

PROJET

# GRAND ARRAS

VIVRE EN 2030

AJUSTEMENT N°9  
MODIFICATION N°3 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

39 COMMUNES

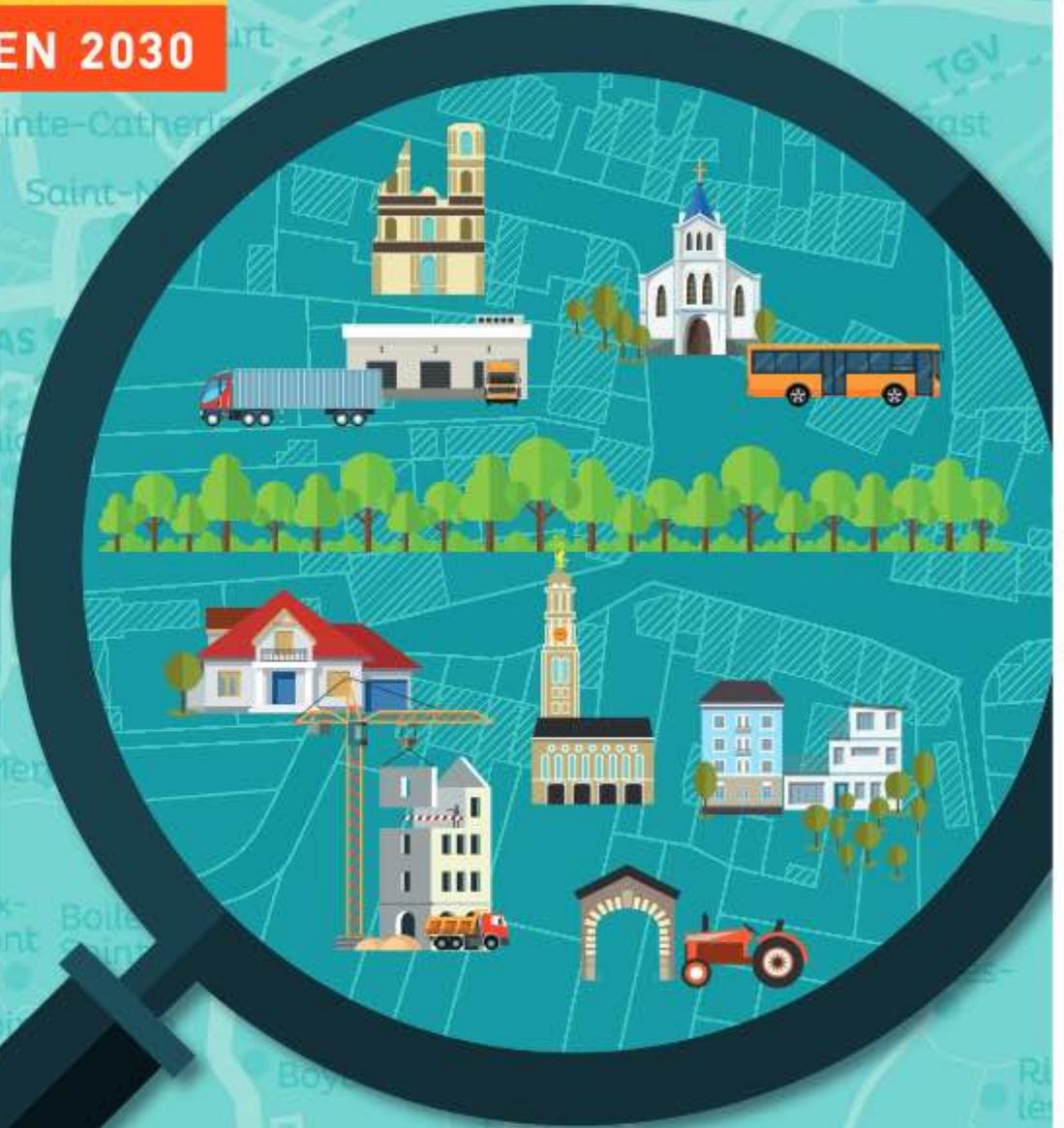
## Approbation

Vu pour être annexé  
à la délibération du  
Conseil Communautaire  
du 12 décembre 2024

