

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Grégoire-d'Ardennes

## DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme arrêté par  
délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2025.

Fait à Saint-Grégoire-d'Ardennes,

Raymond TESSONNEAU,

Maire de la commune de Saint-Grégoire-d'Ardennes

**Date d'arrêt**

**09/07/2025**

**Pièce du PLU**

**3.1**





# Sommaire

Préambule.....	5
----------------	---

OAP secteurs à vocation habitat.....	8
---	---

1 - Propos introductifs.....	8
------------------------------	---

2 - Les orientations communes à tous les secteurs.....	9
--	---

3 - Les orientations applicables à chaque secteur.....	11
--	----

Chez Méthez .....	12
-------------------	----

Hericot Nord .....	14
--------------------	----

Hericot Sud .....	16
-------------------	----





# Préambule

## 1.1\_ QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les OAP sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques ou des sujets à enjeux du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

## 1.2\_ Contexte législatif

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

## 6 Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction de projet », le travail sur les secteurs d'OAP a fait l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail avec les élus.

La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers...

La seconde étape a, quant à elle, permis un temps d'échange privilégié sur la méthode de projet pour concevoir l'OAP. Une visite des sites a permis de partager la méthode de conception de projet, de sensibiliser et former à l'outil OAP Secteur.

La troisième étape de conception a été réalisée par le bureau d'études en intégrant le projet initialement imaginé par les élus aux potentiels et contraintes du site.

Parallèlement, plusieurs phases d'échanges ont eu lieu à travers les documents, les équipes techniques, et les « acteurs réseaux ».

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

2 grands types d'OAP ont pu voir le jour :

- les OAP Thématiques,
- les OAP Secteurs.

## LES OAP THÉMATIQUES

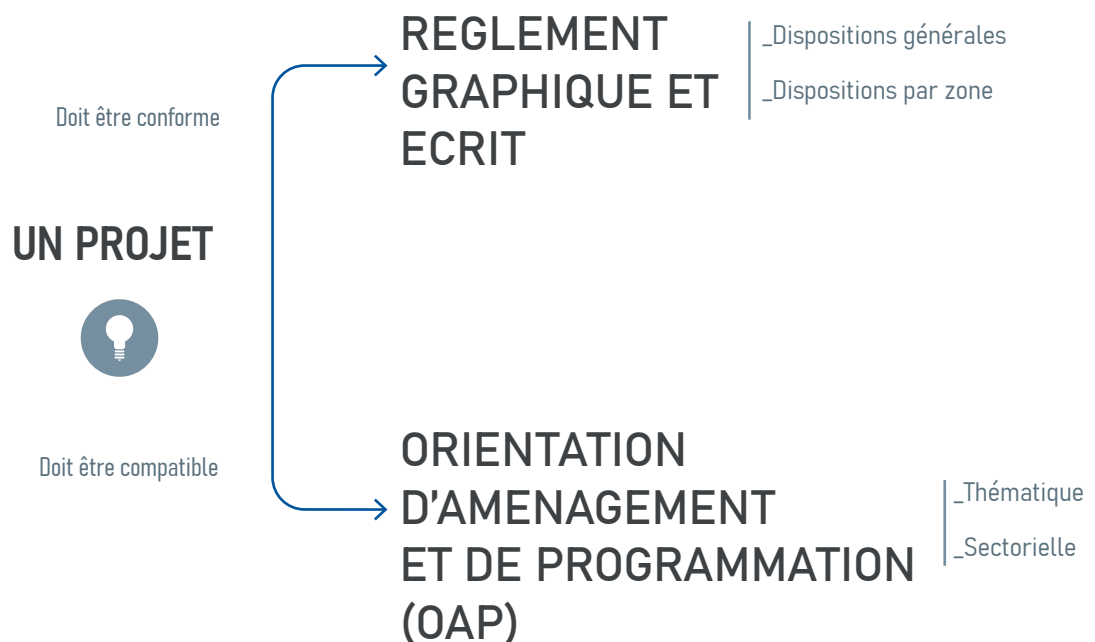
Les OAP dites « thématiques » concernent des principes d'aménagement et répondent à des problématiques globales du territoire. Elles répondent aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux particulièrement représentés sur la commune et ses environs constituent une part engagée du projet d'aménagement et de développement durables. Elles concernent :

- la Trame Verte et Bleue.
- L'Habitat et la Densification.

