

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

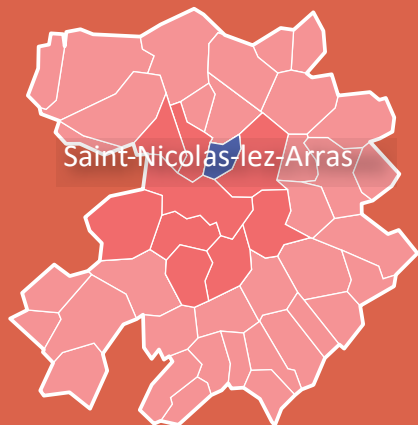
SAINT-NICOLAS-LEZ-ARRAS

CARACTÉRISTIQUES COMMUNALES

Superficie : 3,19 km²

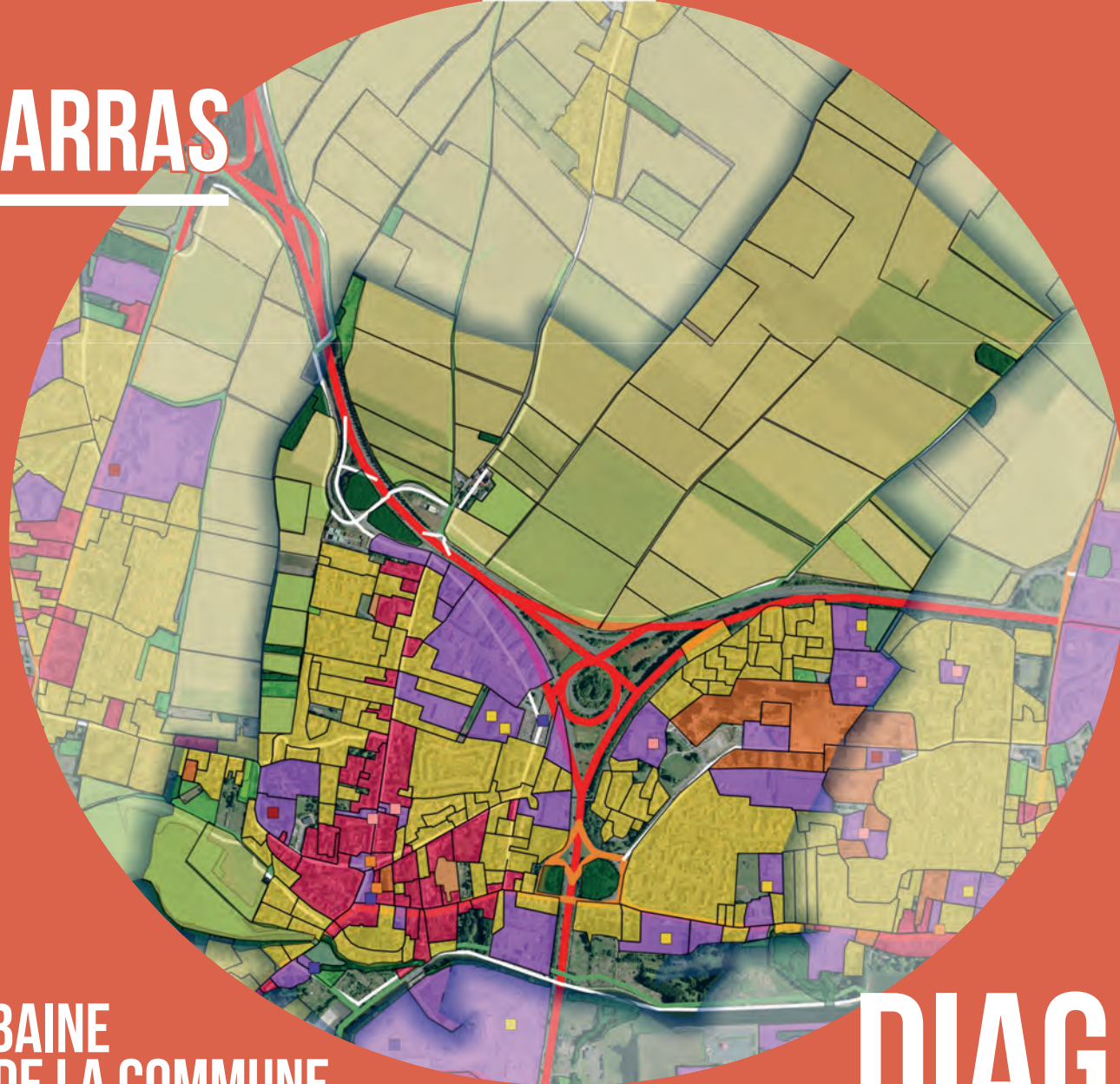
Population (2014) : 4 941 hab.

