

PROJET

GRAND ARRAS

VIVRE EN 2030

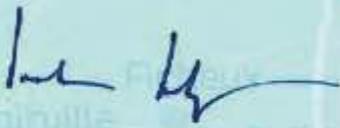
ÉLABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME INTERCOMMUNAL

39 COMMUNES

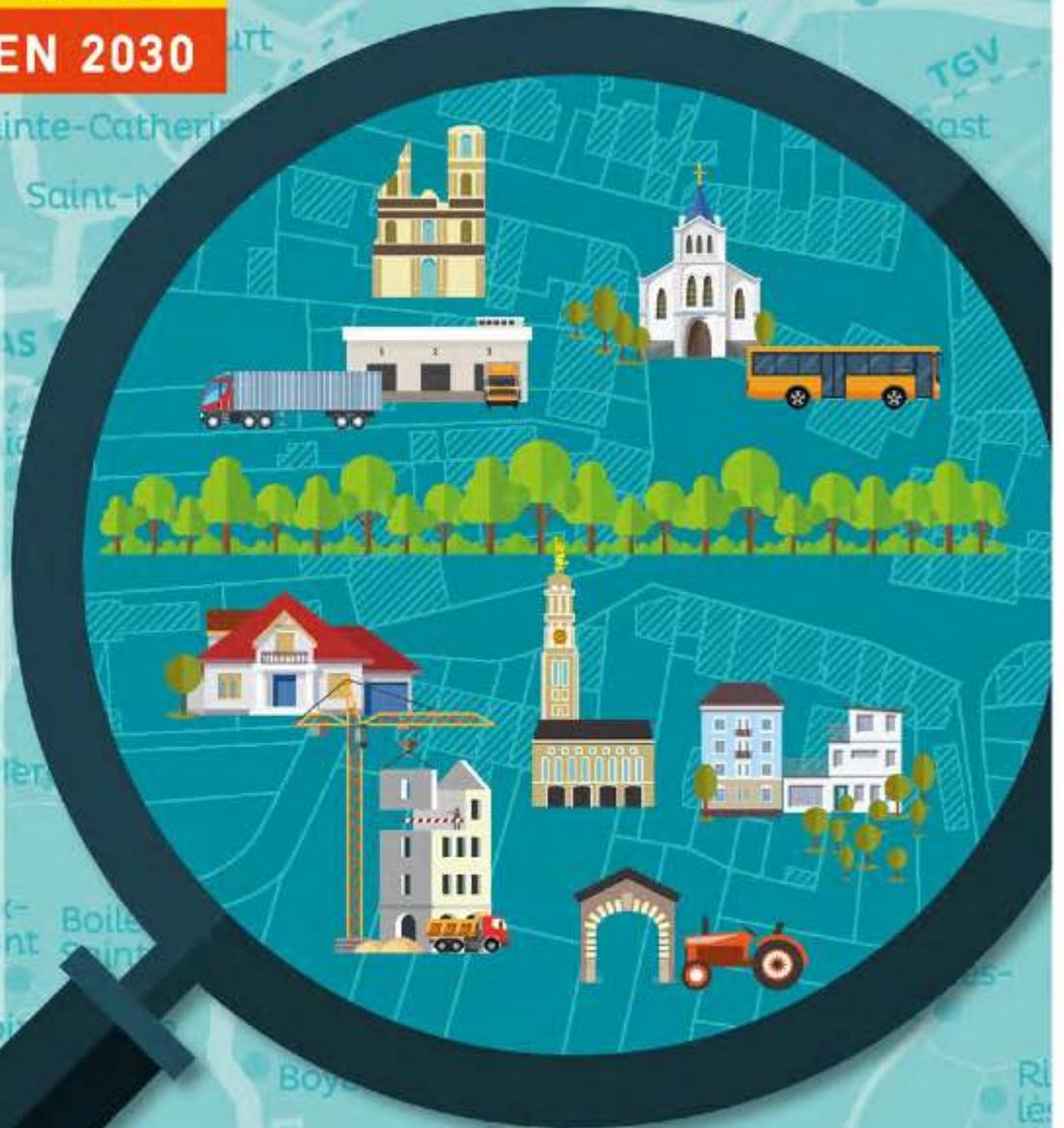
Approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Communautaire
en date du 19/12/19

