

COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS

Extension de la ZI Est

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi 39
COMMUNES**

**Communes de Tilloy-lès-Mofflaines,
Saint-Laurent-Blangy et Feuchy**

**46 COMMUNES
1 SEUL TERRITOIRE**



 Communauté Urbaine d'Arras
 @GrandArras
 grandarras
 www.cu-arras.fr

SOMMAIRE

I. Présentation du projet et de son intérêt général

- 1. Présentation du projet**
- 2. Incidences du projet sur l'environnement local et impact sur l'environnement**
- 3. Intérêt général du projet**

II. Incidence du projet sur le PLUI 39 communes

- 1. Les documents qui ne nécessitent pas d'ajustement**
 - a. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**
 - b. Le règlement écrit du PLUi**
- 2. Les documents qui nécessitent un ajustement**
 - a. Les documents graphiques du règlement**
 - b. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - c. Le rapport de présentation**

III. Justifications

- 1. Justification du choix de la procédure : La déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du PLU avec le projet**
- 2. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents et programmes supra-communaux en vigueur**
 - a. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Arrageois**
 - b. Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté urbaine d'Arras**
 - c. Le Plan de Déplacements Urbains Intercommunal (PDU) de la Communauté urbaine d'Arras**
- 3. Justification des règles applicables pour le PLUi à 39**

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine d'Arras sur le périmètre de 39 communes la composant avant la fusion au 1er janvier 2017 de 7 nouvelles communes a été approuvé le 19 décembre 2019 (PLUI à 39), puis a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 17 décembre 2020, d'une modification n°1 le 24 juin 2021, d'une mise en compatibilité n°1 le 7 avril 2022, d'une modification simplifiée n°2 le 10 novembre 2022, d'une modification n°2 le 9 mars 2023, d'une mise en compatibilité le 17 octobre 2023, d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 20 juin 2024 et d'un projet de modification n°3 qui sera soumis au conseil communautaire du 12 décembre 2024 pour approbation.

Par ailleurs, par délibération du 21 décembre 2023, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUI sur le territoire des 46 communes la composant depuis le 1er janvier 2017.

La présente note sera intégrée au dossier d'enquête publique de la mise en compatibilité du PLUI 39 communes de la Communauté Urbaine d'Arras et constituera un additif au rapport de présentation du PLUI à l'issue de la procédure.

I. Présentation du projet et de son intérêt général

1. Présentation du projet

Située sur les communes d'Arras, Saint-Laurent-Blangy et Tilloy-lès-Mofflaines, la Zone Industrielle Est accueille depuis 1970 plus de 250 entreprises issues d'activités très variées (transport, service, industrie).

Ce parc représente l'un des principaux pôles économiques arrageois, avec plus de 2 000 emplois.

Le succès rencontré par les trois parcs d'activités majeurs implantés à l'est du territoire de la Communauté Urbaine d'Arras (zone industrielle Est, Artoipôle I et II, Actiparc) invite à poursuivre la stratégie de développement d'une offre foncière qualitative, destinée à l'implantation d'entreprises contribuant au développement de filières d'avenir et à la réindustrialisation durable du territoire, à la recherche d'un emplacement stratégique ou en quête de synergies avec l'environnement local permettant à la CUA de continuer à générer valeur ajoutée, création d'emplois et de richesses.

Ainsi, comme elle a pu l'exprimer dans son PLUI 39 communes approuvé le 19/12/2019, la CUA a pour ambition de renforcer ce pôle économique d'envergure régionale constitué par ces trois parcs.

La localisation de ce pôle économique compris entre les axes majeurs que sont l'A1, l'A26, la RD 950, la RD 939 permettra d'optimiser le fonctionnement en termes de déplacements et assurera la proximité avec le bassin économique de la métropole européenne de Lille et celui à développer autour du canal Seine-Nord Europe.

L'extension de la Zone Industrielle Est, parc d'activités de l'agglomération datant de 1970, et arrivant à saturation du point de vue des disponibilités foncières, s'inscrit ainsi pleinement dans cet objectif de renforcement.

Ce projet permet l'extension à court terme de la zone sur une surface d'environ 48,5 ha.

Le projet d'extension de la Zi Est, permet de répondre à plusieurs enjeux et objectifs :

- conforter le territoire Est comme pôle d'attractivité régionale de développement économique ;
- organiser une réponse pertinente aux besoins économiques en lien avec la dynamique de la Communauté Urbaine d'Arras par le développement de l'offre économique ;
- développer localement l'emploi en créant 1200 emplois environ ;
- disposer de foncier permettant le développement de nouvelles activités économiques contribuant au développement des filières d'avenir avec des technologies avancées mais aussi à la réindustrialisation avec l'affirmation de certaines filières d'excellence telles que l'agriculture/alimentation, la bio-économie, la santé-pharmaceutique et l'industrie à haute valeur ajoutée ;
- transférer des activités moins compatibles avec le tissu urbain et libérer des espaces à valoriser ;
- intégrer dès la conception du projet, la réduction des nuisances, l'intégration du projet dans le contexte rural et urbain, et au contexte environnemental existant ;
- offrir une nouvelle desserte pour les activités économiques en apaisant le tissu urbain de la commune de Tilloy-lès-Mofflaines ;

Plus précisément, le concept retenu est d'optimiser le foncier par un réseau viaire performant et qualitatif, servant à la fois de système de gestion des eaux avec les noues mais aussi d'espace paysager au sein de cette opération.

La trame viaire principale, assurant l'accès au projet, est implantée dans le prolongement de la rue Camille Guérin qui constitue d'ores et déjà la trame viaire principale de la zone industrielle existante. Ainsi, la lecture des itinéraires sera immédiate et l'extension se fera en parfaite cohérence avec l'existant.

Les axes devront assurer une continuité des modes doux, y compris des cycles par l'aménagement d'une voie mixte.

En termes paysagers, le principal enjeu du projet est de recréer une frange urbaine qui se raccroche aux éléments de l'existant, permettant d'établir de nouvelles connexions et une insertion dans son écrin rural (implantation de noues paysagères le long du réseau viaire, le verdissement de ce secteur, qualité paysagère par des plantations et un traitement spécifique de l'espace public).

Le projet prévoit la réalisation d'un maillage paysager le long des voiries et en frange est du site, pour assurer l'intégration de la zone dans le paysage agricole.

Enfin, La trame viaire doit permettre de desservir des parcelles de taille variable permettant une modularité d'accueil sur le site et une adaptation à la demande.

Ainsi les différents objectifs retenus pour l'aménagement de l'extension sont les suivants :

- Une ouverture sur le paysage environnant.
- Des parcelles modulables, adaptées à la topographie parfois marquée du site d'étude.
- Une trame paysagère sur les pourtours non bâtis du site : les franges de la zone sont aménagées d'un point de vue paysager en respectant les orientations d'aménagement (transitions paysagères vers l'est et le sud du site d'étude).
- Un cadre arboré et boisé le long des voiries.
- Une desserte par la RD 939.
- Des continuités de modes doux assurées.

2. Incidences du projet sur l'environnement local et impact sur l'environnement L'évaluation environnementale

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact qui a donné lieu à un avis de l'autorité environnementale (MRAE) en 2021. Cette étude d'impact a été mise à jour.