Densité : 674 hab./km²



L'espace urbain est donc fortement contraint à l'intérieur des RD 917 et 950 et ne dispose plus de capacités d'extension. Territoire à multiples facettes, Saint-Nicolas se distingue par un environnement hétérogène entre paysage rural et urbain, bordé en son sud par la Scarpe en limite avec Arras.

La commune de Saint-Nicolas-lez-Arras constitue l'entrée majeure dans l'agglomération et la ville centre. Aussi, les axes routiers sont très présents, créant une coupure entre le vieux Saint-Nicolas et le quartier Chanteclair en connexion directe avec la commune voisine de Saint-Laurent-Blangy.



STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

DIAG



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

CARTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif de Densité : 30 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 cœurs 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 |

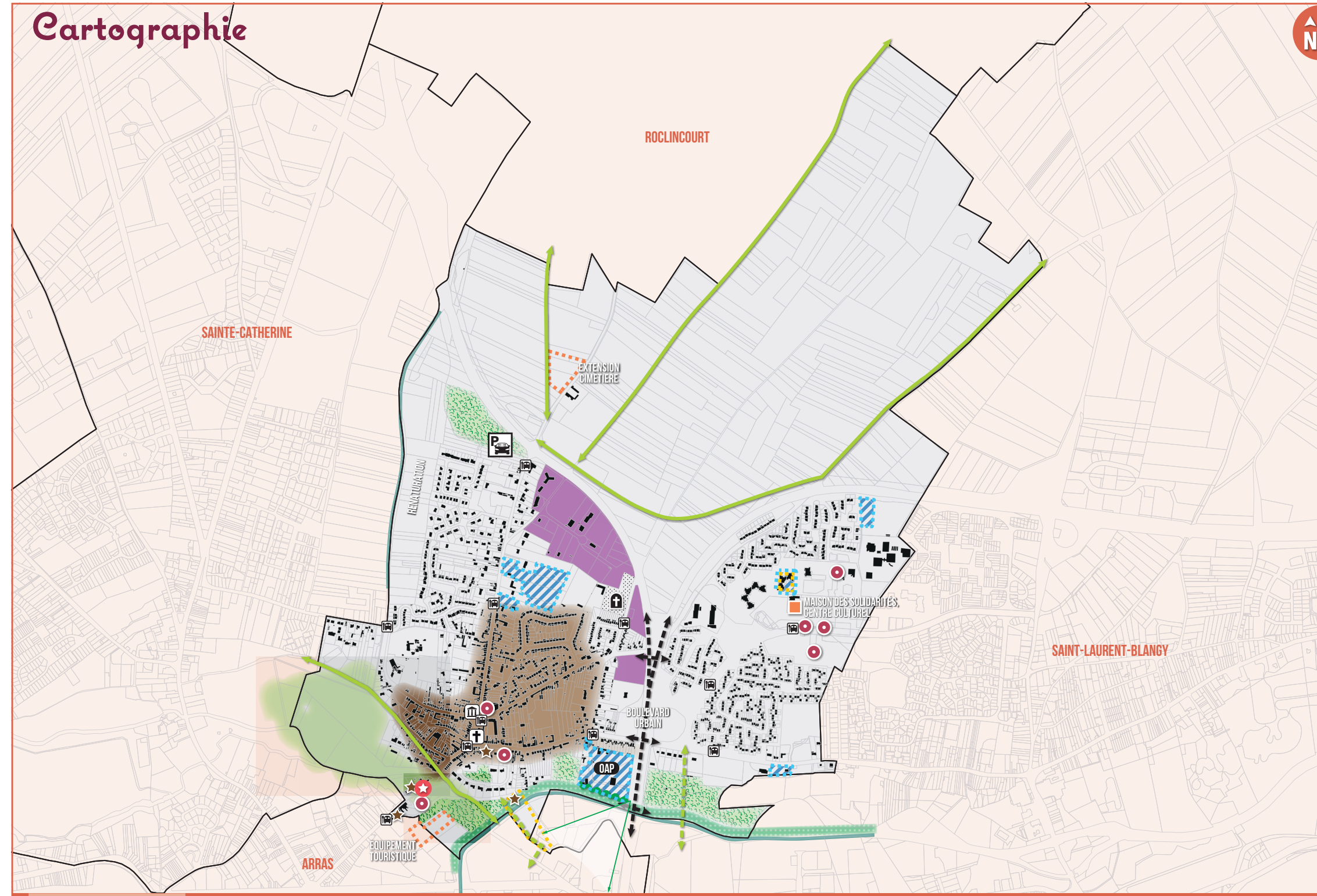
AXE 4 UN TRÈS HAUT NIVEAU DE SERVICE À LA POPULATION

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 (piédestres, cyclables, équestres) |
|  | Développer les cheminements doux (piédestres, 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 |



Cartographie



500 m

CARTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif de Densité : 30 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 cœurs 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 RÉSIDENIELLE 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

