

**SEMINAIRE CLUB PLUI  
17 DECEMBRE 2018 PARIS**

# **Revitalisation urbaine et PLUi**

## **La revitalisation d'Arras**

# Arras, une revitalisation en cours...engagée depuis plus de 10 ans

- Arras, Ville moyenne au cœur de la Région Hauts de France, signataire du dispositif « Action cœur de Ville » en juin 2018
- Un « plan directeur guide » comme colonne vertébrale des orientations du PLUi incitatif, souple et innovant
- Les outils de planification réglementaires au service de la revitalisation d'Arras (PLU actuel, SCOT, DPU baux commerciaux, PLUi, RLPI, PLH, PDU, Lutte contre la vacance, AVAP, ravalement obligatoire...)
- Recul sur les choix techniques et améliorations envisagées

# Arras

## Contexte régional



*Arras*  
une ville à vivre







*Arras*   
*une ville à vivre*

# ARRAS UNE VILLE MOYENNE EN QUELQUES CHIFFRES

 **22,40%**

C'est le taux de chômage  
des 15-64 ans, supérieur  
aux moyennes, nationale et régionale

 **25%**

C'est le % des ménages  
sous le seuil de pauvreté en 2011

 **+ de 900**

C'est le nombre de logements vacants  
dans le Cœur de Ville

**D'IMPORTANTS ÉCARTS  
DE NIVEAU DE VIE  
ENTRE LES QUARTIERS  
AVEC DONC DES POCHEs  
DE PAUVRETÉ.**

 **40 970** HABITANTS

Plus de 38% de la population de la CUA  
(46 communes, 107 345 habitants)

*Arras*  
une ville à vivre 

**3 QUARTIERS  
PRIORITAIRES  
DE LA POLITIQUE  
DE LA VILLE.**

 **0-19 ans**  
Plus de 25,3% de la population

 **11,6%**  
C'est le pourcentage de demandeurs  
d'emploi sur la ville qui a augmenté  
entre 2013 et 2017

 **1,2**  
C'est l'indice de Jeunesse  
(supérieur à l'échelon intercommunal  
et national)

*Arras*   
*une ville à vivre*

# Enjeux de la revitalisation :

## Le cœur de Ville comme fer de lance

- Ambition de donner au cœur de ville d'Arras une vocation de territoire central et d'équilibre
- Des politiques partenariales qui agissent véritablement de concert et en synergie pour concrétiser cette ambition

## DES FAIBLESSES...CERTES

- Des problématiques commerciales d'une Ville moyenne déjà soutenues par une stratégie commerciale mais à traiter en urgence
- Vacance des logements au dessus des commerces
- Légère diminution de la population du centre-ville depuis 2009 au bénéfice des zones périphériques pavillonnaires
- Taux de chômage des 15-64 ans de 22,40 %, supérieur aux moyennes, nationale et régionale



## ...MAIS DES ATOUTS INDENIABLES...

- Une position géographique stratégique
- Un patrimoine remarquable, tourisme de mémoire
- Une économie tertiaire et agroalimentaire dynamique
- Un réseau de transports en commun efficace pour une ville moyenne de cette taille
- Un tissu associatif et un investissement citoyen local porteur
- Une vie culturelle dynamique (Main Square, Arras Film Festival...)

# Une revitalisation qui s'appuie sur :

- **L'ATTRACTIVITE PATRIMONIALE, COMMERCIALE ET CULTURELLE, LA RECONQUETE DES LOGEMENTS VACANTS, UN PARCOURS RESIDENTIEL ENCOURAGE**
- **L'INNOVATION ET LE BIEN-VIVRE, LA VILLE CONNECTEE**
- **LA « COHESION », REUSSITE EDUCATIVE ET ASSOCIATIVE**





# Des moyens innovants, incitatifs...et pédagogiques au service de la revitalisation

- Un plan-guide organisant les projets de renouvellement en cohérence avec le SCOT et le PLUi
- Dispositif communal d'aide à la rénovation des façades depuis 2012
- Lutte contre la vacance...
- Mise en place de l'AVAP dès février 2019
- Convention avec la Fondation du Patrimoine
- Guides, accompagnement des porteurs de projets....

# Une stratégie de « plan guide directeur » comme base de la planification

**Le plan directeur est un guide** : il place chaque action qui transforme la ville dans une vision plus globale. Elaboré à partir des caractéristiques d'Arras, le plan guide aide à en imaginer le devenir.

Plan-guide et  
accompagnement

F. BONNET architecte  
conseil de la ville depuis  
2014

*Arras*  
*une ville à vivre*  
(cabinet OBRAS)

- **Une ville nature**
- **Chance du patrimoine**
- **Un renouvellement urbain basé sur un parcours résidentiel équilibré et mixte**
- **Ville apaisée**
- **Vie des quartiers**

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION  
DES SUBVENTIONS POUR TRAVAUX  
DE RÉNOVATION DU PATRIMOINE PRIVÉ  
EN CŒUR DE VILLE  
(Amendé par délibération du conseil municipal du 26 juin 2017)

Périmètre d'aide à la rénovation des façades

Arras  
une ville à vivre



Des moyens innovants, incitatifs...et  
pédagogiques au service de la  
revitalisation

Aide à la

Rénovation  
des façades  
dans le périmètre  
intra-boulevards  
(Communal)



- 136 façades rénovées depuis 2012
- 418 978 € de subventions allouées
- 3 634 213 € HT de travaux générés

# Des moyens innovants, incitatifs...et pédagogiques au service de la revitalisation



## Des aides mobilisables

Vous possédez un logement en cœur de ville ou en centre-bourg et vous souhaitez le rénover pour qu'il soit habité.

La Communauté Urbaine d'Arras peut subventionner vos travaux jusqu'à 45 000 euros\* (subvention Anah, création d'accès, de places de stationnements,...)

\* dispositif mobilisable à condition d'une participation financière de la commune

Prime communale :

1 000 euros par logement produit, jusqu'à 6 000 euros pour la ville d'Arras.



## Un accompagnement

La Communauté Urbaine d'Arras vous accompagne tout au long de votre projet, pour envisager les travaux bien sûr, mais aussi réfléchir aux financements et à la rentabilité.



## Renseignements

Direction du Logement  
03 21 21 88 96  
habitat@cu-arras.org

# Lutte contre la Vacance (Ville / CUA)



Ville  
d'ARRAS

# Des moyens innovants, incitatifs...et pédagogiques au service de la revitalisation

## Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine **AVAP**

Inciter à la rénovation esthétique, énergétique  
et patrimoniale du patrimoine privé par :

- Une défiscalisation
- Convention avec la Fondation du Patrimoine





**Des moyens innovants, incitatifs...et  
pédagogiques au service de la revitalisation**

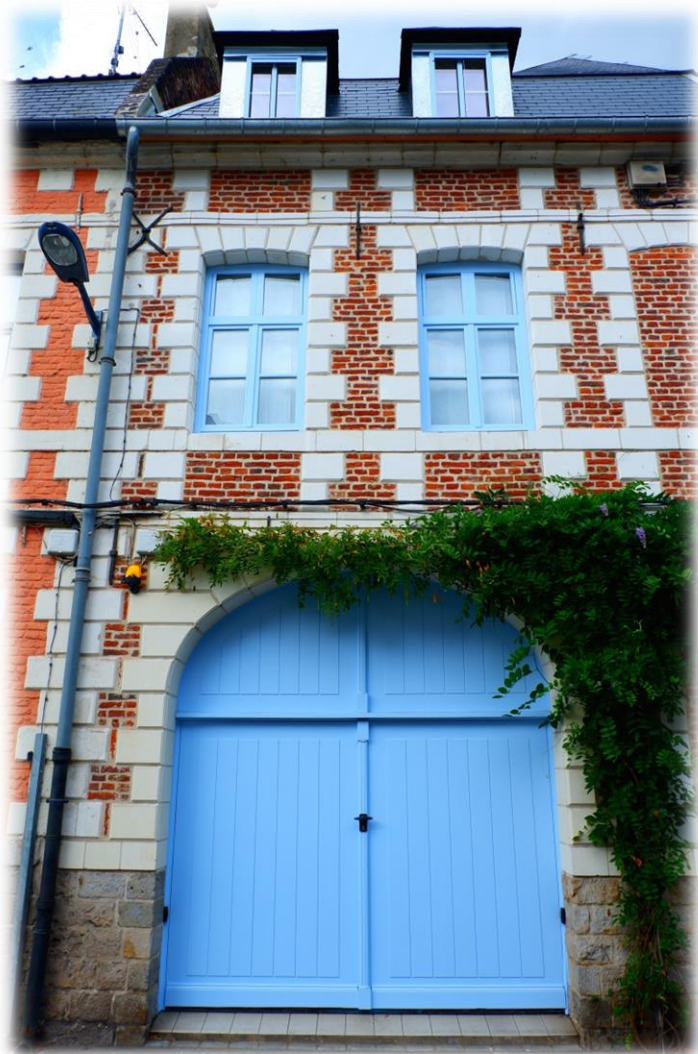


**« FAISONS  
LE MUR »**



Ville  
d'ARRAS

**Des moyens innovants, incitatifs...et  
pédagogiques au service de la revitalisation**



# **VERDISSONS NOS MURS**



**Des moyens plus coercitifs à l'étude...**

Projet de  
**Ravalement  
décennal  
obligatoire**

à l'étude pour une meilleure  
efficacité des aides dans des  
secteurs ciblés





# Un accompagnement des porteurs de projets au service de la revitalisation

## Prises de contact



## Information et concertation

(Site internet, Commissions extra-municipales, réunions publiques, démarches participatives, ...)



