

PLANIFICATION

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : UN OUTIL AU SERVICE DU PROJET

L'Agence intervient au côté des collectivités dans l'élaboration des documents de planification et dans la définition et la conception de projets d'aménagement.

Ces deux pans de l'urbanisme entretiennent des liens forts, notamment à travers un document : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette synthèse présente trois cas d'études dans lesquels les OAP ont joué un rôle important :

- Clairmarais, le site « Petit Bayard »,
- Helfaut, le site « centre-bourg »,
- Blendecques, le projet de l'ancien complexe sportif d'Arc International.

**Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer**

## SOMMAIRE

<b>LE RÔLE DE CES ORIENTATIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>CLAIRMARAIS .....</b>	<b>4</b>
<i>L'OAP : UN OUTIL AU SERVICE DU DIALOGUE</i>	
<b>HELFAUT.....</b>	<b>6</b>
<i>L'OAP : LE POINT DE DÉPART DES RÉFLEXIONS</i>	
<b>BLENDECQUES.....</b>	<b>8</b>
<i>L'OAP : UN PRÉALABLE À UN PROJET D'ENSEMBLE COHÉRENT</i>	

## LE RÔLE DE CES ORIENTATIONS

D'après le code de l'urbanisme, « les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. » (R151-6).

Les OAP sont des composantes essentielles et obligatoires des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de traduire les grands objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en principes d'aménagement appliqués à un site de projet.

Les OAP peuvent encadrer l'aménagement d'une parcelle, d'un quartier ou d'un secteur plus large. Elles prennent généralement la forme d'un schéma qui illustre l'organisation spatiale du projet. Un texte accompagne l'illustration et précise les dispositions en termes d'aménagement, d'habitat, de paysage, de transport et de déplacements.

Les OAP sont opposables au tiers, c'est-à-dire que toutes personnes physiques ou morales doivent tenir compte de ce qui est indiqué dans le document. Les porteurs de projet (collectivités, promoteurs immobiliers, architectes ...) doivent donc intégrer les principes d'aménagement inscrits dans les OAP.

### RETOUR D'EXPÉRIENCE

L'Agence a réalisé les OAP des PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres (CCPL), de la Communauté de Communes du Canton de Fauquembergues (ex CCCF) et de la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (ex CASO). La CCCF et la CASO ont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, fusionné avec les intercommunalités voisines. Elles forment désormais la CAPSO qui s'est engagée en 2023 dans l'élaboration d'un PLUi valant Plan De Mobilité (PDM).

L'Agence est partie prenante dans l'animation et la construction du document et réalisera de nouvelles OAP.



Atelier avec des habitants pour construire les OAP du PLUi de la CCPL

# CLAIRMARAIS

## L'OAP : UN OUTIL AU SERVICE DU DIALOGUE

Le site « Petit Bayard » est situé dans le prolongement de l'équipement et du parking de « La Grange Nature ». D'une superficie de 2,5 hectares, ce secteur représente la seule possibilité de développement de la commune. En effet, le Marais Audomarois et la forêt domaniale impliquent une préservation stricte des espaces agricoles et naturels. Le site « Petit Bayard », bien qu'il soit en bordure de forêt, présente des enjeux environnementaux plus mesurés que d'autres secteurs. Son aménagement est encadré par une OAP. Cette dernière a été réalisée par l'Agence qui s'est inspirée de l'étude d'Approche Environnementale de l'Urbanisme réalisée quelques années plus tôt par une équipe d'urbanistes et paysagistes.

En 2019, une première étude menée par l'Agence est venue préciser les principes de desserte fixés au sein de l'OAP. Plusieurs scénarios ont été proposés aux partenaires impliqués dans ce projet : la commune, le Département, la CAPSO et Eden62 (Grange Nature). Les échanges se sont conclus par la validation d'une des propositions : la création d'une voie traversant de manière directe le parking depuis la départementale. Cette première phase a permis de préciser l'opérationnalité du projet.

Au début de l'année 2022, un promoteur a présenté une première esquisse du projet « Petit Bayard » à la commune, à la CAPSO et à l'Agence. Les premiers échanges ont rapidement permis d'identifier les incompatibilités entre l'OAP et le projet : l'organisation des liaisons douces, l'emplacement et la qualité de l'espace public, les aménagements paysagers et la gestion de l'eau. Par ailleurs, cette première version n'a pas entièrement convaincu les élus. L'organisation des habitations autour de la voirie ne correspondait pas à l'identité de Clairmarais.

