

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
Pièce 4 : Notice explicative**

**46 COMMUNES
1 SEUL TERRITOIRE**



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

SOMMAIRE

I. PERIMETRE DE L'OPERATION

II. CONTEXTE DE L'OPERATION ET CHOIX DU SITE

II.1- UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS

II.2- UNE IMPLANTATION EN CONTINUTE AVEC LA ZONE INDUSTRIELLE EXISTANTE

II.3- UN AMENAGEMENT RAISONNE ET ADAPTE

III. PRESENTATION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

III.1- OCCUPATION DU SITE

III.2- ACCES ET DESSERTE

III.3- ACTIVITES ECONOMIQUES

III.4- SITUATION FONCIERE

III.5- ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

III.6- LES DOCUMENTS D'URBANISME

IV. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

IV.1- DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX

IV.2- LES DIFFERENTS PARTIS D'AMENAGEMENT ENVISAGES

IV.3- LE CONCEPT RETENU ET LES RAISONS POUR LESQUELLES D'UN POINT DE VUE DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT LE PROJET A ETE RETENU

V. INTERET GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT

V.1- LES ENJEUX ET OBJECTIFS

V.2- LES CARACTERES DE L'INTERET GENERAL

INTRODUCTION

Le succès rencontré par les 3 parcs d'activités majeurs implantés à l'Est du territoire de la Communauté Urbaine d'Arras (zone industrielle Est, Artoipole I et II, Actiparc) a invité la gouvernance de la Communauté Urbaine d'Arras à poursuivre la stratégie de développement d'une offre foncière qualitative, destinée à l'implantation et au développement d'entreprises. En effet, de nombreuses entreprises sont à la recherche d'un emplacement disposant d'une bonne desserte ou en quête de synergies avec l'environnement local arrageois.

C'est dans ce contexte que le projet d'extension de la ZI Est a germé et que la Communauté Urbaine a décidé de lancer les études relatives à l'Extension de la ZI Est située sur les communes de Tilloy-lès-Mofflaines, Saint-Laurent-Blangy et Feuchy. Cette extension permettra à la Collectivité de maintenir la dynamique de l'emploi local en l'orientant vers l'accueil d'activités 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.

Ce projet est inscrit dans les projets territoriaux définis à la fois dans le SCOT de l'arrageois adopté le 26 juin 2019 par le syndicat mixte du SCOT de l'arrageois et le PLUi (39 communes) approuvé le 19 décembre 2019 par le Conseil de Communauté de la Communauté Urbaine d'Arras visant à renforcer les pôles économiques d'envergure régionale, dont celui de la ZI est.

Pour mener à bien cette opération d'aménagement, la procédure d'urbanisme de la ZAC a été choisie afin de permettre à la Communauté Urbaine d'Arras de maîtriser, avec une vision globale, l'aménagement de ce secteur, tout en veillant à la prise en considération des objectifs et des orientations qu'elle s'est fixée pour ce projet.

En amont de l'acte de création de la ZAC Extension ZI est, une période de concertation a été engagée conformément à la délibération du Conseil de communauté du 13 février 2020 qui en avait fixé les objectifs et les moyens. Elle s'est déroulée du 26 octobre au 23 décembre 2020. Puis, le projet de dossier de création de ZAC accompagné notamment de son étude d'impact a été mis à la disposition du public par voie dématérialisée du 27 septembre 2021 au 5 novembre 2021.

Le bilan de cette période de concertation a été tiré par délibération du Conseil de Communauté en date du 8 avril 2021. Cette pièce figure en annexe du dossier de DUP.

Le bilan de la mise à disposition électronique a été tiré par délibération du Conseil de Communauté en date du 16 décembre 2021. Cette pièce figure en annexe du dossier de DUP.

En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, de la réponse de la Communauté Urbaine à l'avis de l'autorité environnementale, du dossier de création de la ZAC et de la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique, le Conseil Communautaire par délibération du 16 décembre 2021 a décidé d'approuver le dossier de création de la ZAC et de créer la ZAC relative à l'extension de la ZI EST.

C'est dans ce cadre que la Communauté Urbaine d'Arras a engagé des négociations amiables avec les propriétaires et les exploitants afin d'acquérir le socle foncier nécessaire à

la réalisation des équipements publics nécessaires à ce projet mais également à l'aménagement foncier préalable à la constitution des emprises cessibles destinées à recevoir de nouvelles activités.

Néanmoins, il apparaît que le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique sera nécessaire pour mettre en œuvre cette opération publique d'aménagement.

A cet effet, le conseil communautaire a décidé par délibération en date du 16 décembre 2021 de saisir Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais d'une demande d'ouverture d'enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et à l'arrêté de cessibilité (dossier d'enquête parcellaire) des emprises nécessaires à la réalisation de l'opération extension de la ZI Est.

C'est dans ce contexte que le présent dossier de DUP est présenté.

I. PERIMETRE DE L'OPERATION

La **zone Industrielle Est** est un parc d'activités de 220 ha situé sur les communes **d'Arras, Saint-Laurent-Blangy et Tilloy-lès-Mofflaines** qui accueille depuis 1970 une centaine d'entreprises issues d'activités variées. On y retrouve de l'industrie (notamment Enersys, le plus gros employeur local avec environ 600 salariés), du transport, de la logistique, des laboratoires de recherche (Adrianor, INRAE), des services, de l'artisanat ... En outre, la CCI y gère une importante pépinière d'entreprise. Cette zone est entièrement commercialisée depuis 2010.

Le Projet de territoire de l'arrageois a pour ambition de **renforcer ce pôle économique d'envergure régionale**. Ceci est d'ailleurs inscrit au SCOT de l'arrageois approuvé le 26 juin 2019 et au PLUi de la Communauté Urbaine d'Arras (39 communes) approuvé le 19 décembre 2019.

Dans ce cadre, la Communauté Urbaine d'Arras a engagé une procédure de « Zone d'Aménagement Concerté » (ZAC) pour **l'extension de la zone industrielle Est sur une emprise d'environ 48.5 hectares dont environ 5 hectares seront alloués à la création d'un équipement public qui reliera directement l'extension de la ZI Est au RD939**.