## Conférences et salons

(Artois maison, Mipim...)

**23>25**  
**SEPTEMBRE**  
**ARRAS**

Salon ARTOIS MAISON  
Artois Expo  
11<sup>ème</sup> édition



# Un accompagnement des porteurs de projets au service de la revitalisation

## Guides, aide aux démarches



## Études de faisabilité en amont



## Conseils



Ville  
d'ARRAS

# Le dispositif national « action cœur de Ville »... Une chance qui a été saisie



# Où en sommes nous?

**Janvier 2018** : La Ville d'Arras et la Communauté urbaine se sont associées pour solliciter l'Etat dans le cadre du plan national dossier de candidature au Ministère

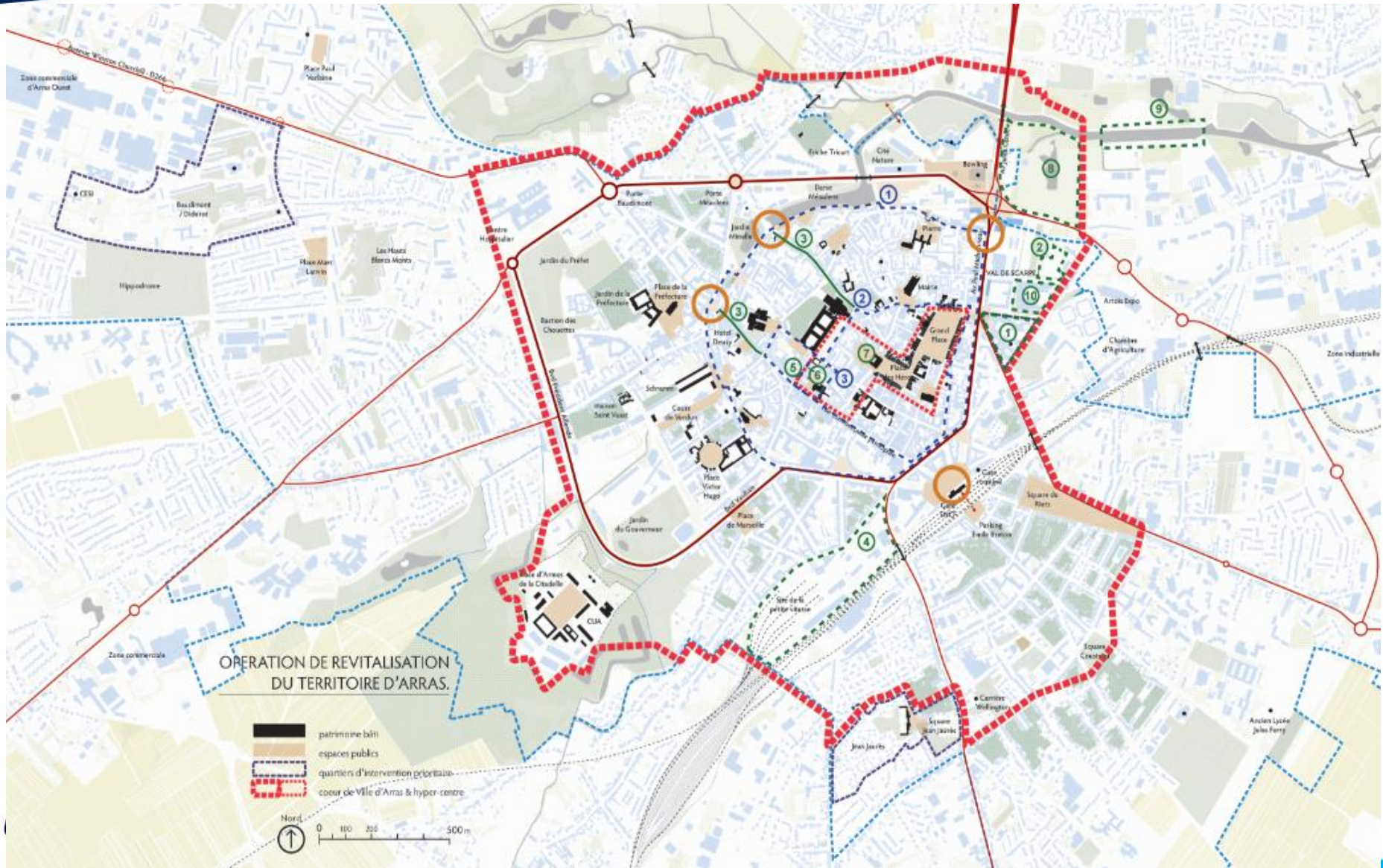
**12 juin 2018** : Signature de la convention cadre « Action cœur de ville » avec l'Etat

*Arras*  
*une ville à vivre*





# Le périmètre d'Arras Cœur de Ville



# Les outils de planification réglementaires au service de cette revitalisation

## Pertinence et limites

# Les dispositions actuelles du PLU opposable qui ont été améliorées dans le projet de PLUi Intérêt et limites



# Dans le diagnostic dès 2007...



## Un diagnostic de PLU réaliste qui conduit à des orientations ambitieuses :

- Un commerce de centre-ville reconnu mais qui souffre d'une concurrence de la périphérie et d'une évasion vers les grands centres régionaux : agir pour limiter le morcellement et la segmentation du circuit commercial et reconquérir les lieux stratégiques du cœur de Ville
- Reconquérir les étages des bâtiments commerciaux vacants pour accroître la parc de logements des familles et des étudiants en centre-ville
- Repeupler le centre pour accroître la clientèle des commerces de proximité

# Le PADD et les orientations d'aménagement...au service d'une reconversion planifiée

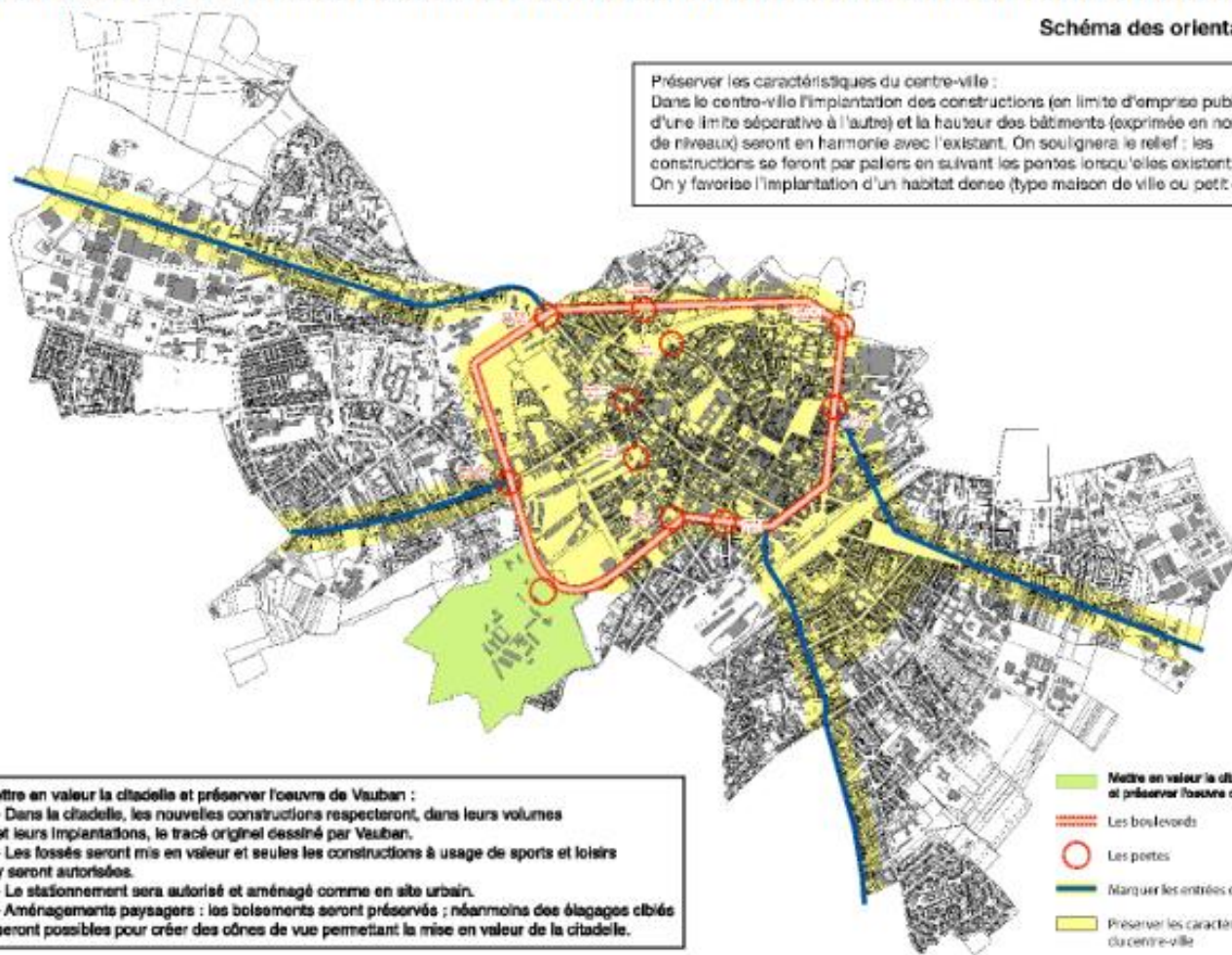
## Un PADD qui s'appuie sur un diagnostic qui met en évidence les enjeux du cœur de ville :

