

Communauté Urbaine d'Arras

**Plan Local d'Urbanisme  
de Thélus**

**DECLARATION DE PROJET n°1  
VALANT MISE EN COMPATIBILITE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Pièce 5 : Orientations d'Aménagement**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire  
en date 22 septembre 2016

Pour le Président de la Communauté Urbaine d'Arras  
Le Vice-Président délégué à l'Urbanisme

Pascal LACHAMBRE

# SOMMAIRE

<b>I – LE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION : ZONES 1AU ET 2AU</b> .....	<b>3</b>
<b>II – LE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS : LA ZONE 1AUH</b> .....	<b>8</b>
<b>III – LE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES : LA ZONE 1AUE</b> .....	<b>10</b>

Le Plan Local d'Urbanisme de Thélus comporte plusieurs secteurs couverts par des orientations d'aménagement. Celles-ci sont codifiées aux articles L123-1, L123-5 et R123-6 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux, opérations et aménagements prévus dans ces secteurs doivent être compatibles avec les principes d'aménagement présentés dans ce document.

Le bilan des potentialités du territoire ainsi que les attentes exprimées par les acteurs locaux (élus, population...) ont nourri les multiples réflexions menées autour de la notion de projet et ont abouti à la détermination des deux axes pour la définition du projet communal.

- AXE 1 : L'environnement, l'agriculture et le tourisme,
- AXE 2 : Le développement économique et urbain.

L'accueil de nouvelles populations et d'activités dans un cadre environnemental et paysager préservé constituent les lignes directrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

## **I – LE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION : ZONES 1AU ET 2AU**

La présente orientation d'aménagement vise à assurer la prise en compte des axes de développement inscrits dans le PADD au travers de préconisations concernant les zones d'urbanisation future 1AU et 2AU, respectivement à court et long terme.

### **Situation de la zone**

La zone d'urbanisation future se positionne à la fois en entrée de ville et à proximité immédiate du centre du village, au contact direct des équipements existants.

Elle a la particularité de constituer un deuxième rang d'urbanisation au sein même de l'enveloppe urbaine.

L'objectif de cette opération est double :

- renforcer le centre bourg, en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels. La zone se positionne ainsi en densification du tissu existant. Déjà programmée au document de planification précédent, la zone a été maintenue, en affinant ses contours, et centralise les besoins en habitat de la commune à échéance du PLU. Le périmètre ainsi que le phasage ont été revu pour une meilleure cohérence dans l'urbanisation du secteur et pour tenir compte de la contrainte engendrée par le passage de la canalisation de gaz au sud.
- travailler une nouvelle entrée de ville, rue des Artilleurs Canadiens.

Parce qu'elle connecte l'entrée de ville avec le centre-bourg, les équipements intercommunaux et communaux, cette opération d'aménagement se veut exemplaire.

Cette nouvelle zone d'urbanisation représente une superficie d'environ 8 hectares décomposée en deux phases.

### **Découpage foncier**

La première phase (zone 1AU) de 3ha25 permet un travail sur l'entrée de ville avec la création d'un aménagement paysager et d'entrée d'opération depuis la RD917. Une première boucle peut être faite avec la Grand' Rue.

La deuxième phase (zone 2AU) de 4ha77 viendra relier la première opération avec le centre de la commune, l'arrière de l'école et de la mairie et le terrain de football.

L'aménagement de chaque phase peut se faire par tranches, à condition qu'il ne contrarie pas l'opération d'ensemble, ne compromette pas un aménagement ultérieur et qu'il respecte les principes ci-après.

### **Principes d'aménagement**

#### **1. l'accessibilité, la desserte**

##### *❖ Les impératifs*

Une voie ouest-est permet de relier la RD917 à la Grand Rue en deux temps. Le raccordement à la RD917 a fait l'objet d'un accord de principe par le Conseil Général du Pas-de-Calais, gestionnaire de la voie. Seule est autorisée une voie d'accès à la zone depuis la RD917 en provenance d'Arras, l'accès direct des constructions à venir à la RD917, la sortie de la zone vers la RD917 et la traversée de la RD917 par les véhicules étant interdits.

Cette voie ouest-est s'accroche en deux points à la rue principale du centre-bourg (Grand'Rue), ces deux accroches sont préservées par des emplacements réservés portés au plan de zonage. L'accès direct des constructions à venir sur la Grand'Rue est interdit. La première accroche se fera en phase 1 tandis que la deuxième s'effectuera sur le flanc du cabinet médical actuel. Cette dernière intersection devra être travaillée par un aménagement d'espace public permettant une meilleure visibilité depuis la voie ouest-est principale. Un espace de stationnement à destination des patients devra être intégré afin de reporter sur l'arrière du cabinet les places de parking nécessaires à l'activité. Cette voie ouest-est devra bénéficier d'un traitement particulier : cheminement piéton intégré et de qualité, alignement végétal, noues (suivant les analyses de sol),... Le traitement de la première accroche (phase 1AU) peut être allégé.