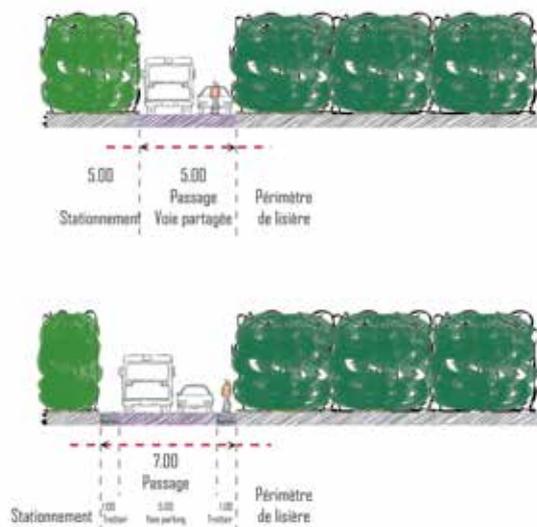
**Varier les gabarits de parcelles : L'idée est de proposer sur le même site des grandes parcelles et des plus petites (pouvant accueillir des personnes âgées par exemple).**

*Extrait des impondérables identifiés par les élus.*

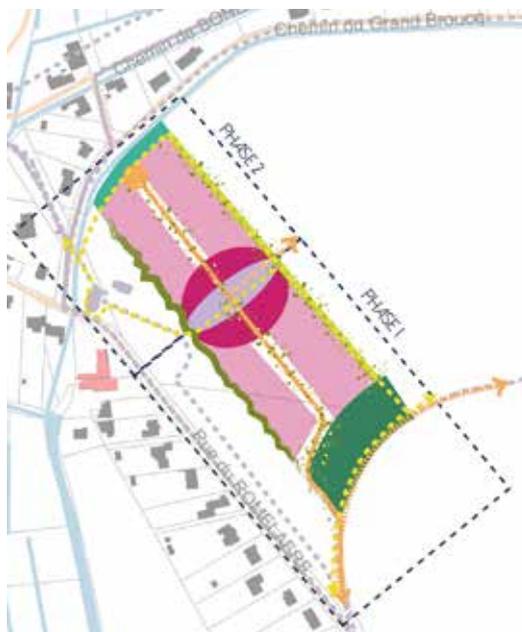
Scénarios proposés par l'Agence en 2019



- Principe de desserte - Scénario n° 1
- Principe de desserte - Scénario n° 2
- Sens de circulation



Tracé de principe et coupes



**LÉGENDE :**

- Vocation principale d'habitat relevant d'une densité plus forte
- Vocation d'habitat relevant d'une densité plus faible
- Espace public à aménager
- Espace vert à créer
- Traitement paysager à réaliser
- Espace tampon de la lisière de forêt à prévoir
- Espace tampon des berges à prévoir
- Haie dense existante à conserver
- Principe de desserte motorisée avec retournement
- Accès agricole à maintenir
- Principe de connexion future à préserver
- Principe de connexion douce
- Principe de phasage

A la demande de la commune, l'Agence est alors intervenue pour accompagner la définition du projet et du programme d'aménagement. Pour ce faire, un atelier de sensibilisation sur la qualité architecturale, paysagère et urbaine a été organisé. Des images de référence disposées sur une table (clôtures, matériaux, espaces publics, mobiliers, végétaux ...) ont permis d'ouvrir le dialogue sur la qualité du cadre de vie recherchée. A l'issue de l'atelier, un document de synthèse a été réalisé en mettant l'accent sur les « impondérables » à traduire dans le règlement de lotissement et dans l'esquisse.