Le projet s'étend sur les communes de :

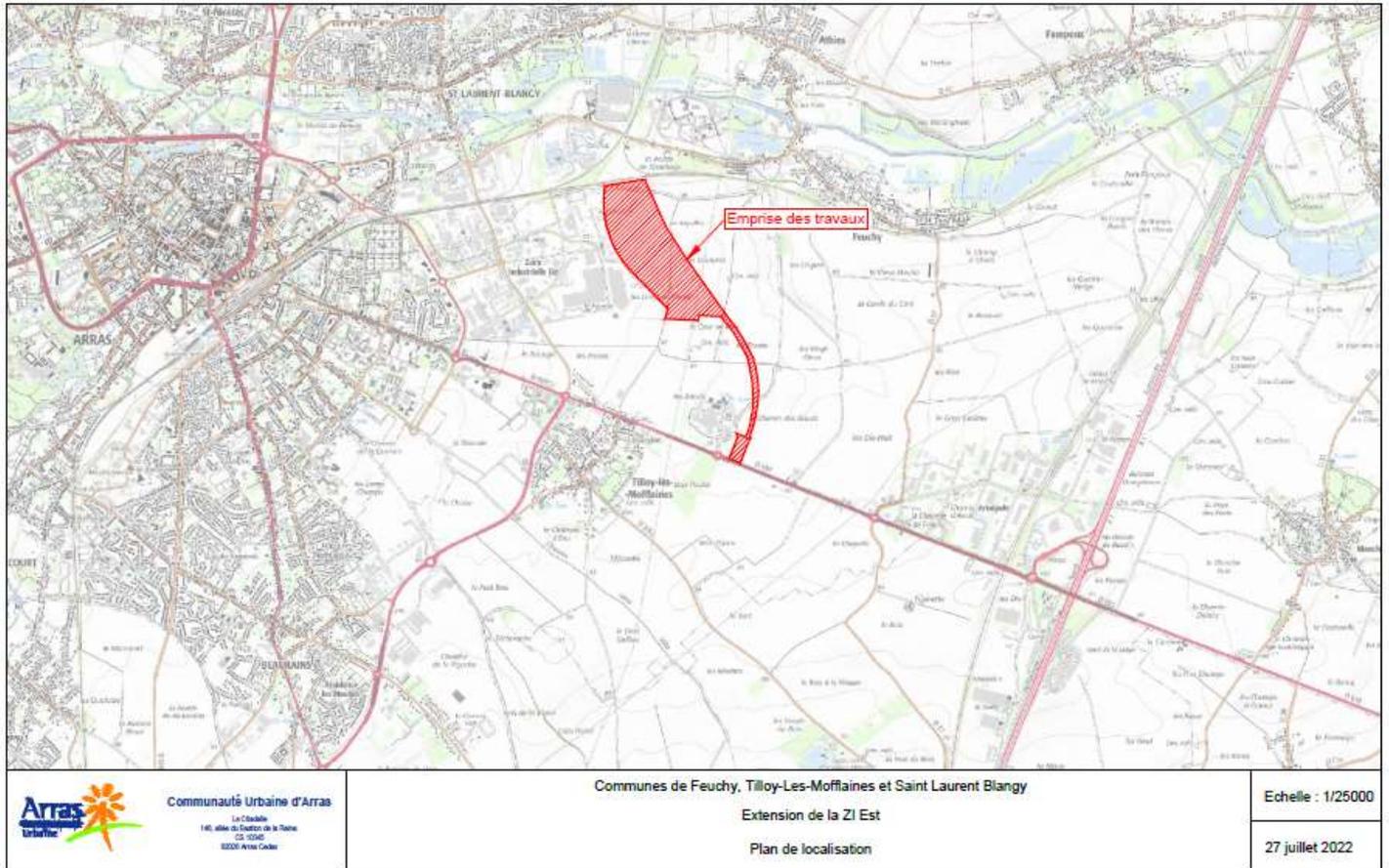
- Tilloy-lès-Mofflaines
- Saint-Laurent-Blangy
- Feuchy

Le site de l'extension de la « ZI EST » est encadré :

- Au Nord, par la voie ferrée et des activités industrielles et au-delà quelques boisements de la vallée de la Scarpe.
- A l'Est, par une plaine agricole jusqu'à la zone Artoipole
- A l'Ouest, par l'actuelle Zone Industrielle « ZI Est »
- Au sud, par le RD 939 puis les terres agricoles.

Carte du périmètre de l'opération d'extension de la ZI Est

Source : CUA



II. CONTEXTE DE L'OPERATION et CHOIX DU SITE

II.1 - UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

Le projet consiste à **étendre le parc d'activités existant sur environ 48.5 hectares.**

Créé en 1970, le parc ZI Est représente l'un des principaux pôles économiques arrageois, avec plus de 2 000 emplois et accueille une centaine d'entreprises qui bénéficient de la proximité aux fonctions métropolitaines d'Arras. La vacance immobilière y est quasi inexistante. Dès qu'un bâtiment est disponible, il est très rapidement reloué.

Suite au succès rencontré par cette zone ainsi que deux autres parcs d'activités implantés à l'Est d'Arras (Artoipôle I et II) et au Nord d'Arras (Actiparc), la collectivité a décidé de poursuivre la stratégie de développement d'une offre foncière destinée à l'implantation d'entreprises afin de permettre au territoire de continuer à générer de la valeur ajoutée, et de créer des emplois.