Le projet est soumis à l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale.

3. Intérêt général du projet

Le projet d'extension de la ZI EST renforce un pôle de développement économique structurant, s'inscrivant dans le projet de territoire exprimé dans les documents de planification de la Communauté urbaine.

Ce projet d'aménagement permettra l'accueil d'activités économiques créatrices d'emplois (à hauteur de 1200 d'emplois), répondant au dynamisme économique de la Communauté Urbaine d'Arras et contribuant au développement de filières d'avenir et à la réindustrialisation durable du territoire.

Le projet, par son implantation, intègre des facilités d'accès et d'usage, il contribue également à l'amélioration des conditions de desserte viaire et de desserte piétonne du secteur.

Le projet d'aménagement s'inscrit dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale tant par sa qualité paysagère que par son impact le plus faible possible sur le milieu environnemental existant accompagné des mesures compensatoires adaptées à ce contexte.

L'impact sur l'activité agricole est quant à lui minimisé et les exploitants concernés seront compensés.

Pour l'ensemble des terrains concernés par l'opération d'aménagement, la démarche d'acquisition foncière est fondée sur un processus de négociation à l'amiable mené par la Communauté Urbaine d'Arras, qui mobilise toutes les voies à disposition. Néanmoins, le recours à l'expropriation s'avère nécessaire pour assurer la maîtrise totale du foncier.

Des accords d'acquisition amiables sont en cours ; le nombre d'expropriations devrait in fine être très faible.

En conclusion, il apparaît que le projet d'extension de la ZI EST, par la Communauté Urbaine d'Arras, est d'intérêt général.



Plan d'aménagement (périmètre d'intervention en rouge)

II. Incidence du projet sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) 39 communes

1. Les documents qui ne nécessitent pas d'ajustement

a. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet est compatible avec les dispositions du PADD du PLUi 39 communes de la CUA qui préconisent le renforcement de ce pôle économique majeur sur le territoire Est de la CUA.

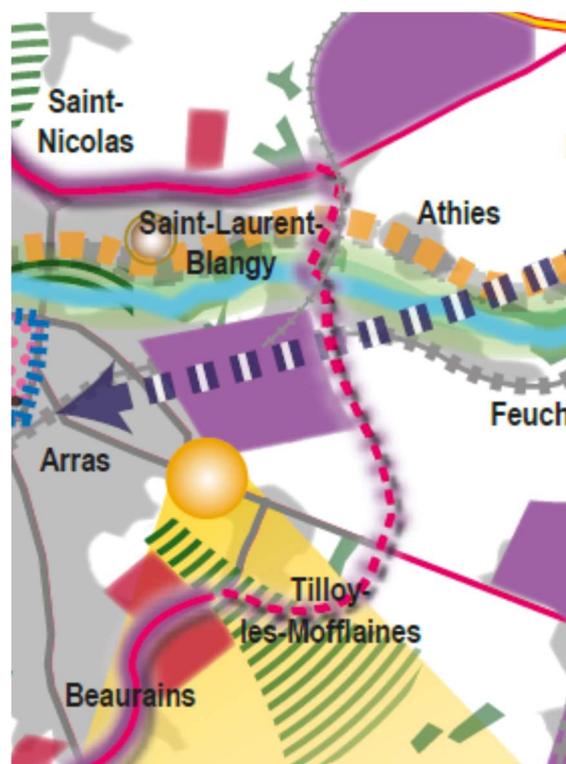
« Le succès rencontré par les 3 parcs d'activités majeurs, implantés à l'Est du territoire (zone industrielle Est, Artoipôle I et II, Actiparc), invite à poursuivre la stratégie de l'offre qualitative, destinée à l'implantation d'entreprises à la recherche d'un emplacement stratégique dans un contexte concurrentiel ou en quête de synergies avec l'environnement économique local... »

Le PADD prévoit également une voirie de contournement qui sera ici partiellement réalisée et qui devrait permettre une desserte optimisée de la zone tout en évitant une zone urbaine de Tilloy-lès-Mofflaines. Cette voirie sera également en toute proximité de l'entrée de l'autoroute A1 dans le secteur de Wancourt et pourra contribuer à la diminution des trafics de transit depuis l'entrée nord et la commune de Saint Laurent Blangy.

AVANT-PROJET D'AMÉNAGEMENT SPATIAL

12 ORIENTATIONS CLÉS

- 1  Finaliser le contournement d'Arras
- 2  Développer une nouvelle gare TGV européenne et assurer la connexion avec le REGL
- 3  Conforter le pôle régional économique par un développement de 200 ha d'activités
- 4  Dynamiser le pôle commercial et résidentiel central de l'agglomération
- 5  Protéger et valoriser les vallées et les pénétrantes agricoles et assurer les connexions vertes vers le rural et vers la ville
- 6  Affirmer les 2 axes majeurs de loisirs et tourisme nature : Val de Scarpe (nautiques et plein air) et Crinchon / Citadelle / Mont St Éloi (randonnée et tourisme vert)
- 7  Apaiser le centre d'agglomération via une politique de déplacements intégrée
- 8  Affirmer le rôle structurant des pôles-relais
- 9  Conforter la fonction agroalimentaire et soutenir la fonction agricole sur l'ensemble du territoire
- 10  Renforcer le tourisme d'affaires (Gare / Artois expo)
- 11  Maintenir les parcs d'activités d'enjeu communautaire existants et renforcer le pôle "nouvelles technologies"
- 12  Valoriser les pôles d'appui touristiques (patrimoine, nature) et affirmer le tourisme de mémoire sur le nord du territoire



Il n'y a donc pas de modifications à apporter au PADD du PLUI en vue de le mettre en compatibilité avec le projet d'extension de la ZI Est.

b. Le règlement écrit du PLUI

Au plan de zonage, le site de projet se situe en secteur 1AUEm, qui est un secteur à urbaniser à vocation économique prévue pour des activités mixtes en dehors des commerces de détail et des services, et en zone agricole A.

L'emprise de l'extension de la ZI Est destinée à accueillir les futures installations et constructions d'activités est complètement comprise en secteur classé au PLUI 1AUEm (secteur d'urbanisation future à vocation d'activité économique).

L'article 2 du règlement du secteur 1AUEm ne contrarie pas l'objectif de la CUA de s'orienter vers l'accueil d'activités économiques contribuant au développement de filières d'avenir et à la réindustrialisation durable du territoire, ce dernier autorisant sans restriction « les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, d'entrepôts et de commerces de gros ». Il n'apparaît donc pas nécessaire de faire évoluer le règlement, ce dernier autorisant implicitement tous types d'activités contribuant au développement de filières d'avenir et de réindustrialisation.

L'aménagement viare permettant de desservir la future zone par le sud à partir de la RD 939 sera classé également en secteur 1AUEm. L'article 2 du règlement de ce dernier autorise notamment les

équipements d'intérêt collectif et services publics » et les « installations et constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou de services des installations, constructions et aménagements autorisés », ce qui implique que la voie de desserte pourra être autorisée.

Extrait du Règlement du secteur 1 AUEm – article 2

ARTICLE 1AUE 2 : AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS.