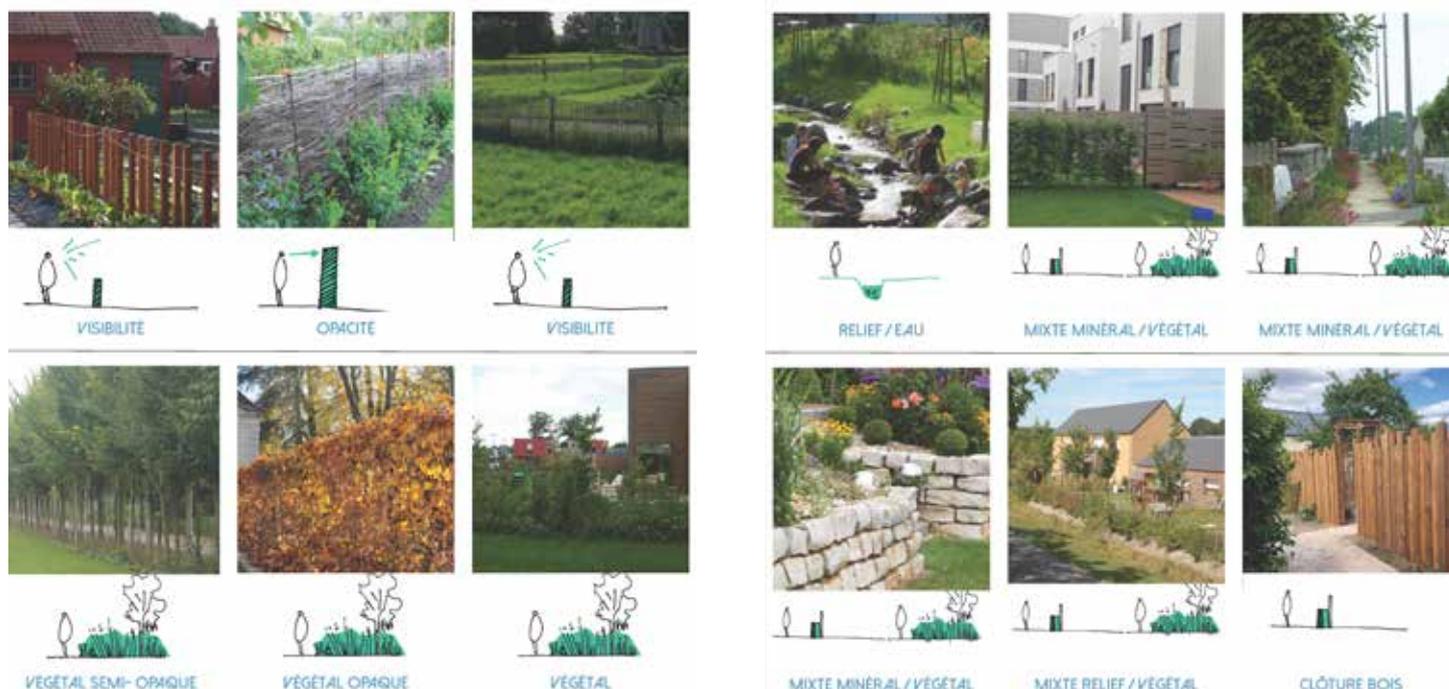


A travers ce travail, le promoteur a été accompagné dans la conception de ses nouvelles esquisses afin qu'elles puissent coller à l'OAP.



In fine, l'OAP a servi de document de départ à une série d'échanges entre les parties prenantes. La qualité générale du projet a été améliorée, tout en respectant le cadre réglementaire instauré par le PLUi.

Atelier de sensibilisation organisé par L'Agence et réalisé avec les élus de Clairmarais.



Exemple de références présentées aux élus lors de l'atelier

# HELFAUT

## L'OAP : LE POINT DE DÉPART DES RÉFLEXIONS

La commune d'Helfaut dispose d'un site de projet de 7000 m<sup>2</sup> en plein cœur de bourg encadré par une OAP. Il s'agit d'un secteur stratégique, à proximité de la mairie. C'est la raison pour laquelle les élus souhaitent en garder la maîtrise. Par conséquent, une convention opérationnelle a été signée avec l'Etablissement Public Foncier en 2019 afin d'assurer la maîtrise foncière d'une part, et la démolition d'un corps de ferme bâti sur le terrain d'autre part. La CAPSO a sollicité l'Agence pour accompagner les élus dans la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP.