## LES OAP SECTEURS

La ou les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de ladite zone. Elles concernent les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elles utilisent la capacité d'accueil existante et ne modifient pas structurellement le quartier ou le groupement bâti qui accueille le projet.

L'ensemble des secteurs de projet présente un ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site, les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.





# 1 - Propos introductifs

Afin de simplifier la lecture des secteurs de projet, une légende commune à tous les sites a été établie de la façon suivante :



Secteur soumis à OAP

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné prioritairement à la création de logements



Privé : Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin privé)



Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)



Espace dédié aux services, équipements et espaces publics - ou préciser dans le corps de l'OAP



Espace destiné à la création de bâtiments d'activités



Perimètre dédié aux logements de fonction - ou préciser dans le corps de l'OAP



Perimètre dédié à l'implantation d'installations solaires photovoltaïques

## Répartition des typologies de logements :



Logements individuels et/ou intermédiaires



Logements intermédiaires et/ou collectifs.



Logements type Tiny Houses



Espace dédié à la mise en place d'une offre en logements dédiés aux seniors



Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, terrain de jeux, etc.)

## ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE



Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines (jardin, haies, etc.)



Implantation spécifique orientation de la toiture / construction



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové



Bâtiment destiné à être détruit

## ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Maintenir, voire renforcer, les haies et/ou motifs boisés (excepté pour les besoins en accès, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)



Arbre(s) remarquable(s) à conserver



Créer un alignement d'arbres



Arborer l'espace



Assurer une transition paysagère



Secteur à tendance humide ou récupérant les eaux de pluie par ruissellement



Fossé à conserver / Noue à prévoir



Cône de vue à préserver



Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc.)

## ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie de desserte structurante à créer



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



[précisions]  
Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces (type : zone de rencontre)



Liaison douce à créer

[précisions] : (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne) si besoin



Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)



Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)



Accès à créer (position indicative)

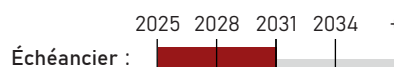


Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



Aire de retournement

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation du développement du territoire. Cet échéancier est le moyen de pouvoir graduer l'ouverture à l'urbanisation et donc la consommation d'espace et d'avoir un regard progressif sur le respect de la modération d'espace attendue par la Loi Climat & Résilience.



Pour chaque site de projet faisant l'objet d'une OAP, l'échéancier est représenté dans la partie projet sous une forme graphique, en indiquant par un encadré rouge la période d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation.

Dans l'exemple ci dessus, le secteur pourrait être ouvert avant le 1er janvier 2031.

## 2 - les orientations communes à tous les secteurs

Cette partie a vocation à donner les principes de base d'aménagement à respecter avant d'entrer plus à même dans la précision du projet. Ils sont à prendre au compte au même titre que les détails précisés site par site.

### Présentation générale des secteurs

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtie (ou bâtis, mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations ponctuelles de logements et d'activités, empreintes des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat. Il s'agit de venir «achever, compléter» la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

### La composition urbaine

Ces secteurs de projet identifiés devront comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir et de logements de tailles variées ou d'activités respectant la capacité d'accueil du site et se référant au tissu environnant en termes de gabarit et volumétrie,
- Un réseau viaire et doux, recherchant autant que possible à se connecter aux quartiers environnants. Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires.

### La densité minimale

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, la densité minimale demandée par l'OAP doit être respectée.

### Les principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie

Le projet définit notamment un réseau de desserte cohérent et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. Il sera recherché une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

### Les principes de voirie

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions doivent être envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent. Elles doivent également rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

### Les principes relatifs à l'espace public

Les espaces à usage public (stationnement, voies, cheminements...) doivent plutôt être pensés de manière à être mutualisés dès que possible et leur emprise limitée de manière à maximiser les surfaces dédiées aux espaces paysagers ou aux dynamiques naturelles du site (ruissellements, continuités plantées...)

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

### Le traitement des lisières urbaines

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La réalisation d'une clôture sur de telles limites est autorisée à condition de permettre les déplacements de la petite faune. De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié et identifié, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée.