Condition d'ouverture à l'urbanisation

Les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation ou lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble*.

Dans toute la zone, sont autorisés sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Les nouvelles constructions à destination d'habitation sous réserve :

- qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services autorisés dans la zone.
- et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment à usage d'activités sauf contraintes techniques justificatives.

Les établissements à usage de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Les exhaussements et affouillements des sols* sous réserve de respecter au moins l'une des conditions suivantes :

- qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- qu'ils soient nécessaires pour une mise en sécurité des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (comblement de cavités, sapes de guerre etc...),
- qu'ils soient nécessaires aux besoins de rehausse des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation,
- qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque d'inondation,
- qu'ils soient nécessaires pour améliorer la gestion (écoulement, infiltration etc...) des eaux pluviales.

Les installations et constructions qui constituent le complément administratif, technique, social ou de services des installations, constructions et aménagements autorisés*.

Les clôtures*.

En sus, sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone :

Dans le secteur 1AUEm :

Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, d'entrepôts et de commerces de gros ;

Une évolution du règlement écrit du PLUI n'est donc pas nécessaire.

2. Les documents qui nécessitent un ajustement

a. Les documents graphiques du règlement

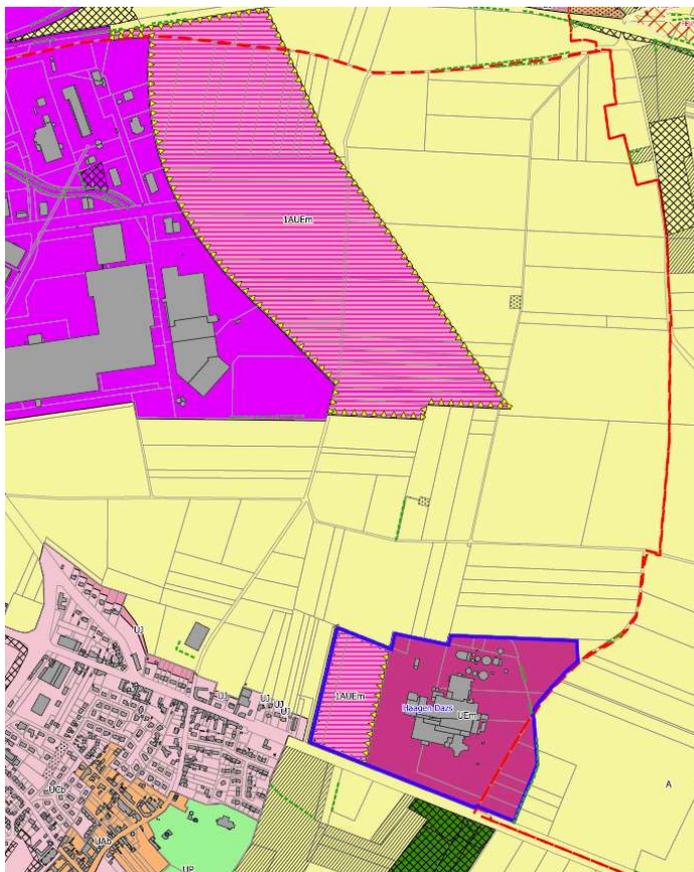
L'aménagement viare permettant de desservir la future zone par le sud à partir de la RD 939 est actuellement classé en zone Agricole n'autorisant pas explicitement ce type d'usage.

Aussi, pour clarifier le fait que la réalisation de cette voie de desserte est admise, sera incluse au zonage la totalité de la voie de desserte de la future zone industrielle en secteur 1AUEm autorisant de manière plus transparente cet aménagement complémentaire aux activités économiques autorisées dans le secteur 1AUEm.

Extrait du Plan réglementaire du PLUI 39 de la CUA avant mise en compatibilité

Zones à urbaniser économiques

 1AUEm - Secteur à urbaniser à vocation d'activités mixtes sauf commerces de détail et services



Zones urbaines mixtes

- UA - Zone centrale (UAa - UAb - UAc)
- UB - Zone à enjeux forts en termes de densification et de reconquête urbaine (UBa - UBb)
- UC - Zone périphérique (UCa - UCb - UCc)

Zones urbaines spécifiques

- UJ - Zone de fonds de jardin en contact avec les zones A ou N
- UL - Zone d'équipements et services marchands liés
- UG - Zone urbaine spécifique d'activités ferroviaires, autoroutières et de services publics
- UP - Zone de parcs urbains, squares et éléments de nature urbaine

Zones urbaines économiques

- UEm - Secteur économique à vocation d'activités sauf commerces de détails et services
- UEI - Secteur économique à vocation d'activités y compris commerces de détails et services
- UEC - Secteur économique à vocation d'activités hors industries soumises à autorisation

Zones à urbaniser économiques

- 1AUEm - Secteur à urbaniser à vocation d'activités mixtes sauf commerces de détail et services
- 1AUeC - Secteur à urbaniser à vocation d'activités hors industries soumises à autorisation

Zones naturelles

- N - Zone naturelle dont zone tampon de 30m autour des coeurs de nature

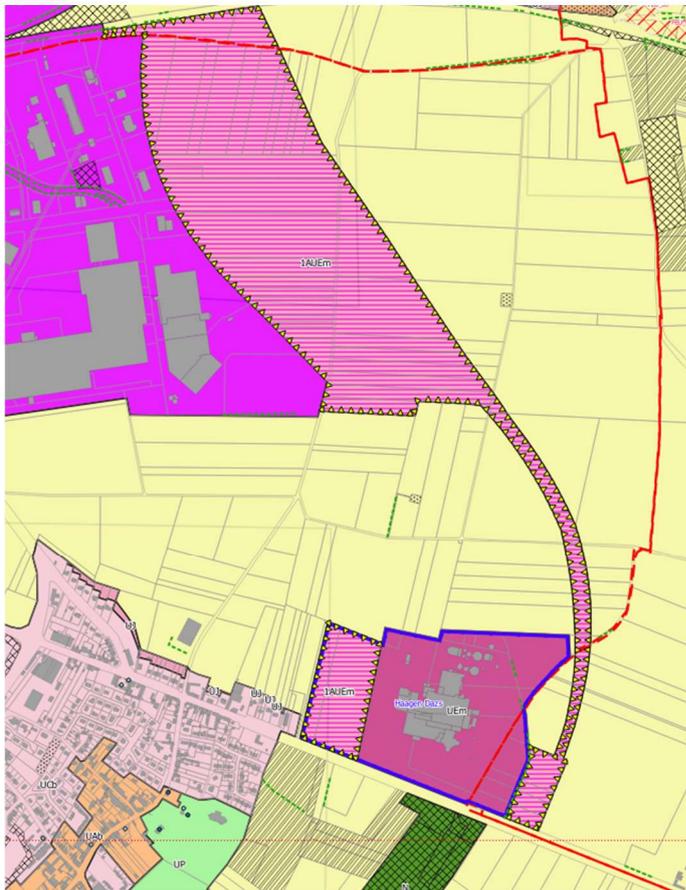
Zones agricoles

- A - Zone Agricole

Extrait du Plan réglementaire du PLUI 39 de la CUA avec mise en compatibilité

Zones à urbaniser économiques

 1AUEm - Secteur à urbaniser à vocation d'activités mixtes sauf commerces de détail et services