L'OAP initiale fixe un certain nombre de principes à respecter :

- La réalisation à minima de 30 logements dont un minimum de 10 logements en locatif social,
- Une densité minimale de 30 log/ha,
- La desserte du site depuis la rue du Mont Hulin (nord du site),
- Une disposition des constructions qui s'inspire de la localisation initiale du corps de ferme démoli,
- L'aménagement de l'espace vert à l'est en espace public paysager.

Ces prescriptions sont issues d'une première étude menée par l'Agence en 2005.

Une première réunion avec le maire en 2021 et la visite du site ont permis de mieux cerner les attentes des élus concernant le projet. Dès le départ, l'OAP présentait des pistes de réflexions intéressantes. Mais certains aspects n'étaient plus adaptés à l'opérationnalité du projet comme le phasage et la densité.

L'Agence a dès lors proposé plusieurs scénarios d'aménagement, en s'inspirant des principes de l'OAP. Le règlement de la zone UDb a été strictement respecté et intégré aux réflexions.

Comme il n'est pas toujours aisé de se projeter sur des plans en deux dimensions, l'Agence a utilisé des modules en bois représentant des constructions en trois dimensions.

Cette animation a permis aux élus et aux partenaires de mieux se représenter les densités projetées, les hauteurs, l'organisation du futur quartier ou encore la place laissée aux espaces verts. In fine, elle facilite les échanges et la prise de décision. Les scénarios ont fait l'objet d'un vote : A, B et C (voir pages suivantes).

### BON À SAVOIR

L'évolution du contenu d'une OAP entraîne automatique la **modification ou la révision du PLUi**. Ces procédures allongent considérablement le calendrier des opérations puisque les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire ...) ne peuvent être accordées qu'une fois l'OAP modifiée et validée.

Cette étude a permis aux élus d'échanger et d'engager une phase plus opérationnelle avec un aménageur et un bailleur social.

La CAPSO, partenaire associé à toutes les étapes des réflexions, a engagé une procédure de modification du PLUi afin de réajuster les principes d'aménagement rédigés et dessinés au sein de l'OAP.



Scénarios modélisés avec des modules en bois.

## SCÉNARIO A



### DESCRIPTION :

Ce scénario est le plus fidèle à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il recrée un angle et un front bâti le long de la départementale, à l'instar de la ferme implantée à l'origine. Le nord de l'îlot est moins dense et propose des gabarits similaires aux habitations alentours (maisons individuelles ou semi-mitoyennes).

La voie qui dessert le site est en impasse depuis la place.

### PROGRAMMATION :

- 8 logements intermédiaires
- 6 logements en bande
- 8 logements type pavillon

## SCÉNARIO B



### DESCRIPTION :

La centralité est renforcée par l'aménagement d'une nouvelle place qui fait écho à celle existante. Cette dernière permettra (entre autres) d'accueillir les places de stationnement des logements du site. Le quartier est « sans voitures ». Les logements sont uniquement desservis par des voies douces. Le quartier est organisé autour de logements intermédiaires et 6 maisons individuelles. La place des espaces publics et des jardins y est plus importante que dans les autres scénarios. L'implantation d'un ou plusieurs commerces en rez-de-chaussée est une option possible au niveau de la place.

### PROGRAMMATION :

- 18/20 logements intermédiaires
- 8 logements type pavillon

## SCÉNARIO C



### DESCRIPTION :

Les habitations sont orientées de manière à bénéficier d'une meilleure orientation et d'un meilleur confort acoustique (éloignement par rapport à la départementale). Ce scénario ne propose que des logements individuels qui s'organisent autour d'une voie qui relie la rue de l'Abbé Palfart à la rue du Mont Hulin. Pour garder une ambiance de centre-bourg, les garages des habitations sont situés le long de la départementale. Ceci permet de ne pas casser le rythme des constructions, typique de cette voie structurante.

### TPOLOGIE :

- 9 logements en bande
- 8 logements mitoyens
- 3 logements type pavillon

## SCÉNARIO D



### DESCRIPTION :

Le tracé de la voirie est identique au précédent. Dans ce scénario, le front bâti le long de la départementale est conservé pour maintenir le caractère urbain du centre-bourg. Chaque habitation dispose d'un petit espace vert privatif (jardin) et d'un garage. Le cheminement piéton permet d'accéder facilement sur la place et sur l'espace vert communal.