## La gestion de l'eau

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération doit être pris en compte et démontré : sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palettes végétales utilisés doit être portée, et permettre l'absorption sur la parcelle. L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.



## 3 - Les orientations applicables à chaque secteur

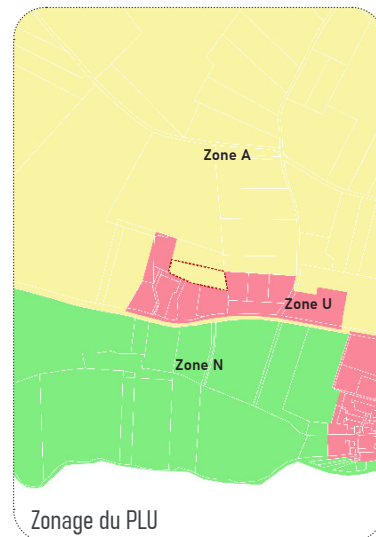
# SAINT-GRÉGOIRE-D'ARDENNES

Site : Chez Méthez

Échéancier : 2025 2028 2031 2034 +

## Contexte

- Le site est situé en partie nord du hameau Chez Méthez.
- Le terrain est bordé au sud par des constructions existantes, des maisons individuelles. Au nord se trouve un espace enherbé comportant quelques arbres de haute-tige. A l'est et à l'ouest se trouvent également des maisons individuelles.
- Le site est accessible depuis une servitude de passage située au sud-est.
- Le site est aujourd'hui un fond de jardin. Il ne comporte pas de dénivelé.

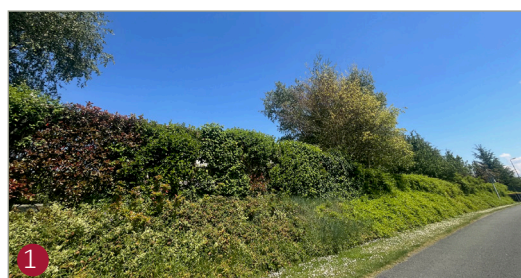


## Enjeux

- Préservation des arbres au nord du site.
- Transition paysagère pour préserver les vues lointaines depuis le nord.
- Assurer une insertion harmonieuse à proximité des habitations voisines.

## Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : **0,25 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: **oui**
- **Assainissement individuel**
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: **10 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **3 logements (estimation)**
- Vocation du site et programmation : **Logements**
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : **Oui**