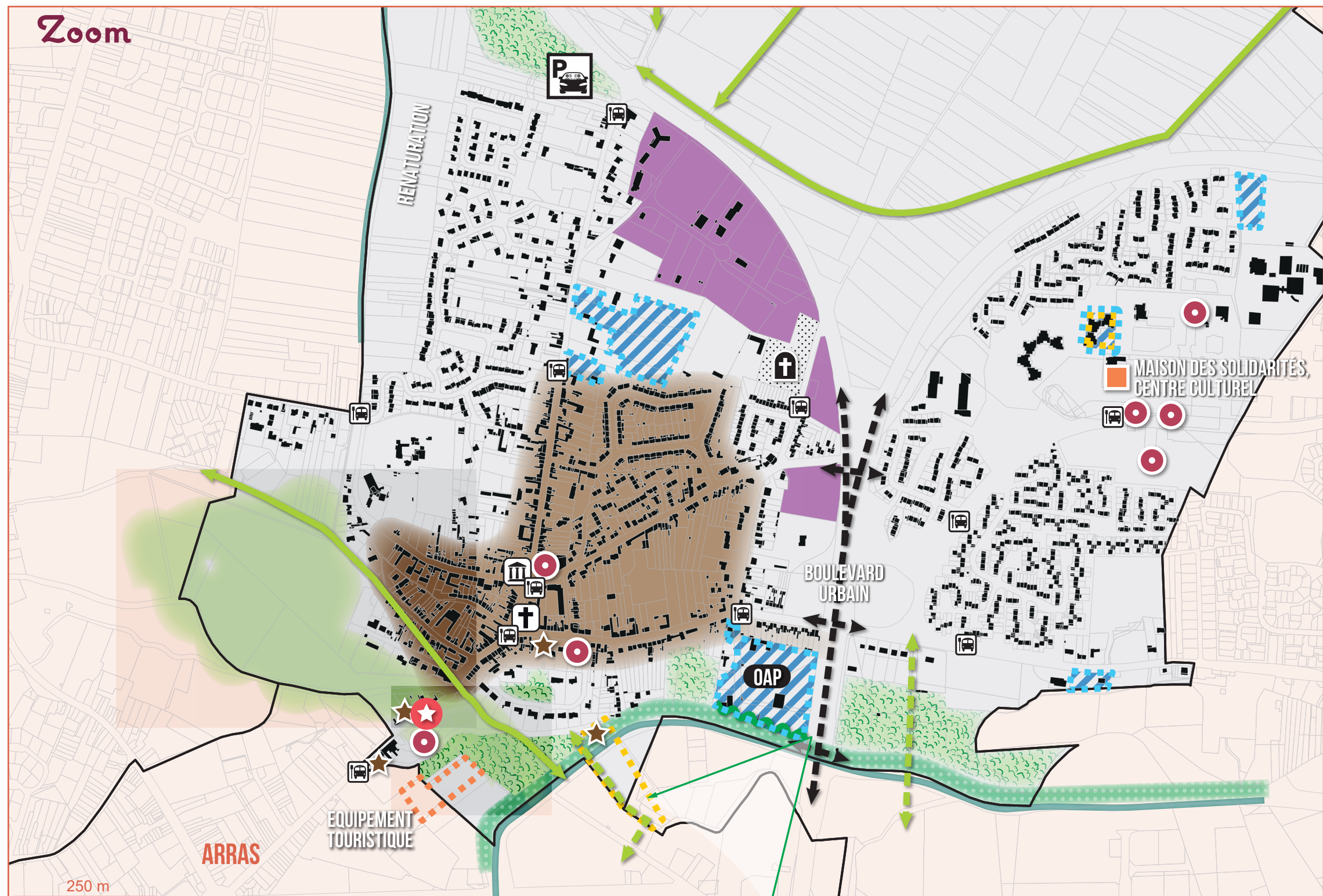
Mairie Église Cimetière

Arrêt de transport en commun

Principales voies

Cours d'eau

Zoom



DIAGNOSTIC

SAINT-NICOLAS-LEZ-ARRAS / RUE DE LA FORGE AU FER



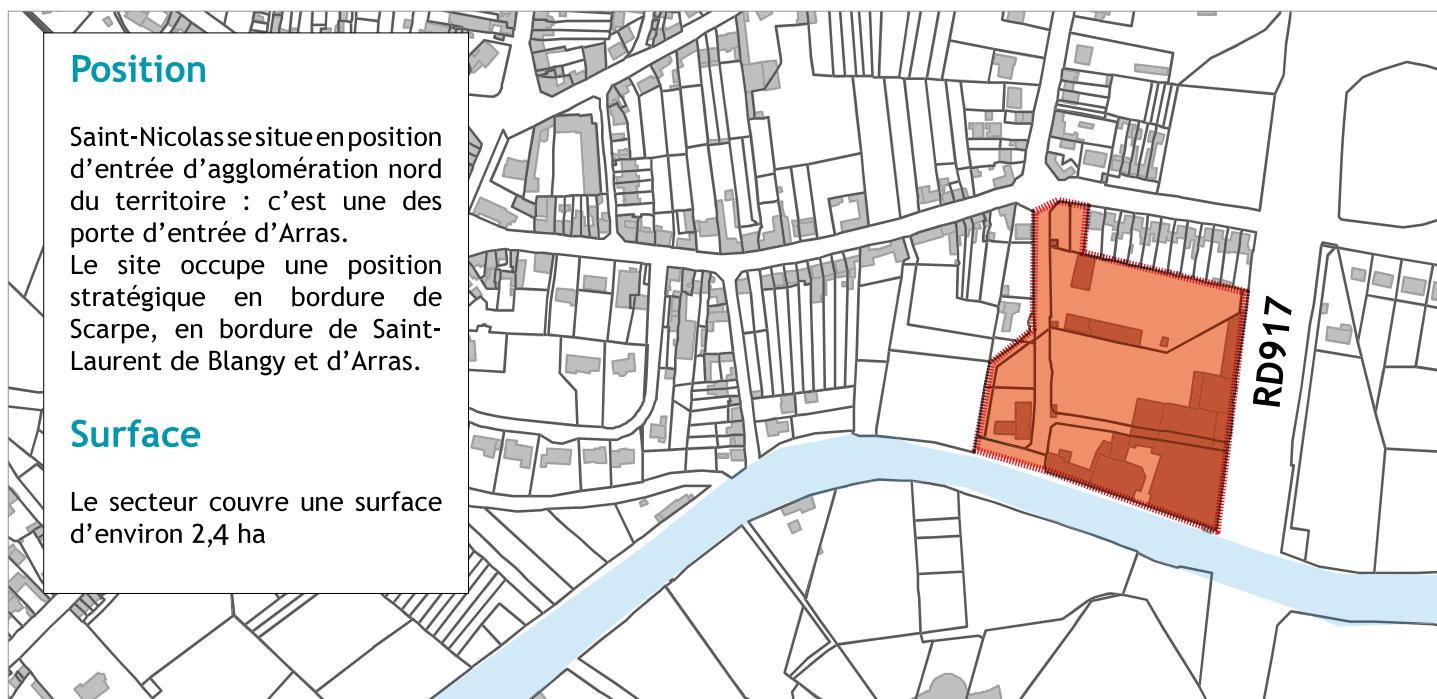
Position

Saint-Nicolas se situe en position d'entrée d'agglomération nord du territoire : c'est une des porte d'entrée d'Arras.