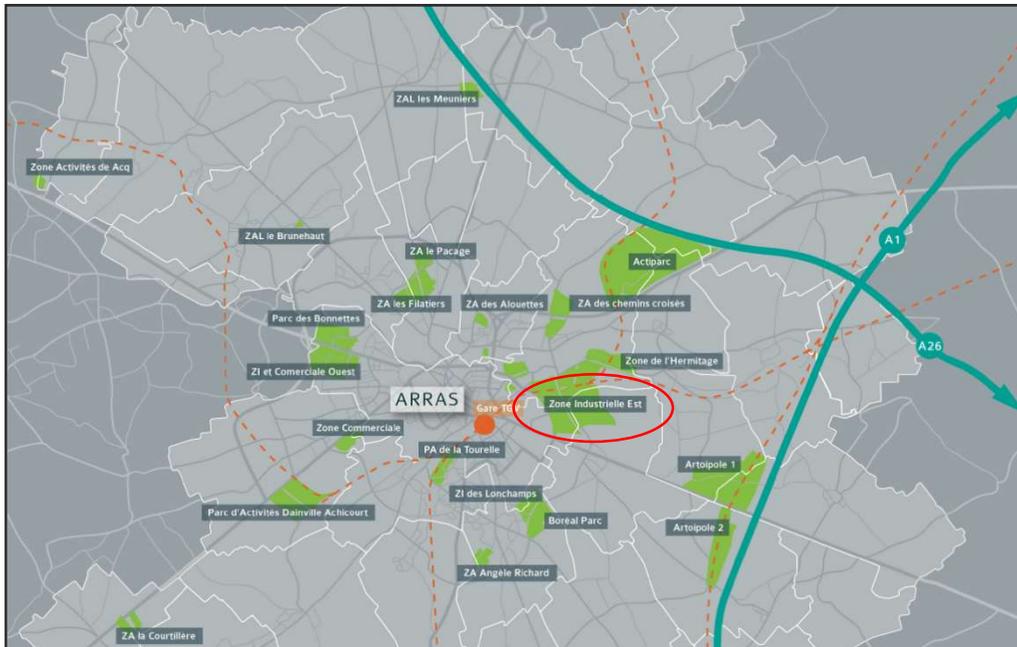
Les 3 parcs d'activités d'envergure régionale qui structurent le territoire communautaire ont générés à ce jour environ 7500 emplois. Ces 10 dernières années, une cinquantaine d'entreprise s'est implantée sur ces parcs créant environ 4000 emplois. Ces données témoignent de la dynamique économique du territoire.

Ces zones spécialisées sont aujourd'hui quasiment arrivées à la totalité de leurs occupations :

- La ZI Est située sur les communes de Tilloy-lès-Mofflaines et Arras est occupée à 100%
- Les zones Artoipole I et II situées sur les communes de Feuchy, Monchy-le-Preux et Wancourt, sont occupées à 100%. Les derniers terrains disponibles sont en cours de vente pour une occupation fin 2024, début 2025.
- La zone Actiparc située sur les communes de Athies, Bailleul-Sir-Berthoult, Gavrelle et Saint-Laurent-Blangy, est occupée à 90%. La commercialisation doit s'achever pour fin 2025.

Extrait de la carte des parcs d'activités de la CUA

Source : CUA



Occupation de la ZI Est à juin 2022

Source : CUA



Occupation de la zone Artoipole 1 à juin 2022
 Source : CUA



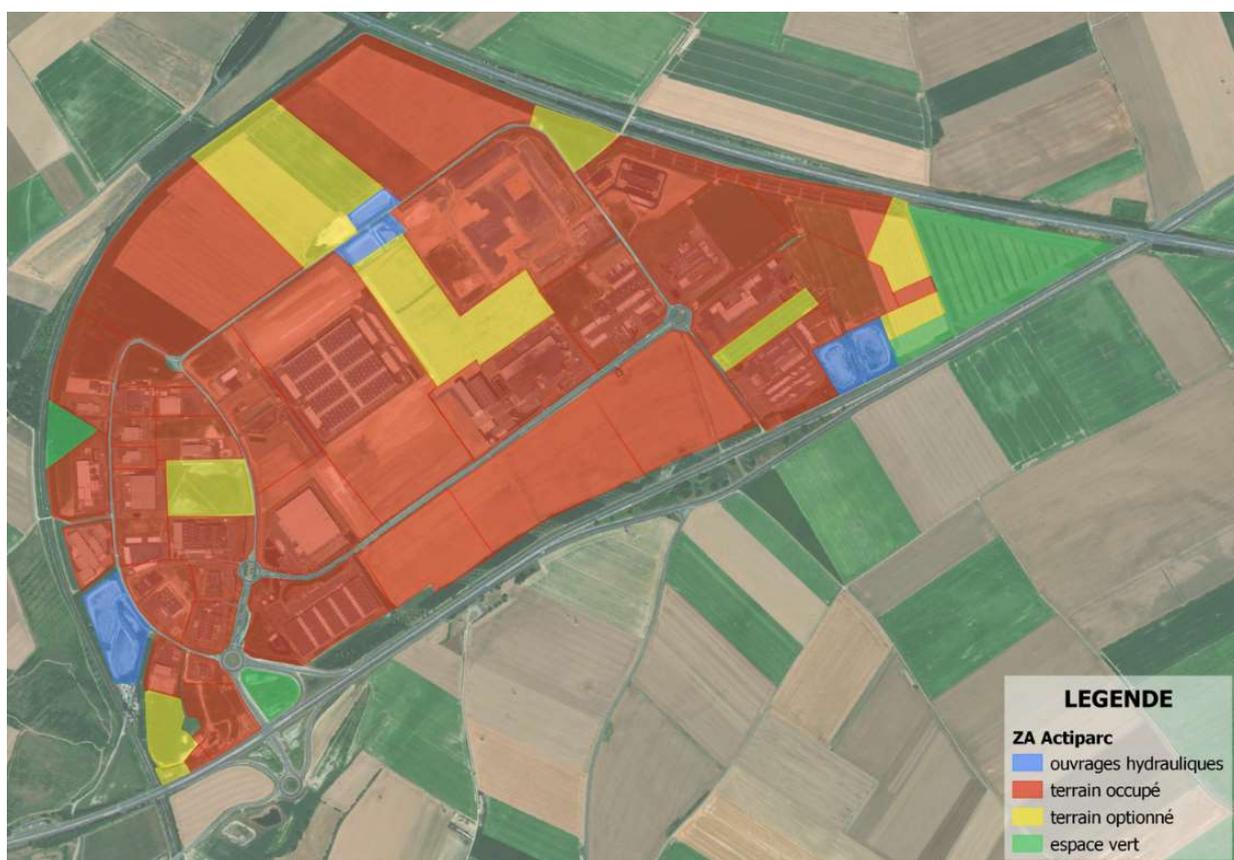
Occupation de la zone Artoipole 2 à juin 2022