- Conforter Arras comme ville commerçante centrale en cohérence avec les orientations stratégiques du Schéma d'Urbanisme commercial de l'époque élaboré par le syndicat mixte
- Restructurer le pôle commercial de la première couronne ouest afin de limiter l'hémorragie vers les pôles régionaux du bassin minier, dans le but de renforcer l'attractivité d'Arras centre
- Favoriser la montée en puissance du commerce du centre-ville à travers son linéaire, son image, sa diversité, sa desserte et le confort du chaland
- Limiter la concurrence des cellules commerciales par les activités tertiaires

## METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN D'ARRAS

### Schéma des orientations

Préserver les caractéristiques du centre-ville :  
 Dans le centre-ville l'implantation des constructions (en limite d'emprise publique, d'une limite séparative à l'autre) et la hauteur des bâtiments (exprimée en nombre de niveaux) seront en harmonie avec l'existant. On soulignera le relief : les constructions se feront par paliers en suivant les pentes lorsqu'elles existent. On y favorise l'implantation d'un habitat dense (type maison de ville ou petit collectif)



Mettre en valeur la citadelle et préserver l'œuvre de Vauban :

- Dans la citadelle, les nouvelles constructions respecteront, dans leurs volumes et leurs implantations, le tracé original dessiné par Vauban.
- Les fossés seront mis en valeur et seules les constructions à usage de sports et loisirs y seront autorisées.
- Le stationnement sera autorisé et aménagé comme en site urbain.
- Aménagements paysagers : les boisements seront préservés ; néanmoins des élagages ciblés seront possibles pour créer des scènes de vue permettant la mise en valeur de la citadelle.

- Mettre en valeur la citadelle et préserver l'œuvre de Vauban
- Les boulevards
- Les portes
- Marquer les entrées de ville
- Préserver les caractéristiques du centre-ville

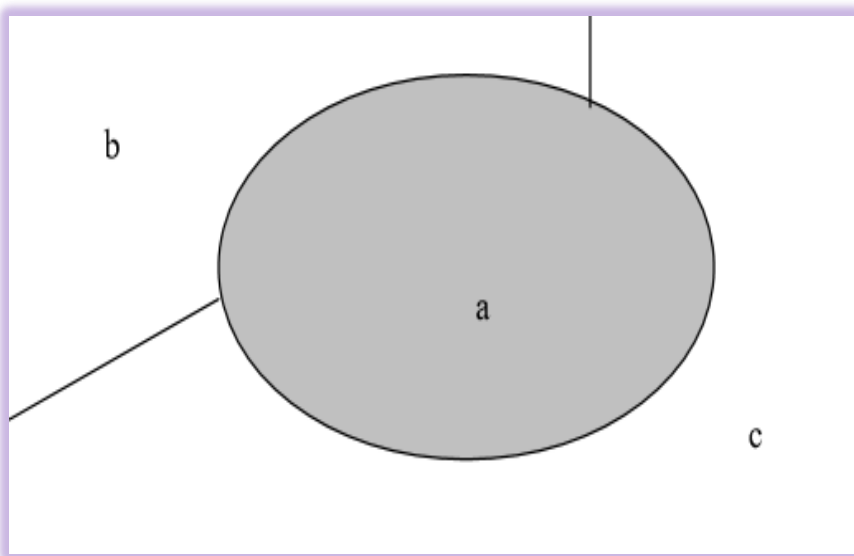
*Arras*  
 une ville à vivre



Ville  
 d'ARRAS

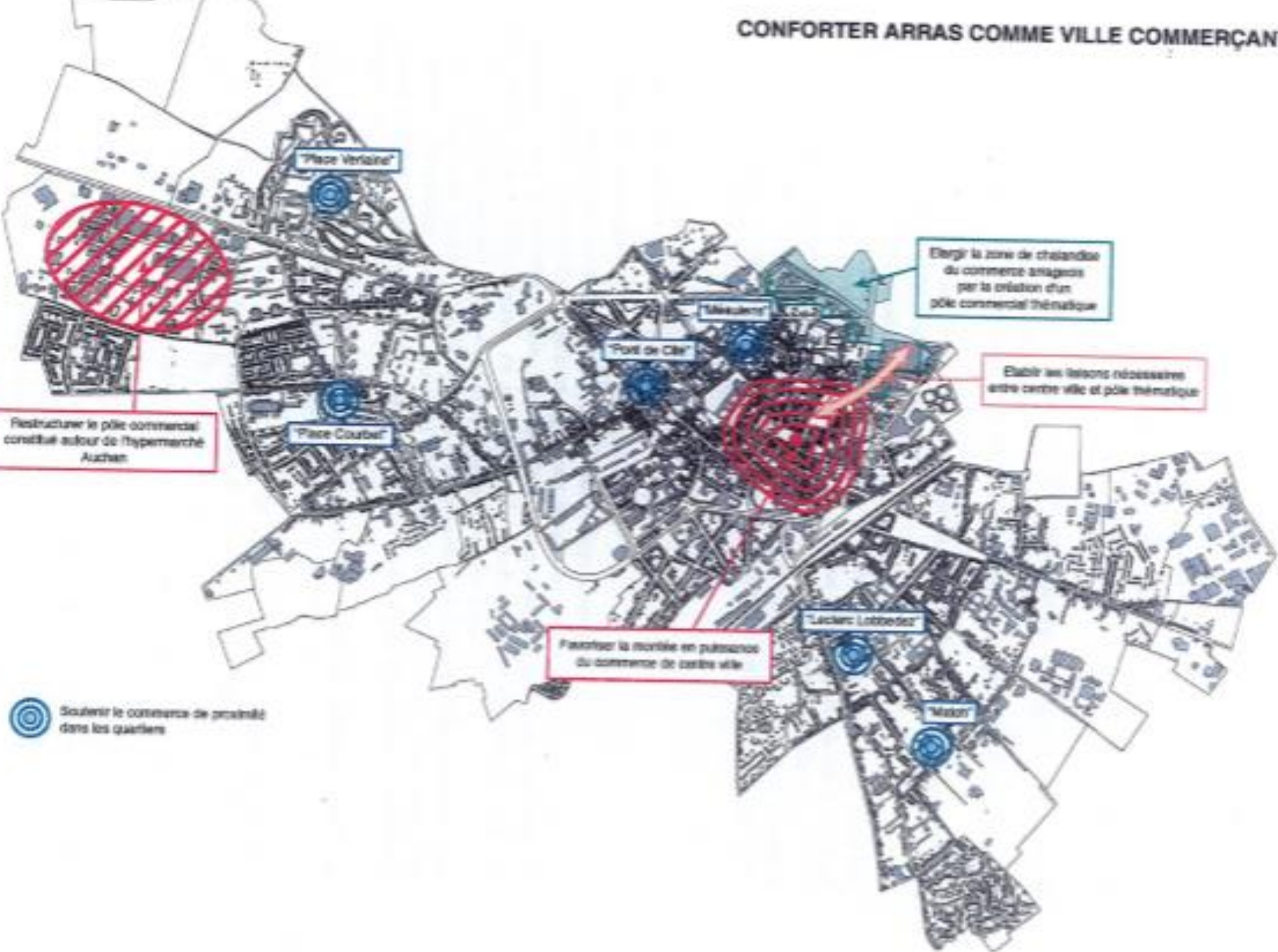


## Un PADD qui s'appuie sur un diagnostic qui met en évidence les enjeux du cœur de ville :



- Conforter la destination commerce de détail en **a**
- Interdire le commerce de détail en **b**, où se trouve le centre commercial Ouest en cours de restructuration
- Permettre une mixité mesurée pour maintenir les services de proximité en **c**

# CONFORTER ARRAS COMME VILLE COMMERÇANTE



# Reconvertir les friches :

Exemple du site ex Cegelec-Morel

-Irriguer l'îlot sans créer d'axe transit

-Recoudre avec l'existant par un épanelage des gabarits

LEGENDE :

-  Secteur à urbaniser à vocation mixte en phase 1
-  Secteur potentiellement urbanisable à vocation mixte (en reconquête urbaine ou en fond de jardins) à terme
-  Desserte interne des programmes à réaliser en phase 1 (voirie mixte)
-  Desserte interne des programmes réalisable en phase(s) ultérieure(s) (voirie mixte)
-  Desserte interne existante
-  Voie publique à créer
-  Parking public à aménager
-  Alignement du bâti à prévoir
-  Hauteur plus importante du bâti possible : R+3 ou R+2+C (1 seul niveau de comble)