Zones urbaines mixtes

- UA - Zone centrale (UAa - UAb - UAc)
- UB - Zone à enjeux forts en termes de densification et de reconquête urbaine (UBa - UBb)
- UC - Zone périphérique (UCa - UCb - UCc)

Zones urbaines spécifiques

- UJ - Zone de fonds de jardin en contact avec les zones A ou N
- UL - Zone d'équipements et services marchands liés
- UG - Zone urbaine spécifique d'activités ferroviaires, autoroutières et de services publics
- UP - Zone de parcs urbains, squares et éléments de nature urbaine

Zones urbaines économiques

- UEm - Secteur économique à vocation d'activités sauf commerces de détails et services
- UEI - Secteur économique à vocation d'activités y compris commerces de détails et services
- UEc - Secteur économique à vocation d'activités hors industries soumises à autorisation

Zones à urbaniser économiques

- 1AUEm - Secteur à urbaniser à vocation d'activités mixtes sauf commerces de détail et services
- 1AUEc - Secteur à urbaniser à vocation d'activités hors industries soumises à autorisation

Zones naturelles

- N - Zone naturelle dont zone tampon de 30m autour des coeurs de nature

Zones agricoles

- A - Zone Agricole

b. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), à l'échelle communale (Saint-Laurent-Blangy, Feuchy et Tilloy-lès-Mofflaines), et à l'échelle sectorielle (Tilloy-lès-Mofflaines).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des outils qui définissent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent être élaborées à différentes échelles, selon les enjeux et objectifs qui les portent. Comme le zonage et le règlement du PLUi, elles sont opposables au tiers, mais dans un rapport de compatibilité (et non de conformité). Elles constituent donc des compléments au zonage et au règlement, tout en laissant aux maîtres d'ouvrage une marge de manœuvre dans la mise en œuvre des projets d'aménagements.

Le projet d'extension de la ZI Est et de sa voie de desserte répond aux grands principes inscrits au sein des OAP. Une mise en compatibilité s'avère néanmoins nécessaire sur des éléments mineurs tels que l'organisation de la desserte interne à la zone et le tracé du nouvel axe.

La ZI Est se situe à proximité de grands axes routiers départementaux (RD939, RD260 et RD917) et autoroutiers (Autoroute A1 et Autoroute A26). Ces axes majeurs permettent de desservir efficacement la zone mais aussi d'assurer la proximité avec les bassins économiques de la métropole européenne de Lille et du canal Seine-Nord Europe.

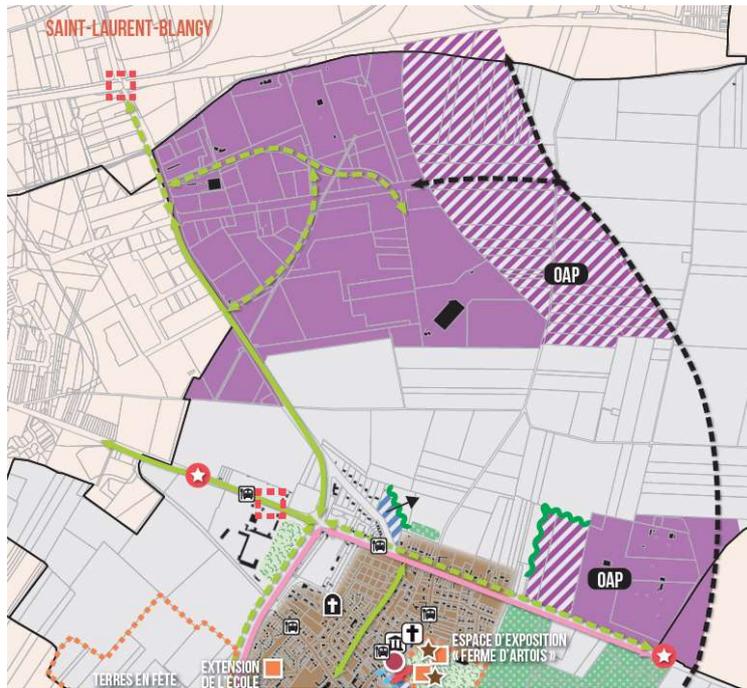
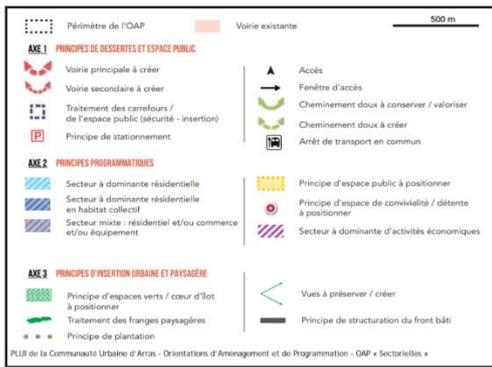
Le projet sera accessible par la rue Camille Guérin qui draine la zone industrielle existante et par un futur contournement Est réalisé partiellement.

Enfin, le projet sera directement raccordé à la RD939 (axe Montreuil – Arras – Cambrai) par un giratoire, au sud du périmètre d'étude.

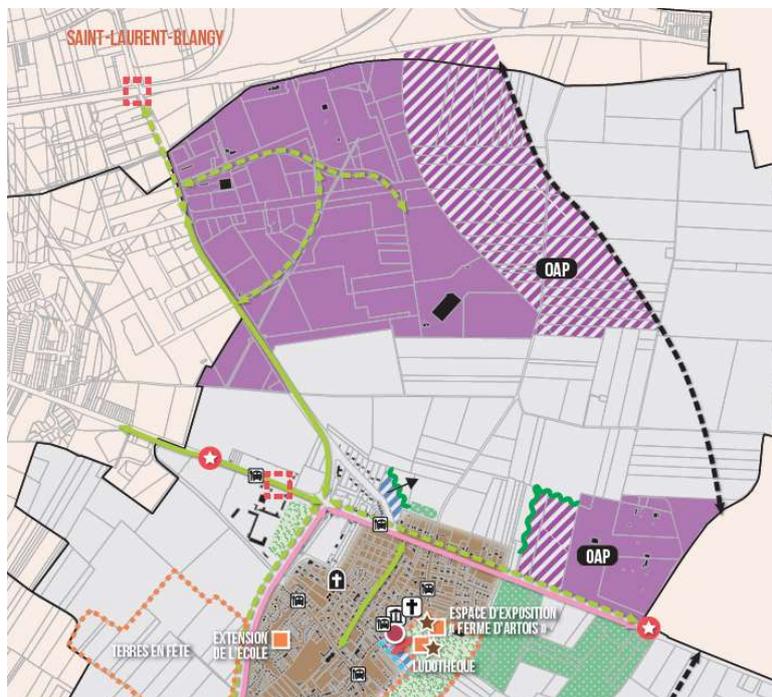
La Communauté Urbaine d'Arras, pour faciliter les flux vers le pôle économique EST, a décidé de prendre la maîtrise d'ouvrage d'un barreau de desserte entre la RD 939 et l'extension de la ZI EST, avec une pénétrante au sud de l'opération.

