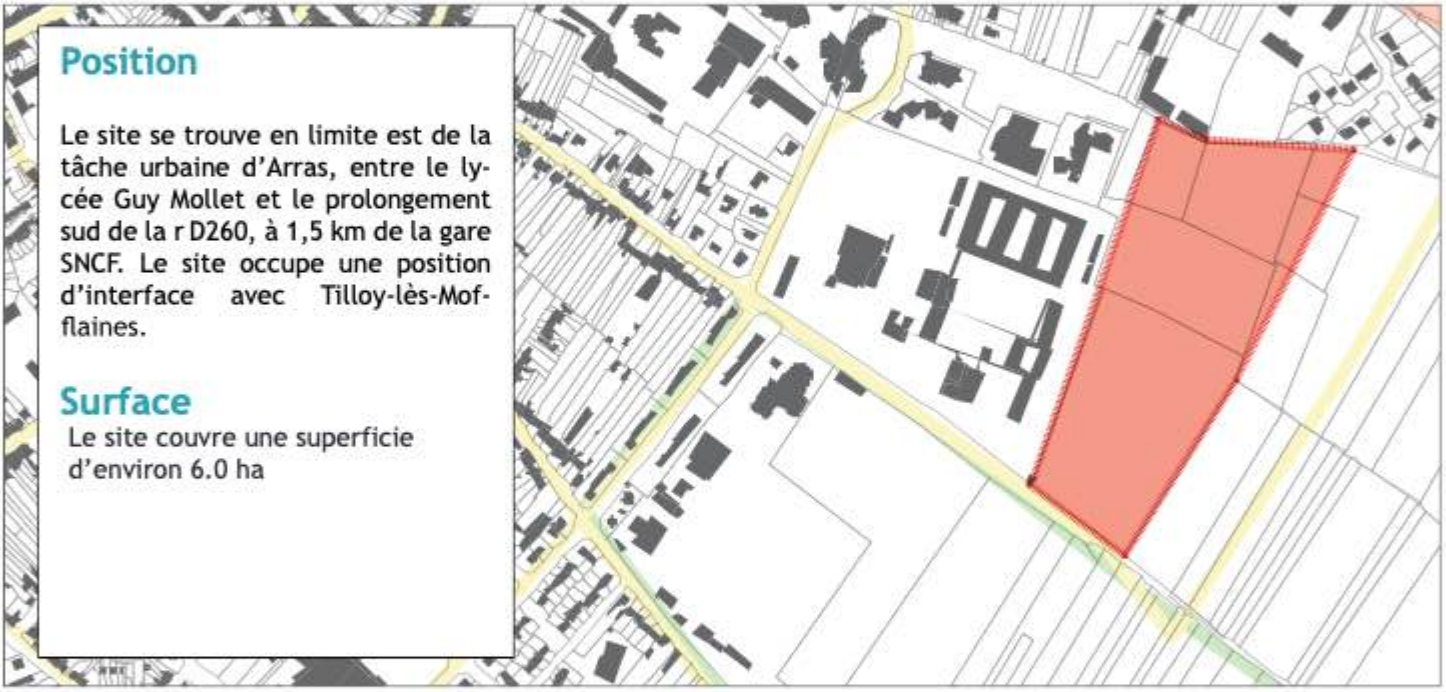
ARRAS / ANCIEN LYCEE JULES FERRY - RUE BOCQUET FLOCHEL

Position

Le site se trouve en limite est de la tâche urbaine d'Arras, entre le lycée Guy Mollet et le prolongement sud de la r D260, à 1,5 km de la gare SNCF. Le site occupe une position d'interface avec Tilloy-lès-Mofflaines.