Pour le Président,  
le vice-président délégué  
à l'urbanisme



Alain VAN GHELDER



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

**MAROEUIL**

# MARŒUIL

## CARACTÉRISTIQUES COMMUNALES

Superficie : **11,42 km<sup>2</sup>**

Population (2014) : **2 482 hab.**

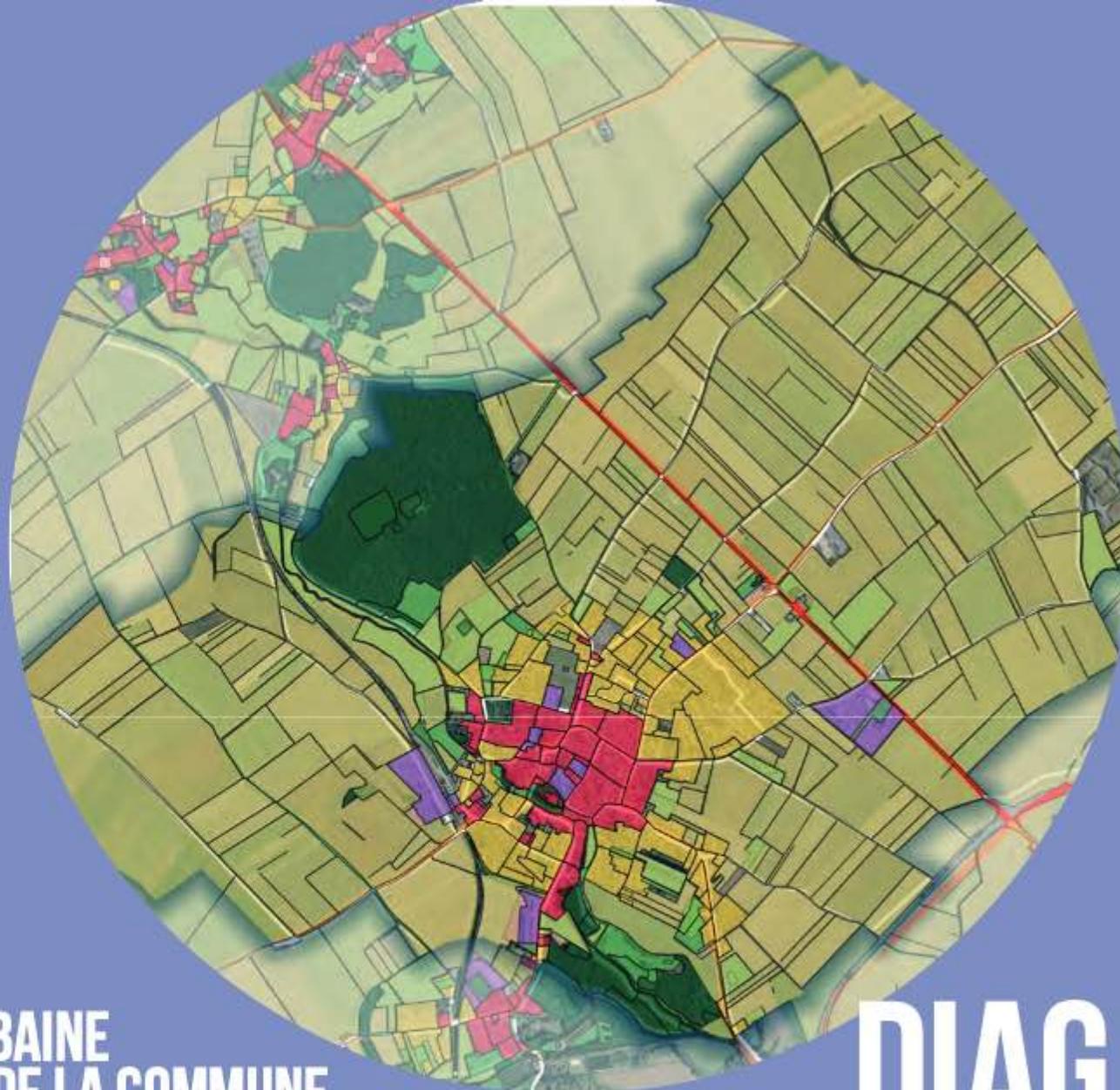
Densité : **210 hab./km<sup>2</sup>**



de Marœuil, la commune profite d'un cadre de vie singulier favorisant tant la découverte de la flore locale que le développement de la marche comme pratique récréative.

Située au Nord-Ouest d'Arras, la commune de Marœuil s'est développée de manière concentrée, entre la vallée de la Scarpe au Sud, la Chaussée Brunehaut au Nord-Est et le bois éponyme au Nord-Ouest.

Par la présence de la Scarpe qui parcourt une partie du bourg et du Bois



## STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

# DIAG



### TYPLOGIES DE BÂTI & POTENTIEL

- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Equipements et activités

### EQUIPEMENTS

- Rayonnement supra-communautaire
- Services de proximité
- Enseignement primaire et secondaire
- Santé et action sociale
- Sportif local et de loisirs
- Culturel
- Transport
- Technique
- Espace vert

### DESSERTE

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Chemin de randonnée

### ENVIRONNEMENT & PAYSAGE

- Forêt
- Prairie
- Espace agricole

**Objectif de Densité : 18 logements / ha**

### Légende

#### AXE 1 UNE ÉCONOMIE À HAUTE VALEUR AJOUTÉE

- Conforter ou requalifier les parcs d'activités
- Conforter les zones commerciales
- Développer les parcs d'activités économiques

#### AXE 2 UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- Conforter les centres de vie et d'animation (commerces, aménités...)
- Développer l'offre en commerces et le niveau d'aménités des pôles relais
- Viser un niveau d'équipements et de services équilibrés
- Requalifier l'espace public

#### METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

- Mettre en valeur les cônes de vue et percées visuelles
- Traiter et requalifier les espaces à l'interface avec les terres cultivées et naturelles
- Préserver les coeurs de nature et espaces naturels relais
- Valoriser les atouts paysagers et récréatifs (parcs urbains, espaces verts, espaces de loisirs de plein air)
- Préserver et conforter les corridors écologiques, paysagers et les auroles bocagères

#### PERMETTRE LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

- Maintenir l'identité des coeurs de bourg
- Valoriser et mettre en avant les éléments du patrimoine bâti ou paysager identifiés : 500 pépites

#### AXE 3 UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE RENFORCÉE

- Prévoir des secteurs d'extension urbaine
- Intensifier la ville / le bourg / le village (renouvellement urbain et dents creuses)
- Favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et/ou générationnelle
- Secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle

#### AXE 4 UN TRÈS HAUT NIVEAU DE SERVICE À LA POPULATION

##### STRUCTURER ET RELIER LES TERRITOIRES

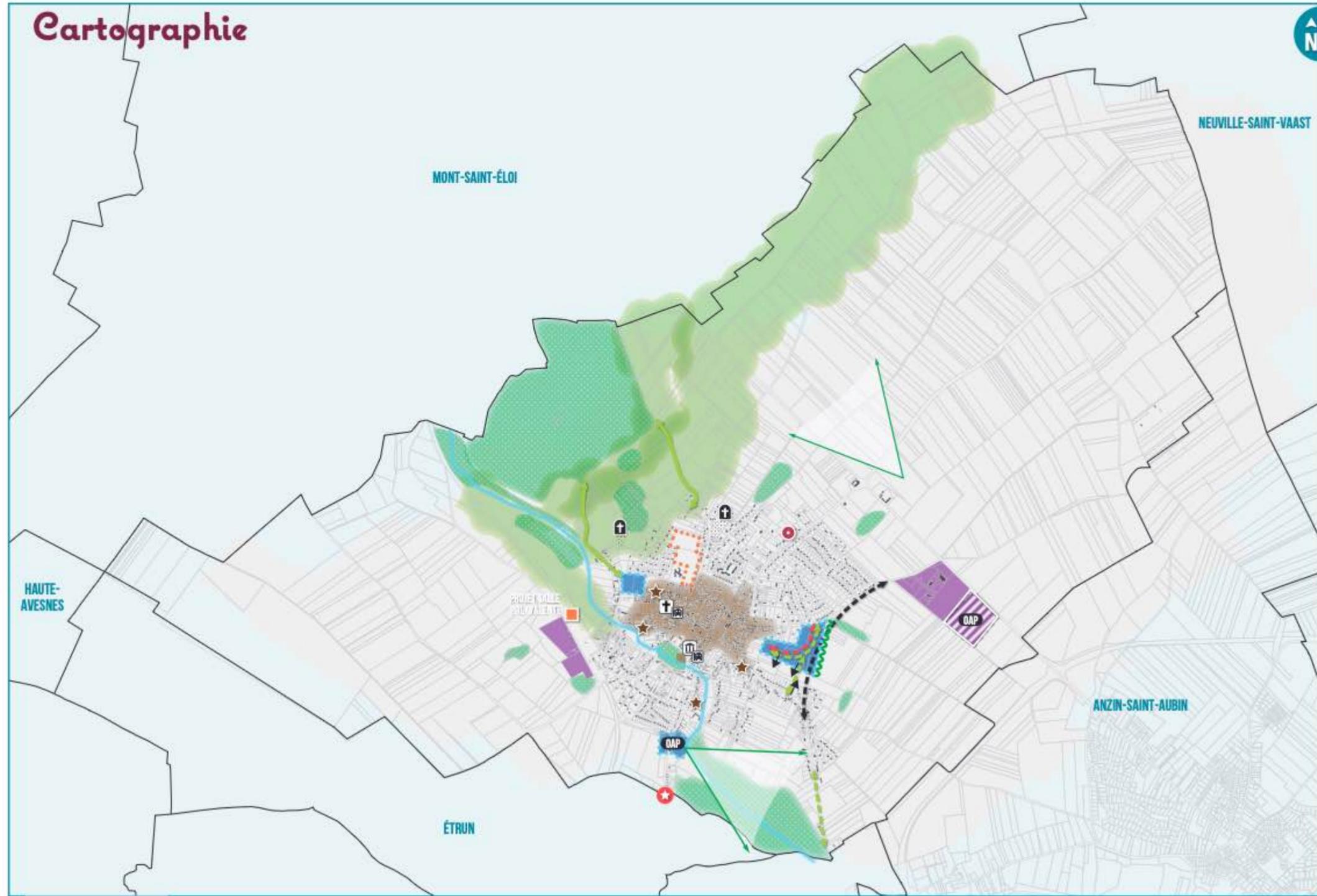
- Développer les projets structurants en matière de transport
- Créer les voies d'accès et de desserte des secteurs à urbaniser
- Réaménager et requalifier les carrefours
- Préserver les cheminements doux (piédestres, cyclables, équestres)
- Développer les cheminements doux (piédestres, cyclables, équestres)
- Maintenir et créer des espaces de stationnement : Aires de covoiturage et/ou parcs relais
- Requalifier les voies et les traversées de bourg
- Requalifier les entrées de territoire par un traitement favorisant l'identification
- Préserver des fenêtres d'accès

Mairie Église Cimetière

Arrêt de transport en commun

Principales voies Cours d'eau

### Cartographie



500 m

## CARTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Objectif de Densité : 18 logements / ha**

### Légende

#### AXE 1 UNE ÉCONOMIE À HAUTE VALEUR AJOUTÉE

- Conforter ou requalifier les parcs d'activités
- Conforter les zones commerciales
- Développer les parcs d'activités économiques

#### AXE 2 UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

- Conforter les centres de vie et d'animation (commerces, aménités...)
- Développer l'offre en commerces et le niveau d'aménités des pôles relais
- Viser un niveau d'équipements et de services équilibrés
- Requalifier l'espace public

#### METTRE EN VALEUR LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU PAYSAGE

- Mettre en valeur les cônes de vue et percées visuelles
- Traiter et requalifier les espaces à l'interface avec les terres cultivées et naturelles
- Préserver les coeurs de nature et espaces naturels relais
- Valoriser les atouts paysagers et récréatifs (parcs urbains, espaces verts, espaces de loisirs de plein air)
- Préserver et conforter les corridors écologiques, paysagers et les auroles bocagères

#### PERMETTRE LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

- Maintenir l'identité des coeurs de bourg
- Valoriser et mettre en avant les éléments du patrimoine bâti ou paysager identifiés : 500 pépites

#### AXE 3 UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE RENFORCÉE

- Prévoir des secteurs d'extension urbaine
- Intensifier la ville / le bourg / le village (renouvellement urbain et dents creuses)
- Favoriser la mixité sociale, fonctionnelle et/ou générationnelle
- Secteur faisant l'objet d'une OAP sectorielle

#### AXE 4 UN TRÈS HAUT NIVEAU DE SERVICE À LA POPULATION

##### STRUCTURER ET RELIER LES TERRITOIRES

- Développer les projets structurants en matière de transport
- Créer les voies d'accès et de desserte des secteurs à urbaniser
- Réaménager et requalifier les carrefours
- Préserver les cheminements doux (piédestres, cyclables, équestres)
- Développer les cheminements doux (piédestres, cyclables, équestres)
- Maintenir et créer des espaces de stationnement : Aires de covoiturage et/ou parcs relais
- Requalifier les voies et les traversées de bourg
- Requalifier les entrées de territoire par un traitement favorisant l'identification
- Préserver des fenêtres d'accès

Mairie Église Cimetière

Arrêt de transport en commun

Principales voies Cours d'eau



# DIAGNOSTIC

## MARCEUIL - « LE BRUNEHAUT »

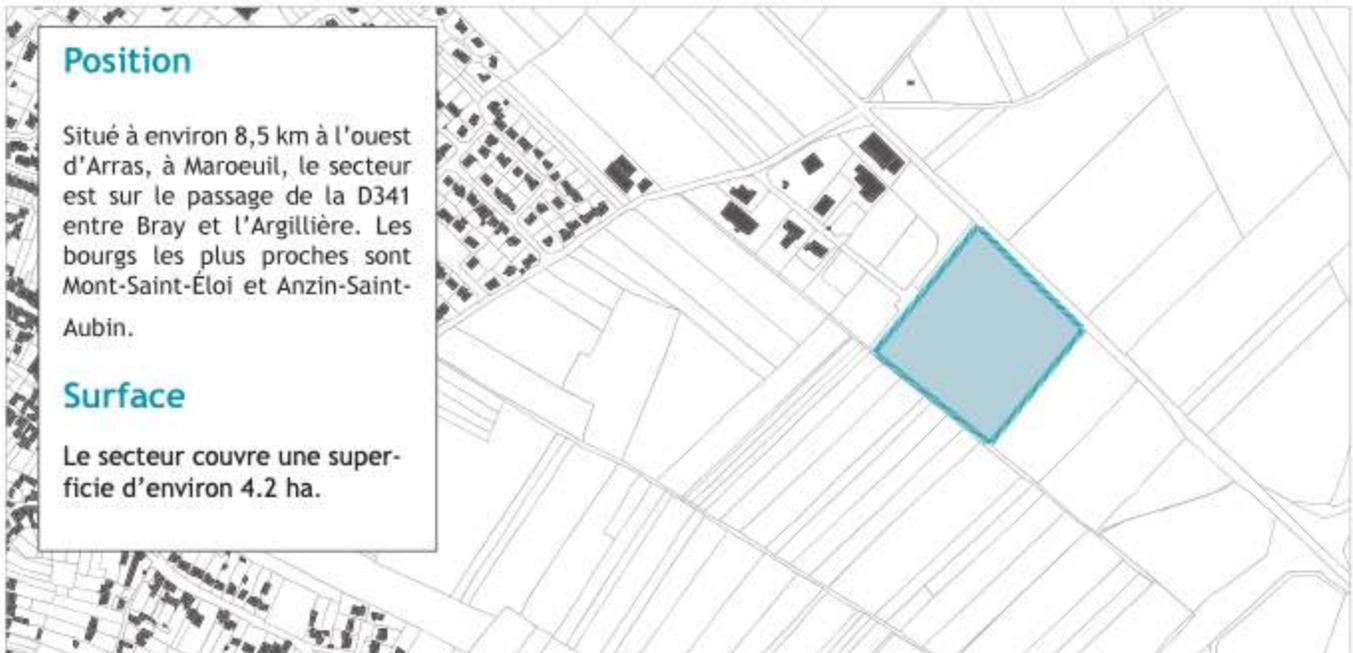


### Position

Situé à environ 8,5 km à l'ouest d'Arras, à Marœuil, le secteur est sur le passage de la D341 entre Bray et l'Argillière. Les bourgs les plus proches sont Mont-Saint-Éloi et Anzin-Saint-Aubin.

### Surface

Le secteur couvre une superficie d'environ 4.2 ha.



### Légende

#### Vocation principale du secteur

-  Habitat
-  Economique
-  Mixte (habitat, commerce, équipements)

#### Typo Morphologie:

-  Bâti
-  Tissu mixte
-  Tissu d'habitat collectif
-  Tissu d'habitat individuel
-  Activités et équipements

#### Motif paysager

-  Forêt
-  Prairie
-  Espace agricole
-  ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
-  Arbres/massif arboré
-  Localisation prise de vue

#### Desserte

-  Voirie principale
-  Voirie secondaire
-  Chemin ou sentier
-  Accès potentiels au secteur (Positionnement indicatif)

# DIAGNOSTIC

## MARŒUIL - « LE BRUNEHAUT »



### Typo-morphologie UN SECTEUR SITUÉ EN EXTENSION

Situé à l'est de Marœuil, en dehors du bourg, le secteur est à l'interface entre un paysage agricole et une zone industrielle. Le tissu bâti environnant est composé de bâtiments à caractère industriel à forte emprise foncière.

La zone recense des entreprises comme Bentley, Arras couverture, MGT Cèdres industries ainsi qu'une déchetterie.

A l'ouest de cette zone, on note la présence d'une zone résidentielle dominée par un habitat pavillonnaire de faible densité et de faible hauteur (R+C).



### Motif paysager UN PAYSAGE AGRICOLE

Vierge de tout bâti, le secteur est composé de plaines agraires (1). L'absence d'arbres ou de motif paysager particulier sur le secteur offre au site de larges vues et une importante visibilité depuis ses abords.

Cet horizon dégagé, duquel se détache néanmoins le château d'eau (2) est renforcée par une topographie régulière et plane, et nécessitera une réflexion quant à l'insertion paysagère d'un futur projet.



### Desserte UNE BONNE DESSERTE

Commune rurale de la Communauté Urbaine, Marœuil bénéficie d'une bonne desserte depuis Arras via la Chaussée Brunehaut (D341).

Directement accessible depuis l'ancienne voie romaine, sans traverser le bourg, le secteur jouit localement d'une bonne qualité de desserte.

Le site est par ailleurs accessible depuis l'actuelle zone d'activités depuis la rue Curie et la voie notée 1 (2).



# ORIENTATIONS

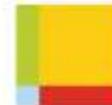
## MARCEUIL - « LE BRUNEHAUT »



- |   |   |  |   |  |   |
|---|---|--|---|--|---|
|   | Périmètre de l'OAP  |  | Voirie existante                            |  | 100 m   |
| <b>AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC</b>    |   |  |   |  |   |
|   | Voirie principale à créer   |  | Accès                                       |  | Cheminement doux à conserver / valoriser                  |
|   | Voirie secondaire à créer   |  | Fenêtre d'accès                             |  | Cheminement doux à créer                                  |
|   | Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion) |  | Principe d'espace public à positionner      |  | Principe d'espace de convivialité / détente à positionner |
|   | Principe de stationnement   |  | Secteur à dominante d'activités économiques |  | Commerce en rez-de-chaussée                               |
| <b>AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES</b>                  |   |  |   |  |   |
|   | Implantation spécifique de commerce et/ou équipement                  |  | Vues à préserver / créer                    |  | Jardins partagés à positionner                            |
|   | Secteur à dominante résidentielle                                     |  | Principe de structuration du front bâti     |  |   |
|   | Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif                |  |   |  |   |
|   | Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement           |  |   |  |   |
| <b>AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b> |   |  |   |  |   |
|   | Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner                  |  |   |  |   |
|   | Traitement des franges paysagères                                     |  |   |  |   |
|   | Principe de plantation  |  |   |  |   |

# DIAGNOSTIC

## MAROEUIL - « FRICHE MAXIMA »



### Position

Situé à environ 8.5km à l'ouest d'Arras, à Maroeuil, le secteur est sur la rue d'Etrun en sortie de bourg.  
La commune limitrophe est celle d'Etrun

### SURFACE

Le secteur couvre une surface d'environ 1.5 hectares.



### Légende

#### Vocation principale du secteur

- Habitat
- Economique
- Mixte (habitat, commerce, équipements)

#### Typo Morphologie:

- Bâti
- Tissu mixte
- Tissu d'habitat collectif
- Tissu d'habitat individuel
- Activités et équipements

#### Motif paysager

- Forêt
- Prairie
- Espace agricole
- ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
- ● Arbres/massif arboré
- ↔ Localisation prise de vue

#### Desserte

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- ● ● ● ● ● ● ● Chemin ou sentier
- ▶ Accès potentiels au secteur (Positionnement indicatif)

# DIAGNOSTIC

## MAROEUIL - « FRICHE MAXIMA »



### Typo-morphologie

#### UN SECTEUR SITUÉ RENOUVELLEMENT URBAIN

Situé au sud de la commune de Maroeuil, en limite avec celle d'Etrun le site est actuellement une friche industrielle occupé précédemment par la société des engrais Maxima (1). Du côté droit de la route on retrouve un ensemble complet de bâtiments industriels quand du côté gauche on retrouve un unique hangar limitrophe à la zone agricole (2).

Au Nord de ce secteur, on note la présence d'une zone résidentielle dominée par un habitat pavillonnaire de moyenne densité et de faible hauteur.



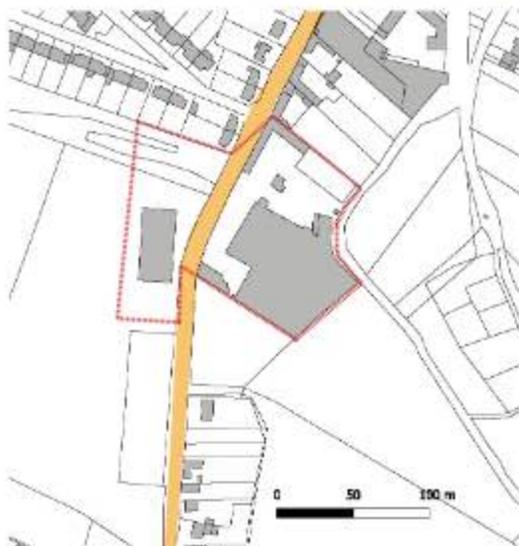
### Motif paysager

#### UN PAYSAGE INDUSTRIEL ET AGRICOLE

Située en entrée de bourg et ainsi bordée par la zone agricole, cette ancienne usine est actuellement constituée de bâtiments en état d'abandon.

La perception de ces bâtiments dégradés en entrée de ville à un impact visuel fort.

Plus au Nord, une lisière arborée peu dense marque la limite entre le site et l'urbanisation de la commune avec de l'habitat individuel.

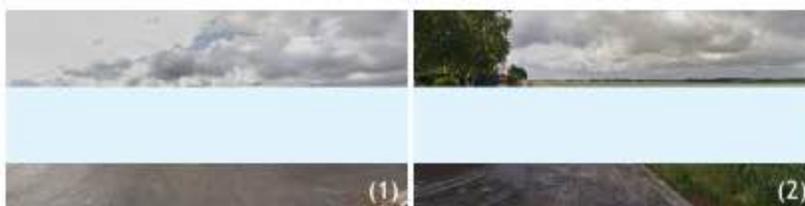


### Desserte

#### UNE BONNE ACCESSIBILITE

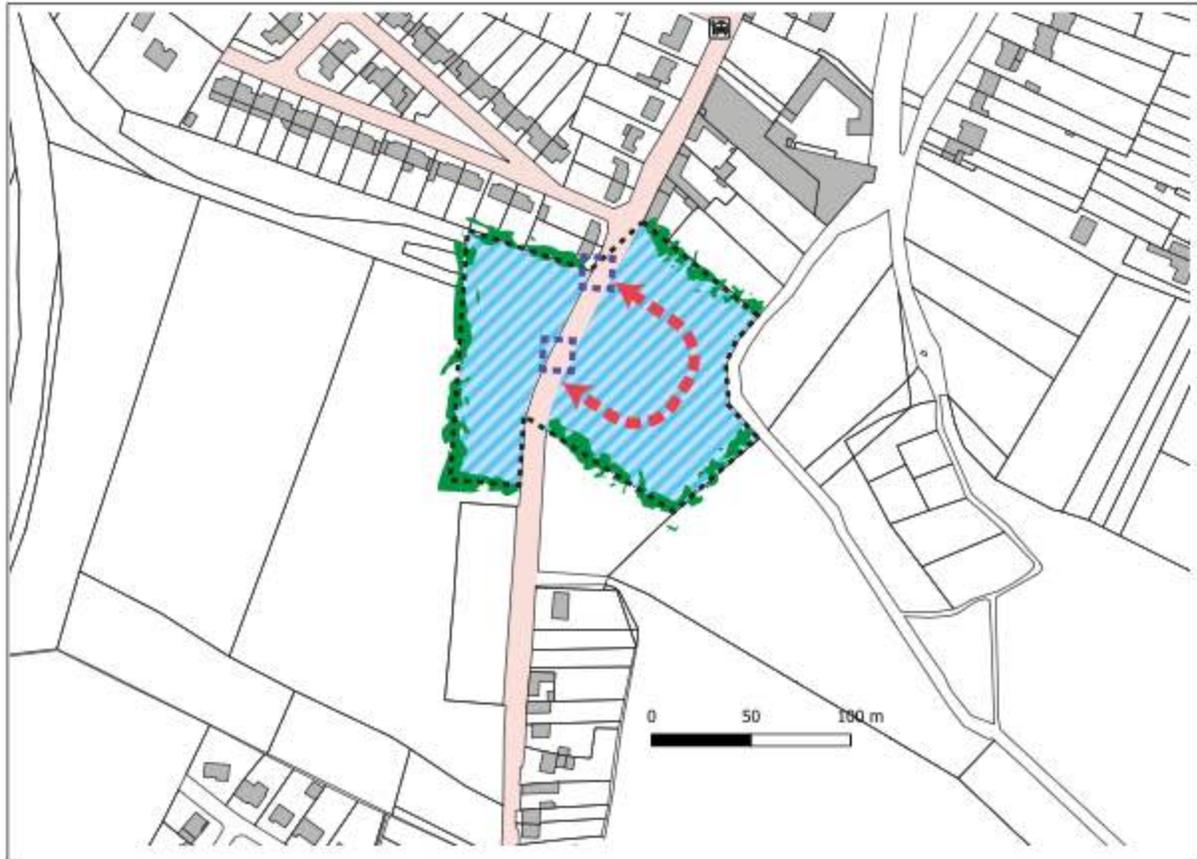
Facilement accessible depuis la D939 en traversant le bourg d'Etrun la zone est située de part et d'autre de la D55 et dispose d'une façade sur rue de grande dimension.

Néanmoins, il est à noter que l'accès via les modes doux n'est pas particulièrement facilité et sécurisé actuellement.



# ORIENTATIONS

## MAROEUIL - « FRICHE MAXIMA »



 Périmètre de l'OAP
  Voirie existante

### AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC

-  Voirie principale à créer
-  Voirie secondaire à créer
-  Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion)
-  Principe de stationnement

### AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

-  Implantation spécifique de commerce et/ou équipement
-  Secteur à dominante résidentielle
-  Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif
-  Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement

### AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner
-  Traitement des franges paysagères
-  Principe de plantation

-  Accès
-  Fenêtre d'accès
-  Cheminement doux à conserver / valoriser
-  Cheminement doux à créer
-  Principe d'espace public à positionner
-  Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
-  Secteur à dominante d'activités économiques
-  Commerce en rez-de-chaussée
-  Vues à préserver / créer
-  Jardins partagés à positionner
-  Principe de structuration du front bâti