Le site occupe une position stratégique en bordure de Scarpe, en bordure de Saint-Laurent de Blangy et d'Arras.

Surface

Le secteur couvre une surface d'environ 2,4 ha



Légende

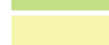
Vocation principale du secteur

-  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

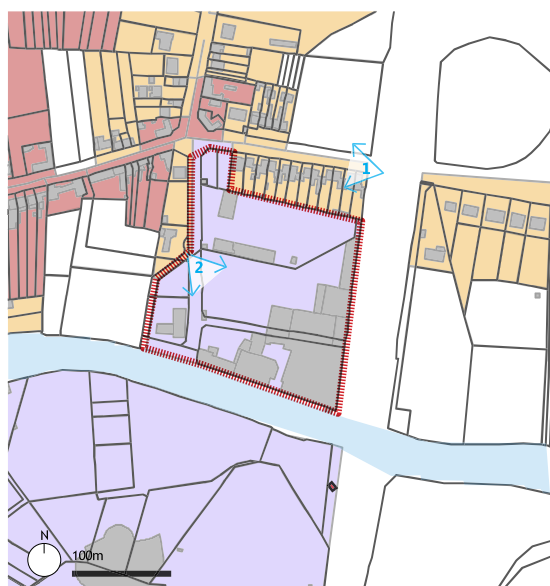
-  Forêt
-  Prairie
-  Espace agricole