Surface

Le site couvre une superficie d'environ 6.0 ha



Légende

Vocation principale du secteur OAP

- habitat
- Economique

Typo Morphologie:

- Bâti
- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Activités et équipements

Motif paysager

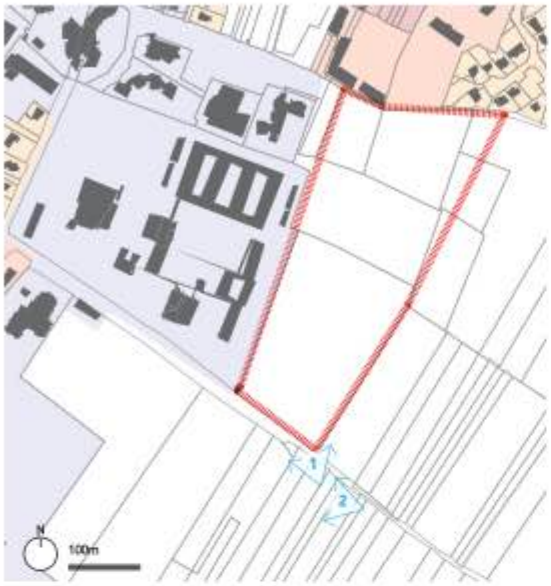
- Forêt
- Prairie
- Espace agricole
- Arbres/massif arboré
- Localisation prise de vue

Desserte

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Chemin ou sentier
- Accès potentiels au secteur (Positionnement indicatif)

DIAGNOSTIC

ARRAS / ANCIEN LYCEE JULES FERRY - RUE BOCQUET FLOCHEL



Typo-morphologie
UN SECTEUR D'INTERFACE EN FRICHE

Le site, non bâti, correspond à une friche, seulement occupée dans sa frange sud par un petit parking (environ 25 places) (1). Au nord-ouest s'élève le lycée Guy Mollet, dont l'organisation (gabarits et implantations) est typique des équipements publics. Un ensemble d'équipements sportifs s'étend de l'autre côté de la rue Bocquet Flochel (2).
Au sud-est, le site est bordé par des jardins familiaux réalisés le long de la route connectée à la r D260.

(1)

(2)

Motif paysager
UN PAYSAGE AGRICOLE

Suite à son ancienne occupation, le site est désormais une friche enherbée, insérée entre des tissus urbains (lycée au nord) et des espaces cultivés : jardins familiaux en frange sud (1), champs en partie nord (2), au niveau d'un terrain agricole enclavé entre la ville et le prolongement de la r D260.
Le site est inséré dans son paysage par une haie qui l'isole de son environnement immédiat. Il occupe une position stratégique dans un objectif de traitement de l'interface entre les espaces urbains et la plaine agricole.

(1)

(2)