### TPOLOGIE :

- 8 logements en bande
- 15 logements individuels

# BLENDÉCQUES

## L'OAP : UN PRÉALABLE À UN PROJET D'ENSEMBLE COHÉRENT

La Verrerie-Cristallerie, implantée sur la commune d'Arques, connaît un développement important après la première Guerre Mondiale. Elle passe de 300 employés dans les années 30 à 11 000 dans les années 1980/1990. Cet essor économique s'accompagne d'investissements par la famille Durand, à la tête de l'entreprise. Le complexe sportif situé à Blendécques, la commune voisine, en est un parfait exemple. Cet équipement a été construit pour les salariés de la verrerie et leurs familles entre 1972 et 1991. Plusieurs centaines de licenciés ont ainsi pratiqué des activités sur ce secteur.

En 2018, Arc International arrête les activités sportives et ferme le site. En mars 2021, la commune de Blendécques s'est positionnée pour le rachat par l'intermédiaire de l'Établissement Public Foncier (EPF) des Hauts-de-France, afin de maîtriser le devenir de ce site.

D'une superficie de 5 hectares, dans la continuité immédiate du tissu urbain, l'ancien complexe sportif représente aujourd'hui un site stratégique pour la commune dont les équipements publics sont vieillissants et non adaptés aux besoins des habitants et des associations. Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer (CAPSO) a suggéré à la commune de se faire accompagner par l'Agence afin de construire le projet.

Ce site n'est pas identifié comme un secteur de projet dans le PLUi du Pôle Territorial de Longuenesse. Les parcelles sont classées en zone UH, ne permettant que les projets ou aménagements en lien avec les équipements sportifs. Cette réglementation est cohérente avec la vocation initiale du site.

Toutefois, les conclusions de l'étude proposent de nouvelles vocations, notamment un volet habitat et un volet économique avec le développement d'activités de loisirs. Conformément au Code de l'Urbanisme, la CAPSO a donc engagé une procédure de modification afin de pouvoir adapter le zonage et le règlement du PLUi au projet. Par ailleurs, une OAP a été réalisée par l'Agence en y intégrant les « impondérables » exprimés par les élus, c'est-à-dire les principes constitutifs et invariables du projet. Il s'agit notamment de :

- La mixité sociale du volet habitat,
- La valorisation du patrimoine bâti, caractéristique de l'histoire industrielle de la commune,
- L'efficacité et la sobriété énergétique,
- La production d'énergies renouvelables sur le site,
- L'ouverture du site aux habitant-es avec un espace public qualitatif qui favorise les rencontres, la pratique sportive et l'organisation d'événements de plein air,
- La prise en compte des enjeux liés à l'eau et notamment le risque d'inondation.

Au delà de ces impondérables, l'OAP permet aussi de définir une nouvelle vocation au site, de préciser la desserte et les modes de déplacement, de veiller à l'intégration paysagère du projet.

Pour garantir la bonne prise en compte de l'ensemble des enjeux inhérents au site, l'OAP a été construite en étroite collaboration avec la CAPSO, mais également avec les partenaires associés à la démarche comme le SmageAa.

Comme cette pièce est opposable aux tiers, les différents porteurs de projets devront tenir compte des prescriptions et préconisations fixées.

L'OAP est donc garante de la cohérence et de l'ambition du projet dans son ensemble. Par ailleurs, les procédures de modification du PLUi permettent d'intégrer les projets dans une réflexion beaucoup plus large à l'échelle de l'agglomération. Par ce biais, la CAPSO veille à l'équilibre et au respect des objectifs fixés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