-  ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
-  Arbres/massif arboré
-  Localisation prise de vue

Desserte

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

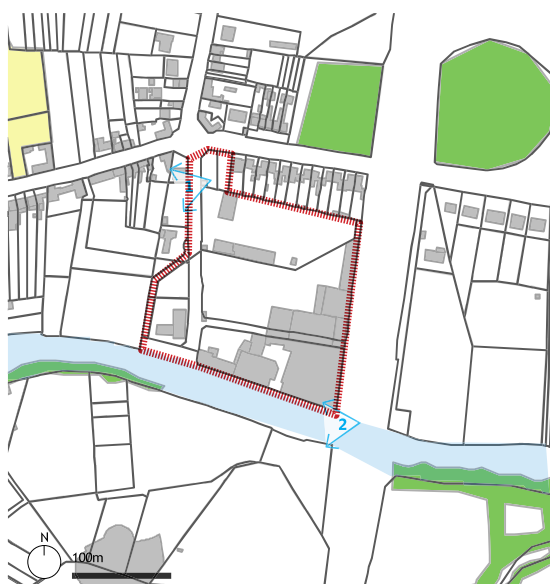
DIAGNOSTIC

SAINT-NICOLAS-LEZ-ARRAS / RUE DE LA FORGE AU FER



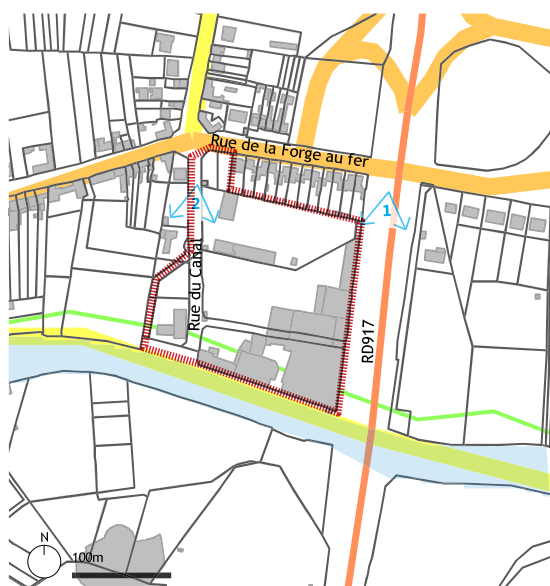
Typo-morphologie UN SECTEUR D'ACTIVITÉ OCCUPÉ