Pour le Président,
le Vice-président délégué
à l'Urbanisme



Frédéric LETURQUE



Orientations

d'Aménagement et de Programmation

Communales et/ou sectorielles

Arras
Communauté
Urbaine



TILLOY-LES-MOFFLAINES

TILLOY-LES-MOFFLAINES

CARACTÉRISTIQUES COMMUNALES

Superficie : **7,69 km²**

Population (2014) : **1 452 hab.**

Densité : **189 hab./km²**

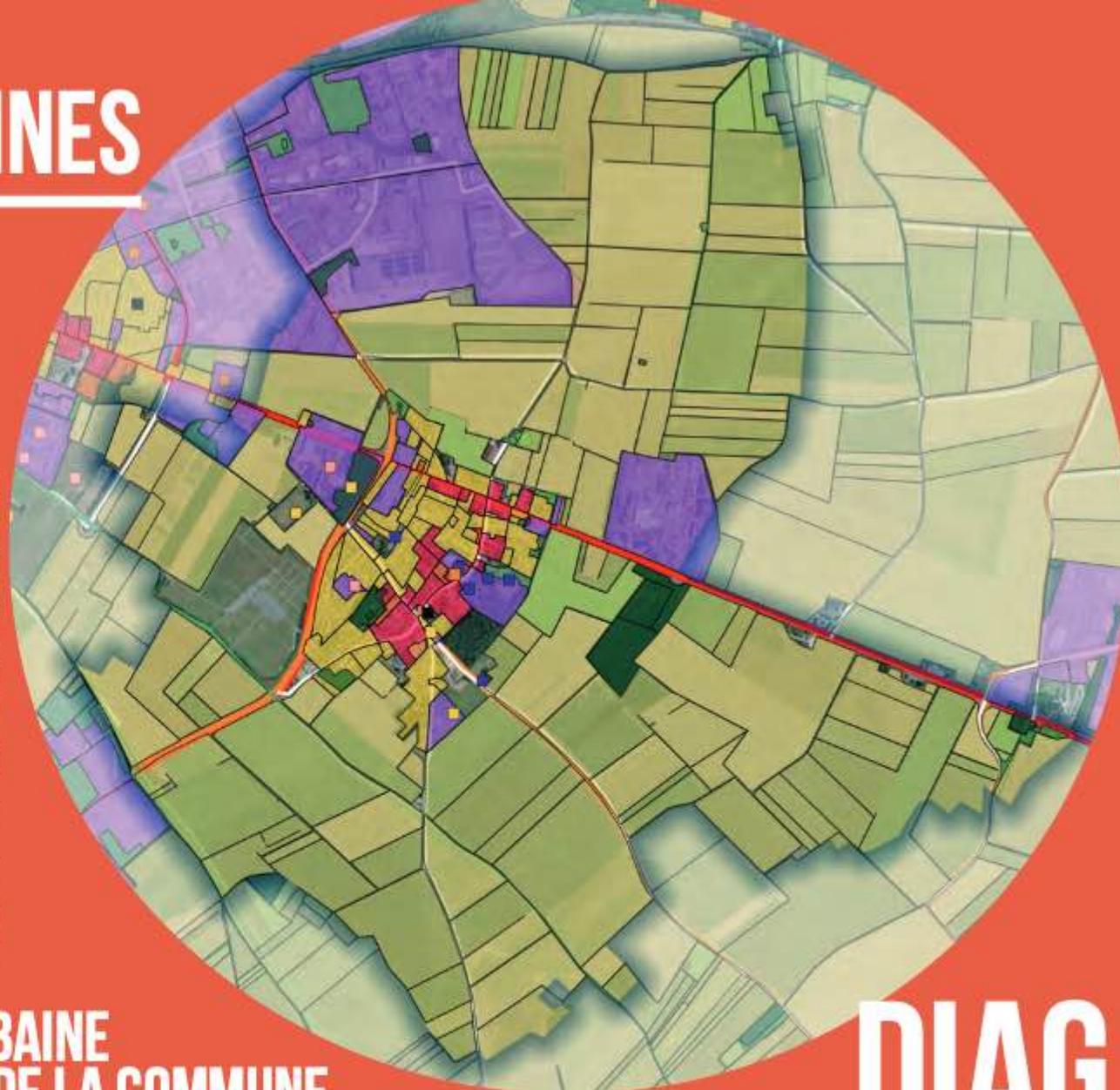


Située à l'Est de la ville centre de l'agglomération, Tilloy-les-Mofflaines est une commune de taille modeste relativement concentrée.

Bien qu'ayant un profil rural sur une grande partie de son territoire, la commune partage avec Arras et Saint-Laurent-Blangy l'accueil de la ZI Est,

vaste parc d'activités et un des principaux pourvoyeurs d'emplois arrageois (plus de 4000 emplois générés par la ZI Est, les Trois Fontaines et l'Hermitage). La commune de Tilloy-les-Mofflaines accueille ainsi de nombreuses entreprises issues de secteurs d'activités variés (transport, services, industrie) dont quelques unes d'entre elles affichent un rayonnement national voire international (Häagen-Dazs).

Bénéficiant par ailleurs de nombreux espaces verts et boisés, Tilloy-les-Mofflaines offre un cadre de vie de qualité à ses habitants.



STRUCTURE URBAINE ET PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

DIAG

PROJET **GRAND ARRAS**
VIVRE EN 2030

TYPOLOGIES 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 : 20 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 cœurs 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 cœurs 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

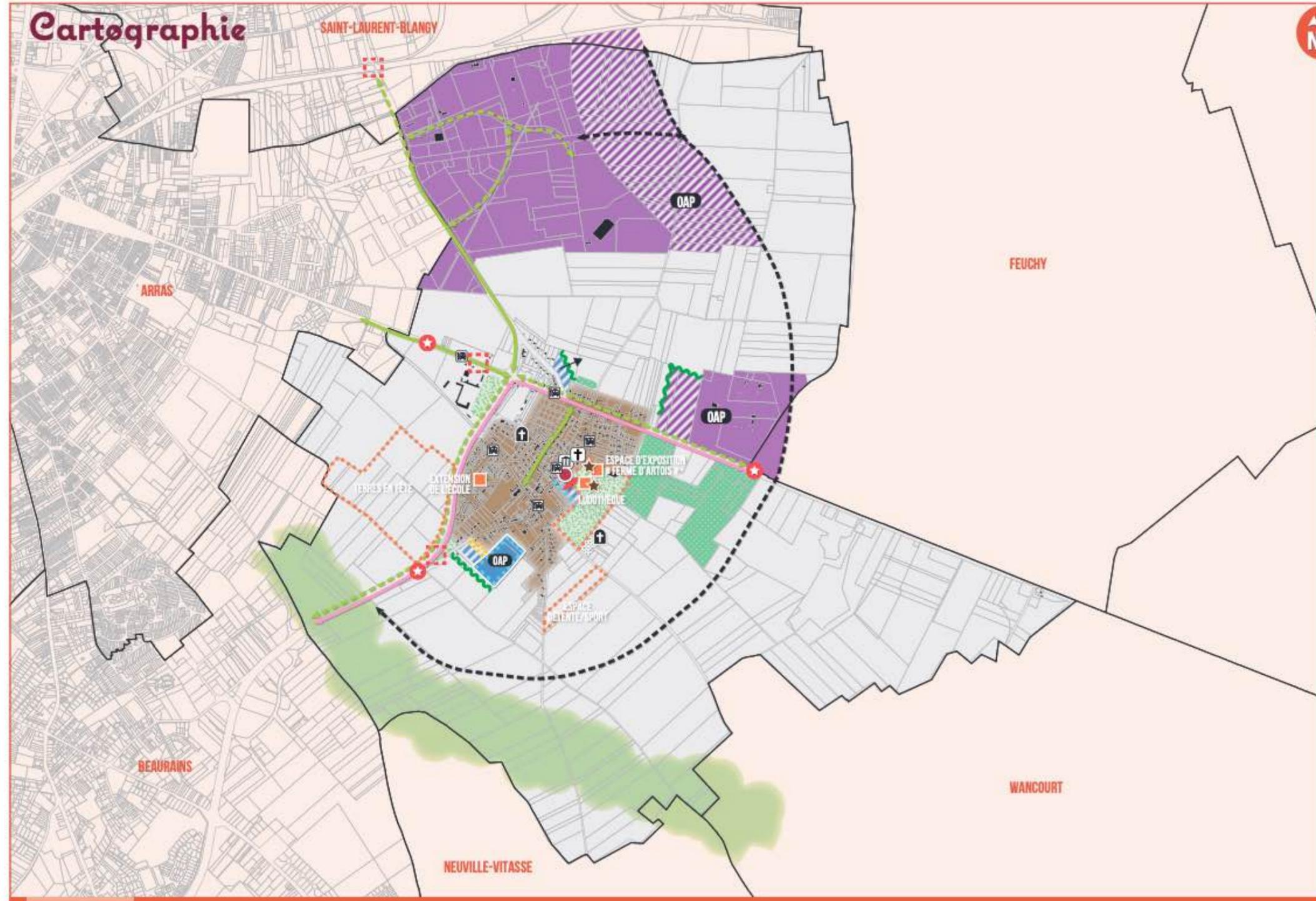
STRUCTURER ET RELIER LES TERRITOIRES

- 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 (pédestres, cyclables, équestres)
- Développer les cheminements doux (pédestres, 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



Objectif de Densité : 20 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 auréoles 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

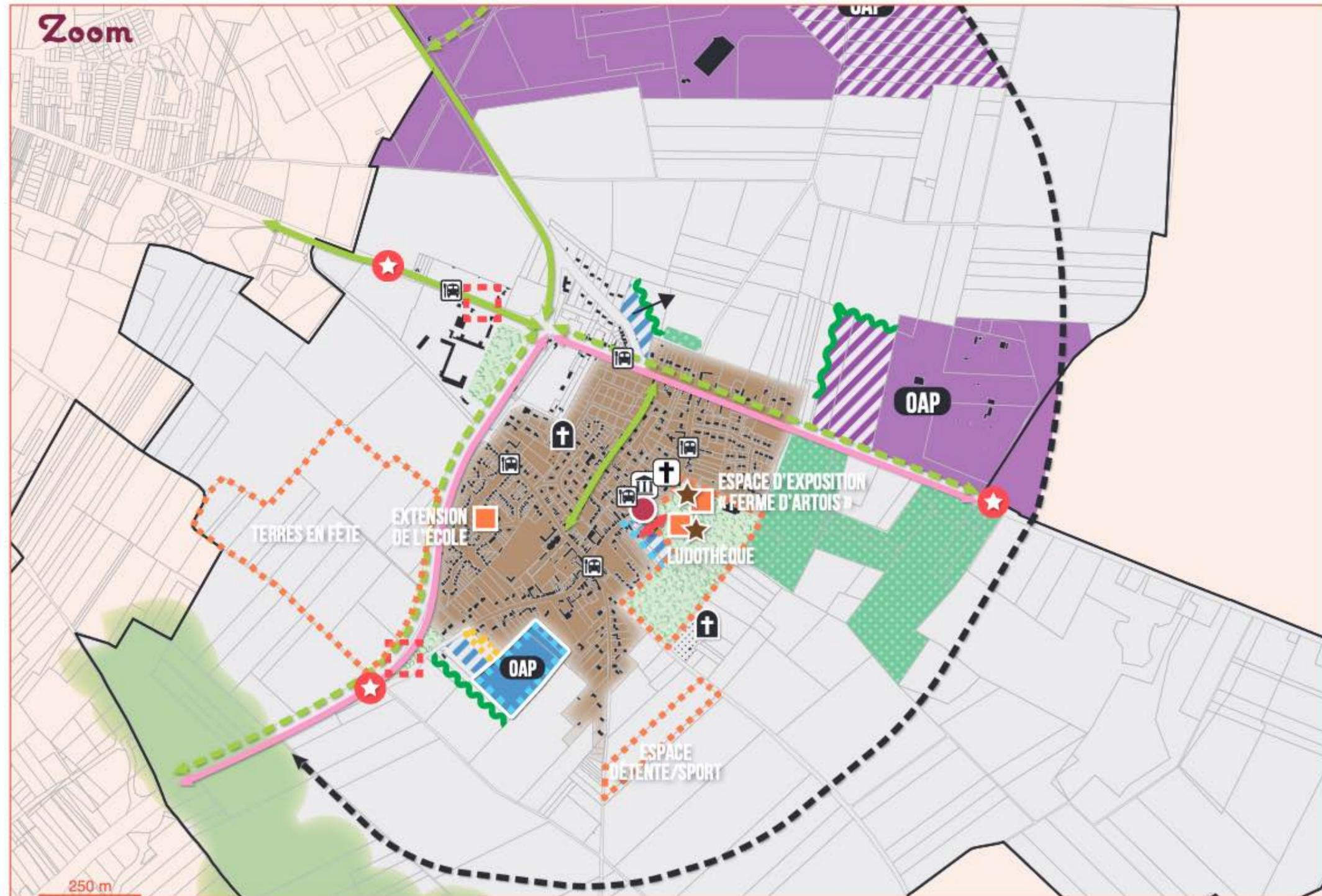
STRUCTURER ET RELIER LES TERRITOIRES

- 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

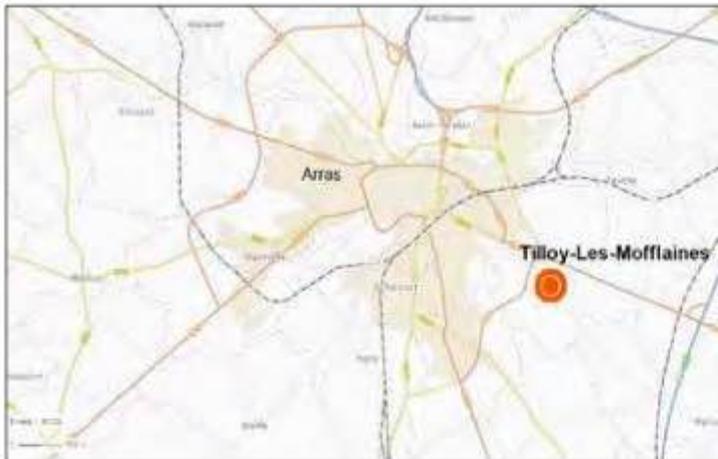
Arrêt de transport en commun

Principales voies Cours d'eau



DIAGNOSTIC

TILLOY-LES-MOFFLAINES - « LE CHÂTEAU D'EAU » / AVENUE CHARLES DE GAULLE



Position

Située à environ 4 km du centre d'Arras, à l'est, Tilloy-Lès-Mofflaines est sur le passage de la D939. Les bourgs les plus proches sont Beaurains, Feuchy et Blangy.

Surface

Le secteur couvre une surface d'environ 2,8 Ha.

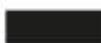
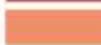


Légende

Vocation principale du secteur

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

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

TILLOY-LES-MOFFLAINES - « LE CHÂTEAU D'EAU » / AVENUE CHARLES DE GAULLE



Typo-morphologie

UN SECTEUR NON BÂTI SITUÉ EN ÉPAISSISSEMENT

Situé à proximité du bourg, le secteur se situe en épaisseur de l'urbanisation, dans le prolongement de l'enveloppe urbaine actuelle. Il s'inscrit ainsi dans un paysage agricole, caractérisé par la présence de champs et d'espaces cultivés.

Le secteur, vierge de toute construction à l'exception du château d'eau et d'une maison d'habitation, est bordé à l'ouest et à l'est par un tissu d'habitat pavillonnaire de faible hauteur et de faible densité (1), et au Sud par des parcelles agricoles (2).



Motif paysager

UN PAYSAGE AGRICOLE

Situé dans la plaine agricole, le secteur se caractérise par un parcellaire large et ouvert, composé de grandes pièces de terre (champs ouverts et parcelles agricoles) (2).

Le long de l'avenue Charles de Gaulle, une large bande arborée constitue le seul élément de végétation notable, bloquant par ailleurs les vues vers le reste du secteur (1).



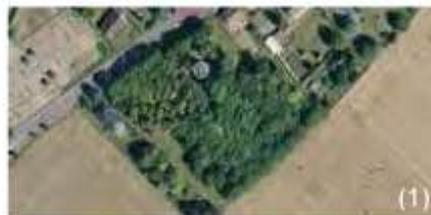
Desserte

UNE ACCESSIBILITÉ LIMITÉE

Situé à proximité du cœur d'agglomération, le secteur bénéficie d'une bonne desserte depuis la D60 et la D939.

Néanmoins, l'accessibilité du site reste restreinte. En effet, aucun chemin ou liaison interne ne permet d'accéder au cœur du secteur (1).

Les connexions au niveau de l'avenue Charles de Gaulle sont ainsi essentielles pour la bonne desserte du secteur, mais devront par ailleurs prendre en compte l'occupation de l'existant (2).



ORIENTATIONS

TILLOY-LES-MOFFLAINES - « LE CHÂTEAU D'EAU » / AVENUE CHARLES DE GAULLE



Périmètre de l'OAP Voirie existante

100 m

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

- Accès
- Fenêtre d'accès
- Cheminement doux à conserver / valoriser
- Cheminement doux à créer
- Arrêt de transport en commun

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif
- Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement
- Phasage de l'opération

- Principe d'espace public à positionner
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Secteur à dominante d'activités économiques

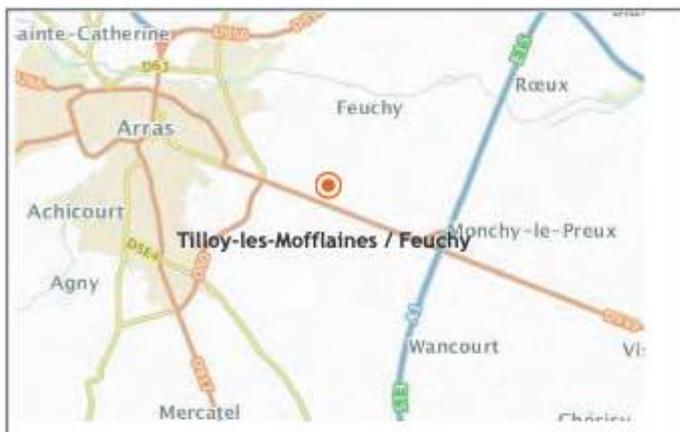
AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

- Vues à préserver / créer
- Principe de structuration du front bâti

DIAGNOSTIC

TILLOY-LES-MOFFLAINES - FEUCHY / Häagen-Dazs



Position
Située sur les communes de Tilloy-lès-Mofflaines et Feuchy, la zone Häagen-Dazs se trouve en bordure nord de la RD349.