# Reconvertir les friches :

## Exemple du site Cegelec-Morel

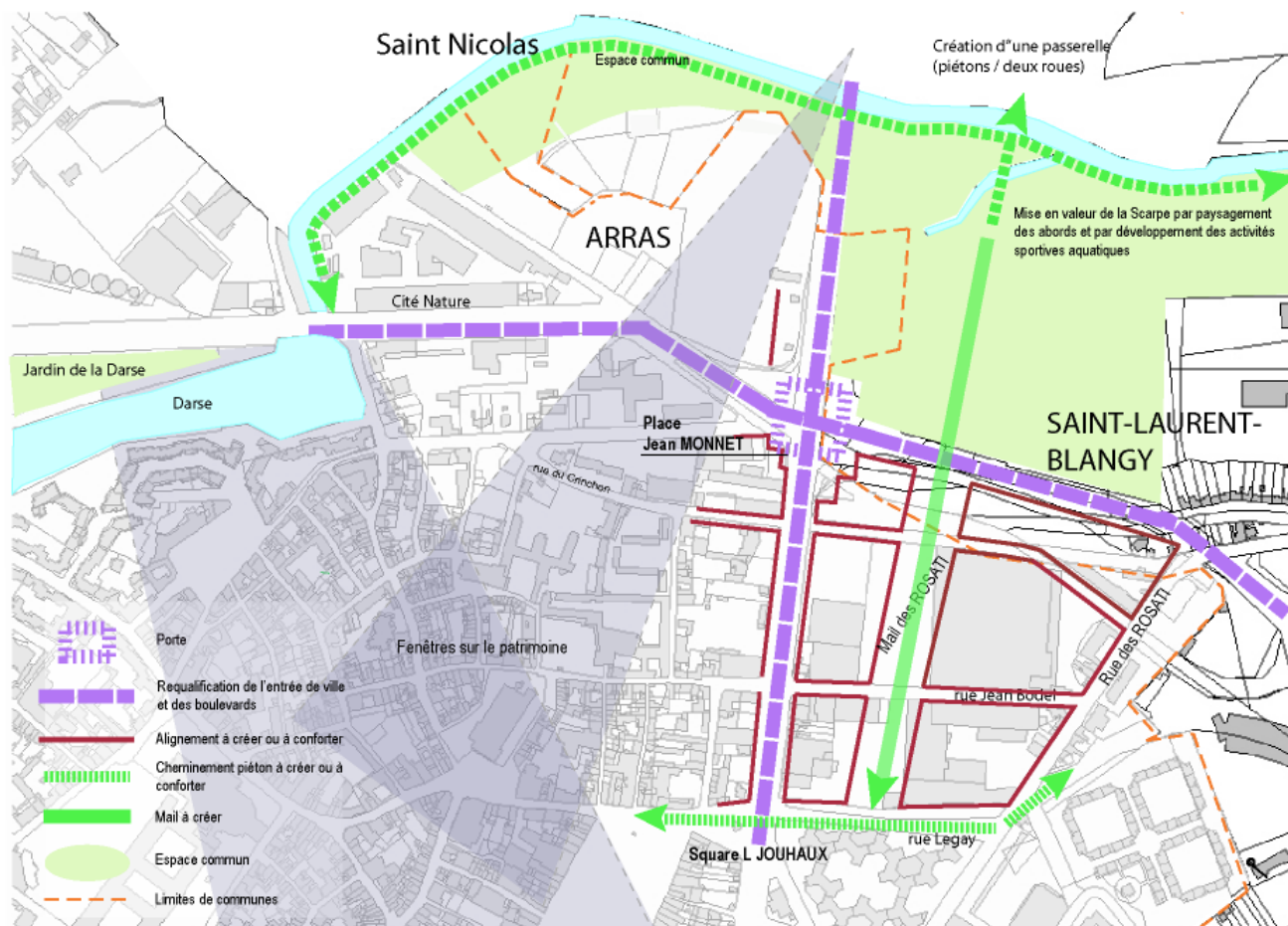
- Irriguer l'îlot sans créer d'axe transit
- Recoudre avec l'existant par un épanelage des gabarits





# Harmoniser les gabarits bâtis pour requalifier les axes d'entrée de ville

Secteur VAL DE SCARPE  
Schéma des orientations



*Arras  
une ville i*

# Créer des effets « portes » et requalifier les gabarits à l'entrée de l'hyper-centre



# Créer des effets « portes » et requalifier les gabarits à l'entrée de l'hyper-centre





# Créer des effets « portes » et requalifier les gabarits à l'entrée de l'hyper-centre



Arras  
une ville à vivre



# Imposer des cônes de vue, « trame paysagères », pour mieux valoriser l'identité urbaine d'Arras



# Des alignements à renforcer et des axes à créer pour mieux valoriser l'identité urbaine d'Arras

Schéma des orientations



# Dans le zonage...

## Zone UA indice 1 du PLU

Dans un objectif de sauvegarde et de redynamisation de l'activité commerciale du centre-ville, l'hyper-centre commerçant a été zoné dans le PLU : « **UAa indice 1** ».

Dans cette zone, au PLU opposable, le changement de destination des rez-de-chaussée accueillant des activités commerciales et artisanales est proscrit.





# Le rôle du PLU actuel...Un bilan mitigé...

- De bonnes incitations, mais :
- Un zonage hyper-centre trop contraignant
- L'interdiction de créer du commerce de détail en marges immédiates peu

# Le SCOT Grenelle de l'Arrageois et la revitalisation d'Arras

L'affirmation d'une vocation tertiaire productive

Soutenir le commerce comme élément d'attractivité globale

- **Un pôle d'affaire devra être réalisé dans un quartier bien desservi par les transports collectifs et bénéficiant d'une image positive** (Citadelle, abords de la gare actuelle, ou, emprises RFF de la petite vitesse)
- **Le centre d'Arras : une localisation préférentielle pour tous les types de commerces.** L'objectif principal du SCOT est de **redynamiser l'offre commerciale du secteur centre d'Arras** (délimité par les boulevards) qui constitue et doit constituer à long terme **le principal pôle commercial du territoire.**



# Le rôle du SCOT ...Un bilan positif...

- Un moyen d'inciter à la densification en centre urbain par des prescription de densité à l'hectare cohérente (50 logements à l'Ha en agglomération)
- Une bonne traduction des enjeux d'équilibre entre Ville centre et territoire
- Un outil efficace pour orienter le renouveau du dynamisme commercial en coeur de ville



# Dispositions réglementaires innovantes dans le PLUi

(Simplification, assouplissement,  
cohérence urbaine, enjeu pédagogique)

# Le PLUi arrêté fin décembre 2018 :

Un document plus adapté aux  
enjeux et aux besoins que le  
PLU actuel

# Un document visionnaire et prospectif élaboré en transversalité

- **Enjeux très largement pris en compte dans le cadre du diagnostic et du PADD**
- **Lien avec plan-guide**
- **Partage des enjeux en transversalité avec les autres directions**

# Un diagnostic mettant en évidence les enjeux du cœur de Ville

Secteur	Repère plan	Identification	Caractéristiques	Propositions de mise en valeur
HYPER CENTRE INTRA BOULEVARDS			Façades patrimoniales Art déco Dégradations à surveiller	
CEINTURE DES BOULEVARDS Est et Sud	Strasbourg Vauban Carnot	Alignements d'immeubles remarquables	Gabarits harmonieux tout en présentant des diversités de matériaux	
QUARTIERS SUD SNCF	Le long de l'Avenue LOBBEDEZ et de la rue de Cambrai	Maisons de ville accolées 19 <sup>ème</sup> début 20 <sup>ème</sup> Fronts de rues alignés	Harmonie des façades Façades brique et pierres	Densification des dents creuses
TISSU SEMI DENSE				
ZONES RESIDENTIELLES OUEST	Hippodrome Terline		Pavillonnaire semi dense Jardins Façades en retrait de la voie publique	
QUARTIERS ENTRE HAUBOURG AMIENS ET PATTE D'OIE DAINVILLE	AV Kennedy	Tissu de maisons de ville dense	Art déco et contemporain Décousu	

*Arras*  
une ville à vivre





# Plus lisible, plus simple et garant d'une meilleure insertion dans les sites

- **Nombre de zones réduites (PLU actuel : 14 zones en sous-zones / PLUi : 5 grandes zones plus claires)**
- **Suppression des schémas de gabarits basés sur les hauteurs ngf trop compliqués à appliquer (Val de Scarpe) aux portes de l'hyper-centre**
- **Rédaction moins complexe, plus courte, valorisant un urbanisme de projet et non un cadre administratif et arithmétique contraignant**
- **Adaptation des règles de gabarits à la composition urbaine souhaitée en front à rue et à la nécessaire liaison avec le tissu bâti existant...**
- **Vigilance sur les fonds de parcelles pavillonnaires et valorisation des cœur d'îlot d'intérêt patrimonial**

# Faciliter les reconversions du centre-ville et de ses franges immédiates

- Zones de projet assouplies et bénéficiant d'un zonage « **booster** » (friches scolaires, entrée Nord)
- Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des emprises de RFF désaffectées pour garantir la cohérence d'ensemble sans bloquer les opportunités (**Un sous secteur mutable à court terme et un secteur en réflexion**)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et réglementaires incitatives **mais pas rigides** sur les sites à muter à moyen terme