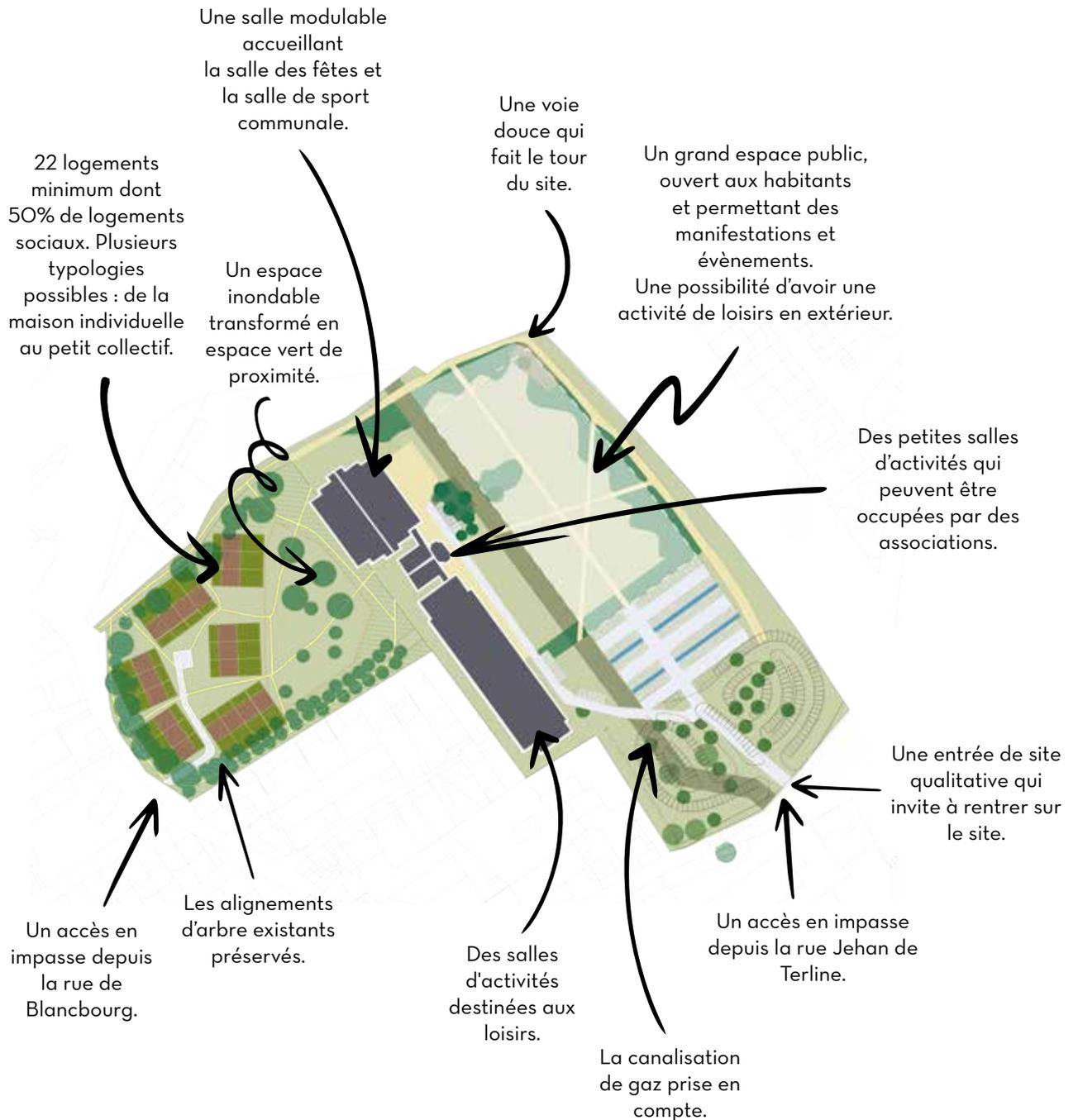


Ancien court de tennis du complexe sportif d'Arc International

### BON À SAVOIR

La méthodologie de projet et les modalités d'association des élus, des partenaires et des habitants sont développées dans une autre synthèse d'études intitulée : "Co-construction des études d'aménagement"

## ESQUISSE RÉALISÉE SUR L'ANCIEN COMPLEXE SPORTIF



## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ISSUE DE L'ESQUISSE

### Programmation :

- Réalisation à minima de 22 logements dont un minimum de 11 logements en locatif social. Ainsi, environ 50% des logements du site seront des logements locatifs sociaux.
- Proposer une diversité de formes et de typologies.
- Densité minimale de 40 log/ha.
- Développement d'une programmation dédiée aux équipements et aux loisirs.