Au sud du bourg, le site se trouve en retrait d'un ensemble résidentiel (maisons mitoyennes deux par deux) (1) qui structure le front de rue. Le secteur d'aménagement se localise entre la RD917 et la Scarpe. Le site, anciennement occupé par les entreprises Vigala et Sogéa, délocalisées depuis, offre une opportunité de développement urbain (2). Il constitue un espace d'interface entre les espaces urbanisés et les bords de Scarpe.



Motif paysager ALENTOURS, UN PAYSAGE OUVERT DE QUALITÉ

La situation du secteur d'aménagement, en bordure de Scarpe, contribue à une qualité paysagère d'ensemble, entre paysage de l'eau, paysage semi-agricole (présence de jardins partagés de l'autre côté de la RD917), et paysage résidentiel de qualité (au nord) (1). Au sud, les vues s'ouvrent vers Arras et vers le complexe aquatique, dont l'architecture singulière marque le paysage (2). Le site à proprement parler se situe au cœur de l'axe touristique « Sport - nature » du Val de Scarpe.



Desserte UNE DESSERTE EFFICACE

Le site occupe une position stratégique « d'entrée de ville », au contact direct d'Arras, ville-centre de l'agglomération. La desserte à grande échelle est ainsi de qualité (passage de la RD917 (1) et proximité de l'échangeur avec la RD60). La desserte de proximité et les accès sont cependant plus en retrait, et nécessitent d'emprunter la rue de la forge au fer puis la rue du Canal (2). Au sud, le secteur est longé par le chemin de halage, qui constitue une opportunité en matière de circulations douces. Il permettra de rejoindre Arras et les équipements réalisés dans le cadre du projet Val de Scarpe 1.



ORIENTATIONS

SAINT-NICOLAS-LEZ-ARRAS / RUE DE LA FORGE AU FER



Ouvrir la ville vers la Scarpe visuellement et fonctionnellement

Maillage exclusivement doux (voirie partagée) à partir d'une fenêtre d'accès rue de la forge au fer jusqu'au chemin de halage (circuit vers la passerelle et le Val de Scarpe).

Perspective vers la Scarpe à partir d'une fenêtre d'accès rue de la forge au fer en accompagnant ce maillage d'aménagements de faible hauteur, invitant à la promenade.

Veiller à la qualité du cône de vue à partir de la RD 917

Élément identitaire de l'entrée sur Saint-Nicolas et image du nouveau quartier résidentiel participant à son attractivité

- d'une part vers le site
- d'autre part vers le beffroi d'Arras

Proposer un habitat diversifié en termes de forme, de typologie

Mixer les différentes typologies de logements au sein du site: maison individuelle, habitat collectif, etc

Proposer du logement «haut de gamme»

- adapter la hauteur des constructions par rapport au nivellement du terrain
- favoriser la transparence au sein des constructions (parties communes) afin de faciliter l'ouverture sur les berges de la Scarpe

Favoriser le développement des performances énergétiques et environnementales des constructions

Fonctionnaliser les surfaces de toitures terrasses

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photo voltaïques...)
- végétalisation dans un objectif écologique
- récupération et/ou rétention des eaux pluviales

Rechercher les solutions énergétiques collectives (réseau de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc...)

