

PROJET

GRAND ARRAS

VIVRE EN 2030

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL

6 COMMUNES

Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Communautaire
en date du 13/02/20

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



Frédéric LETURQUE



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Guide de Mise en Œuvre



INTRODUCTION

Le cadre législatif

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils qui définissent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent être élaborées à différentes échelles, selon les enjeux et objectifs qui les portent. Comme le zonage et le règlement du PLUi, elles sont opposables au tiers, mais dans un rapport de compatibilité (et non de conformité). Elles constituent donc des compléments au zonage et au règlement, tout en laissant aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre dans la mise en œuvre des projets d'aménagement.

A noter : depuis la recodification du Code de l'urbanisme au 1er janvier 2016, les PLU(i) peuvent proposer des OAP à valeur réglementaire : les périmètres de ces dernières ne sont pas couverts par le règlement et le zonage. Seules s'appliquent les orientations définies dans les OAP réglementaires.

La stratégie de la CUA

La CUA a souhaité s'appuyer fortement sur l'outil OAP, en le déclinant à différentes échelles et à différents niveaux de détail. Ainsi le PLUi compte :

- *1 OAP thématique sur la trame verte et bleue*
- *1 OAP Aménagement pour chaque commune du territoire, soit 6 OAP communales.* Ces OAP "communales" constituent de véritables déclinaisons du PADD, sortes de schémas directeurs à l'échelle des territoires communaux. Ces OAP "Communales" sont travaillées à grande échelle pour garantir les interactions intercommunales. Par ailleurs, leur légende est organisée selon les grandes orientations du PADD, afin de garantir la cohérence entre les documents.
- *Des OAP sectorielles*, portant sur des secteurs d'aménagement à enjeux (principalement des zones à urbaniser) nécessitant des dispositions particulières d'aménagement pour garantir la qualité des projets envisagés, et veiller à la cohérence de leur insertion urbaine et paysagère.

Pour l'ensemble des OAP (communales et sectorielles), ce guide de mise en œuvre permet d'explicitier :

- Les orientations en matière de respect des densités au sein des zones d'urbanisation futures (zone 1AU) en cohérence avec les objectifs du SCoT (ces zones étant rapportées au sein des OAP communales et/ou détaillées au sein des OAP sectorielles).
- Les autres dispositions de la légende des OAP sectorielles.

GUIDE DE MISE EN ŒUVRE DES OAP



LOCALISATION DES OAP

BASSEUX

OAP communale

OAP sectorielle - Rue de Beaumetz

BOIRY-SAINTE-RICTRUDE

OAP communale

BOIRY-SAINT-MARTIN

OAP communale

OAP sectorielle - Rue du Château d'eau / Rue du 8 Mai

FICHEUX

OAP communale

OAP sectorielle - Impasse du Château d'eau / Rue de l'Abbiette

RANSART

OAP communale

OAP sectorielle - Route de Monchy

RIVIERE

OAP communale

GUIDE DE MISE EN ŒUVRE DES OAP



MODALITÉS D'APPLICATION DES DENSITÉS (OAP communales et sectorielles)

CARACTÉRISER LA ZONE AU CONCERNÉE PAR L'OPÉRATION

La zone est concernée par l'application d'un objectif de densité sauf en l'absence d'un aménagement viaire. Ainsi, ne seront pas pris en compte, les opérations d'aménagement en zone AU dans lesquelles il n'est prévu que des constructions s'implantant en front de rue d'une voie déjà existante.

DÉROGER SOUS CONDITIONS À L'APPLICATION DE LA DENSITÉ MINIMALE

Un suivi des densités appliquées dans les opérations résidentielles sera tenu à l'échelle de chaque commune. Pour toutes les communes, ce suivi des densités prend en compte les opérations présentant une densité supérieure à l'objectif de densité du SCOT.

Lorsque des opérations plus denses que l'objectif fixé font l'objet d'une Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux (DAACT), elles donnent droit à appliquer une densité moindre (sous forme de bonus) sur une autre opération en respectant au global l'objectif fixé (voir schéma).