Source : CUA



Occupation de la zone Actiparc à juin 2022

Source : CUA



Par ailleurs, la Communauté Urbaine d'Arras a mis en place une politique volontariste en faveur du développement économique, de l'emploi et la formation. Elle a ainsi constitué une offre de services solide avec toute une palette d'atouts attractifs : la production de foncier disponible et bien aménagé, une excellente accessibilité des parcs d'activités, une qualité de vie reconnue, de nombreux événements (Main Square, Arras Film Festival, marché de Noël...), un parcours de golf très prisé, des équipements sportifs, des établissements de formation de bon niveau (deux écoles d'ingénieurs et une université), le très haut débit, une réelle réactivité des différents partenaires et une action en équipe avec les services de l'État et de la Région.

Cette offre de services a permis l'implantation de nombreuses entreprises depuis ces 5 dernières années. En effet, entre 2017 et 2021, la CUA a vendu près de 70 terrains représentant environ 50 hectares. On peut citer quelques implantations majeures :

- Le laboratoire de fractionnement biologique qui investit à Actiparc plus de 600M€ et va créer 500 emplois pour la production de médicaments ;
- La maroquinerie d'Arras qui a investi dans une nouvelle unité de production et a déjà créé plus de 150 emplois. Elle poursuit son développement sur Actiparc, permettant ainsi de se positionner le territoire sur la filière du luxe ;
- Cérélia, industrie agroalimentaire qui investit 60M€ sur Actiparc. Le site fournira du travail à plus de 500 personnes ;
- BPS, fabricant de parfums, qui a racheté le site Caterpillar à Artoipole. Il emploie plus de 120 personnes et illustre la revitalisation de bâtiments industriels.

Sur la même période le marché de l'immobilier professionnel de seconde main (vente ou achat) a été particulièrement dynamique conduisant aujourd'hui à un déficit d'offre (locative ou vente). Aussi, **les disponibilités foncières et immobilières sont en fortes tensions et ne permettent plus de répondre aux demandes d'implantation des entreprises.**

Le territoire n'a plus la capacité de satisfaire les nombreuses demandes formulées par les entreprises désireuses de se développer ou de s'y implanter. A ce jour, plus d'une cinquantaine d'entreprises (tous secteurs d'activités) est en attente d'une solution d'implantation.

L'extension de la Zone Industrielle Est s'inscrit donc dans ce projet de territoire de développement des pôles d'activités afin de répondre à la fois aux demandes endogènes et exogènes des entreprises. 10 marques d'intérêts ont été adressées à la Communauté Urbaine d'Arras pour des implantations sur la phase d'extension de la ZI Est.

Aussi, les objectifs du projet d'extension de la ZI Est sont :

- **De poursuivre le développement économique** compte tenu de la forte activité que connaît la zone industrielle,
- **De renforcer l'attractivité du territoire**, dont par ailleurs le cadre de vie est reconnu,
- **D'attirer de nouvelles entreprises** sur le territoire en s'orientant prioritairement vers celles contribuant au développement des filières d'avenir /et à la réindustrialisation durable du territoire,
- **D'améliorer ce pôle d'activité économique d'envergure régionale,**

- De limiter l'impact de ce projet d'aménagement sur son environnement,
- de traiter la continuité avec les sites environnants en interface entre le tissu urbain et la plaine agricole.

Plus globalement, le projet s'inscrit dans un bassin d'emploi et démographique dynamique. La Communauté Urbaine d'Arras dispose d'un solde de 140 emplois pour 100 actifs résidents. Ce taux très élevé illustre l'attractivité du territoire. L'Arrageois fournit des emplois aux territoires voisins du Lensois, Douaisis ... Aussi, cette capacité du territoire arrageois à capter des investissements internationaux mobiles bénéficie ainsi également aux territoires alentours.

II.2 - UNE IMPLANTATION EN CONTINUITÉ AVEC LA ZONE INDUSTRIELLE EXISTANTE

Le projet consiste à **étendre la zone industrielle existante sur une parcelle de 48.5 hectares, tout en intégrant le projet dans son environnement.**

L'extension se réalisera dans la continuité de la rue Camille Guérin qui draine la zone industrielle existante. Par ailleurs, les nouvelles entreprises s'installeront en accroche du tissu urbain actuel.

Localisation de l'extension de la ZI Est, en extension de ZI Est existante

Source : CUA



II.3 - UN AMENAGEMENT RAISONNE ET ADAPTE

L'intervention foncière pour la réalisation du projet est adaptée et mesurée. En effet, la Communauté Urbaine d'Arras a décidé de recourir à la procédure de ZAC pour mettre en œuvre cette opération. L'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (...)* »

La procédure de ZAC permet ainsi de réaliser une opération d'aménagement comprenant des espaces publics de façon à répondre aux besoins générés par l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire. Par ailleurs, elle permet d'adapter les besoins en maîtrise foncière, selon la configuration de chaque projet et le phasage de l'opération.

L'aménagement doit ainsi permettre de :

- Réaliser les équipements publics nécessaires à la zone d'activité : desserte, viabilisation, paysagement, gestion des eaux pluviales...
- Connecter l'extension de la ZI Est aux grands axes de mobilités à la fois pour la production (apports/livraisons) et pour les salariés/clientèles (modes alternatifs à la voiture individuelle).

En outre, dans le cadre d'un développement raisonné, **la Communauté Urbaine a signé le 7 mai 2019 avec la chambre d'Agriculture une charte coopérative**. Celle-ci expose notamment que :

« La CUA poursuit sa politique de développement économique afin de répondre aux besoins des entreprises et permettre la création de nombreux emplois.

