

COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS

**PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
ZAC EXTENSION ZI EST
COMMUNES DE TILLOY-LES-MOFFLAINES,
SAINT LAURENT BLANGY, FEUCHY**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI**

PIECE 1 : Informations juridiques et administratives

**46 COMMUNES
1 SEUL TERRITOIRE**



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

1. Objet et conditions de l'enquête

Le site objet du présent dossier se trouve dans le département du Pas de Calais, sur les communes de Tilloy-lès-Mofflaines, Saint Laurent Blangy et Feuchy, communes situées en 1^{ère} couronne à l'est d'Arras.

Le présent dossier est constitué du dossier d'enquête préalable en vue d'obtenir une déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUI pour permettre la création d'une nouvelle zone d'activités économiques créatrice d'emplois, ainsi que du dossier d'enquête parcellaire.

Dans le cadre d'un phasage en deux temps, ce projet d'ensemble, porté par la Communauté Urbaine d'Arras, vise à la fois à,

- offrir de nouvelles parcelles à destination de l'activité économique, pour favoriser la création d'emplois sur le territoire
- réaliser un nouvel équipement public de desserte de territoire en complément du futur contournement de Tilloy-lès-Mofflaines porté par le Département.

Lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, il peut être procédé à une enquête unique régie par les dispositions du code de l'environnement (Chapitre III, Titre II et Livre Ier).

Le dossier soumis à enquête publique comporte alors l'ensemble des pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du projet.

Dossier de déclaration d'utilité publique

Préalablement à l'engagement de cette procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), les propriétaires, comme les exploitants ont été contactés pour l'acquisition des parcelles et la sortie des terres cultivées. Compte tenu de l'absence d'accord, la collectivité a décidé d'engager une procédure d'expropriation pour obtenir la maîtrise foncière afin de réaliser son projet.

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête (...) » (article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Ce dossier est établi conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La procédure qui régit la DUP est mentionnée dans ledit Code, aux articles L.110-1 et R.111-1 à R.112-25.

Conformément aux articles précités, la présente enquête a pour objet d'informer le public et de recueillir ses observations.

Dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CUA a pour objectif de permettre la réalisation de l'opération sur laquelle porte la DUP : la ZAC « Extension de la ZI Est ».

En effet, des ajustements sont nécessaires afin que le document d'urbanisme en vigueur autorise ce projet avec l'évolution de certaines pièces : plan règlementaire de zonage et Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).

Les articles L153-54 et suivants et R153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme prévoient une procédure commune, dite également procédure conjointe, pour la DUP portant sur une opération et pour sa mise en compatibilité avec le PLUi.

L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme prévoit que « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, [...], 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'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées [...].

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

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme implique l'organisation, par le Préfet, d'un examen conjoint sur les modalités de mise en compatibilité proposées par le Maître d'Ouvrage. Cet examen conjoint est prévu par les articles L. 153-54 et R. 153-13 du Code de l'Urbanisme et réunit les personnes publiques associées citées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Lorsque les documents d'urbanisme mis en compatibilité doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable, le dossier de mise en compatibilité peut comporter, pour ce qui concerne les dispositions concernées, une appréciation des incidences environnementales de la mise en compatibilité.

Dans cette hypothèse, et conformément aux articles L.104-6 et R.104.21 du code de l'urbanisme, l'analyse des incidences environnementales de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale (Ae) compétente rendu dans un délai de 3 mois à compter de la saisine de l'Ae par l'autorité compétente pour organiser l'enquête publique.