Surface
Le secteur couvre une superficie d'environ 17.5 ha.

Légende

Vocation principale du secteur:

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

Typo Morphologie

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

Motif paysager:

- Forêt
- Prairie
- Espace agricole
- ZNIEFF
- ● ● Arbres / massif arboré
- ◀ Localisation prise de vue

Desserte

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

DIAGNOSTIC

TILLOY-LES-MOFFLAINES - FEUCHY / Häagen-Dazs



Typo-morphologie

UN SECTEUR A VOCATION ECONOMIQUE A ETENDRE

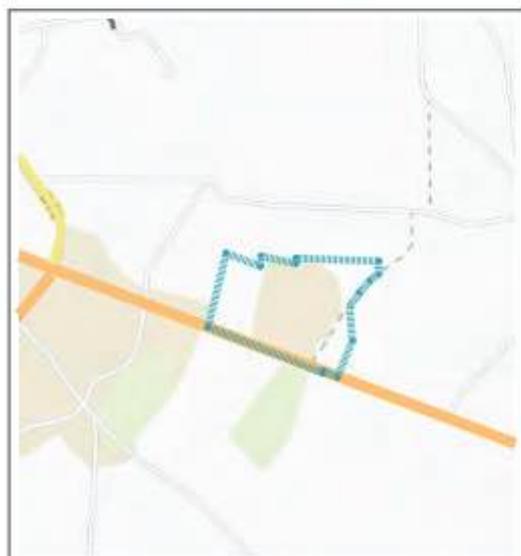
Ce site économique, pour parti déjà constitué, accueille actuellement plusieurs constructions implantées de façon assez compacte. Ces constructions de type industriel présentent des volumes et des hauteurs importants.



Motif paysager

UN PAYSAGE MAJORITAIREMENT AGRICOLE

Le site dispose d'un contexte local où se mêlent espaces cultivés, végétalisés et urbanisation à usage économique et résidentiel. Les espaces extérieurs au site sont marqué par le caractère agricole du secteur, les infrastructures de transport, les bâtis économiques sont convenablement intégrés dans la végétation et donc peu perceptibles.



Desserte

UNE DESSERTE EFFICACE

La zone est bien desservie car à proximité d'axes routiers importants tels que la RD939 et l'A1. L'échangeur 15 de l'A1 se situe quelques centaines de mètres. La RD939 et un giratoire aménagé permet une accessibilité optimale.



ORIENTATIONS

TILLOY-LES-MOFFLAINES - FEUCHY / Häagen-Dazs



Périmètre de l'OAP Voirie existante

100 m

AXE 1 PRINCIPES DE DESSERTES ET ESPACE PUBLIC

- Voirie principale à créer
- Voirie secondaire à créer
- Voirie existante à conserver
- Traitement des carrefours / de l'espace public (sécurité - insertion)
- Principe de stationnement
- Accès
- Fenêtre d'accès
- Cheminement doux à conserver / valoriser
- Cheminement doux à créer

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

- Secteur à dominante résidentielle
- Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif
- Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement
- Principe d'espace public à positionner
- Principe d'espace de convivialité / détente à positionner
- Secteur à dominante d'activités économiques

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner
- Traitement des franges paysagères
- Principe de plantation
- Vues à préserver / créer
- Principe de structuration du front bâti

DIAGNOSTIC

TILLOY-LES-MOFFLAINES / Extension ZI Est



Légende

Vocation principale du secteur:		Motif paysager:	
	Habitat		Forêt
	Economique		Prairie
	Mixte (habitat, commerce, équipement)		Espace agricole
Typo Morphologie			ZNIEFF
	Bâti		Arbres / massif arboré
	Tissu mixte		Localisation prise de vue
	Tissu d'habitat collectif	Desserte	
	Tissu d'habitat individuel		Voirie principale
	Activités et équipements		Voirie secondaire
			Chemin ou sentier
			Accès potentiels au secteur (positionnement indicatif)