A l'inverse, lorsqu'un objectif de densité s'applique et qu'il n'y a pas eu d'autres opérations déjà réalisées plus denses, il ne sera pas possible d'appliquer une densité moindre et de la répercuter après par une densité plus importante dans d'autres opérations.

Ce droit à appliquer une densité moindre peut être répercuté sur plusieurs autres opérations sous réserve que ces opérations respectent l'objectif fixé au global.

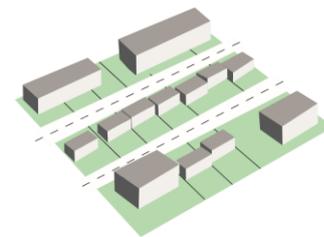
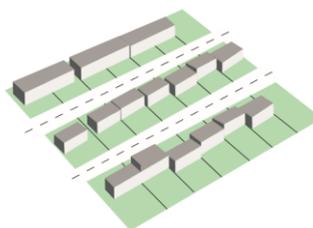
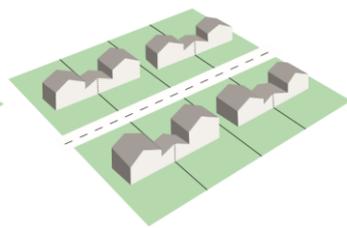
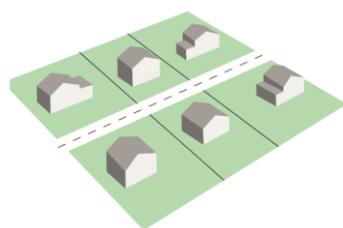
L'avis du Maire dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation devra préciser s'il souhaite minorer les densités conformément à ces dispositions.

Objectif de densité	Applicable à toutes les opérations en zones AU nécessitant un aménagement viaire sauf si utilisation d'un bonus existant
Décompte des densités ouvrant droit à un bonus	Prise en compte de toutes les opérations en zone U et AU présentant une densité plus importante que l'objectif de densité

VARIATION DES TYPES D'HABITAT EN FONCTION DES DENSITÉS RECHERCHÉES

En fonction du contexte, des objectifs et des projets, des formes d'habitat différentes et des combinaisons multiples (entre habitat individuel et collectif) peuvent être proposées dans les projets.

(Les schémas ci-dessous sont donnés à titre indicatif)



DE 5 à 25 logement/Ha

DE 5 à 25 logement/Ha

DE 25 à 60 logement/Ha

DE 60 à 80 logement/Ha

Typologie la plus commune :
- individuel diffus

Typologie la plus commune :
- individuel en bande/accolé

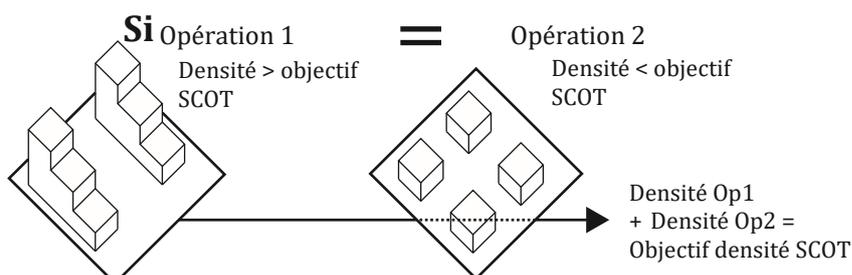
Typologie la plus commune :
- individuel groupé

Typologie la plus commune :
- individuel et/ou collectif peu dense

Objectif de densité du SCOT

logements / hectare

Pole Relais	18
Communes rurales	16



GUIDE DE MISE EN ŒUVRE DES OAP



POURQUOI VARIER LES MODELES D'HABITAT ?

Conscient des limites écologiques et urbaines du modèle unique de lotissement d'habitat individuel mais aussi du fait que la production de lotissements pavillonnaires standardisés ne répond que très partiellement aux besoins et aux désirs d'habitat individuel des français, nous proposons d'enrichir les opérations de logements, par la prise en compte de plusieurs principes (respect de la biodiversité, bioclimatisme, variation des typologies et des densités, renforcement du maillage existant...) et par la variation des modèles d'habitat. La variation des modèles d'habitat, n'est pas seulement une question quantitative, liée à la capacité d'accueil du terrain et à la densité recherchée, elle s'inscrit dans une démarche qualitative qui vise à ajouter une dimension de convivialité et de vivre ensemble à l'habitat individuel. Cette diversification peut permettre de :

- Proposer des opérations mixtes de logements collectifs et individuels qui tentent d'allier les qualités de ces deux modes d'habiter.
- Varier les typologies et les densités de logement individuel (diffus, accolé, ou groupé) afin de produire des variations d'usage
- Utiliser les formes urbaines pour créer de l'urbanité, une spatialité chaleureuse, des espaces de rencontre.
- Scénariser les parcours d'accès au logement, travailler les abords du logement, la transition entre l'espace public et l'espace privé.
- Matérialiser la séparation entre le domaine privé et le domaine public en lui trouvant la forme la plus appropriée : ensemble végétal, barrière, clôture, seuil (escalier, passerelle...), changement de revêtement de sol, etc.
- Proposer des cheminements doux, des espaces de respiration, un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants
- Associer aux espaces individuels une gamme d'espaces extérieurs variés, de taille et de statuts différents (par exemple : jardins familiaux centraux, terrasses, « front gardens », patios, etc.) pour permettre à une pluralité d'usages de convivialité de s'installer (1,2,3).

Ce travail d'enrichissement du logement individuel, peut aussi s'accompagner d'une recherche d'enrichissement de l'habitat collectif notamment en :

- En préservant l'indépendance d'accès à chaque logement, en jouant sur les orientations, en travaillant la réduction des vis-à-vis et la préservation de l'intimité, en travaillant également sur l'écriture architecturale (les logements au sein de chaque unité ou « villas » peuvent être singularisés par un jeu de matériaux, de formes).
- Dotant les logements d'espaces extérieurs privatifs : jardins, terrasses, vérandas, loggias, balcons...

EXEMPLE DE TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



« Photographie des logements intermédiaires »



Petits collectifs

Logements intermédiaires

Logements individuels alliant qualité et densité :

- maisons accolées ou en bande
- lotissement



GUIDE DE MISE EN ŒUVRE DES OAP



Principes Programmatiques



Secteur à dominante résidentielle



Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif



Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement



Secteur à dominante d'activités économique:



Principe d'espace public à positionner



Principe d'espace de convivialité / détente à positionner

Orientation programmatique du secteur couvert par le figuré. Deux points sont à considérer : le *tracé des secteurs* et leur *orientation programmatique*.

- Le périmètre des secteurs correspond à un principe de localisation. Le tracé précis peut varier en fonction des projets, du moment que l'esprit de l'OAP est respecté.
- L'orientation programmatique traduit une dominante, ou une mixité affirmée : une mixité fonctionnelle peut par exemple être acceptée dans un secteur à dominante résidentielle, à condition que cette dernière destination des sols soit majoritaire. Les secteurs mixtes (résidentiel, et/ou commerce et/ou équipement) sont des secteurs favorisant la mixité fonctionnelle des tissus urbains.

Les secteurs à dominante résidentielle peuvent accueillir une majorité de logements individuels. Les secteurs à dominante résidentielle d'habitat collectif doivent présenter des densités supérieures à celles des secteurs pavillonnaires.

Dans un souci de qualité urbaine et environnementale, ces principes programmatiques sont perçus comme relativement souples : ils doivent permettre de diversifier et d'enrichir les modèles d'habitat individuel.

Principe de localisation d'un espace public, constituant un espace de respiration et/ou de sociabilité au sein des projets. Le périmètre est indicatif : le tracé précis peut varier.

Principe de localisation d'un espace de convivialité et/ou de détente. La réalisation de cet espace peut se faire via des aménagements légers, des espaces de rencontres, quelques éléments de mobilier public, etc.