Le présent dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est constitué conformément aux dispositions des articles L104-4 et R104-8 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dossier d'enquête parcellaire

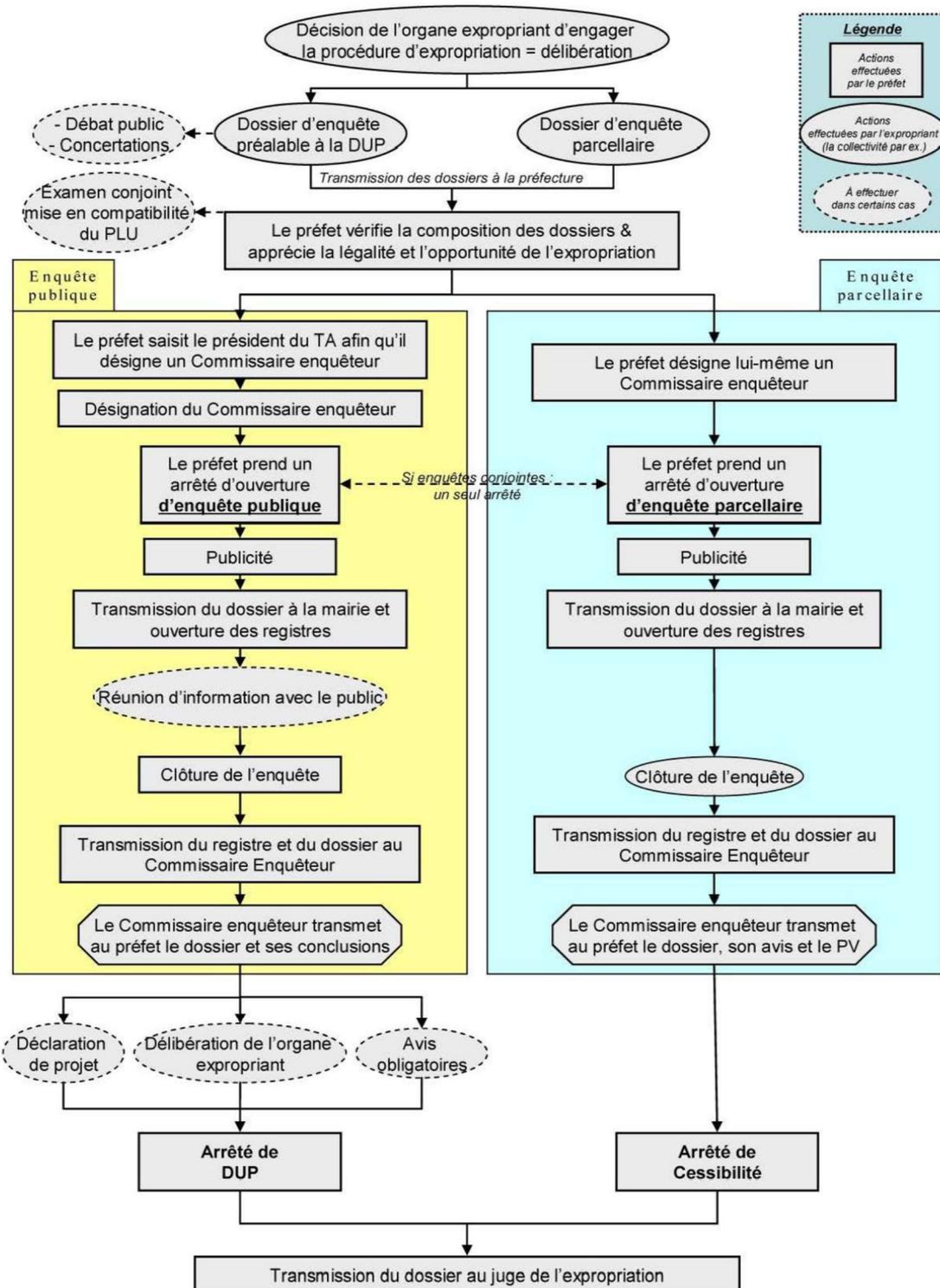
L'enquête parcellaire est quant à elle destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par le projet, en application de l'article R. 131-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'enquête parcellaire a également pour but la détermination des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet ou la définition précise des terrains et immeubles à acquérir pour la réalisation du projet.