Desserte
UNE DESSERTE DE PROXIMITÉ RELATIVEMENT LIMITÉE

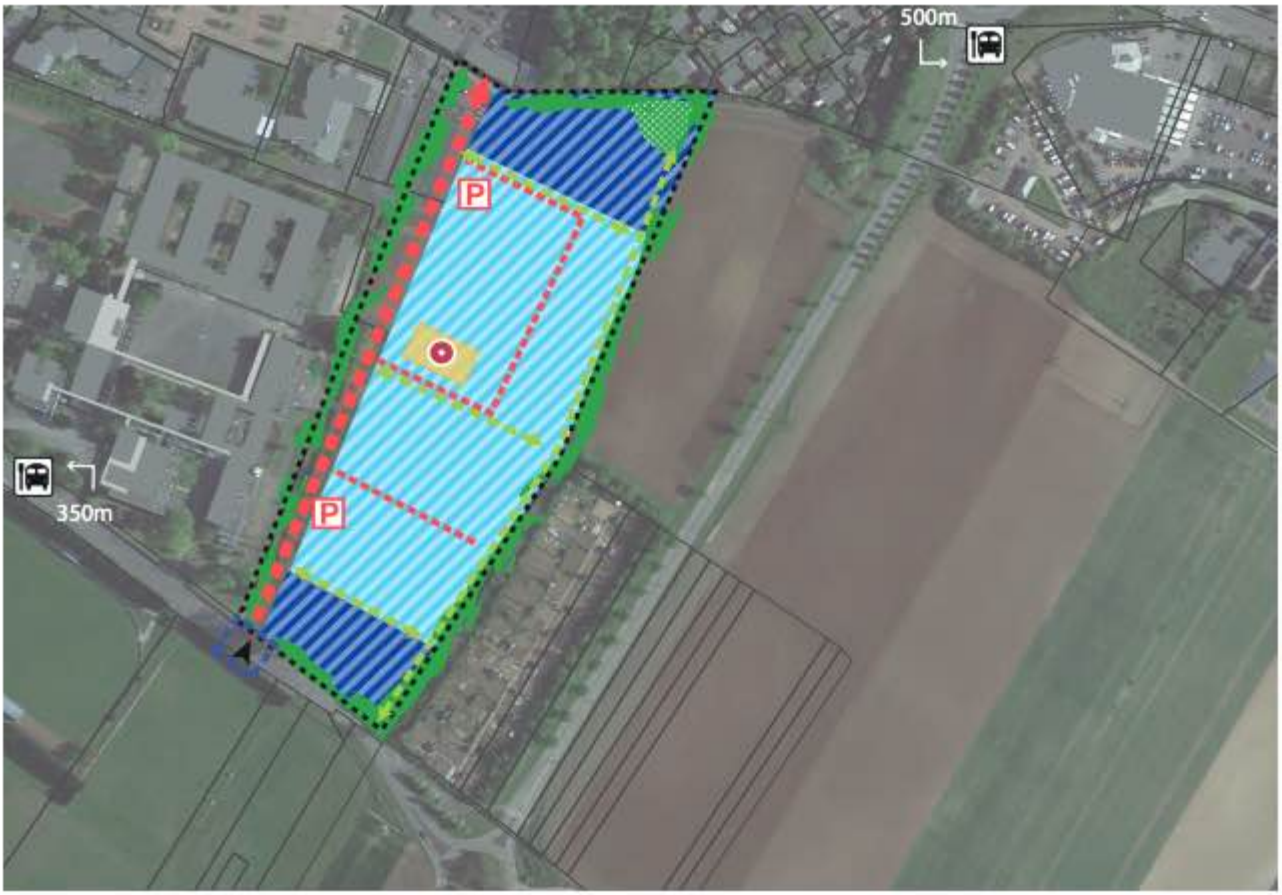
Si le site est à proximité immédiate de la r D260, le site n'est desservi directement que sur sa partie sud par la rue Bocquet Flochel (1), qui le relie en ligne droite à la gare SnCF d'Arras.
La desserte de proximité reste donc limitée, d'autant que l'organisation urbaine du lycée Guy Mollet ne permet pas d'ouvrir de nouvelles liaisons sur cette partie du projet. L'un des enjeux sera donc de favoriser le renforcement du réseau, en évitant une organisation en impasse, par exemple par une connexion à terme avec la rue Emile Didier (1).

(1)

(2)

ORIENTATIONS

ARRAS / ANCIEN LYCEE JULES FERRY - RUE BOCQUET FLOCHEL



Périmètre de l'OAP

Voirie existante

100 m

AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC

- Voirie principale à créer
- Voirie secondaire à créer
- Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion)
- Principe de stationnement
- Accès
- Fenêtre d'accès
- Cheminement doux à conserver / valoriser
- Cheminement doux à créer
- Arrêt de transport en commun