# Un document qui favorise les investissements immobiliers en cœur de ville

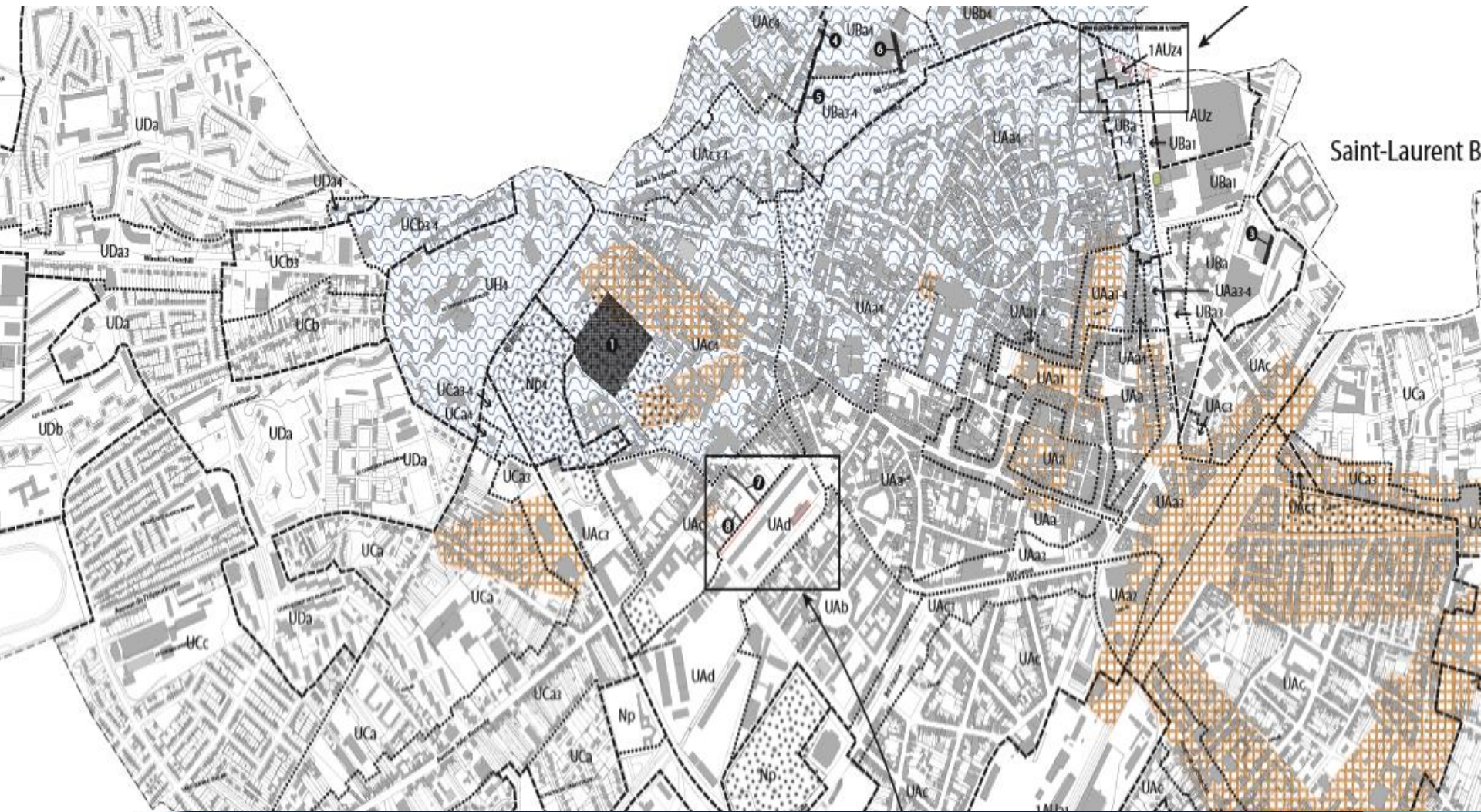
- Des règles de stationnement assouplies et cohérentes avec les besoins réels, à examiner au cas par cas selon les projets (**Equilibre desserte PK et contraintes de voirie d'une ville moyenne où les TC ne sont pas assez performants**)
- Un zonage cohérent avec le périmètre de l'AVAP et des prescriptions de protection du patrimoine n'empêchant pas les valorisations et les extensions

# ZONAGE DU PLUI SIMPLIFIÉ PROPOSÉ (Moins de sous-secteurs / Enjeux clarifiés / Secteur « booster » en entrée de Ville)





# Zonage actuel



# La zone UA cœur d'agglomération

A l'échelle de la Communauté Urbaine d'Arras, la zone UA, ses secteurs et ses sous-secteurs ont pour point commun de disposer d'un tissu ancien, qui constitue la trace des implantations historiques ou d'être un secteur présentant de forts enjeux: cœur d'agglomération, communes urbaines et pôles relais ainsi que villages.

Vocation de la zone UA : Outre l'habitat, accueillir les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

*Arras*  
*une ville à vivre*





## Zonage simplifié pour clarifier la traduction des enjeux

Création d'une zone UA centrale regroupant les anciens zonages à vocation proche et dont les enjeux sont similaires



## Zonage simplifié pour clarifier la traduction des enjeux

**Création d'une zone UA centrale regroupant les anciens zonages à vocation proche et dont les enjeux sont similaires**

### **Affectation des sols et destination des constructions**

Mixité habitat commerces services hébergement équipements d'intérêt collectifs

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**



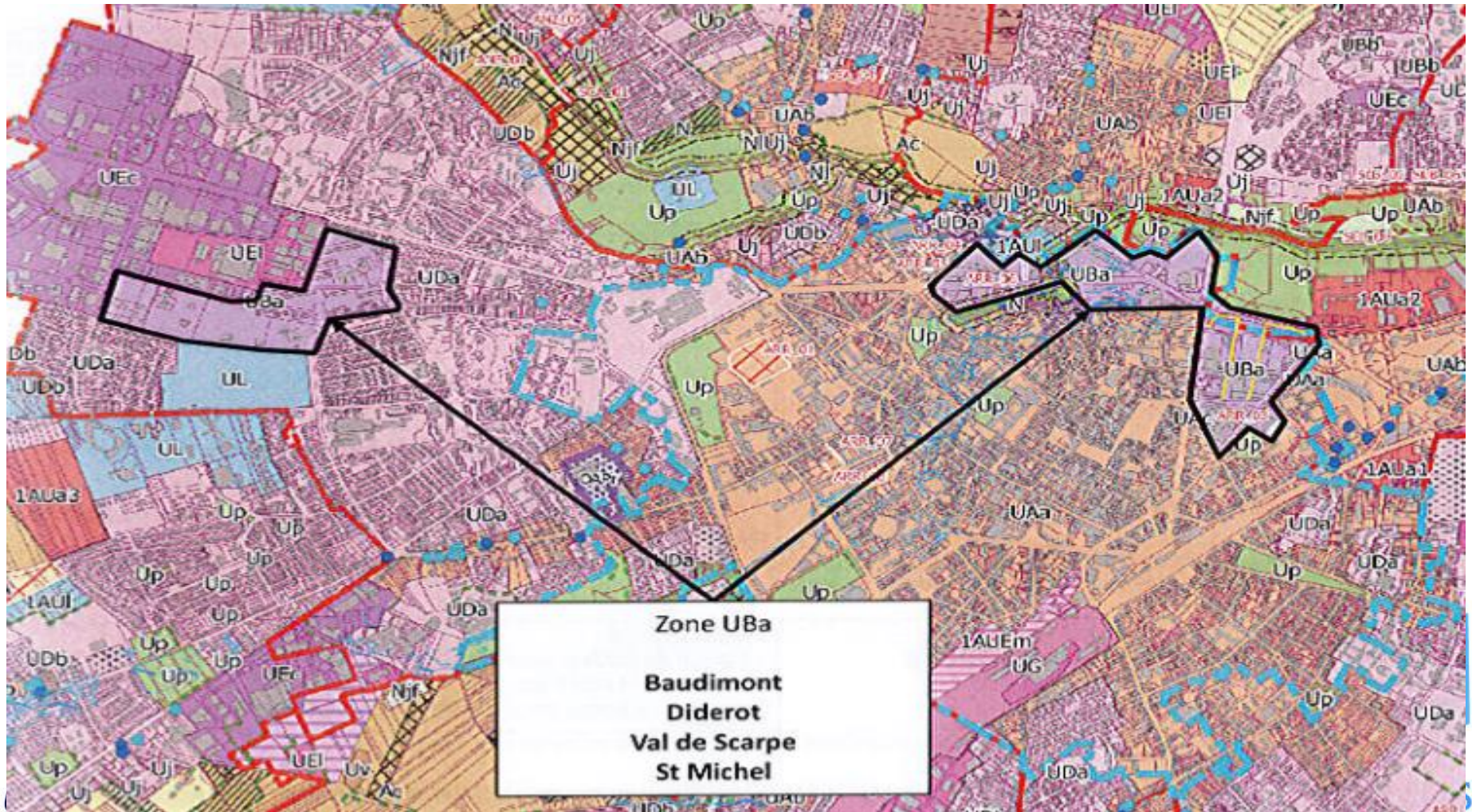
## Création d'une zone UBa « tampon booster » en marge du cœur de ville à l'entrée NORD

Création d'une zone adaptée aux contraintes et aux enjeux des secteurs de projets du Val de Scarpe et de l'entrée Nord, conformément au Plan Guide. Des dispositions réglementaires assouplies qui favorisent les reconversions et les implantations de fonctions mixtes





## Création d'une zone UBa « tampon booster » aux marges du cœur de ville





Articles	UAa	UBa
Caractère de la zone	Centre urbain de l'agglomération caractérisé par sa forte densité, la présence d'activités commerciales et artisanales, d'équipements et de services insérés dans le tissu urbain et par des constructions généralement implantées à l'alignement	Secteurs présentant des enjeux forts en terme de densification et de reconquête urbaine
Affections d'us sols Particularités et restrictions (articles 1 et 2)	<p>Sous-conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>+ d'habitation</li> <li>+ de commerces et de services</li> <li>+ d'activités artisanales</li> <li>+ de bureaux</li> <li>+ d'équipements publics</li> <li>+ d'entrepôts</li> </ul> </li> <li>- extension des activités industrielles existantes sous conditions</li> </ul>	
Implantation des constructions par rapport aux voies	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>voie publique ou privée existante</b> : à la limite d'emprise pour au moins 75 % du linéaire de façade ou avec le même recul que celui de l'une des deux constructions principales voisines situées du même côté de la voie.</li> <li>- <b>voies publiques ou privées à créer</b> : en recul d'au moins un mètre pour 75% du linéaire de façade</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>implantation de la construction à la limite d'emprise ou avec un recul identique à l'une des constructions principales voisines ou avec un recul minimum de 1 m ; sur la majorité de la longueur de la façade</b></li> <li>- recul // au domaine public fluvial (5 m) // limite d'emprise des voies ferrées (10 m) et par rapport aux RD</li> </ul>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation sur limites séparatives possibles dans une bande maximum de 35 m ;</li> <li>- Implantation sur limites séparatives possible après 35 m si :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ h ≤ 3,5 m,</li> <li>↳ extension pour amélioration du bâtiment existant</li> <li>↳ construction /mur existant sur limite séparative</li> <li>↳ Sinon retrait de H=2L avec 3 m mini sauf annexes (1m) et équipement d'intérêt collectif et services publics (pas de règles)</li> <li>↳ recul par rapport aux hauts des berges des cours d'eaux non domaniaux (5m)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation sur limites séparatives possibles</li> </ul>

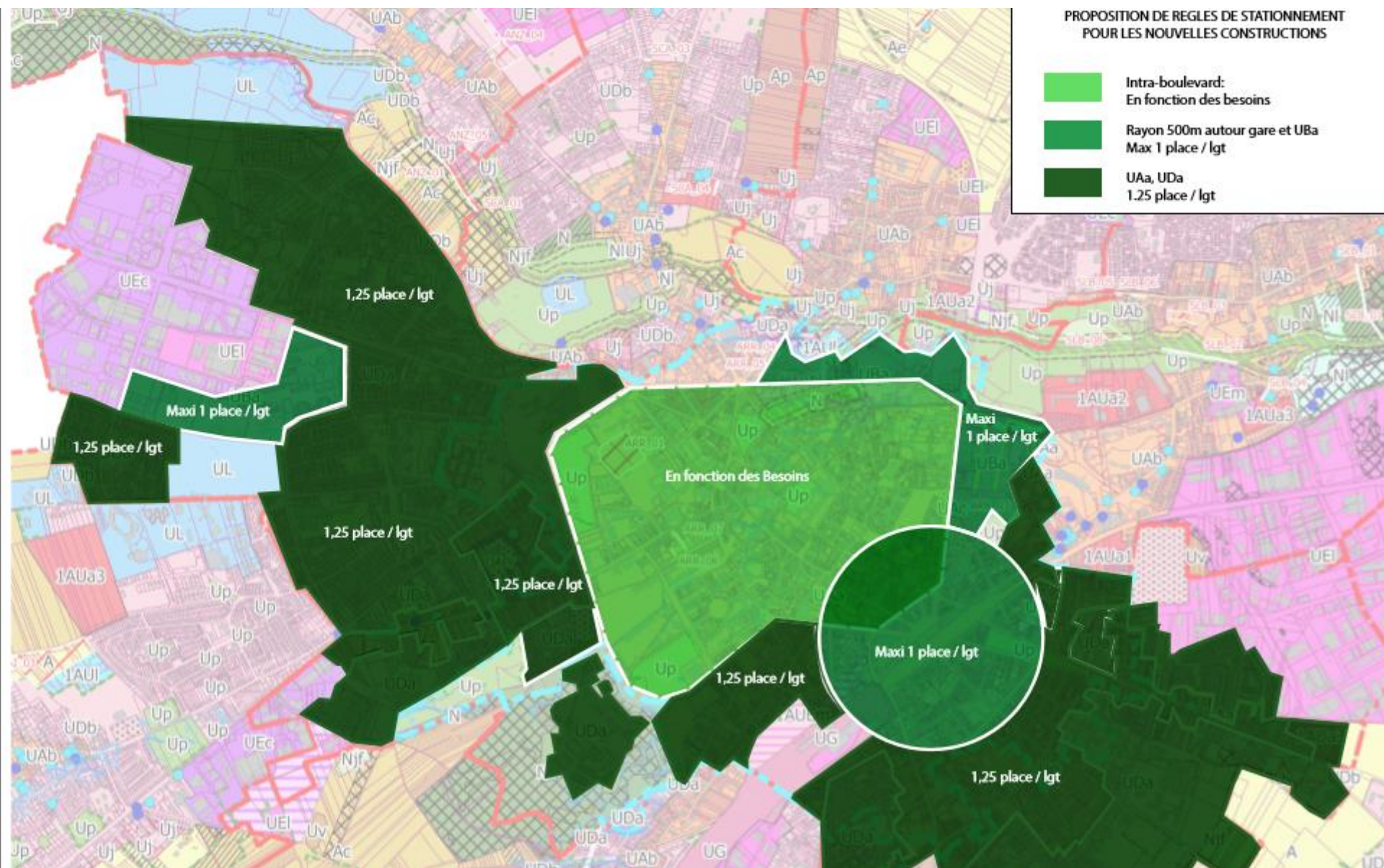
Emprise au sol	90%	80%
Hauteur des constructions	<p>Maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 19 m au faitage</li> <li>+ exhaussement de 3m si un niveau d'immeuble accueille du stationnement ou du commerce</li> </ul>	<p>Maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 m au faitage</li> <li>+ exhaussement de 3m si un niveau d'immeuble accueille du stationnement ou du commerce</li> </ul>
Obligations en matière de stationnement	Logts sociaux, résidences univ. d'établissements d'hébergement des personnes âgées dépendantes : au maxi une place de stationnement / logement (1 logt = 3 places d'hébergement) (0,5 maxi si situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une ligne à haut niveau de service)	
	<p>Autres logements selon la localisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en fonction des besoins, 1 ou 1.25 place de stationnement par lgt</li> <li>- 1 place visiteur pour 5 lgts</li> </ul> <p>Commerces, artisanat, services, bureaux : en fonction des besoins</p>	<p>Autres logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par lgt</li> <li>- 1 place visiteur pour 5 lgts</li> </ul> <p>Commerces, artisanat, services, bureaux : en fonction des besoins</p>
	<p>Pour les constructions d'au moins deux lgts et pour les 20 premiers : un espace de stationnement d'au moins 1 m<sup>2</sup> par lgt pour les cycles-</p> <p>Pour les bureaux : 1,50 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de SP.</p> <p>Toute construction d'au moins 1000 m<sup>2</sup> de SP de lgt ou commerces ou au moins 2000 m<sup>2</sup> de SP de bureaux devra comporter au moins un point d'alim pour véhicules électriques ou hybrides</p> <p>Bonification : + 2 points de recharge : - 1 place de stationnement due</p>	
Traitement des espaces non bâtis	<p>10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espace végétalisé</p> <p>Opération de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : un espace libre planté de complémentarité ou de détente d'une surface minimale d'au moins 10% de la superficie de l'opération.</p> <p>Doublage des clôtures par des haies en interface avec la zone A et N.</p>	



## Hiérarchie des dispositions sur la création de places de stationnement

- Coeur de Ville, quartiers résidentiels denses classés en UA et périphérie immédiate dense dont la zone UB du Val de Scarpe : **Une capacité de stationnement exigée en fonction des besoins.**
- Dans un rayon de 500 m autour des gares SNCF et bus : **1 place par logement de droit commun et 0,5 places pour logements aidés ou âgés ou étudiants. (excepté partie classée en hyper-centre dense)**
- Reste du centre hors périmètre dense classé en UAa et UDa : **1,25 places par logement**
- En cas de changement de destination ou de division d'immeubles d'habitation existants : **règles identiques à celles qui s'appliquent à la zone concernée. Pour les logements créés d'un SP supérieure à 70 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de normes. (Favoriser les grands logements)**