Elle permettra aux propriétaires de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à maîtriser pour chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l'enquête leurs observations sur les registres déposés en Mairie, prévus à cet effet ou à les adresser par écrit soit au maire qui les joindra au registre, soit à l'attention du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête au siège de l'enquête.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

Le but de l'enquête publique est d'informer le public sur la nature du projet. Le présent dossier permet aux intéressés de connaître la nature, la localisation du projet et des travaux, ainsi que leurs principales caractéristiques et impacts.

Schéma synthétique de la phase administrative



Le Préfet du Pas de Calais saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif. Il lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée.

Le Préfet, après consultation du commissaire enquêteur, précise par arrêté :

- l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 1 mois,
- les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur,
- l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins du préfet, publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans les communes où l'opération projetée doit avoir lieu. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au Président de la Communauté Urbaine d'Arras ou son représentant et est certifié par lui.

Pendant la durée de l'enquête, les appréciations, suggestions, et propositions du public peuvent être consignées sur le registre d'enquête tenu à sa disposition dans le lieu où est déposé le dossier.

Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur entend toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet soumis à enquête publique.

A l'expiration du délai d'enquête, le ou les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui le transmettra au Préfet avec le dossier d'enquête et les documents annexés. Un procès-verbal de synthèse devra être dressé dans les huit jours suivants la clôture de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur établit ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le commissaire enquêteur transmet son rapport et conclusions motivées, au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises, au Préfet, dans le mois suivant la clôture de l'enquête publique, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée en mairies des communes où s'est déroulée l'enquête.

Les demandes de communication des conclusions du commissaire enquêteur sont adressées au Préfet. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions dans les mairies dans lesquelles une copie de ce document a été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

Une fois le rapport du commissaire enquêteur réceptionné, en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet saisit sans délai le maître d'ouvrage et demande à la collectivité de se prononcer, dans un délai ne pouvant dépasser six mois, sur l'intérêt général du projet.

Après transmission de ces éléments, le Préfet a un an pour déclarer d'utilité publique le projet et prendre un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUI.

L'arrêté préfectoral de portant déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du PLUI conformément à l'article L. 153-58 1° du Code de l'urbanisme.

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R. 131-1 à R. 131-13 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Elle sera menée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Le préfet prend un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire. Cet arrêté précise les modalités du déroulement de ladite enquête : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur.

Cet arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire est notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (cf. article R.131-6 du Code de l'Expropriation). Un questionnaire est joint à la notification, que les propriétaires doivent renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, qualité d'ayant-droit et avoir précisé la présence de leur(s) éventuel(s) locataire(s).

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet. Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur. Elles seront annexées aux registres d'enquêtes.

Le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'issue de l'enquête parcellaire, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé. Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, à Monsieur le Préfet.

Afin de poursuivre la procédure d'expropriation et de déclarer cessibles les parcelles concernées par la procédure, il appartiendra au Préfet de prendre un arrêté de cessibilité.

3. La Déclaration d'Utilité Publique

L'acte déclarant l'utilité publique intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, excéder cinq ans.

L'arrêté déclaratif est publié au recueil des actes administratifs.

En cas de contestation, l'arrêté d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la publication de la déclaration d'utilité publique au dit recueil.

a) Modification du Projet

Le maître d'ouvrage engagera sous sa propre responsabilité et en étroite collaboration avec l'ensemble des partenaires concernés, les études de détail nécessaires à la définition précise du projet.

Le projet qui sera effectivement réalisé pourra différer de celui faisant l'objet du présent dossier pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête.

Si des modifications substantielles en résultaient, une nouvelle enquête pourra s'avérer nécessaire.

b) Suite procédurale

Indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles en cours de procédure, celle-ci sera poursuivie conformément au Code d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une enquête parcellaire sera diligentée par le Préfet, concomitante à l'enquête d'utilité publique, permettant de déterminer les emprises à acquérir et d'identifier les propriétaires ainsi que les titulaires de droits réels, à l'issue de laquelle un arrêté préfectoral permettra de déclarer cessibles les propriétés dont l'acquisition est nécessaire.