De nouvelles activités doivent pouvoir être accueillies, dans des parcs d'activités dont l'aménagement a fait la réussite économique de la Communauté Urbaine d'Arras.

L'aménagement de ces espaces, consommateurs de terres agricoles, doit donc être concerté en amont dans le même esprit que précédemment. Le protocole foncier signé entre la CUA, la Chambre et les syndicats agricoles sera mis en œuvre pour traiter ces acquisitions.

Les aménagements réalisés par la collectivité et les entreprises devront garantir une gestion optimisée des espaces ainsi soustraits à l'exploitation agricole (...) »

Parmi les engagements de la CUA figurent notamment :

- « *Acquérir le foncier agricole en respectant le protocole pour compenser les préjudices causés aux propriétaires fonciers et aux exploitants agricoles et permettre la libération en temps utiles des terrains nécessaires* » ;
- « *Autoriser les exploitants concernés par l'acquisition à poursuivre l'exploitation des terrains à titre précaire et gratuit, jusqu'à la prise de possession effective par la Communauté Urbaine ou la cession des parcelles* » ;
- « *Privilégier la densification en optimisant l'emprise au sol et en réduisant les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives* » ;

- « Optimiser la constructibilité des parcelles (sous réserve des prescriptions liées aux risques) »
- « Réduire l'emprise des voiries et les espaces publics paysagers aux surfaces nécessaires au fonctionnement, notamment hydraulique, de la zone et au maintien de l'attractivité par la qualité de l'aménagement » ;
- « Assurer le ratio de 20 emplois / ha pour l'accueil des nouveaux projets (l'impact de l'automatisation des process des niveaux d'investissements pourra justifier des dérogations) » ;
- « En matière d'activité logistique hors « logistique à température dirigée », le ratio souhaité sera porté à 30 emplois/ha » ;
- « Concerter le monde agricole sur l'opportunité d'une utilisation par les exploitants des espaces libres à requalifier à l'exemple du foncier communautaire en attente d'aménagement qui fait l'objet d'occupations précaires » ;

III. PRESENTATION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

III.1 - OCCUPATION DU SITE

Le site est **localisé sur des terres agricoles**, en continuité de la zone industrielle Est, qui constitue l'un des pôles économiques principaux de la Communauté Urbaine d'Arras.

Le site est aujourd'hui occupé par des **espaces cultivés**.

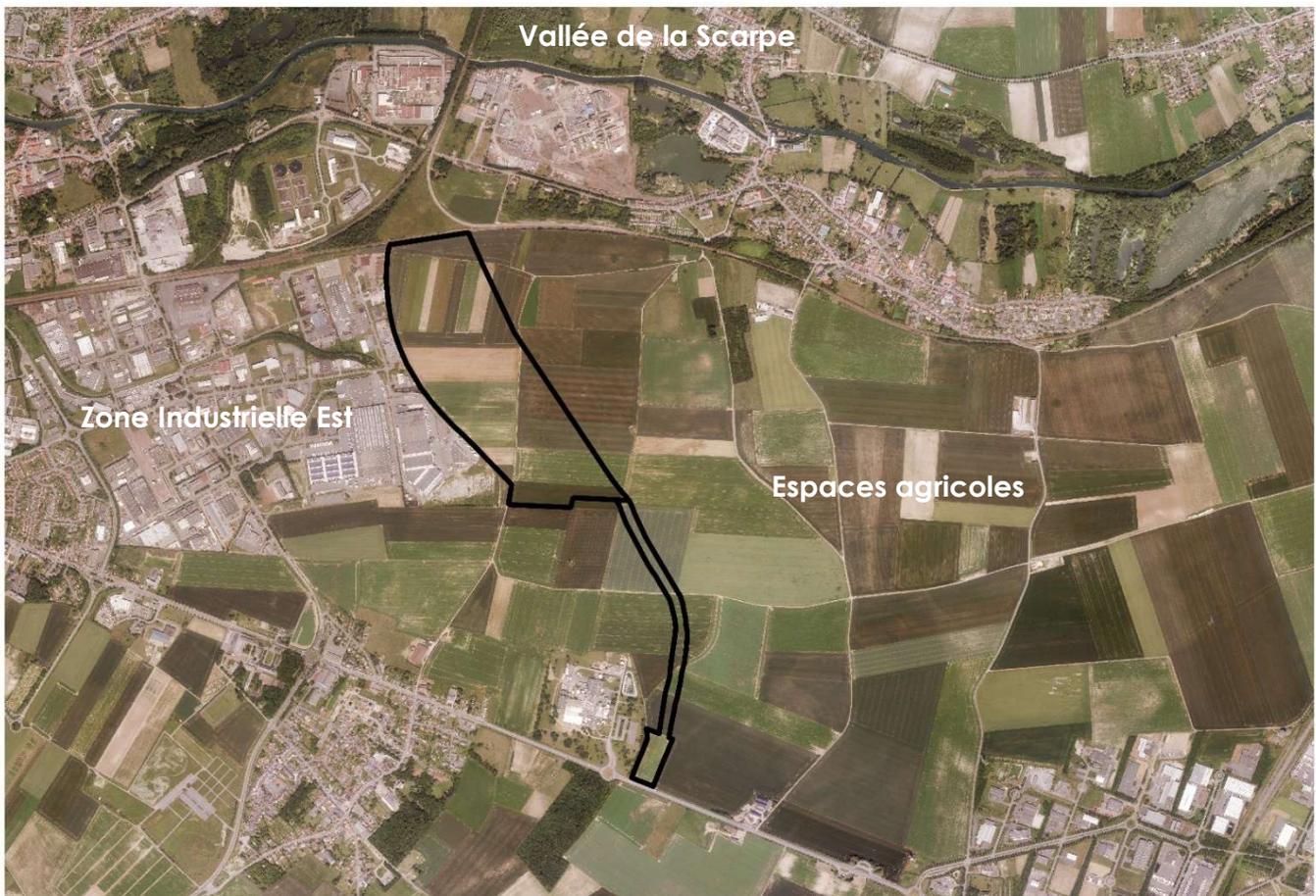
La zone d'étude se situe entre les **Paysages de la Vallée de la Scarpe** et les **Paysages de Plateaux agricoles**.

La topographie et les composantes du paysage permettent ainsi de définir **3 ambiances ressenties sur le site** :

- **Une ambiance plutôt ouverte sur les plaines agricoles** et sur le plateau.
- **Une ambiance plutôt urbaine** sur l'actuelle ZI-Est.
- Au Nord, au-delà de la voie ferrée et des activités industrielles, le paysage s'ouvre sur la vallée de la Scarpe.

Occupation du sol du site et des alentours

Source : CUA

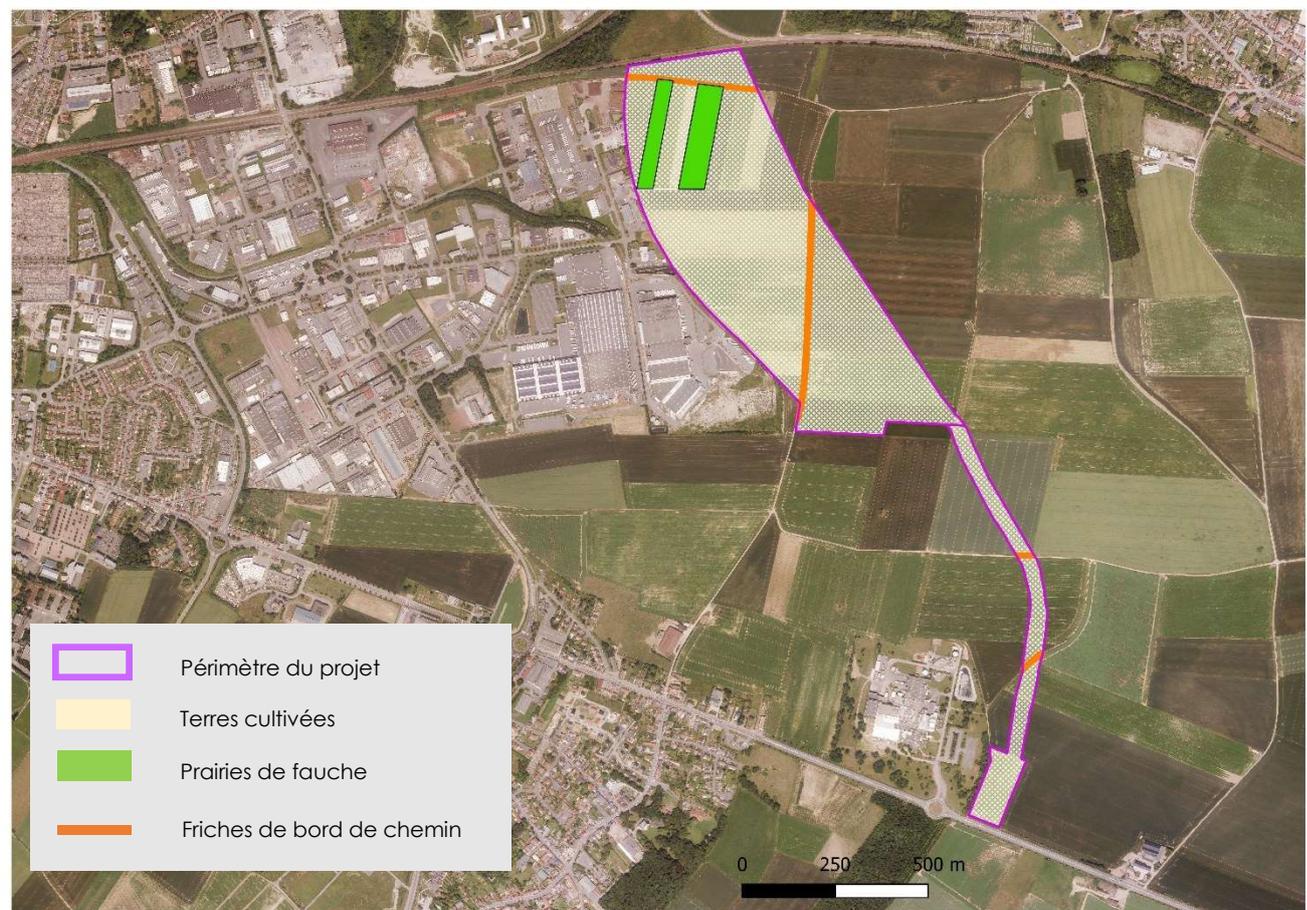


La ZAC « extension de la ZI EST » s'insère dans la continuité de la zone industrielle actuelle sur un fond paysager plutôt ouvert. L'aménagement de la ZAC sera donc l'occasion de développer un projet de couture entre des tissus différents avec une volonté de respecter l'ouverture du paysage.

La carte ci-dessous décrit l'occupation des sols du site d'étude.