# PERIMETRES PROPOSES POUR LE STATIONNEMENT

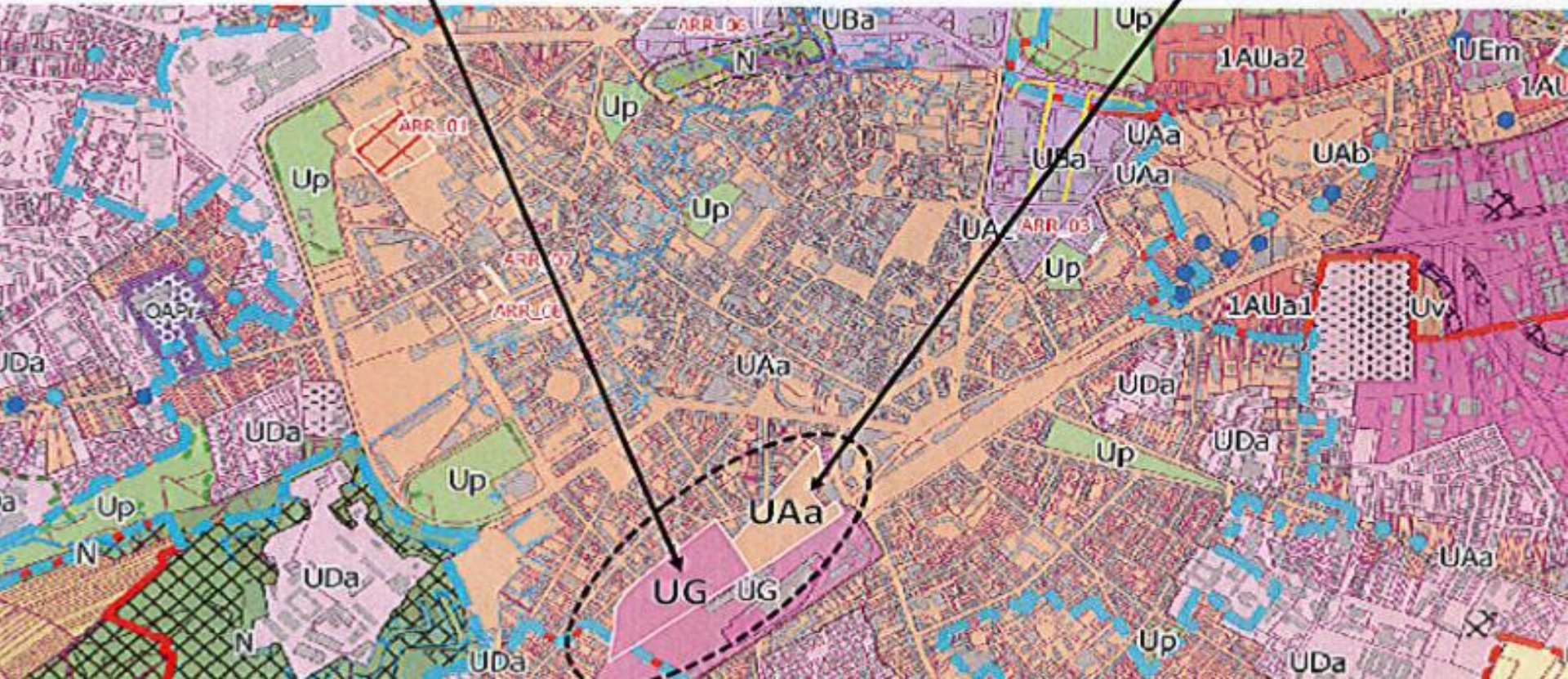




# Zonage adapté à la maîtrise du devenir des emprises RFF de la Petite Vitesse en cœur de ville

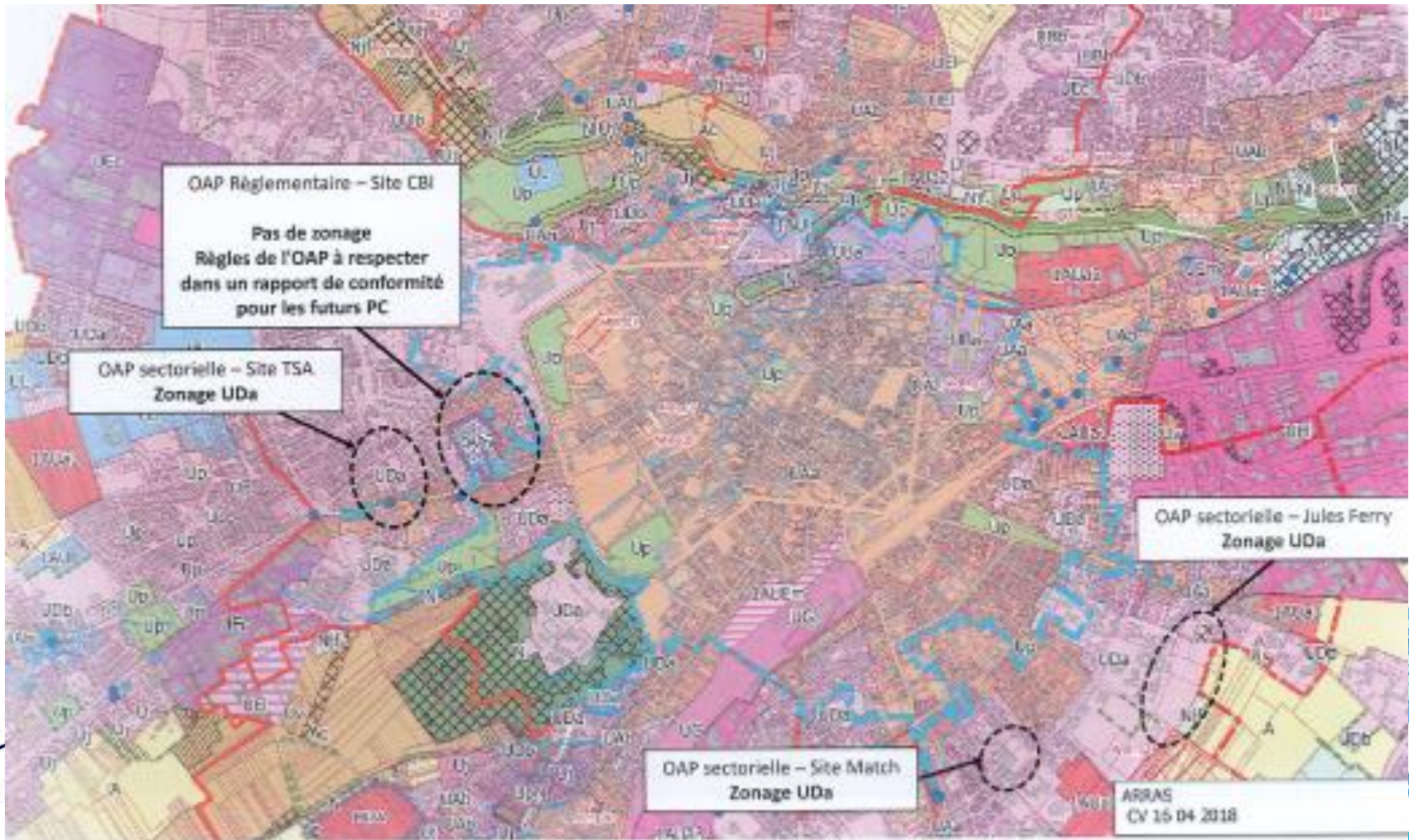
Zonage UG permettant aux collectivités de conserver une possibilité d'association sur l'évolution du site souhaitée par la SNCF.

Zonage UAa permettant à cette partie du site (à priori disponible à courte échéance) d'être opérationnelle immédiatement





# Orientations d'Aménagement et de Programmation au service d'une densification raisonnée en centre-ville



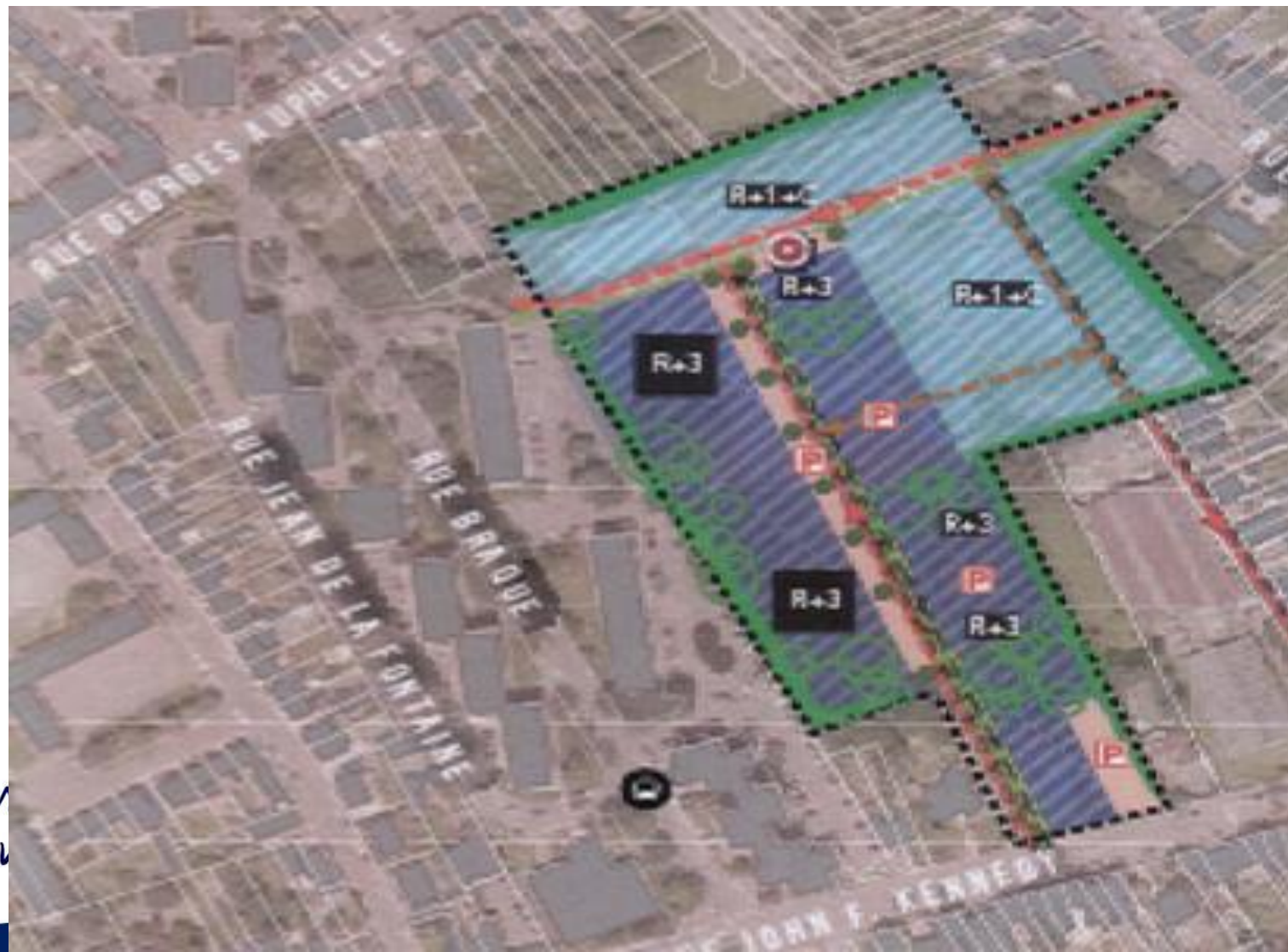
Ar  
une



ARRAS



## OAP « Réglementaires » pour les gisements libérables à moyen terme



Arras  
une ville



Ville  
d'ARRAS

# Orientations d'aménagement :

## 3 OAP sectorielles

### 1 OAP réglementaire sur site CBI

Objectifs	Proposition
<p>Garder la meilleure souplesse pour permettre les projets de reconversions des secteurs en friches ou en mutation, dans le respect des contraintes du SCOT, du PLH et du PLAN GUIDE</p>	<p>Ne pas réglementer de façons trop restrictive ni par des règles ni par des intentions graphiques les secteurs à reconvertir</p> <p>Créer un schéma d'intention et des règles d'implantation et de gabarit spécifiques pour le secteur CBI, dans la logique du PLAN GUIDE</p>