Enfin, le juge prononcera par ordonnance, l'expropriation des immeubles et des droits réels déclarés cessibles.

4. Textes régissant l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Les textes régissant l'enquête publique environnementale relative au dossier de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du Plui et l'enquête publique relative à la cessibilité des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération sont :

- Code de l'urbanisme notamment les articles L153-54 à L153-59
- Code de l'environnement notamment les articles, L.122- 1 à L.122- 11 et R.122- 1 à R.122-15 et L.123-1 à L123-18 et R.123-1 à R123-5 et R.123-7 à R.123-27
- Code de l'expropriation notamment les articles L.1, L.110-1, L.112-1, L121-1 à L.121-5, L.122-1, L.122-5, L.131-1, L.132-1, R.122-4, R.131-1 à R.131-14

5. Intégration de l'enquête dans les procédures administratives de l'opération

5.1. La concertation préalable au titre de l'article L103.2 et suivants du code de l'urbanisme

Par délibération en date du 13 février 2020, le Conseil Communautaire a décidé d'engager une concertation préalable et en a défini les objectifs et les modalités. Celle-ci s'est déroulée du 26 octobre 2020 au 16 décembre 2020. Un dossier de concertation a été mis à disposition du public en Mairie de Saint Laurent Blangy, Feuchy et Tilloy Les Mofflaines. Le même dossier était mis en ligne sur le site internet de la Communauté Urbaine d'Arras accompagné d'une adresse mail afin de recueillir les observations du public au format dématérialisé. Une réunion publique a permis d'exposer le projet au public et des réunions spécifiques ont été organisées avec les acteurs du projet.

Par délibération en date du 8 avril 2021 le Conseil Communautaire a tiré le bilan de cette période de concertation. Il est annexé au dossier.

5.2. La création de la ZAC

La Communauté Urbaine d'Arras a décidé de recourir à la procédure de ZAC pour mettre en œuvre l'opération d'aménagement de l'extension de la ZI Est.

Le projet d'extension de la ZI Est fait l'objet d'une étude d'impact au titre de l'article L122-1 et suivants et R122-1 et suivants du Code de l'environnement. Elle a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 2 février 2021, ainsi que d'une réponse de la Communauté Urbaine d'Arras, maître d'ouvrage de l'opération.

Le dossier comprenant notamment l'étude d'impact a été mis à disposition du public du 27 septembre 2021 au 5 novembre 2021.

A l'issue de cette période, le conseil Communautaire a tiré le bilan de cette période de mise à disposition électronique par délibération du 16 décembre 2021.

Eu égard, notamment, au dossier de création de ZAC, à l'étude d'impact, à l'avis de l'autorité environnementale et à la réponse de la maîtrise d'ouvrage faisant suite à l'avis de l'autorité environnementale, la Communauté Urbaine a décidé de créer la ZAC dite de l'extension de la ZI Est par délibération du 16 décembre 2021.

5.3 Le dossier de réalisation de la ZAC

La Communauté Urbaine d'Arras établira un dossier de réalisation de ZAC précisant notamment le programme des constructions et le programme des équipements publics.

Le dossier comprendra l'étude d'impact qui aura fait l'objet d'une mise à jour.

Il sera soumis pour approbation au Conseil de Communauté.

5.4. Le dossier d'autorisation environnementale

Le projet d'aménagement de l'extension de la ZI Est est soumis à une procédure intégrée unique dénommée autorisation environnementale en vertu de l'article L.181-1 et suivants et R.181-1 et suivants du Code de l'Environnement. À ce titre, un certain nombre de procédures embarquées peuvent être intégrées dans cette autorisation environnementale (défrichage, dérogation espèces protégées, ...). Cette demande d'autorisation environnementale fera l'objet d'une enquête publique et pourra être soumise par le Préfet à l'avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques).