



Plan Local d'Urbanisme PLU

Pièce n°5a

Orientations d'Aménagement et de Programmation



ARTHIES

Prescrit le : 26/09/2019

Arrêt : le 21/07/2021

Approbation : 30/05/2024



Table des matières

Préambule	4
<i>OAP n°1</i>	<i>5</i>
<i>OAP n°2</i>	<i>9</i>
<i>OAP n°3</i>	<i>13</i>
<i>OAP n°4</i>	<i>17</i>

Préambule

1) Qu'est-ce qu'une OAP.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les zones à urbaniser, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent ces zones, notamment en entrée de ville.

Elles comprennent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les OAP :

N° OAP	Localisation	Surface totale	Nombre de logements
1	Zone AU	2 700m ²	1 à 2
2	Zone Ub	4 700m ²	1 à 2
3	Zone Uc	8 000m ²	4 à 5
4	Zone Ud	7 800m ²	3 à 4

OAP n°1

1/ Schéma de principe d'aménagement



OAP n°1 : 2700m²

Légende

Périmètre de l'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti

Eléments ponctuels

-  Arbre
-  Accès
-  Stationnement public

Eléments linéaires

-  Front bâti
-  Haie et espace de transition paysagère
-  Voie de desserte locale
-  Permettre une connexion à la voirie

Eléments surfaciques

-  Secteur à dominante d'habitat individuel
-  Secteur à dominante d'équipement/service

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire

2/ Principe général d'urbanisation de la zone

- L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

3/ Programmation de la zone

- La zone est destinée à la construction de logements mais aussi d'équipements ou activités économiques. Ce site est très intéressant car situé à l'entrée d'Arthies et propriété foncière de la commune.
- Les logements devront être accessibles aux personnes handicapées ou évolutifs (c'est-à-dire que des travaux simples doivent permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie), en application du code de la construction et de l'habitation.
- Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 12 à 15 logements nets par hectare est souhaitée (correspondant environ 1 à 2 logements à l'échelle de l'opération).
- Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques artisanales ou de bureaux dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

4/ Desserte de la zone

- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant avec un accès unique sur la D983. La voie de desserte locale devra permettre une future extension vers l'ouest.
- Les voies de desserte locale ont pour vocation à être mixte pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

5/ Espaces publics

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont majoritairement limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espaces agricoles/espaces résidentiels). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

6/ Stationnement

- Le stationnement des véhicules devra respecter le règlement écrit de la zone AU.

7/ Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal d'essences locales entre la zone bâtie et la zone agricole.

8/ Orientations relatives aux constructions

- Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

9/ Végétalisation de la zone

- Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.
- Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).

10/ La gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

OAP n°2

1/ Schéma de principe d'aménagement



OAP n°2 : 4700m²

Légende

Périmètre de l'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti

Eléments ponctuels

-  Arbre
-  Accès

Eléments linéaires

-  Haie et espace de transition paysagère
-  Voie de desserte locale
-  Permettre une connexion à la voirie

Eléments surfaciques

-  Secteur à dominante d'habitat individuel
-  Secteur à dominante d'équipement/service

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire

2/ Principe général d'urbanisation de la zone

- L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

3/ Programmation de la zone

- La zone est destinée à la construction de logements mais aussi d'équipements. Ce site est très intéressant car sur l'axe principal du centre d'Arthies.
- Les logements devront être accessibles aux personnes handicapées ou évolutifs (c'est-à-dire que des travaux simples doivent permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie), en application du code de la construction et de l'habitation.
- Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 12 à 15 logements nets par hectare est souhaitée (correspondant environ 1 à 2 logements à l'échelle de l'opération).
- Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques bureaux dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

4/ Desserte de la zone

- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant avec un accès unique sur la D983. La voie de desserte locale devra permettre une future extension vers l'ouest.
- Les voies de desserte locale ont pour vocation à être mixte pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

5/ Espaces publics

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont majoritairement limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espaces agricoles/espaces résidentiels). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

6/ Stationnement

- Le stationnement des véhicules devra respecter le règlement écrit de la zone Ub.

7/ Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal d'essences locales entre la zone bâtie et la zone agricole.

8/ Orientations relatives aux constructions

- Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

9/ Végétalisation de la zone

- Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.
- Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).