Carte de l'occupation du site

Source : CUA



Photos de l'occupation du site

Source : CUA



Vue sur les parcelles agricoles destinées à l'extension de la ZI-EST



Piste cyclable sur la RD60



Chemin pédestre vers la ZI-EST



Zone d'information



Depuis le RD939



Vue sur l'entreprise située le long du RD 939

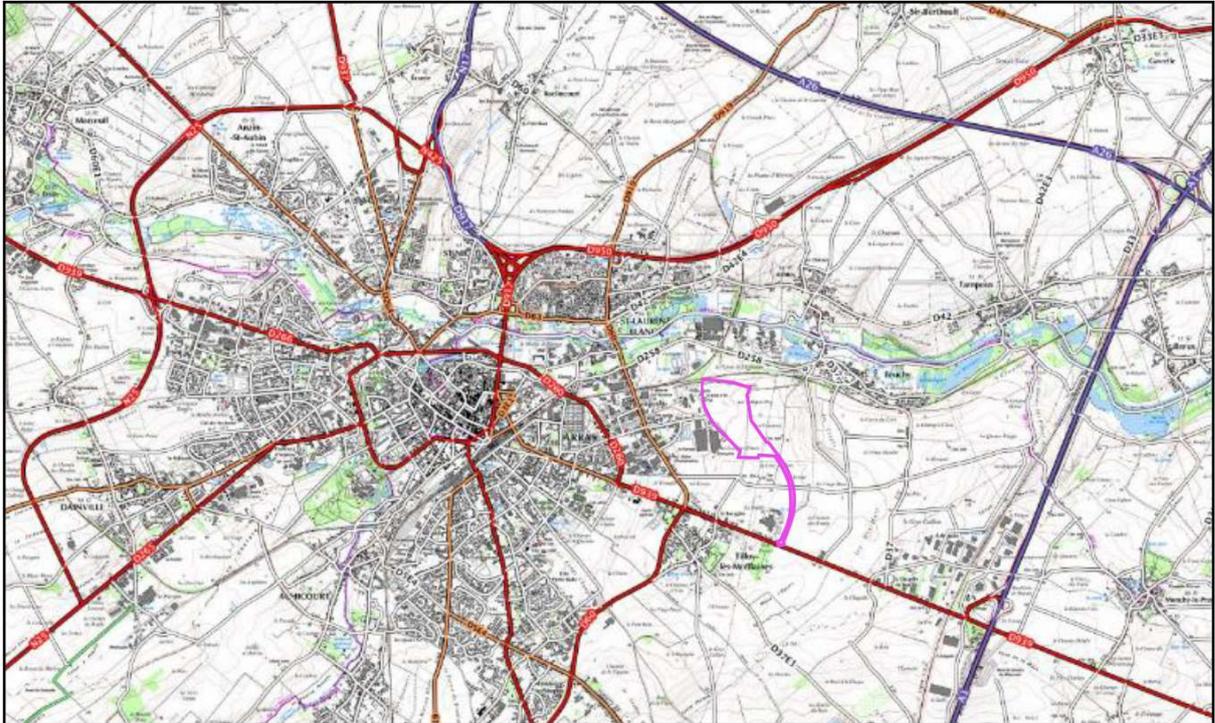


Vers le RD 939

III.2 – ACCÈS ET DESSERTE

Situation du site par rapport aux axes de communication

Source : CUA



La ZI est 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.

Le projet de ZAC sera **accessible par la rue Camille Guérin** qui draine la zone industrielle existante.

Enfin, le projet sera directement **raccordé à la RD939** (axe Montreuil – Arras – Cambrai), au sud du périmètre d'étude, permettant ainsi la desserte de l'extension de la ZI Est et de la ZI EST depuis l'Est sans traverser le bourg de Tilloy-lès-Mofflaines.

III.3 – ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

III.3.1 Economie commerciale et industrielle

Le parc ZI Est représente **l'un des principaux pôles économiques arrageois, avec plus de 2 000 emplois.**

Parmi la centaine d'entreprises présentes, on note par exemple la présence de l'américain Enersys (fabrication de batteries) et ses 600 emplois, le logisticien FM Logistic, la plateforme logistique Scapartois (magasins Leclerc), Roll Gom, fabricant de roues de poubelles et de brouette (leader mondial), Oldham (détection de gaz) ...

La Zone Industrielle Est dispose également d'une **pépinière d'entreprises, Créartois**, géré par la CCI Artois.

L'extension de la ZI Est permettra de **compléter l'offre économique dans le respect des prescriptions du PLUi et du SCOT, mais surtout des enjeux économiques** (dynamisme économique local et création d'emplois) du territoire.

III.3.2. Activité agricole

Le projet s'inscrit dans **un contexte périurbain majoritairement dominé par les grandes cultures**, à l'Est de l'agglomération d'Arras, sur la commune de Tilloy-lès-Mofflaines (les communes de Saint-Laurent-Blangy et de Feuchy sont, dans une moindre mesure, impactées).

Le projet **intercepte les terrains de 15 exploitants**, repris dans la carte page suivante.

Ces exploitations sont pour la plupart localisées sur Feuchy, Tilloy-lès-Mofflaines et Athies. Seules 3 exploitations se situent sur des territoires plus éloignés : Oppy, Achicourt et Pommier.

Des entretiens individuels avec les exploitants ont été menés dans le cadre des études. Il en ressort que, parmi ces 15 exploitations :

- **La surface agricole utile moyenne est de 114,1 ha.** On constate cependant une grande disparité entre les exploitations : les plus petites disposant de 37 ha et la plus importante de 340 ha.
- L'orientation économique est principalement de la grande culture (céréales et betteraves).
- 8 exploitations ont un élevage (pour 78% de l'élevage bovin).
- 9 disposent d'une proximité immédiate des sièges et bâtiments d'exploitation.
- 5 chemins en terre sont interceptés.

Les surfaces impactées par la zone d'étude varient de 0.1 à 20% de la SAU des exploitations concernées.

La situation de ces 15 exploitations agricoles fait l'objet d'un traitement attentif et spécifique de la part de la Communauté Urbaine. En effet, dans le cadre des projets de création de nouvelles zones d'activités économiques, la CUA a signé en novembre 2018 avec la Chambre d'Agriculture et les organisations professionnelles agricoles un protocole définissant de nouvelles modalités d'acquisition de terres agricoles par la Communauté Urbaine dans le cadre de ses compétences.

Ce protocole définit des montant d'indemnités à verser aux exploitants en titre. Il encadre également la mise en place d'une compensation foncière, permettant aux exploitants qui le souhaitent de conserver leur outil de travail par la récupération de parcelles agricoles à proximité de la zone de projet ou de leur siège d'exploitation.

Cette compensation est permise par la création par la Communauté Urbaine d'une réserve de terrains spécifique.

Dans ce cadre, la situation de l'intégralité des exploitations agricoles a été prise en compte et, à ce jour, des accords ont été trouvés pour la totalité d'entre-elles :

- 5 acceptent les indemnités financières proposées,
- 10 ont demandé à bénéficier de la compensation foncière et ont accepté les propositions de terrains qui ont été faites.