Ainsi, l'esprit général de l'OAP est respecté, mais pour être en pleine cohérence avec ce document, il est nécessaire de procéder à une modification à minima, en créant un nouvel accès au sud de la zone sur la voie à créer, en supprimant la voie secondaire en continuité de la rue Camille Guérin de la voie de desserte centrale nord/sud de la zone vers le projet de contournement Est, et en ajoutant le barreau routier entre la ZI et la RD939, ainsi qu'un principe de traitement du carrefour entre l'accès sud et la voie à créer. Le tracé de l'axe est également mis à jour sur les différentes OAP communales concernées.

Concernant les OAP de Tilloy les Mofflaines :



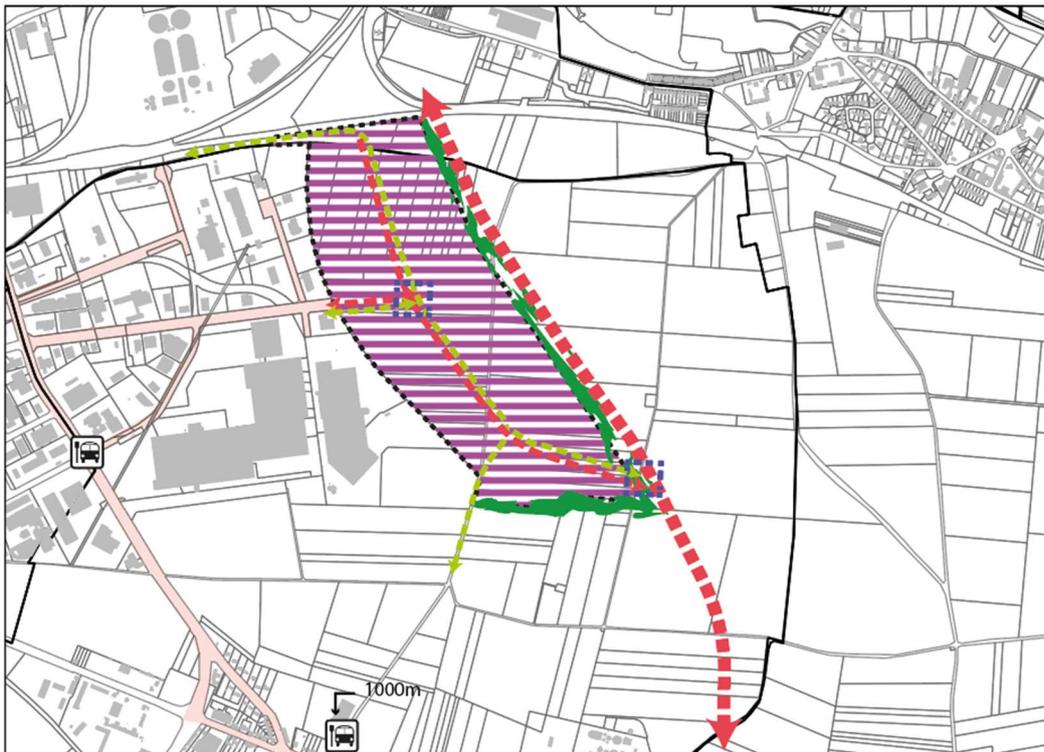
Extrait de l'OAP Communale de Tilloy-Lès-Mofflaines (PLUI 39) avant mise en compatibilité



Extrait de l'OAP Communale de Tilloy-Lès-Mofflaines (PLUI 39) avec mise en compatibilité

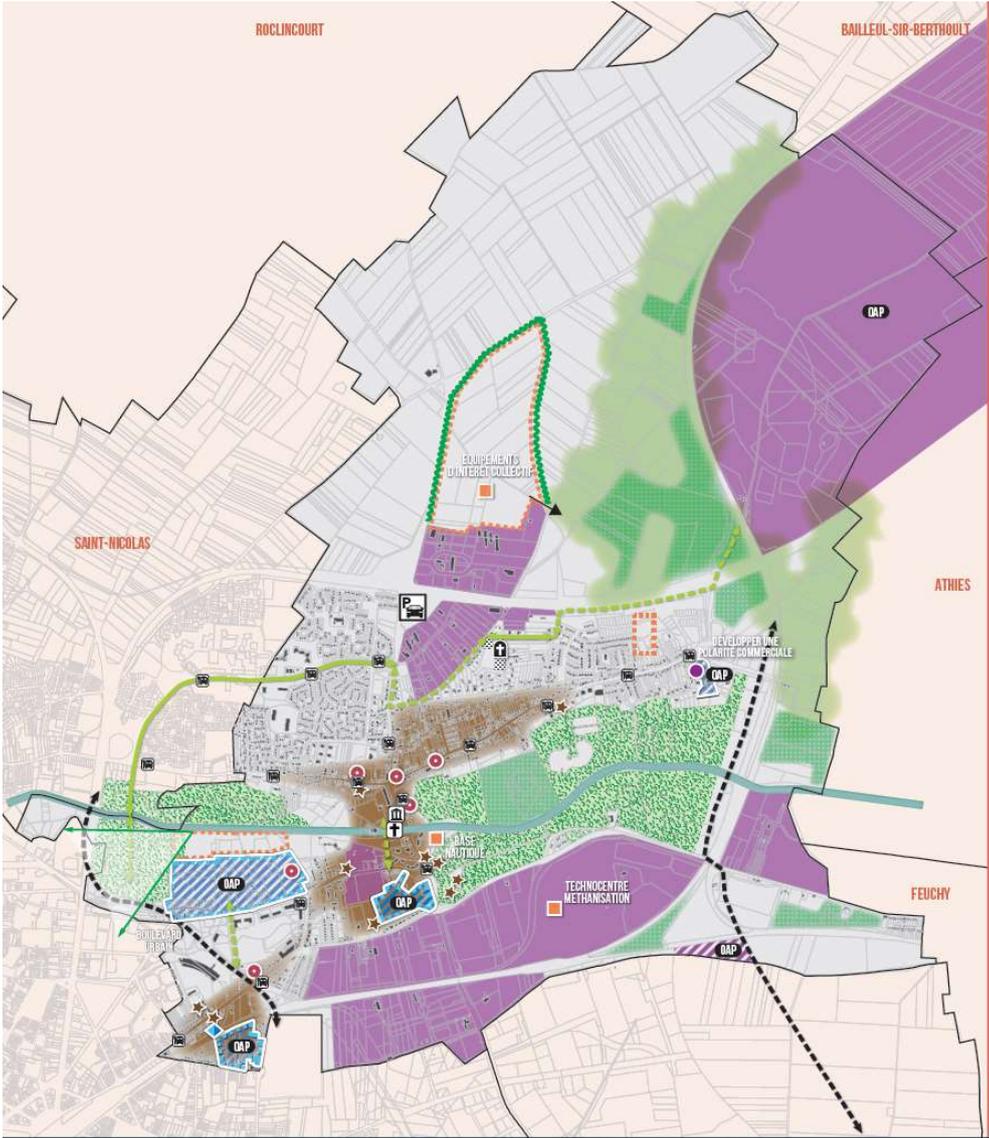


Extrait de l'OAP sectorielle « Extension ZI Est » avant mise en compatibilité

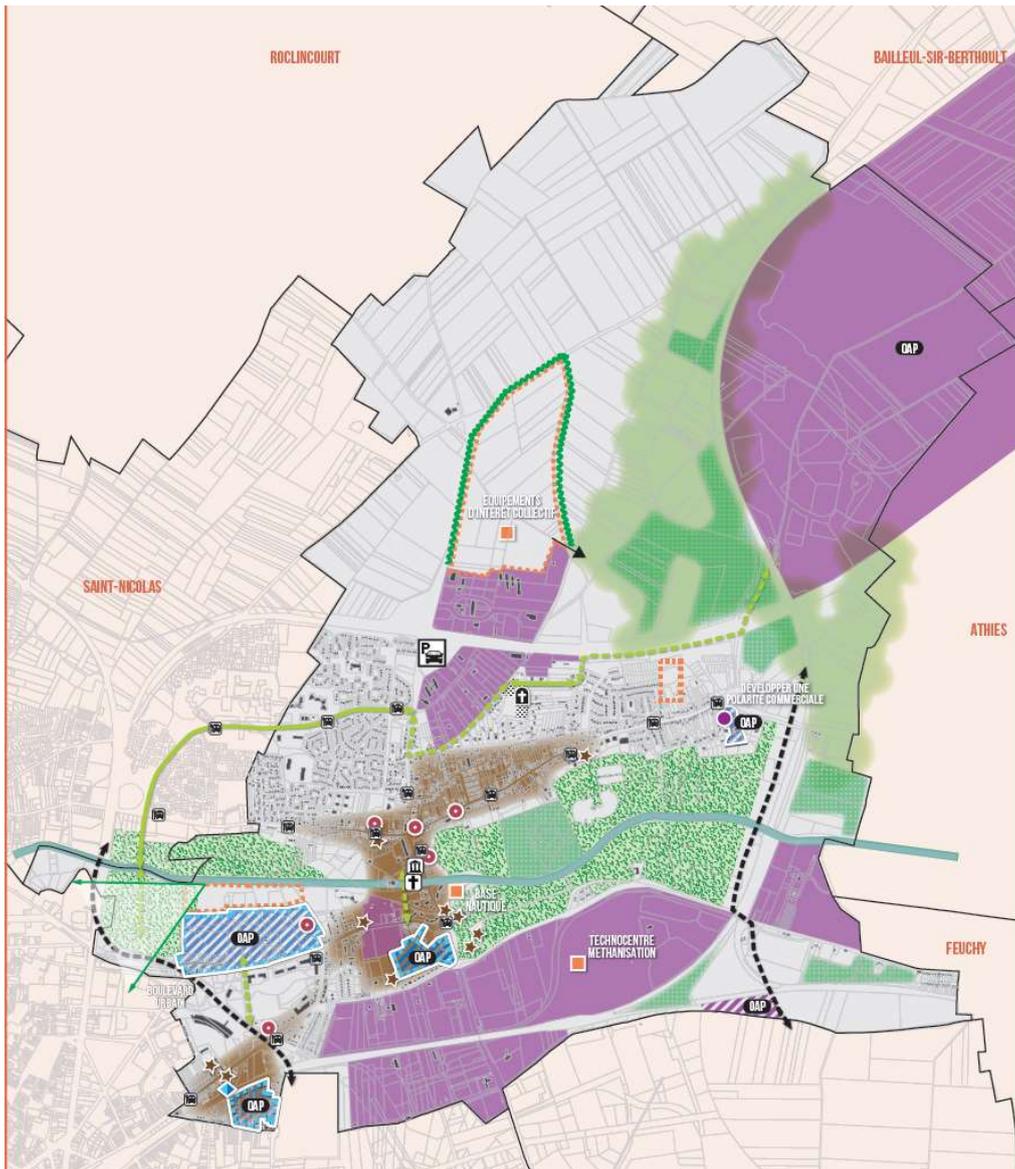


Extrait de l'OAP sectorielle « Extension ZI Est » avec mise en compatibilité

Concernant l'OAP communale de Saint Laurent Blangy

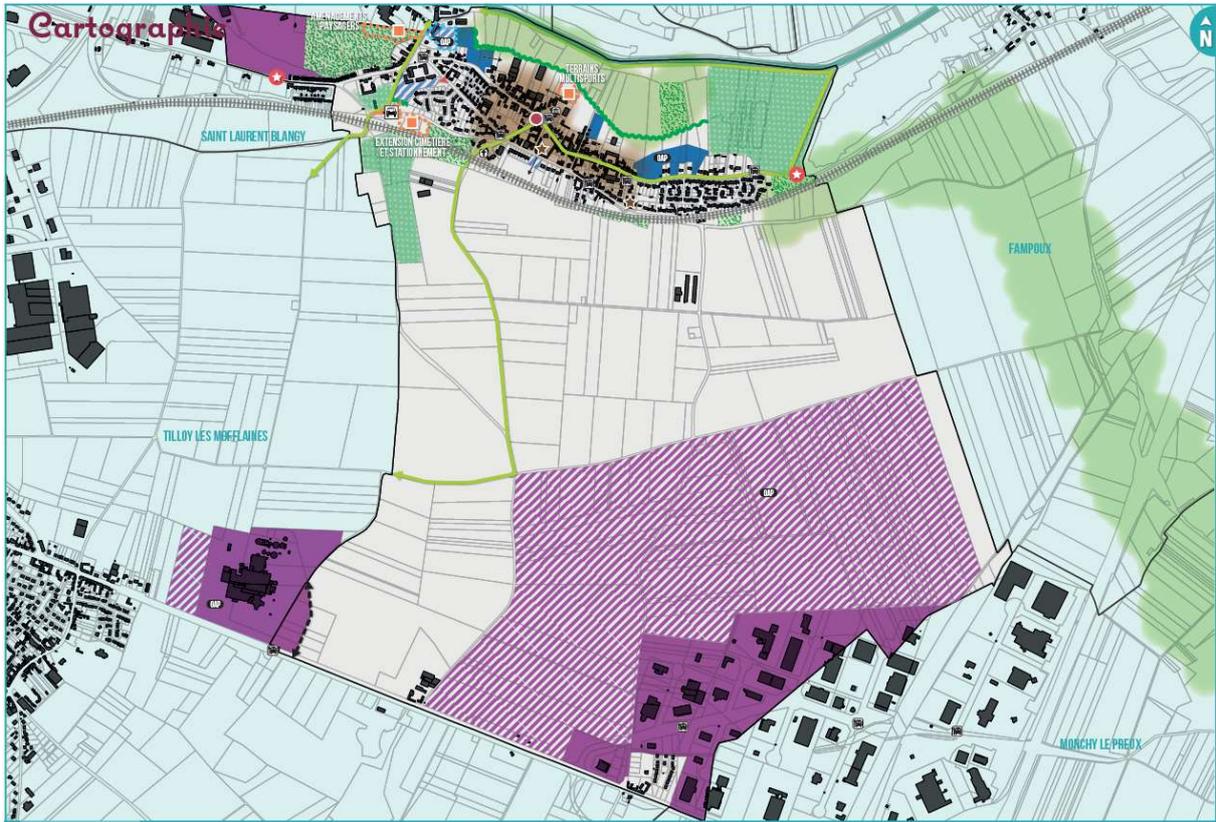


Extrait de l'OAP Communale de Saint Laurent Blangy (PLUI 39) avant mise en compatibilité

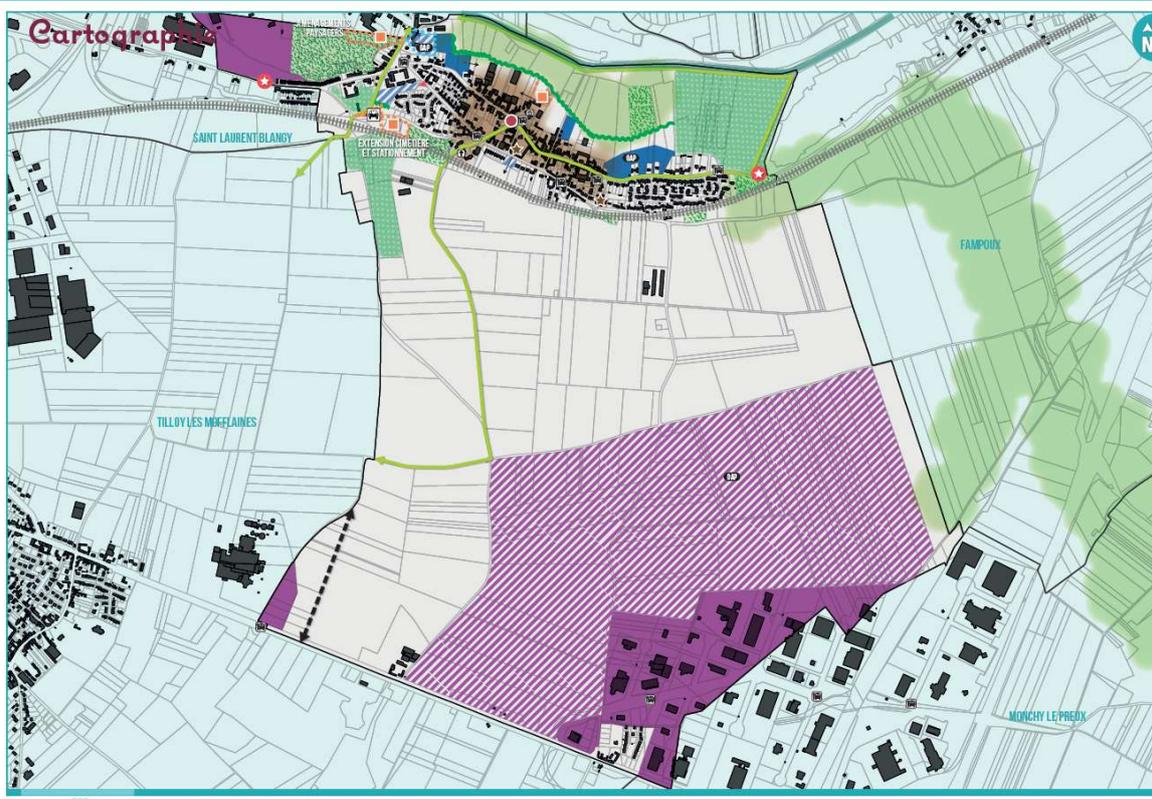


Extrait de l'OAP Communale de Saint Laurent Blangy (PLUI 39) avec mise en compatibilité

Concernant l'OAP communale de Feuchy



Extrait de l'OAP Communale de Feuchy (PLUI 39) avant mise en compatibilité



Extrait de l'OAP Communale de Feuchy (PLUI 39) avec mise en compatibilité

c. Le rapport de présentation

Le classement de la totalité de la voie de desserte de la future zone industrielle en secteur 1AUEm au lieu d'en zone A implique de mettre à jour le tableau récapitulatif des surfaces de zones du rapport de présentation (Livret 2.3 Explication des choix retenus pour établir le règlement).

Extrait du rapport de présentation du PLUI – avant mise en compatibilité

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE ZONES

Type de zone	Anciens documents d'urbanisme	Part de la zone	PLUi	Part de la zone	Evolution
Zones agricoles	17682 ha	67%	19250 ha	73%	+1568 ha (+9%)
Zones naturelles	3222 ha	12%	1422 ha	5%	-1800 ha (-56%)
Zones à urbaniser	864 ha	3%	467 ha	2%	-397 ha (-46%)
Zones urbaines	4546 ha	17%	5175 ha	20%	+629 ha (+14%)
TOTAL	26314 ha	100%	26314 ha	100%	

Surface calculée sous MapInfo

Présente notice valant additif au Rapport de Présentation – avec mise en compatibilité

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE ZONES

Type de zone	Anciens documents d'urbanisme	Part de la zone	PLUi	Part de la zone	Evolution
Zones agricoles	17682 ha	67%	19245 ha	73%	+1563 ha (+9%)
Zones naturelles	3222 ha	12%	1422 ha	5%	-1800 ha (-56%)
Zones à urbaniser	864 ha	3%	472 ha	2%	-392 ha (-46%)
Zones urbaines	4546 ha	17%	5175 ha	20%	+629 ha (+14%)
TOTAL	26314 ha	100%	26314 ha	100%	

Ainsi, la surface des zones A diminue de 5 hectares et celle des zone AU augmente de 5 hectares, ce qui n'influe pas pour autant sur les pourcentages respectifs des différentes zones impactées et de leur évolution par rapport à celles inscrites dans les documents d'urbanisme antérieurs.

III. Justifications

1. Justification du choix de la procédure : La déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du PLU avec le projet

La Communauté Urbaine d'Arras (CUA) a engagé la réalisation d'une déclaration d'utilité publique valant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) 39 communes de son territoire.

L'article L153-54 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

L'article L153-55 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

La déclaration d'utilité publique porte sur l'extension de la ZI Est.

La procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, afin de permettre le projet d'extension de la ZI Est.

2. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents et programmes supra-communaux en vigueur

Selon l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les PLUI sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ; [...]
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Le territoire est concerné par les documents supra-communaux suivants :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Arrageois**

Le PLUI est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrageois approuvé par délibération du Comité Syndical en date du 26 juin 2019.