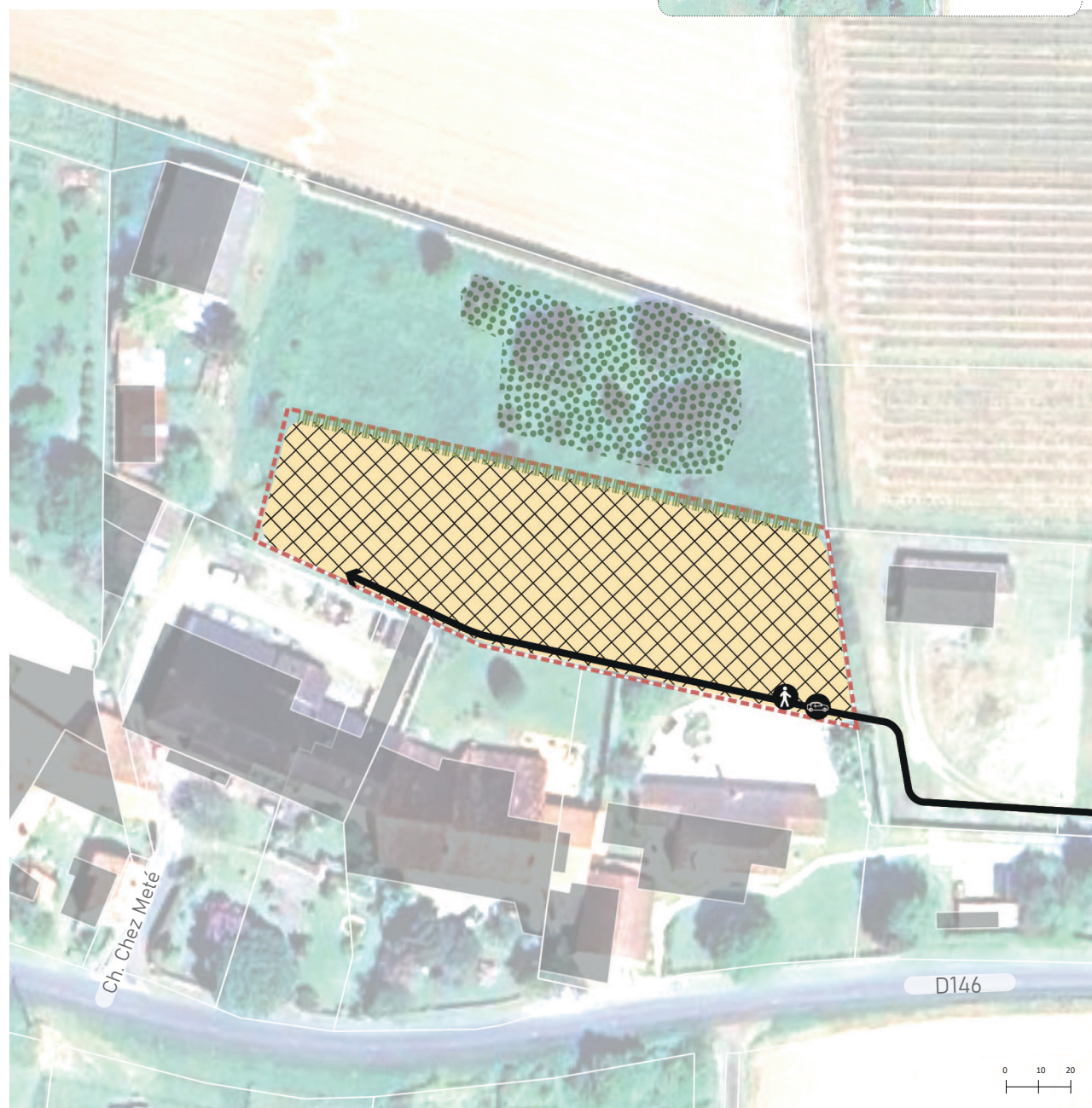
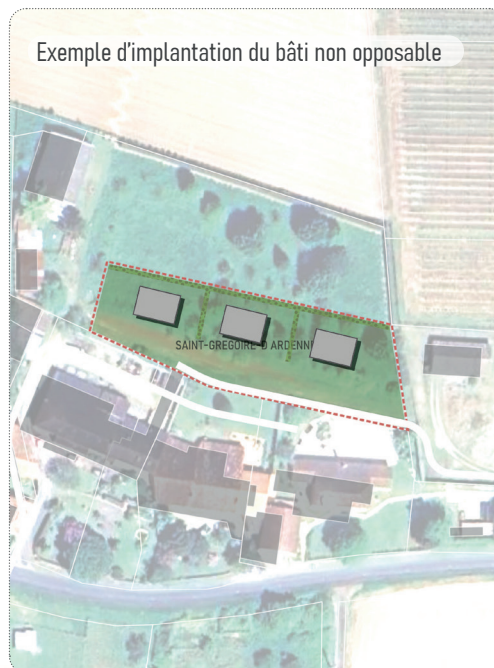
0/ L'opération comprend une **programmation d'habitat**.

1/ La **desserte** se fera par la servitude passage prévue à cet effet au sud-est du secteur. Le **stationnement** sera géré au sein même des parcelles.

2/ Les lots créés seront dédiés à des **maisons individuelles qui pourront être mitoyennes**. Les constructions devront employer des matériaux locaux et s'intégrer dans le contexte architectural du bourg.

3/ Les arbres au nord du secteur devront **être conservés**. Une haie pourra être plantée en limite nord de propriété afin d'assurer une transition paysagère et préserver les vues lointaine depuis les routes plus au nord.