DIAGNOSTIC

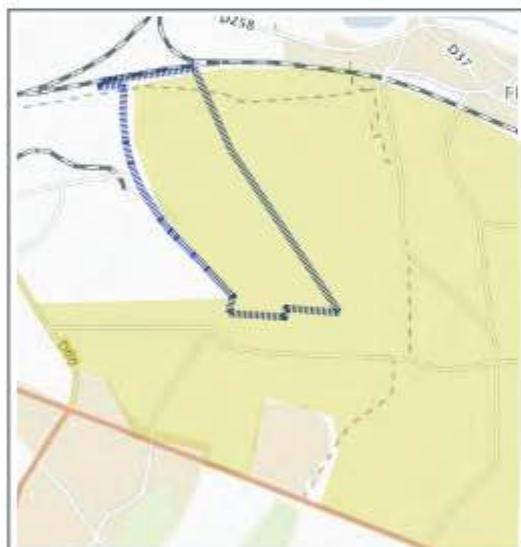
TILLOY-LES-MOFFLAINES / Extension ZI Est



Typo-morphologie

UN SECTEUR NON BÂTI SITUÉ EN EXTENSION

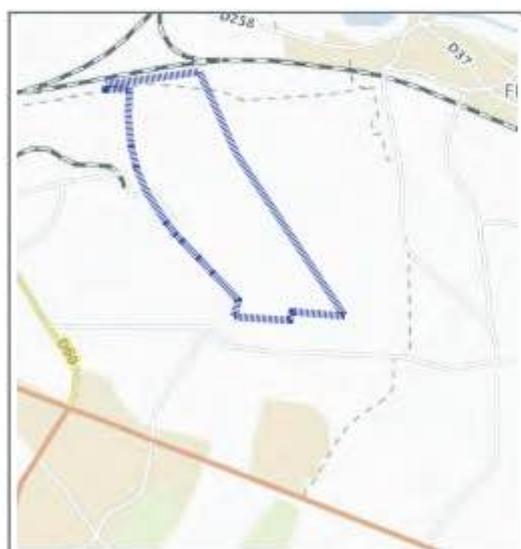
Positionnée au Nord de Tilloy les Mofflaines, cette extension se situe entre la ZI Est actuelle et la future Rocade Est. Elle est constituée d'un paysage agricole composé de plaines agraires.



Motif paysager

UN PAYSAGE AGRICOLE

Vierge de tout bâti, le secteur est composé de plaines agraires. Aucun élément paysager particulier ne se distingue. La visibilité est bonne et la topographie régulière.



Desserte

UNE BONNE DESSERTE

A proximité immédiate d'Arras, l'actuelle ZI Est est accessible par la D939. Le secteur bénéficiera également de cette desserte et à terme du contournement d'Arras par la rocade Est qui est en projet et qui bordera cette extension.



ORIENTATIONS

TILLOY-LES-MOFFLAINES / Extension ZI Est



Périmètre de l'OAP



Voirie existante

500 m

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



Accès



Fenêtre d'accès



Cheminement doux à conserver / valoriser



Cheminement doux à créer



Arrêt de transport en commun

AXE 2 PRINCIPES PROGRAMMATIQUES



Secteur à dominante résidentielle



Secteur à dominante résidentielle en habitat collectif



Secteur mixte : résidentiel et/ou commerce et/ou équipement



Principe d'espace public à positionner



Principe d'espace de convivialité / détente à positionner



Secteur à dominante d'activités économiques

AXE 3 PRINCIPES D'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE



Principe d'espaces verts / cœur d'îlot à positionner



Traitement des franges paysagères



Principe de plantation



Vues à préserver / créer



Principe de structuration du front bâti