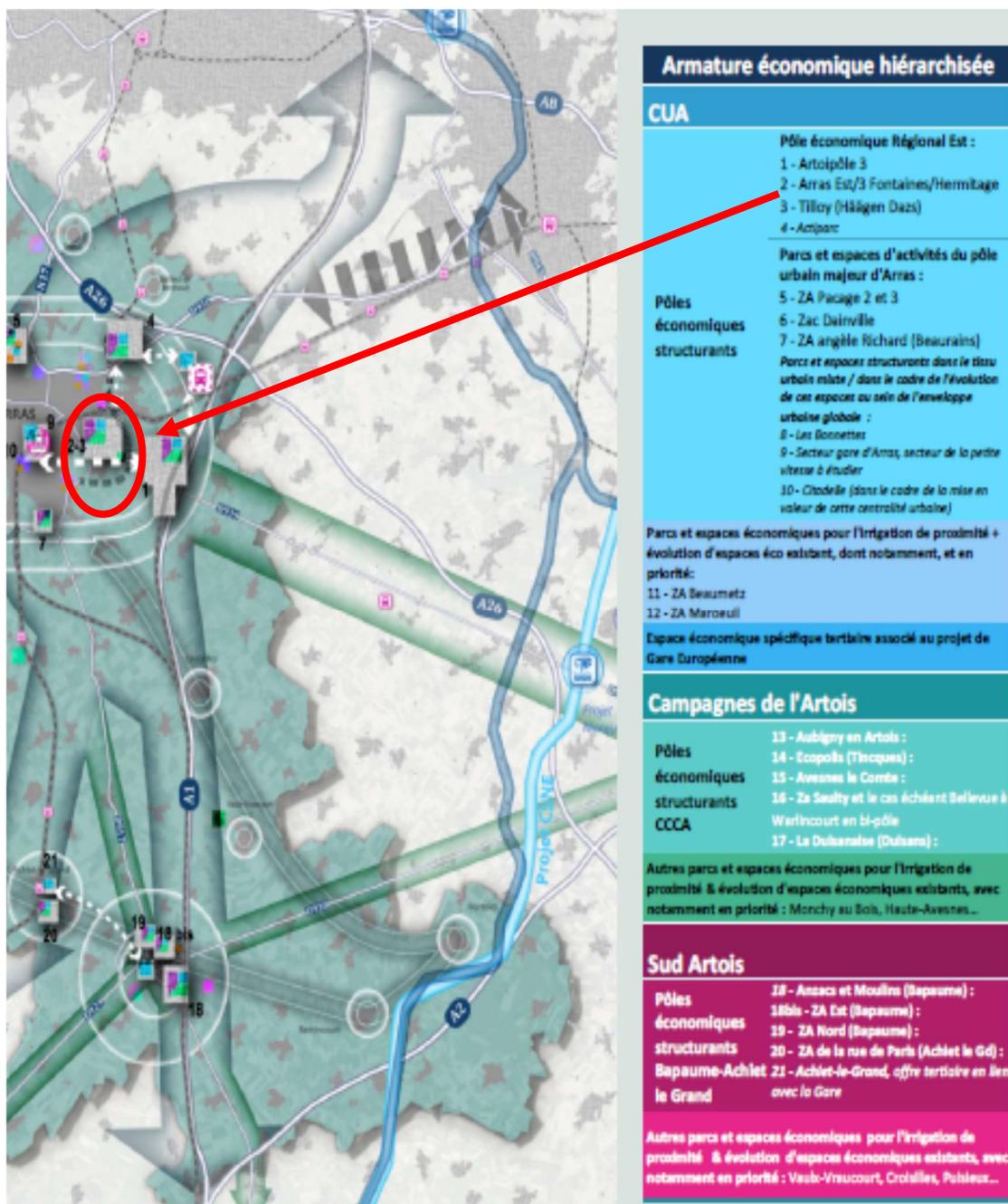
Le PADD du SCoT valorise une armature économique structurant un réseau de pôles économiques aux rôles et rayonnements complémentaires pour une offre foncière et immobilière agile et accessible aux services urbains et ressources arrageoises (savoir-faire, primaires, ...). A ce titre, il met en exergue le pôle d'Arras et le déploiement de son Pôle économique régional Est qui sont les pôles majeurs du territoire, de rayonnement national et international, avec un rôle vitrine pour les savoir-faire arrageois sur les grands axes économiques : filières d'excellence, 3ème révolution industrielle, pôle d'Affaires, rayonnement du réseau industriel (polymorphe), valorisation des potentiels du CSNE....

Ces pôles développent des services métropolitains et des espaces d'activités « de grands flux et grand rayonnement » associés à des infrastructures « internationales » structurantes (A1-A26, Gare TGV, projet de Gare Européenne) et une accessibilité de haut niveau.

Le pôle économique régional Est est stratégique pour redéployer une capacité d'accueil forte en fonctions industrielles, logistiques et d'innovation sur l'axe Europe du nord – Paris, et sur la route de l'agro-alimentaire (Rd 939). Le pôle d'Arras a un rôle stratégique pour développer notamment un pôle d'Affaires et les fonctions formation-recherche expérimentation. Ces 2 pôles valorisent leur complémentarité afin de promouvoir au global une offre foncière et immobilière économique diversifiée et mieux à même de couvrir les différents besoins des fonctions d'innovation, industrielles, logistiques, tertiaires, de services accessibles aux salariés et entreprises.

Dans le cadre de son Document d'orientation et d'Objectif, le SCoT met en exergue les pôles économiques structurants qui sont les supports prioritaires au rayonnement économique global du territoire et à la structuration des grands axes économiques. Le SCoT identifie ces pôles dont il précise les vocations et le rayonnement, en cohérence avec les enjeux d'accessibilité aux flux, aux services et aux bassins économiques pour les entreprises qu'ils sont amenés à accueillir. Cette identification distingue le pôle économique régional EST du reste du réseau de pôles économiques structurants de la CUA, compte tenu de son rôle stratégique majeur. Ainsi, l'extension de la ZI Est répond bien à cet objectif.

Extrait du DOO du SCOT de l'Arrageois – Schéma de développement de l'offre foncière et immobilière économique



- **Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté urbaine d'Arras**

La Communauté urbaine d'Arras est concernée par le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) 2019-2025 approuvé par délibération du Conseil communautaire du 26 septembre 2019.

Le site de la ZI Est n'est pas repéré au PLHI 2019-2025 comme site potentiel pour le développement de logements.

La présente mise en compatibilité ne remet donc pas en cause la production de logements inscrite dans le cadre du PLHI 2019-2025.

- **Le Plan de Déplacements Urbains Intercommunal (PDUi) de la Communauté urbaine d'Arras**

La Communauté urbaine d'Arras est concernée par le Plan de Déplacements Urbains Intercommunal (PDUi) approuvé par délibération du Conseil communautaire du 28 novembre 2019.

Parmi les enjeux énoncés dans le PDUi, apparaît la nécessité de mettre en œuvre, un barreau manquant à l'Est du territoire afin d'alimenter la ZI Est sans transiter dans les centres urbains et de pallier l'engorgement à venir de l'entrée nord.

Le projet d'extension de la ZI Est comportant un nouveau barreau routier entre la ZI et la RD939 respecte ces dispositions sans obérer les développements futurs. Le projet bénéficiera également du barreau créé en parallèle par le Département 62 entre la RD 939 et la RD 60.

1. Justification des règles applicables pour le PLUi à 39

Justification de l'évolution du règlement graphique du PLUI

Le zonage du PLUI a été modifié afin d'inclure en secteur 1AUEm à vocations d'activité mixte la totalité de la voie de desserte de la future zone industrielle Est. Cet ajustement mineur permet de clarifier la traduction réglementaire de ce projet d'extension de la ZI Est, déjà inscrit dans les orientations du PADD et développé au sein des OAP.

Justification des changements apportés aux OAP

Les OAP ont été ajustées afin de tenir compte du tracé définitif de l'extension de la ZI Est et de l'organisation de la desserte prévue. Il s'agit d'une modification mineure qui permet toutefois d'assurer la cohérence entre chacune des pièces du projet.