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

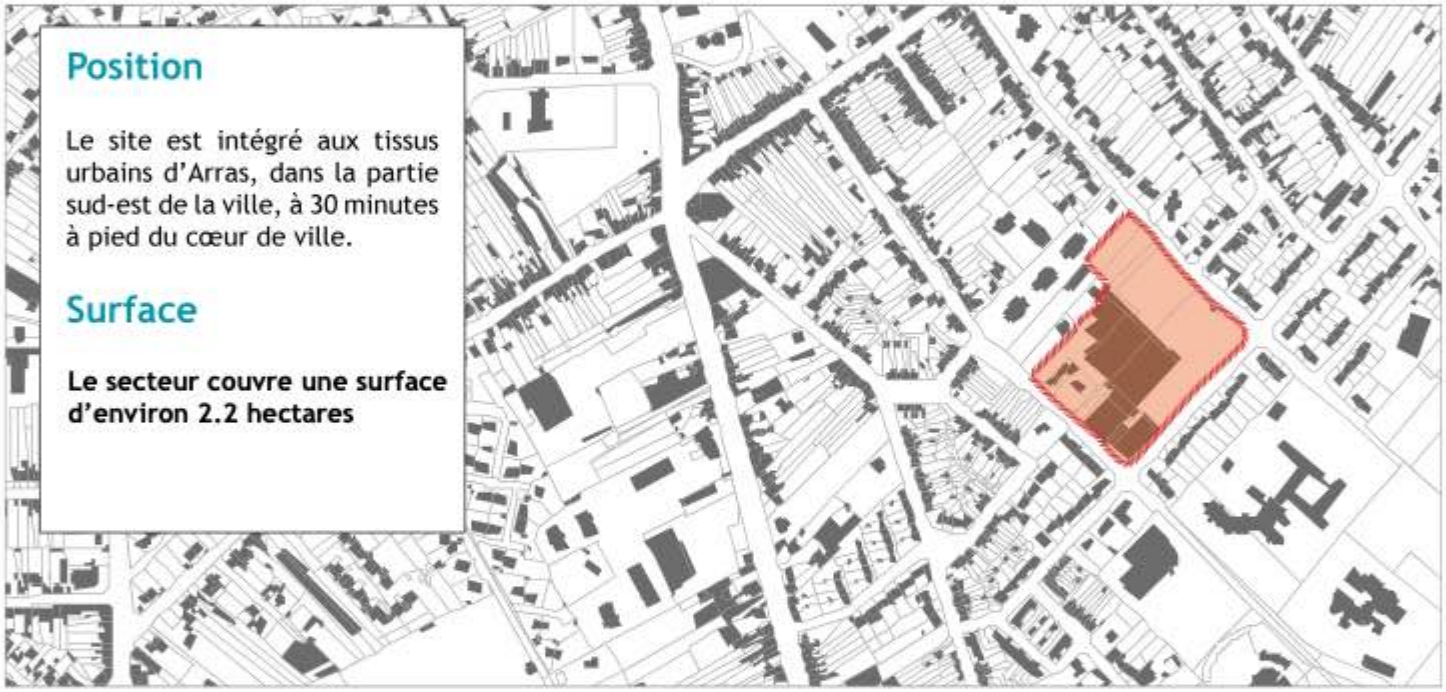
- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif
- Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement
- Principe d'espace public à positionner
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Secteur à dominante d'activités économiques

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner
- Traitement des franges paysagères
- Principe de plantation
- Vues à préserver / créer
- Principe de structuration du front bâti

DIAGNOSTIC

ARRAS / « SITE MATCH » - RUE DU 11 NOVEMBRE



Position

Le site est intégré aux tissus urbains d'Arras, dans la partie sud-est de la ville, à 30 minutes à pied du cœur de ville.

Surface

Le secteur couvre une surface d'environ 2.2 hectares

Légende

Vocation principale du secteur

- Habitat
- Economique
- Mixte (habitat, commerce, équipements, espaces verts)

Typo Morphologie:

- Bâti
- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Activités et équipements

Motif paysager

- Forêt
- Prairie
- Espace agricole
- ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- Arbres/massif arboré
- Localisation prise de vue

Desserte

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Chemin ou sentier
- Accès potentiels au secteur (Positionnement indicatif)

DIAGNOSTIC

ARRAS / « SITE MATCH » - RUE DU 11 NOVEMBRE

Typo-morphologie

UN SECTEUR NON BÂTI SITUÉ EN EXTENSION

Le site est occupé par un supermarché Match et une offre de loisirs (Paintball). Les bâtiments correspondent à des hangars en RDC+1, en tôle, sans souci particulier d'insertion urbaine. Un vaste parking (180 places) (1) sépare les bâtiments de la rue du 11 novembre, contribuant à renforcer le manque d'insertion des constructions qui ne participent pas à leur environnement urbain.
Sur la frange sud-ouest du site se dressent trois pavillons récents, adressés sur la rue de l'Abbé Lemire (2). Les alentours du site sont occupés par des tissus pavillonnaires (RDC, RDC+1) relativement dense (implantation en léger recul, mitoyennetés fréquentes).