Utiliser, à défaut, des énergies renouvelables non collectives pour une partie de la couverture des besoins énergétiques

Privilégier une implantation des constructions de manières à permettre un captage de l'énergie solaire optimale

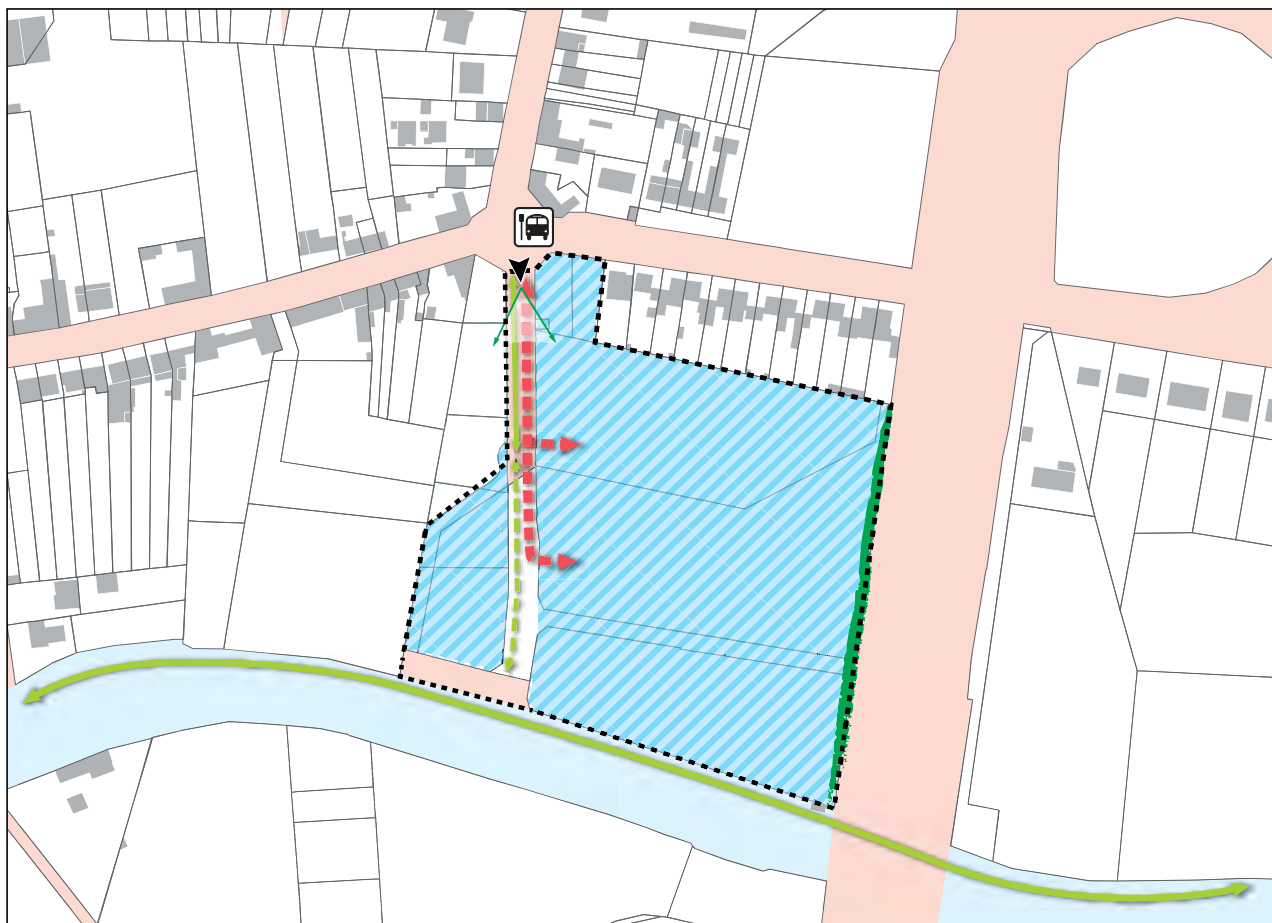
Assurer la mixité des déplacements et atténuer la présence de la voiture

Aires de stationnement mieux intégrées: intégrées dans les constructions, semi-enterrées et plus effacées sur le site (moins visible à partir de l'espace ouvert au public, paysagement le long de la RD917

Modes doux et voirie partagée

ORIENTATIONS

SAINT-NICOLAS-LEZ-ARRAS / RUE DE LA FORGE AU FER



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