EXEMPLE CHAMPS BEL AIR - DAINVILLE



Aménagements avec un espace public, constituant un espace de respiration et/ou de sociabilité au sein des projets

GUIDE DE MISE EN ŒUVRE DES OAP

Principes de dessertes et espace public



Voirie principale à créer

Principe de localisation des principales voies de desserte des projets Voirie principale à créer d'aménagement. Le tracé précis peut varier en fonction du projet. L'OAP peut comporter des indications de sens de circulation.



Voirie secondaire à créer

Principe de localisation des voies de desserte secondaires et de leur raccordement à la voirie principale. Le tracé précis peut varier en fonction du projet. L'OAP peut comporter des indications de sens de circulation.



Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion)

Le carrefour identifié devra faire l'objet d'une réflexion en matière de sécurisation / l'espace public identifié devra faire l'objet d'une réflexion quant à son traitement.



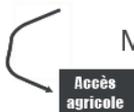
Principe de stationnement

Principe de localisation d'espace de stationnement. La localisation précise peut varier. Le type et nombre de places est à déterminer en fonction des caractéristiques du projet et du règlement de la zone.



Accès

Localisation des accès préférentiels sur le terrain du projet, qui doivent être maintenus et aménagés dans le cadre de l'implantation des constructions et dans le schéma de desserte des opérations.



Maintien des accès engins agricoles

Les accès aux parcelles agricoles doivent être conservés et tenir compte : du gabarit des engins et du trajet d'accès. De façon générale, les aménagements routiers aux abords doivent prendre en compte la circulation des engins agricoles. Préconisation largeur/revêtement de l'accès : environ 4,5 m; Pierre et sable, béton pour les zones très fréquentées et à proximité des bâtiments.



Fenêtre d'accès

Maintien d'une possibilité d'accès ou de poursuite de l'aménagement vers les parcelles limitrophes du projet. Il s'agit de ne pas obérer un éventuel futur aménagement.



Cheminement doux à conserver / valoriser

Localisation d'un cheminement doux à maintenir / à mieux mettre en valeur.



Cheminement doux à créer

Principe de localisation d'un cheminement doux à créer. Le tracé précis peut varier en fonction du projet.

RENFORCER LE MAILLAGE EXISTANT ET CRÉER DES LIENS VERS LES ESPACES NATURELS

La prise en compte de la trame viaire existante et des cheminements existants sont également des principes déterminant pour le choix des principes d'aménagement. Ainsi l'OAP prend en compte :

- Les continuités douces à créer ou à préserver (Ex : 3)
- Le maillage du village/bourg dans son fonctionnement d'ensemble t La question du stationnement (Ex : 1)
- Le type de revêtement des voiries, ainsi que l'aménagement de ses abords (nœuds) pour assurer la perméabilité des sols (Ex : Il existe une multitude de revêtements de sol adaptés à différents usages et répondant à de nombreuses problématiques environnementales. Afin d'orienter son choix, il faut choisir le revêtement en fonction des usages en distinguant les types de mobilité (douces, mécaniques ...) et de l'entretien nécessité.



Exemple d'un parking paysager qui ménage une transition vers les logements,



Une voirie poreuse et à sens unique qui favorise l'infiltration des eaux et limite la circulation tout en assurant le maillage du village,

GUIDE DE MISE EN ŒUVRE DES OAP

Principes d'insertion urbaine et paysagère

	Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner	Principe de localisation d'un espace vert : espace non artificialisé recevant un traitement paysager. Le périmètre est indicatif. Le tracé précis à positionner peut varier en fonction du projet.
	Traitement des franges paysagères	Les franges paysagères assurent l'interface entre le bourg et le territoire agricole ou forestier. D'une épaisseur variable, elles constituent souvent la première image du village vue depuis l'extérieur et jouent un rôle de transition et de valorisation réciproque entre l'espace bâti ou à urbaniser et les espaces ouverts. La frange paysagère aménagée devra être composée de plusieurs strates végétales (herbacées, arbustives et arborées) et plusieurs essences végétales locales et non envahissantes devront être plantées, et ce, afin de renforcer leur potentiel en termes d'accueil de biodiversité.
	Principe de plantation	Principe de plantation, en général le long des futures voies de desserte des projets. Ce principe de plantation devra être articulé finement avec l'aménagement des voiries, notamment douces.
	Vues à préserver / créer	Le cône de vue indique une perspective à maintenir, notamment dans les choix d'implantation et de hauteur des constructions.
	Principe de structuration du front bâti	Principe d'orientation de l'implantation des constructions, qui devra permettre la structuration du front bâti. L'orientation traduit une intention : le tracé précis du figuré est indicatif, et ne constitue pas une prescription d'implantation à valeur réglementaire.

L'ATTENTION À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

Les principes définis dans les OAP doivent permettre de préserver ou de valoriser la qualité paysagère et architecturale des sites. A cet effet, les OAP intègrent :

- La préservation des vues dominantes, sur le paysage ou vers les éléments visuels repères du territoire (par exemple, une vue vers l'église du village)
- La gestion des interfaces, comme les franges paysagères, ou aires de stationnement boisées (ex : 1 et 2).
- Le renforcement des liens avec les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- La création de franges paysagères pour la gestion des lisières entre zones urbanisées et champs, ou pour les entrées de bourg. (ex : 3).

L'OAP ne prescrit pas une liste exhaustive de toutes les actions qui peuvent être menées pour la qualité paysagère des aménagements (bien intégrer ces principes nécessite souvent de travailler à une échelle plus fine toutefois, l'attention à la qualité paysagère passe, autant que possible, par la prise en compte en amont de ces principes d'aménagement.



1

1. Le lien entre paysage et habitat, la continuité jardin/paysage



2

2. Des talus plantés avec des espèces locales, pour marquer les limites de mitoyenneté



3

3. Des fossés paysagers pour une gestion écologiques des eaux de pluie,

GUIDE DE MISE EN ŒUVRE DES OAP

QU'EST-CE QUE LE BIOCLIMATISME, POURQUOI PRENDRE EN COMPTE SES PRINCIPES ?

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. C'est pour cela que l'on parle également d'architecture «solaire» ou «passive».

A échelle architecturale, un travail sur l'orientation et le dimensionnement des pièces permet de limiter les besoins énergétiques du logement par :

- La valorisation au maximum la partie sud du terrain
- L'arrivée de lumière naturelle grâce à une implantation choisie en fonction de l'ensoleillement (des logements peu profonds, multi orientés, dotés de larges baies vitrées et de revêtements à bon rendement lumineux)
- La recherche d'un endroit abrité des vents froids du nord
- Une réflexion sur la disposition des pièces intérieures des constructions (au sud, les espaces occupés en permanence dans la journée, à l'est, les chambres et la cuisine pour profiter du levant, à l'ouest, les chambres pour profiter du couchant, au nord, les espaces peu ou pas chauffés (entrée, atelier, garage).