(1)

(2)

Motif paysager

UN PAYSAGE AGRICOLE

Du fait du caractère fortement artificialisé du secteur, les motifs paysagers y sont rares. Le parking compte ainsi un petit espace vert planté (1), d'une faible qualité, tandis que certaines franges sont simplement traitées par des bandes enherbées (2). Sur sa frange sud-ouest, les petits jardins des maisons existantes permettent de dissimuler une partie du cœur du site aux regards. Surtout, la taille conséquente de l'îlot pose la question de son traitement paysager et environnemental.

(1)

(2)

Desserte

UNE ACCESSIBILITÉ RENFORCÉE

Le site est desservi sur ses côtés Est (1) et Ouest (2) par des rues correspondant à une desserte de proximité. Du fait de son occupation actuelle, il n'est pas irrigué dans sa partie interne. L'îlot élargi (incluant des terrains non intégrés dans le projet) est alors d'une taille supérieure à la moyenne du quartier, posant de fait la question de la desserte interne du site dans le cadre de son aménagement.

(1)

(2)

ORIENTATIONS

ARRAS / « SITE MATCH » - RUE DU 11 NOVEMBRE

Périmètre de l'OAP

Voirie existante

100 m

AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC

- Voirie principale à créer
- Voirie secondaire à créer
- Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion)
- Principe de stationnement
- Accès
- Fenêtre d'accès
- Cheminement doux à conserver / valoriser
- Cheminement doux à créer
- Arrêt de transport en commun

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

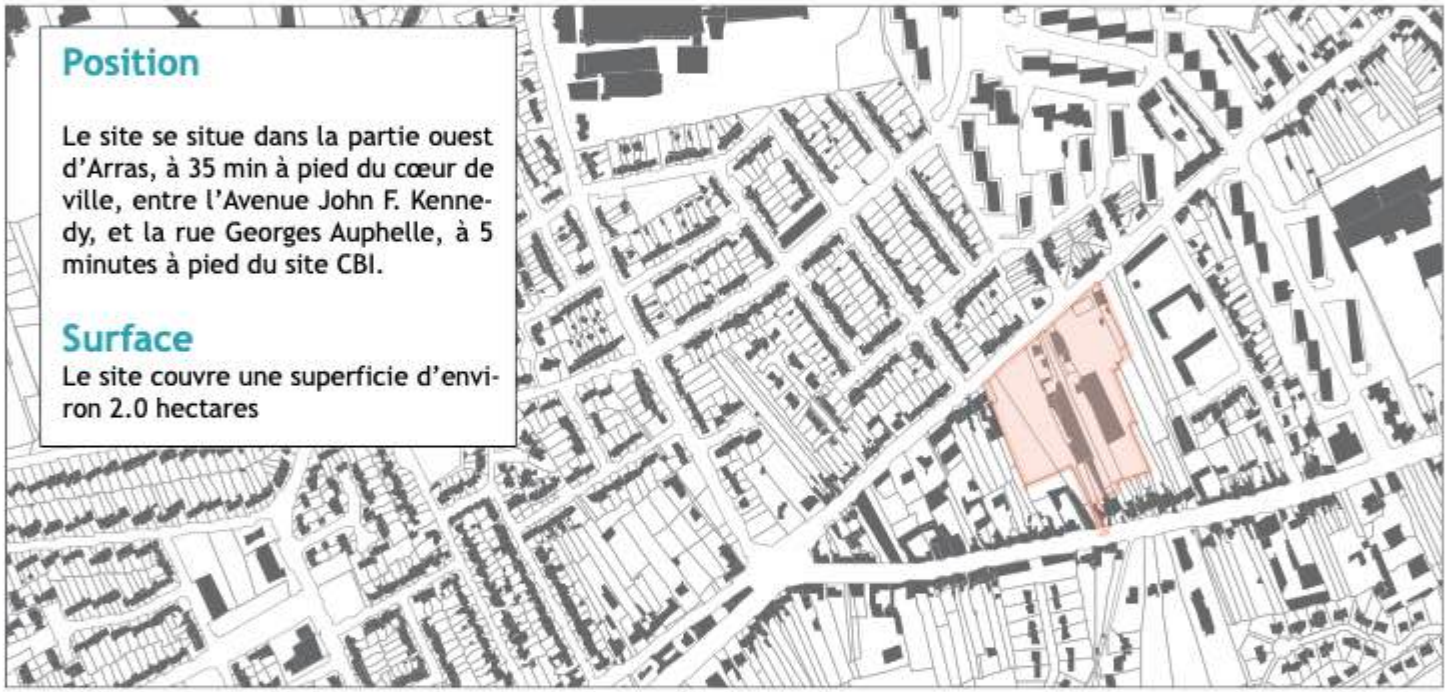
- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif
- Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement
- Principe d'espace public à positionner
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Secteur à dominante d'activités économiques

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner
- Traitement des franges paysagères
- Principe de plantation
- Vues à préserver / créer
- Principe de structuration du front bâti

DIAGNOSTIC

ARRAS / SITE TSA - AV. JF KENNEDY ET RUE GEORGES AUPHELLE



Position

Le site se situe dans la partie ouest d'Arras, à 35 min à pied du cœur de ville, entre l'Avenue John F. Kennedy, et la rue Georges Auphelle, à 5 minutes à pied du site CBI.

Surface

Le site couvre une superficie d'environ 2.0 hectares

Légende

Vocation principale du secteur OAP

- habitat
- Economique

Typo Morphologie:

- Bâti
- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Activités et équipements

Motif paysager

- Forêt
- Prairie
- Espace agricole
- Arbres/massif arboré
- Localisation prise de vue

Desserte

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Chemin ou sentier
- Accès potentiels au secteur (Positionnement indicatif)

DIAGNOSTIC

ARRAS / SITE TSA - AV. JF KENNEDY ET RUE GEORGES AUPHELLE

Typo-morphologie

UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le site s'insère dans un tissu résidentiel relativement dense, caractérisé par des paysages de faubourg (avenue Kennedy) ou pavillonnaires (rue Georges Auphelle) (1). Des convergences existent : maisons individuelles à l'alignement ou en léger retrait, mitoyennetés très fréquentes. Le rapport à la rue est important, tout en offrant une qualité de vie indéniable et des gabarits maîtrisés.
L'environnement urbain du site se distingue par la présence d'équipements publics (école et plateau sportif) en frange Est. L'occupation du sol actuelle correspond à des bâtiments d'activités (supermarché) (2) et d'emprises de parking conséquentes dans le prolongement de la rue Mignard, questionnant le rapport à la rue et l'irrigation de l'îlot.

(1)

(2)

Motif paysager

UN PAYSAGE DE FRICHE URBAINE

La partie Ouest du site correspond à une friche dont la végétation a poussé (1). Elle compte un certain nombre d'arbres intéressants à préserver pour maintenir la qualité de cette transition / insertion paysagère du futur programme.
Le reste du site est caractérisé par des motifs paysagers plus pauvres, liés à sa forte artificialisation. Ponctuellement, des fonds de jardins et les abords des équipements publics offrent des sujets intéressants qui peuvent servir de prémices à une insertion de qualité (2).

(1)

(2)

Desserte

UNE DESSERTE EFFICACE ET UNE CONNEXION AU CENTRE

Le site s'inscrit dans un îlot bien desservi, s'appuyant sur une desserte de proximité efficace, et une desserte primaire (avenue Kennedy) (1) permettant de rejoindre efficacement le centre.
Par contre, la desserte du cœur d'îlot est exclusivement dédiée aux bâtiments commerciaux voués à disparaître, ce qui pose la question de la desserte intérieure de l'îlot, dans la profondeur entre l'avenue Kennedy et la rue Auphelle. La rue Mignard, au nord du site, constitue une accroche intéressante dans une optique d'inscription du site dans son environnement par le traitement des espaces publics (2).

(1)

(2)

ORIENTATIONS

ARRAS / SITE TSA - AV. JF KENNEDY ET RUE GEORGES AUPHELLE

Périmètre de l'OAP

Voirie existante

100 m

AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC

- Voirie principale à créer
- Voirie secondaire à créer
- Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion)
- Principe de stationnement
- Accès
- Fenêtre d'accès
- Cheminement doux à conserver / valoriser
- Cheminement doux à créer
- Arrêt de transport en commun

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif
- Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement
- Principe d'espace public à positionner
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Secteur à dominante d'activités économiques

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner
- Traitement des franges paysagères
- Principe de plantation
- Vues à préserver / créer
- Principe de structuration du front bâti

DIAGNOSTIC

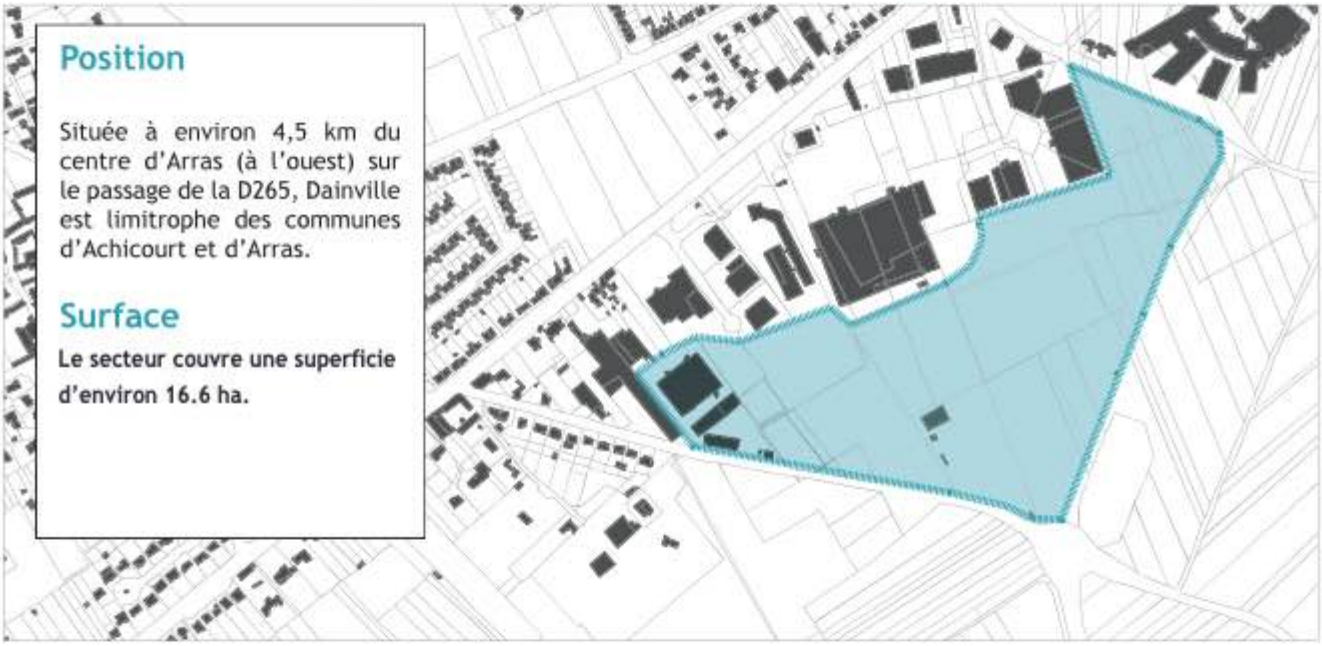
ARRAS / DAINVILLE / ACHICOURT - ZACOM «ARRAS-DAINVILLE»

Position

Située à environ 4,5 km du centre d'Arras (à l'ouest) sur le passage de la D265, Dainville est limitrophe des communes d'Achicourt et d'Arras.

Surface

Le secteur couvre une superficie d'environ 16.6 ha.



Légende

Vocation principale du secteur

- Habitat
- Economique
- Mixte (habitat, commerce, équipements

Typo Morphologie:

- Bâti
- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Activités et équipements

Motif paysager

- Forêt
- Prairie
- Espace agricole
- ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- Arbres/massif arboré
- Localisation prise de vue

Desserte

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Chemin ou sentier
- Accès potentiels au secteur (Positionnement indicatif)

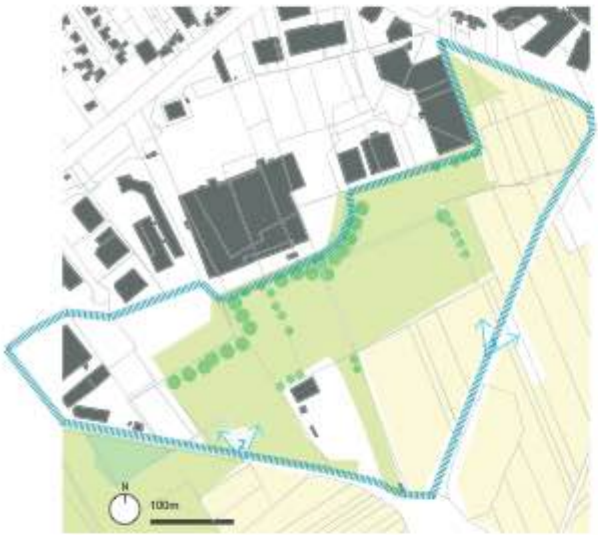
DIAGNOSTIC

ARRAS / DAINVILLE / ACHICOURT - ZACOM «ARRAS-DAINVILLE»

Typo-morphologie

UN SECTEUR SITUÉ EN EXTENSION

Proche du centre d'Arras et de la Citadelle, le secteur est à l'interface entre un paysage agricole composé de plaines agraires au sud, et une zone commerciale et industrielle au nord (2). Le tissu bâti environnant est composé de grandes enseignes (Gifi, Conforama, Leclerc...) à l'architecture commerciale et industrielle, et se caractérise par des bâtiments isolés à forte emprise foncière, desservis par d'importantes aires de stationnement.
Au sud, le secteur accueille des bâtiments industriels (1) (CEMEX) ainsi que des bâtiments isolés en bordure de voirie.



Motif paysager

UN PAYSAGE AGRICOLE

Le secteur est composé de parcelles agricoles (1). Une bande arborée et arbustive d'épaisseur variable (2) marque la limite nord du secteur avec la zone commerciale.
La visibilité est bonne et la topographie régulière. Situé sur un point géographique haut, le secteur pourrait offrir des vues panoramiques sur les alentours (2), accentuant par ailleurs la visibilité du futur projet.

Desserte

UNE BONNE DESSERTE

À proximité immédiate d'Arras, l'actuelle ZACOM profite d'une bonne desserte. Desservi depuis l'ensemble des points cardinaux (rue d'Arras, rue Georges Guynemer (D60), rue Emile Yssard et rue Louise Michel), le secteur d'extension bénéficie également d'une bonne accessibilité.
A l'exception de la voie menant à l'entreprise CEMEX (1) (au sud), aucune liaison interne ou voie de circulation n'existe sur le secteur.
Au nord, une piste cyclable parallèle à la rue d'Arras (2) longe la limite de secteur.

ORIENTATIONS

ARRAS / DAINVILLE / ACHICOURT - ZACOM «ARRAS-DAINVILLE»

Périmètre de l'OAP

Voirie existante

AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC

- Voirie principale à créer
- Voirie secondaire à créer
- Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion)
- Principe de stationnement

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

- Implantation spécifique de commerce et/ou équipement
- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif
- Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner
- Traitement des franges paysagères
- Principe de plantation

- Arrêt de transport en commun
- Accès
- Fenêtre d'accès
- Cheminement doux à conserver / valoriser
- Cheminement doux à créer
- Principe d'espace public à positionner
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Secteur à dominante d'activités économiques
- Commerce en rez-de-chaussée
- Vues à préserver / créer
- Jardins partagés à positionner
- Principe de structuration du front bâti