Un réseau de voies secondaires permettra la desserte des ilots.

##### *❖ Les modulables*

Les coupes de voiries n'ont pas été pré-dessinées. Le choix des matériaux reste libres de même que le profil (largeur de voie, sens unique), sachant que la voie ouest-est doit se distinguer des voies secondaires.

Des poches de stationnement à l'usage des visiteurs seront intégrées aux endroits opportuns, non définis aujourd'hui.

Les matériaux utilisés restent libres.

## **2. les liaisons douces**

### *❖ Les impératifs*

L'aménagement du quartier devra prendre appui sur les cheminements piétons existants, notamment le chemin de l'Œillette, afin de relier de manière confortable les constructions à venir aux équipements en place.

Le chemin des Haies doit garder un aménagement prioritaire adapté aux piétons.

Le long de la voie ouest-est en particulier, un espace sécurisé pour les piétons devra être aménagé.

### *❖ Les modulables*

Le traitement au sol est laissé libre.

Les voies secondaires pourront être mixtes également.

## **3. les espaces boisés, l'aménagement paysager**

### *❖ Les impératifs*

Le lien entre les zones 1AU et 2AU est indispensable pour permettre une fluidité des circulations et une bonne intégration des futurs quartiers au reste du village.

Dans le cadre de l'urbanisation du secteur, les bois existants au cœur de la zone pourront être urbanisés, hormis au niveau des principes d'aménagement paysager identifiés au schéma d'orientations d'aménagement.

L'arrière des constructions situées au sud de la zone devra bénéficier d'une intégration paysagère uniforme des fonds de jardins. Les limites d'unité foncières bordant les terres agricoles seront obligatoirement plantées afin de former un écran végétal et améliorer ainsi la qualité de l'entrée du village depuis le sud.

La façade de la RD917 devra être traitée d'un point de vue paysager avec des plantations permettant une perméabilité vers le quartier.

Les essences employées pour le traitement des espaces publics et privés seront des essences locales.

### *❖ Les modulables*

Les petits boisements existants dans la zone (autres que le bois cité ci-avant) peuvent être conservés ou supprimés pour permettre une plus forte densité.

## **4. les typologies d'habitat**

### *❖ Les impératifs*

Une mixité des typologies doit être recherchée à l'intérieur de chaque phase. Chaque opération d'aménagement devra respecter une proportion d'au moins 30% de logements locatifs aidés et 20% d'accession aidée à la propriété, le reste de la programmation étant libre. Les différentes typologies de logements devront être réparties uniformément dans

l'ensemble de la zone pour une meilleure mixité.

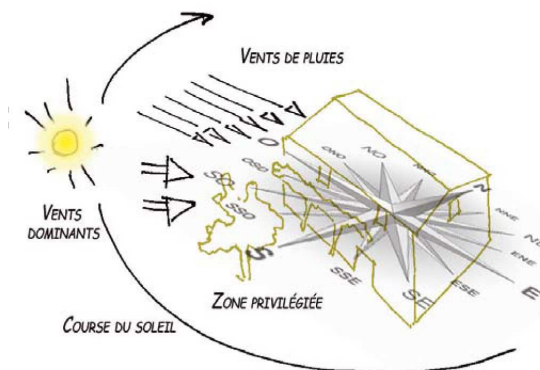
L'ensemble de chaque zone (1AU et 2AU) devra observer une densité moyenne de 20 logements par hectare, dans le respect des principes annoncés dans le projet de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 20 décembre 2012.

L'imperméabilisation des sols à la parcelle doit être réduite au maximum : les aménagements des accès aux logements doivent minimiser au mieux le taux d'imperméabilisation (gravier, dalles engazonnées, pavés poreux...).

## 5. la conception architecturale

### ❖ *Les impératifs*

Une conception bioclimatique des logements doit permettre d'éviter l'inconfort des surchauffes d'été et le recours à la climatisation, tout en assurant un renouvellement d'air efficace par des équipements performants ; les sources de bruit existantes ou possibles doivent être considérées et le recours à l'éclairage naturel doit être optimisé.



Ainsi l'orientation des constructions en phase 1AU le long de la voie d'accroche à la Grand'Rue pourra par exemple se faire avec pignon sur la voie interne (positionnement perpendiculaire à la voie) afin que les jardins bénéficient d'une orientation optimale. Par ailleurs, afin de favoriser les jardins au sud ou à l'ouest, des reculs importants pourront être autorisés pour certaines constructions.