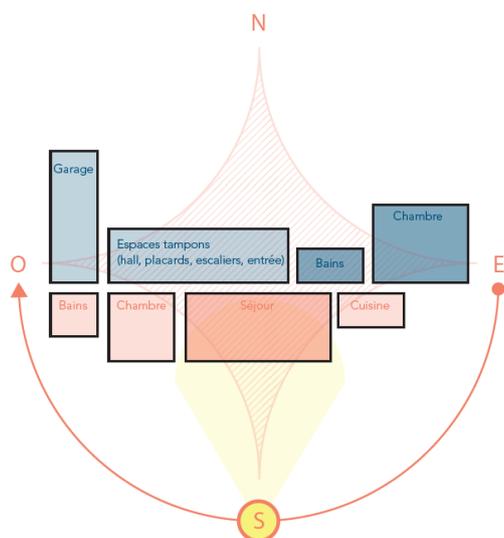
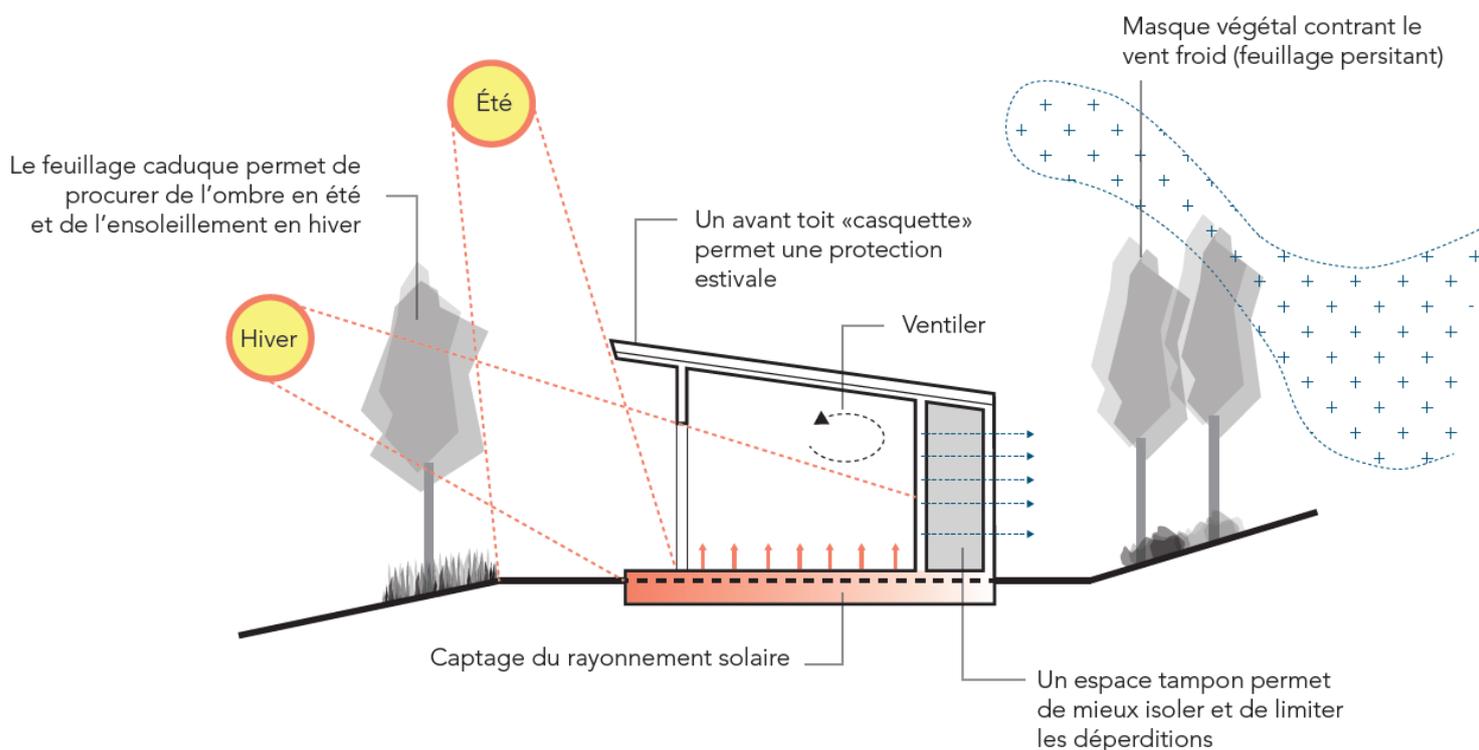


Schéma d'implantation spatiale des espaces domestiques en fonction de l'ensoleillement.

LA DÉMARCHÉ DE RÉDUCTION DES RISQUES ET DE LA VULNÉRABILITÉ

Le bioclimatisme s'inscrit dans une démarche plus générale, de limitation des risques et des nuisances éventuelles liés au site qui vise à :

- Identifier les risques (inondations, catiches...), nuisances (sonores, olfactives...) ou pollutions (atmosphériques, électromagnétiques) et limiter leurs impacts sur les habitants par des aménagements adaptés tels que :
 - L'aménagement de noues (en bordure de parcelle) ou d'espaces de gestion des eaux de pluie pour prévenir des risques d'écoulement ou d'inondation.
 - L'établissement de zones d'inconstructibilité ou de marge de retrait, pour respecter les zones humides, les axes d'écoulement des eaux ou la biodiversité.
 - Limiter l'imperméabilisation des sols