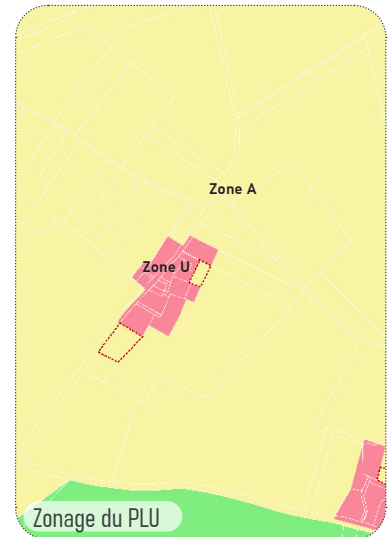
Exemple d'implantation du bâti non opposable





# SAINT-GRÉGOIRE-D'ARDENNES

Site : Hericot Nord



## Contexte

- > Le site est situé en second rideau du hameau Hericot.
- > Le terrain est bordé à l'ouest et au sud par des maisons individuelles.
- > A l'est du site, au delà d'un chemin existant se trouve un espace cultivé pour la production de lin.
- > Le site est aujourd'hui un espace enherbé et inoccupé.
- > Le terrain ne présente pas de dénivelé.



## Enjeux

- Proximité du cœur de bourg.
- Assurer une insertion harmonieuse dans le contexte bâti et paysager.

## Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : **0,07 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: **oui**
- **Assainissement individuel**
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: **10 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **1 logement (estimation)**
- Vocation du site et programmation : **Logement**
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : **Non**





0/ L'opération comprend une **programmation d'habitat**.

1/ L'accès au site se fera par le chemin existant qui passe au nord du secteur. Le stationnement sera géré à l'intérieur de la parcelle.

2/ La construction privilégiera une **implantation en partie nord** du site afin de favoriser l'ensoleillement du jardin au sud. Les constructions devront employer des matériaux locaux et s'intégrer dans le contexte architectural du bourg.

3/ La **limite est du site devra être plantée d'une haie** afin d'assurer une transition végétale avec l'espace agricole voisin.

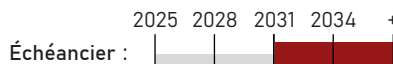
Exemple d'implantation du bâti non opposable





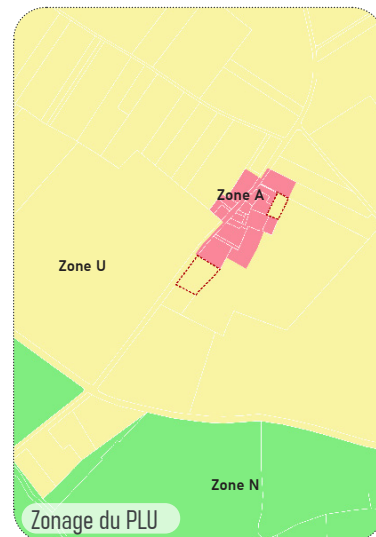
# SAINT-GRÉGOIRE-D'ARDENNES

Site : Hericot Sud



## Contexte

- Le site est dans le prolongement du hameau Hericot, au sud de celui-ci.
- Ce site est situé le long de la rue de l'Hericot, par laquelle il est accessible. Ses côtés nord et sud sont occupés par des maisons individuelles. A l'est s'ouvre un espace agricole.
- Le nord du site est occupé par un chemin qui permet de desservir l'arrière du hameau et l'espace agricole. Au centre du site se trouvent quelques arbres.
- Le secteur ne comporte pas de dénivelé.



## Enjeux

- Préservation du chemin existant au nord.
- Transition paysagère entre le site et l'espace cultivé à l'est.
- Insertion harmonieuse entre les habitations existantes.
- Maintien d'une partie de la végétation existante.

## Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : **0,22 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: **oui**
- **Assainissement individuel**
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: **10 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **1 logements (estimation)**
- Vocation du site et programmation : **Logements**
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : **Non**





0/ L'opération comprend une **programmation d'habitat**.

1/ L'accès au secteur se fera par la **rue de l'Hericot**. Le **stationnement sera géré au sein même des la parcelle**. Le **chemin** présent en partie nord du site **devra être préservé**.

2/ Le site est dédié à la réalisation d'une **maison individuelle**. Celles-ci devra privilégier une **implantation à l'alignement des habitations voisines**.

3/ Les **haies présentes** en partie sud et nord du site devront être **conservées**. La **plantation d'une nouvelle haie** est attendue en limite est du secteur afin d'assurer une transition végétale avec l'espace agricole proche du site.

Les **arbres** présents sur le site devront préférentiellement être conservés. Les deux arbres les plus au sud **devront être préservés** lors de l'aménagement du secteur.