### LÉGENDE :

-  Vocation principale d'habitat
-  Vocation principale d'habitat de plus forte densité
-  Vocation principale équipements et loisirs
-  Constructions à préserver
-  Espace vert à préserver
-  Secteur concerné par le PPRi de la vallée de l'Aa Supérieure
-  Passage d'une canalisation de gaz à prendre en compte
-  Traitement paysager à réaliser ou à conforter
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Traitement de limite à créer
-  Préserver et conforter la haie existante
-  Principe de desserte principale motorisée
-  Principe de liaison douce
-  Vue à préserver



### Principaux enjeux du site 7 :

- Valoriser le patrimoine bâti caractéristique de l'histoire industrielle de la commune.
- Proposer une qualité architecturale et paysagère en cohérence avec la présence d'un périmètre Monument Historique.
- Assurer le lien avec le tissu urbain existant.
- Limiter l'impact des nuisances sonores générées par la Rocade.
- Tenir compte des zones inondables identifiées au PPRi de la Vallée de l'Aa supérieure et du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable d'Arques.
- Tenir compte du passage de la canalisation de gaz et la réglementation associée.
- Afin de penser un système énergétique le plus efficient possible, travailler sur les volets sobriété et efficacité énergétique et privilégier des filières énergétiques qui permettent l'autoconsommation sur site.

### Principes d'aménagement :

- Desservir le site via deux accès : rue Jehan de Terline et rue du Blancbourg. Proposer une densité de logements plus importante parallèle à la rue du Blancbourg et préserver une lisière végétale marquant la limite privé/public.
- Créer une entrée de ville qualitative et harmonieuse rue Jehan de Terline avec les aménagements prévus sur le site n°4. Maintenir les perspectives visuelles vers l'intérieur du site.
- Créer une liaison douce permettant de faire le tour du site et rechercher des connexions avec celles existantes ou à réaliser autour. Accompagner cette voie d'un traitement paysager intégrant des aménagements propices à la pratique sportive.
- Rechercher la mutualisation des espaces de stationnement. Les nouveaux aménagements (stationnement, espace public) privilégieront des revêtements perméables et permettront la mise en oeuvre de systèmes de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales (sous réserve des conclusions de l'étude hydraulique).
- Les voiries seront accompagnées d'un traitement paysager (alignement d'arbre et plantations basses).
- Pour chaque logement, gérer les eaux pluviales à la parcelle et permettre leur récupération (cuve de récupération des eaux par exemple).
- Conserver les alignements d'arbre et les haies existantes en limite de site. Veiller à la bonne intégration des habitations par le choix de matériaux en lien avec le cadre naturel et les habitations à proximité.
- Au sein et aux abords de la zone inondable près des habitations, aménager un espace public vert paysager entièrement perméable.
- Aménager un espace public au sein de la zone d'équipements et de loisirs favorisant les rencontres, la pratique sportive et l'organisation d'événements de plein air.
- Etudier les possibilités d'installation de panneaux solaires, de chaufferie biomasse et de connexion avec le réseau de chaleur.

## POUR ALLER PLUS LOIN

---

- En lien avec l'accompagnement des communes dans leurs projets, une synthèse d'études "**Plan-Guide d'Aménagement**" a été publiée en mars 2023. Les exemples d'études présentés peuvent utilement compléter les réflexions présentées dans ce document.
- La méthodologie de projet et les modalités d'association des élus, des partenaires et des habitants sur la commune de Blendecques sont développées dans une autre synthèse d'études intitulée : "**Co-construction des études d'aménagement**".
- Toutes ces publications sont téléchargeables sur notre site internet ([www.aud-stomer.fr](http://www.aud-stomer.fr)) et consultables à l'Agence.

---

L'Agence est un lieu d'échange et de travail collaboratif en matière d'urbanisme et de développement du Pays de Saint-Omer.

Elle travaille au service des élus et de ses membres en s'appuyant sur une équipe pluridisciplinaire alliant expertises de connaissance de projet et de prospective territoriale. Elle est la seule Agence de France à intégrer un Pays d'art et d'histoire.



Centre Administratif Saint-Louis  
Rue Saint-Sépulcre - CS90128  
62503 SAINT-OMER CEDEX

TÉL : 03.21.38.01.62  
[WWW.AUD-STOMER.FR](http://WWW.AUD-STOMER.FR)  
 AUD-StOmer

### PARTENAIRES