**Orientations d'aménagement :**  
**3 OAP sectorielles**  
**1 OAP réglementaire sur site CBI**

<b>Objectifs</b>	<b>Proposition</b>
<b>Garder la meilleure souplesse pour permettre les projets de reconversions des secteurs en friches ou en mutation, dans le respect des contraintes du SCOT, du PLH et du PLAN GUIDE</b>	Autoriser des gabarits plus hauts dans le cas où le rez de chaussée est destiné au stationnement couvert et inclus dans l'emprise des bâtiments

# Des prescriptions sur le patrimoine remarquable et sur le bâti harmonisées avec l'AVAP

Objectifs	Proposition
<p>Permettre la sauvegarde et la rénovation du patrimoine sans contrarier les projets de reconversion, le parcours résidentiel et l'activité économique et commerciale</p>	<p><u>Rôle du PLUi :</u> Ne pas réglementer de façons trop restrictive, mais imposer des règles de destinations et d'implantation claires et lisibles par tous</p> <p><u>Rôle de la servitude AVAP :</u> Sauvegarder le patrimoine et le faire évoluer en cohérence avec les caractéristiques originelle qui en font sa valeur, sans empêcher son évolution.</p>



- Fin 2018 : Bilan concertation et Arrêt du PLUi par le Conseil Communautaire
- Premier trimestre 2019 : Avis des personnes publiques associées
- Second trimestre 2019 : Enquête publique
- Fin 2019 : Bilan définitif et approbation du PLUi

# Le rôle du PLUi ...Un bilan positif...mais

- Un moyen d'inciter à une revitalisation par des destinations mixtes qui renforcent l'attractivité
- Des OAP favorisant la valorisation des gisements des dents creuses et du foncier bâti à reconvertir
- Un outil efficace pour encourager l'investissement en cœur de ville (assouplissement des règles de stationnement, des règles de prospects...) mais un risque d'appréciation divergente en cas de recours

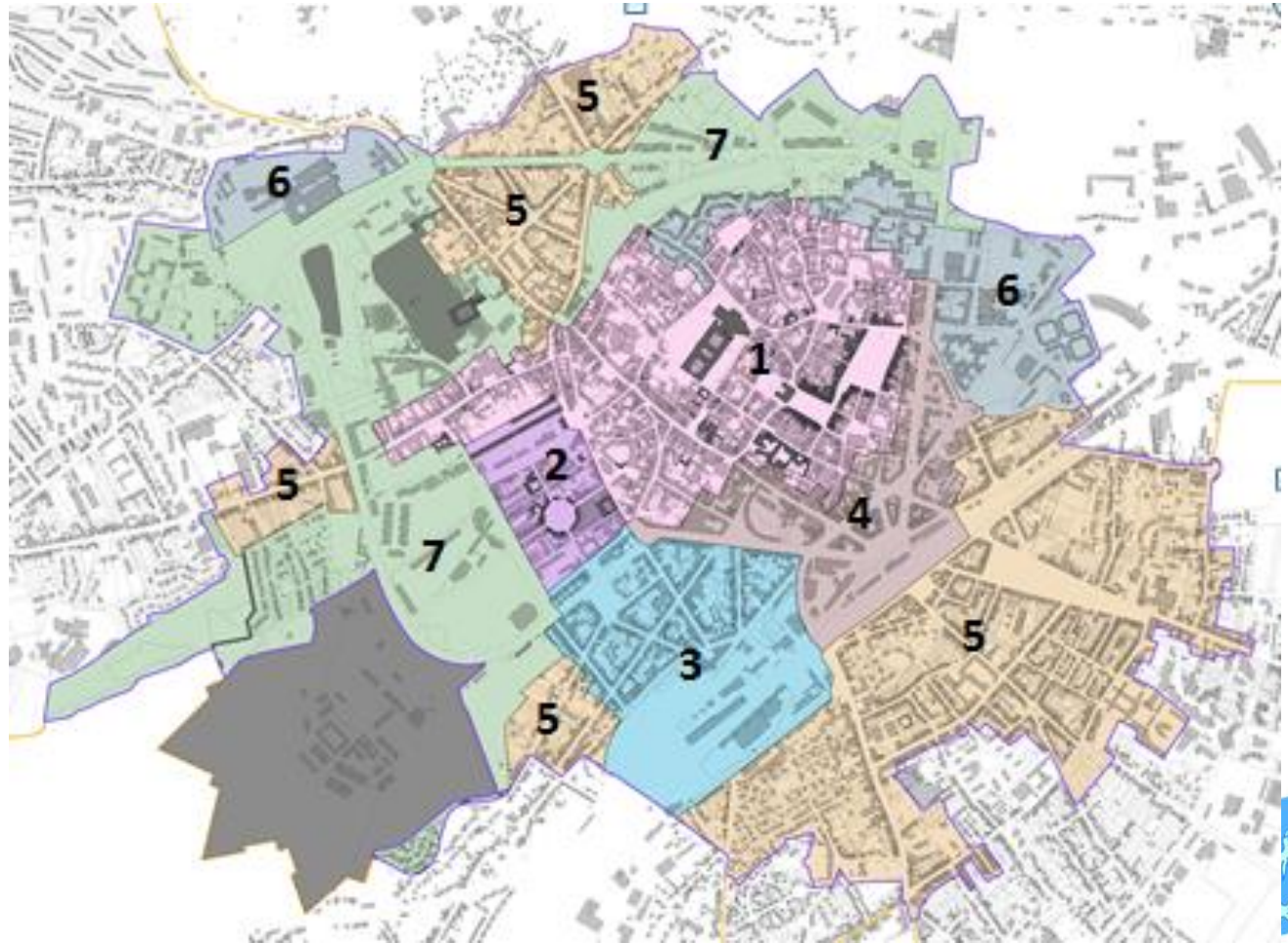
# Autres outils...

- **L'AVAP**
- **Le RLPI en cours, moyen de garantir la qualité du paysage urbain du centre-ville et de ses franges**  
(enseignes de qualité, suppression des publicités de 12m<sup>2</sup> sur pied sur les axes d'entrées de ville et notamment aux abords de l'hyper-centre...)
- **Le DPU Baux commerciaux, appui à la volonté d'orienter la mixité commerciale en cœur de ville** (rôle coercitif)
- **Le nouveau PDU en cours** 7 axes en faveur des déplacements des personnes et des marchandises à l'horizon 2025 / 2030 en cohérence avec le SCOT et le projet de PLUi.  
Accent mis sur la Citadine gratuite, les convergences des lignes de bus pour atténuer les écarts entre Est et Ouest / Politique de modes doux affirmée



# Les secteurs de l'AVAP

- 1- Centre historique
- 2- Composition Classique
- 3- Composition XIXème
- 4- Quartier gare
- 5- Faubourg XIXème
- 6- Secteur XXème
- 7- Ensemble paysager



# La revitalisation en cours : Des résultats encourageants

## Des indicateurs qui encouragent

- Des transactions immobilières qui augmentent depuis la reconversion des sites militaires (prix moyen de 170 200 € par transaction en 2017)
- En 2017, confirmation de l'attractivité du marché immobilier arrageois (pour les investisseurs extérieurs au territoire, notamment parisiens et lillois)
- 118 M d'€ investis dans la construction depuis 2014, dont 80 M d'€ par les investisseurs privés



## Des indicateurs qui encouragent

- 1 900 logements toutes catégories dont 525 logements aidés de 2014 à 2020, dont 1 259 logements déjà livrés en juillet 2018
- 134 ouvertures pour 56 fermetures de commerces, dont 42 ont déjà trouvé un repreneur
- Chute du taux de vacance commerciale de 17,5% à 8 % dans le cœur marchand

# Un patrimoine privé de mieux en mieux valorisé

- Un comité des biens dégradés qui surveille 140 biens
- 136 façades rénovées depuis 2012
- 418 978 € de subventions allouées
- 3 634 213 € HT de travaux générés
- Des logements vacants remis sur le marché depuis 2016 grâce à l'aide contre la vacance CUA / Ville centrée sur les artères principales

# Merci

# pour votre attention