### ❖ *Les modulables*

Il est souhaité que les projets présentent les meilleures qualités de la création contemporaine et développent des principes innovants en matière d'économie d'énergie dans les constructions.

Il est laissé libre cours aux formes architecturales.

## 6. les équipements

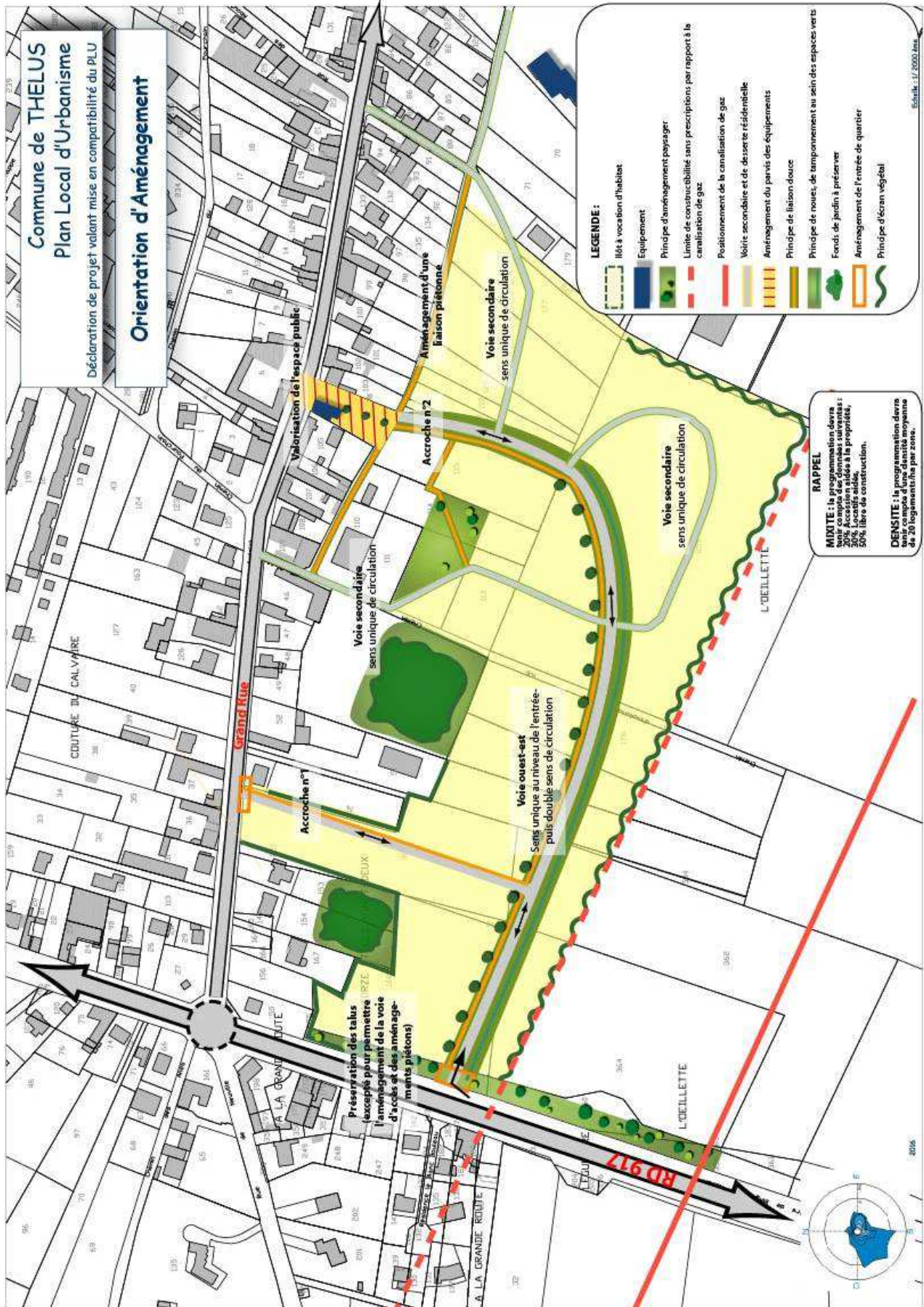
### ❖ *Les impératifs*

Les containers de déchets devront être enterrés et répartis uniformément sur l'ensemble du secteur.

### ❖ *Les modulables*

La réalisation d'espace récréatif ou d'aires de jeux reste une option de l'aménagement.