10/ La gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

OAP n°3

1/ Schéma de principe d'aménagement



OAP n°3 : 8000m²

Légende

Périmètre de l'OAP

- Périmètre de l'OAP
- Simulation du bâti
- Bâtiment pouvant accueillir de l'habitat ou restauration
- Bâtiment pouvant accueillir des bureaux, services ou restauration
- Bâtiment pour stockage ou stationnement

Éléments ponctuels

- Arbre
- Verger
- ▶ Accès
- P Stationnement public
- Aire de retournement

Éléments linéaires

- Front bâti
- ||||| Mur à préserver des percements
- Voie de desserte locale
- ↔ Connexion piétonne à réaliser

Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat individuel
- Secteur privilégié pour du stationnement dans le cadre de l'évolution du corps de ferme
- · · Secteur où le stationnement est interdit ainsi que le morcellement de la cour en jardins

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire

2/ Principe général d'urbanisation de la zone

- L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

3/ Programmation de la zone

- La zone est destinée à la construction de logements mais aussi d'activités économiques compatibles avec un tissu résidentiel. Ce site est très intéressant car situé au cœur du centre d'Arthies sur le site d'un ancien corps de ferme.
- Les logements devront être accessibles aux personnes handicapées ou évolutifs (c'est-à-dire que des travaux simples doivent permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie), en application du code de la construction et de l'habitation.
- Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 12 à 15 logements nets par hectare est souhaitée (correspondant environ 4 à 5 logements à l'échelle de l'opération).
- Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques bureaux dans une logique de diversification des fonctions urbaines mais aussi d'un restaurant, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations et que celui-ci soit prévu dans un des bâtiments existants.

4/ Desserte de la zone

- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant avec un accès principal sur la rue du Bois pour les nouvelles constructions. La voie de desserte locale devra prévoir une placette de retournement. Une autre voie sera prévue depuis la RD983 pour desservir le site du corps de ferme.
- Les voies de desserte locale ont pour vocation à être mixte pour limiter les coûts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Une voie piétonne sera prévue entre le site du corps de ferme et les nouvelles habitations situées à l'est de l'OAP. Elle permettra un accès facile par les piétons depuis la RD983.

5/ Espaces publics

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont majoritairement limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espaces agricoles/espaces résidentiels). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

6/ Stationnement

- Le stationnement des véhicules devra respecter le règlement écrit de la zone Uc.
- Le stationnement pour le site du corps de ferme sera obligatoirement non visible depuis l'espace public et sera privilégié dans des bâtiments existants ou bien à l'arrière du site (cf. schéma d'aménagement).
- Du stationnement public sera à prévoir à hauteur de 8 places minimum pour la partie non bâtie de l'opération (est du site).

7/ Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal d'essences locales entre la zone bâtie et la zone agricole.

8/ Orientations relatives aux constructions

- Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

9/ Végétalisation de la zone

- Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.
- Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).

10/ La gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

OAP n°4

1/ Schéma de principe d'aménagement



OAP n°4 : 7800m²

Légende

Périmètre de l'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
-  Bâtiment pouvant accueillir de l'habitat ou restauration
-  Bâtiment pour stockage ou stationnement

Éléments ponctuels

-  Accès

Éléments surfaciques

-  Secteur privilégié pour du stationnement dans le cadre de l'évolution du corps de ferme
-  Secteur où le stationnement est interdit ainsi que le morcellement de la cour en jardins
-  Mare à préserver

La simulation du bâti est uniquement indicative/illustrative et n'a aucune portée réglementaire

2/ Principe général d'urbanisation de la zone

- L'aménagement de la zone délimitée en rouge sera réalisé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

3/ Programmation de la zone

- La zone est destinée à la construction de logements mais aussi d'activités économiques compatibles avec un tissu résidentiel. Ce site est très intéressant car situé au cœur du centre d'Arthies sur le site d'un ancien corps de ferme.
- Les logements devront être accessibles aux personnes handicapées ou évolutifs (c'est-à-dire que des travaux simples doivent permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie), en application du code de la construction et de l'habitation.
- Il est attendu entre 3 et 4 logements à l'échelle du site avec le réemploi du bâti existant.
- Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques bureaux dans une logique de diversification des fonctions urbaines mais aussi d'un restaurant, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations et que celui-ci soit prévu dans un des bâtiments existants.

4/ Desserte de la zone

- Le secteur sera desservi par une voirie se connectant avec un accès principal sur la rue aux Ours ou bien par la RD983.
- Les voies de desserte locale ont pour vocation à être mixte pour limiter les couts d'aménagement et limiter la vitesse des automobilistes.
- Les voies et accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

5/ Espaces publics

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du périmètre de l'OAP.
- Les espaces partagés sont majoritairement limités à la voirie et à une bande paysagère gérant l'interface entre l'opération et son environnement (espaces agricoles/espaces résidentiels). Le caractère végétal de ces espaces sera donc privilégié.

6/ Stationnement

- Le stationnement des véhicules devra respecter le règlement écrit de la zone Ud.
- Le stationnement pour le site du corps de ferme sera obligatoirement non visible depuis l'espace public et sera privilégié dans des bâtiments existants ou bien à l'arrière du site (cf. schéma d'aménagement).

7/ Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions

- Les espaces extérieurs et des accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).
- Sur les parcelles en limite avec l'espace agricole, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal d'essences locales entre la zone bâtie et la zone agricole.

8/ Orientations relatives aux constructions

- Les projets intégreront en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

9/ Végétalisation de la zone

- Les parties extérieures du projet seront composées de haies d'essences locales.
- Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).

10/ La gestion des eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