7. le croquis



## **II – LE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS : LA ZONE 1AUH**

### **Situation de la zone**

La zone 1AUH est enserrée entre les équipements existants (classés en UH) et la zone de développement de l'urbanisation (cf. partie ci-dessus).

Cette localisation permet de développer de nouveaux équipements à proximité de ceux existants, afin de créer un véritable pôle et de permettre ainsi d'éventuelles mutualisations de fonctions.

La proximité de la future zone d'habitation permettra aux nouveaux habitants d'être pleinement connectés au village et de bénéficier de ces équipements à proximité immédiate de leur logement.

### **Principes d'aménagement**

#### **1. l'accessibilité, la desserte**

Plusieurs voies de communication entourent le secteur, ce qui permettra de lui apporter une bonne accessibilité.

La municipalité prévoit un réaménagement du chemin des Haies dans sa partie est (c'est-à-dire la partie longeant les équipements, jusqu'à la rue de l'Oeillette). L'objectif est de réaménager la chaussée, pour plus de confort et de sécurité, tout en améliorant les espaces dédiés aux modes doux, afin d'améliorer les accès aux équipements. La zone de développement des équipements sera donc accessible via cette voie.

Le chemin AFR qui longe la zone sur sa frange ouest devra être préservé au maximum, afin de garantir l'accès aux parcelles agricoles situées plus au sud.

La desserte interne à la zone pourra se faire, en cas de besoin, par la création d'une voie, mixte.

#### **2. les liaisons douces**

Des liaisons douces devront permettre au nouveau secteur d'être connecté aux équipements existants, à la zone de développement de l'urbanisation (secteur 1AU/2AU) ainsi qu'au reste du village. Les liaisons douces créées devront se greffer au réseau existant pour favoriser les connexions dans le bourg.

L'intérieur de la zone devra être aménagé afin de favoriser les déplacements modes doux sécurisés.

#### **3. l'aménagement paysager**

La frange sud de la zone devra être paysagée afin de créer une transition urbain/rural de qualité et de traiter ainsi la lisière urbaine.

Les essences utilisées seront de préférence des essences locales et variées (sous forme de haie bocagère par exemple)

#### **4. les équipements**

Les équipements publics et collectifs à implanter seront étudiés en fonction des besoins exprimés.

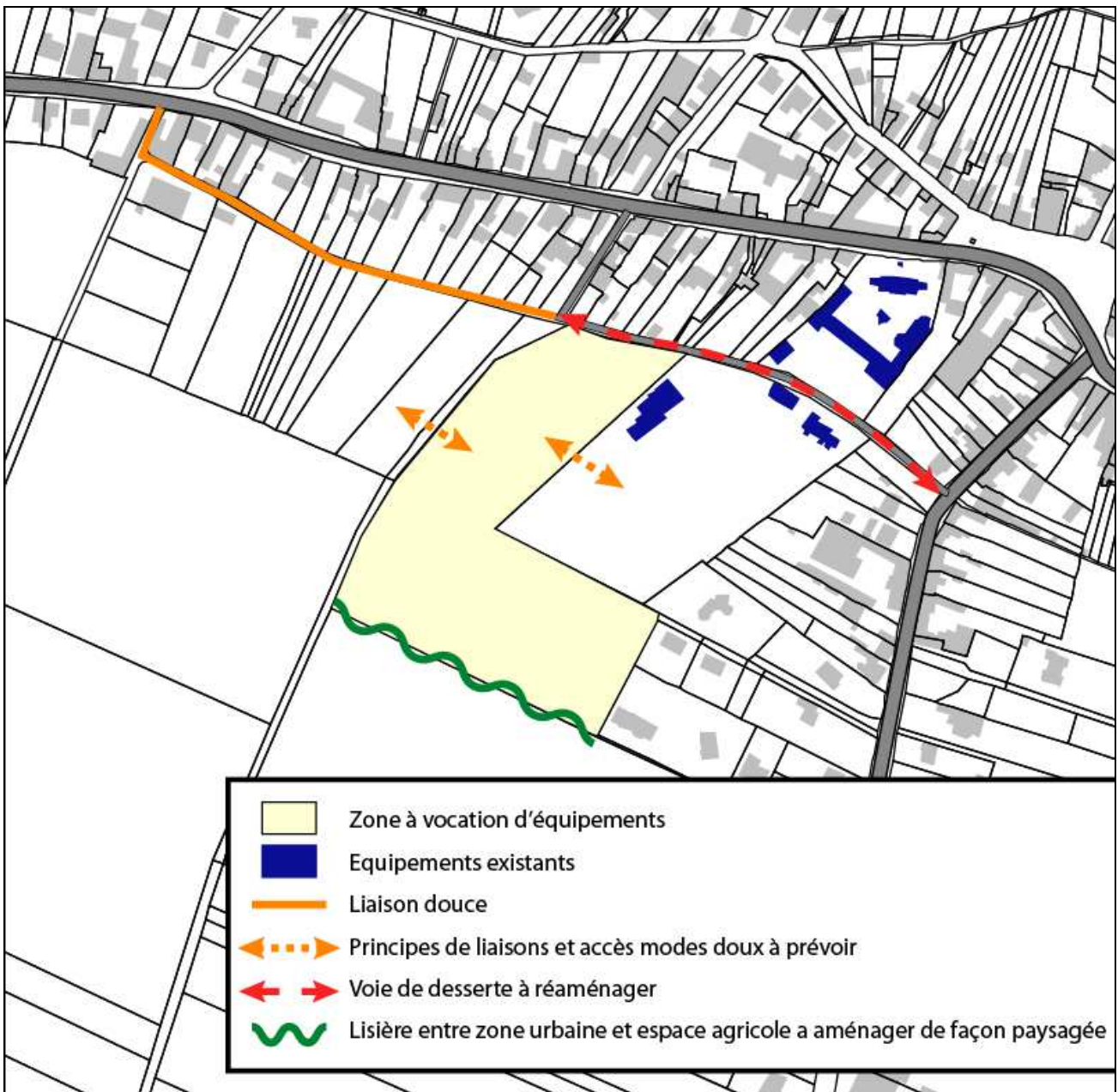
Des espaces devront être réservés pour la collecte des ordures ménagères.

Des espaces de stationnement devront être prévus, conformément au règlement. Leur



imperméabilisation pourra être limitée par des aménagements spécifiques.

## 5. le croquis



# **III – LE SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES : LA ZONE 1AUE**

## **Situation de la zone**

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques de type artisanat, bureaux et services. Elle est située entre la limite communale Thélus/Neuville-st-Vaast et l'A26, au sud de la RD49.

Elle est aujourd'hui constituée d'espaces agricoles.

Cependant, la Communauté Urbaine d'Arras, compétente en matière de développement économique procède actuellement à l'aménagement de cette zone de 19.7 ha, déjà inscrite au POS, afin de la commercialiser.

Les éléments présentés ci-dessous correspondent donc aux éléments mentionnés dans le permis d'aménager délivré sur la zone.

Des précisions en matière de paysage et de gestion des risques et nuisances sont apportées dans le dossier Loi Barnier du présent PLU (pièce n°7).

## **Principes d'aménagement**

### **1. l'accessibilité, la desserte**

L'accès à la zone se fait via une accroche unique sur la RD49, sous forme d'un tourne-à-gauche.

La desserte de la zone se fera par une voie unique en impasse, permettant notamment aux poids-lourds d'effectuer des demi-tours.

### **2. les liaisons douces**

Un cheminement doux desservira la zone, longeant la voie de desserte principale.

Les cheminements piétons au sein de la zone seront aménagés à distance de la voie de circulation interne afin d'accroître la sécurité : un chemin piéton sera aménagé et séparé de la chaussée par un merlon paysagé planté.

### **3. l'aménagement interne de la zone**

L'organisation interne de la zone est au plus proche des notions de minimisation de l'imperméabilisation et d'apport maximum de végétalisation du site. Le devant de la zone proche de la RD 49 est dédié au stationnement végétalisé tandis que l'arrière de la zone est pour le déstockage des marchandises. La boucle de retournement située au cœur de la zone sera suffisante pour des camions à remorque.

### **4. l'aménagement paysager**

La zone se situe à proximité immédiate d'axes de circulation importants. La proximité de l'A26 soumet d'ailleurs une partie de la zone à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. Une étude dite « amendement Dupont » a été réalisée en ce sens.

De ce fait, une importance particulière a été portée sur l'aménagement paysager de la zone, et notamment son intégration paysagère dans l'environnement proche.

Ainsi, les lisières de la zone seront plantées, sur une bande de 10 mètres, permettant de créer une ceinture verte entre la zone et l'environnant (champs, voiries ou sites du Zivy

Crater).

Une attention particulière sera apportée au traitement végétal de la zone avec, en plus de la plantation des lisières :

- la réalisation d'un merlon paysager à l'entrée avec plantations d'essences locales,
- des plantations nombreuses et réparties dans la zone pour une densification et une intégration de la zone et des bâtiments,
- du stationnement paysager,
- un accompagnement des liaisons piétonnes par une noue, guidant les eaux pluviales, avec un bassin d'orage à l'arrière de la zone.

## 6. le croquis