Cartographie des exploitants agricoles impactés par le projet

Source ; CUA et étude agricole



III.4 – SITUATION FONCIERE

Sur les 54 parcelles concernées par les 45.8 ha du projet, 43 appartiennent à des propriétaires privés, à savoir :

- Sur la commune de Saint Laurent Blangy : 2 parcelles appartenant à une même indivision,
- Sur la commune de Feuchy : 8 parcelles appartenant à 8 propriétaires / indivisions,
- Sur la commune de Tilloy les Mofflaines : 33 parcelles appartenant à 26 propriétaires / indivisions.

Les 11 parcelles restantes appartiennent à des personnes publiques :

- 9 parcelles sont déjà la propriété de la Communauté Urbaine d'Arras,
- 1 parcelle appartient à la Région des Hauts-de-France,
- 1 parcelle appartient à la commune de Feuchy.

Les 5 chemins non cadastrés, sont la propriété de la Commune de Tilloy-lès-Mofflaines.

Les négociations amiables entreprises ont pour le moment permis d'obtenir des accords, qui sont cependant conditionnés pour certains à la déclaration d'utilité publique du projet.

III.5 – ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Une analyse environnementale a été réalisée identifiant l'Etat initial de l'environnement.

III.5.1 - Environnement physique

Topographie de la zone :

- ▶ Sous influence de la vallée de la Scarpe au Nord et du début des plateaux artésiens au Sud, le site d'étude présente une **topographie assez marquée**.
- ▶ Le tiers Nord-Ouest de la zone d'emprise se situe aux altitudes les plus basses, à environ 71-72 mètres. Puis le terrain se redresse vers le Sud-Est pour atteindre des altitudes d'environ 85 mètres.
- ▶ La pente moyenne sur le site d'étude est d'environ 2,5%.

Géologie :

- ▶ L'analyse de la feuille géologique de Arras au 1/50 000^{ème} éditée par le BRGM indique que le site se localise presque essentiellement sur une formation de craie du sénonien.

Géotechnique :

L'analyse et la synthèse des résultats des investigations réalisées ont permis de dresser la coupe géotechnique schématique suivante :

- ▶ Formation n°0 : Terre végétale. Epaisseur : 0.30 à 0.40 m.
- ▶ Formation n°1a : Limon marron uniquement en FP1. Profondeur de la base : 0.40 m.

- ▶ Formation n°1b : Limon crayeux uniquement en FP1. Profondeur de la base : 0.60 m.
- ▶ Formation n°3 : Craie blanche. Profondeur : jusqu'à la base des sondages, soit 1.60 m.

III.5.2 - Protection réglementaires d'espaces naturels

Le programme ZNIEFF a été initié par le ministère de l'Environnement en 1982, il a pour objectif de se doter d'un outil de connaissance permanente, aussi exhaustive que possible, des espaces naturels, terrestres et marins, dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares et menacés.

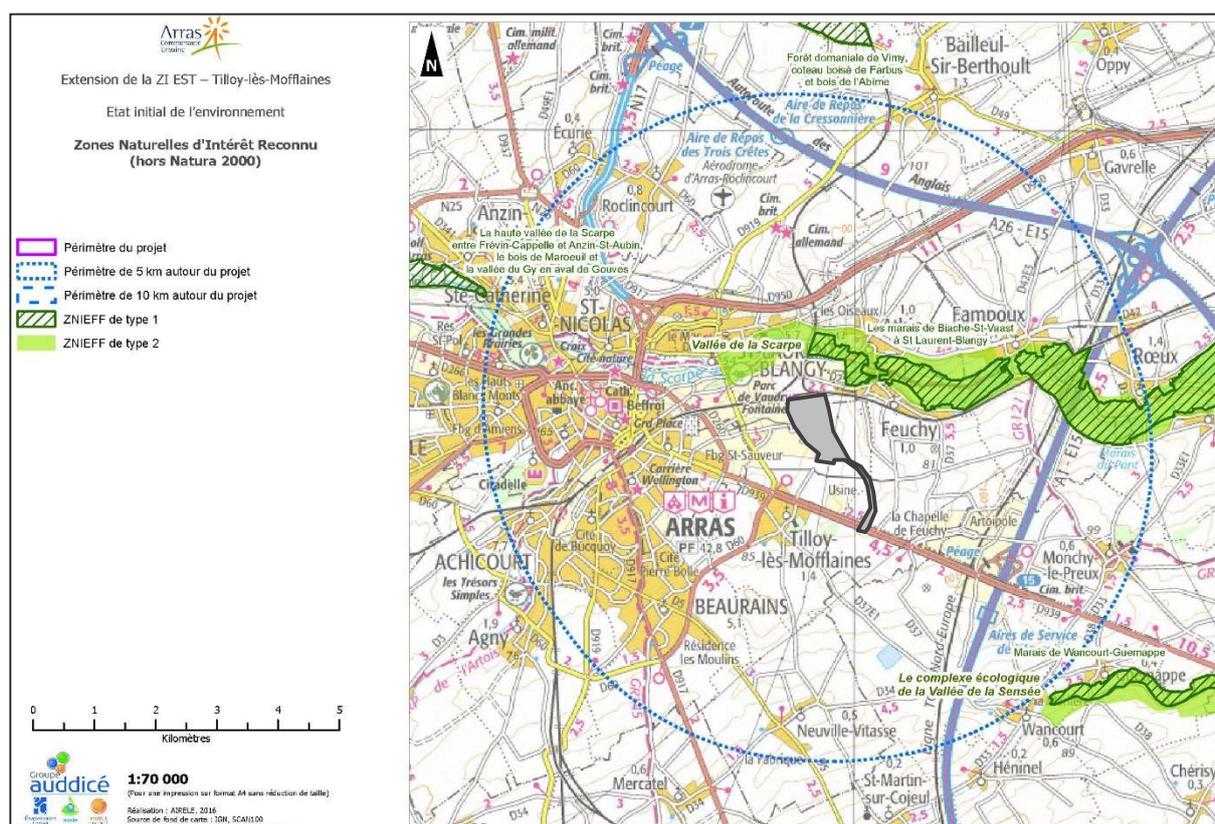
Deux catégories de zones sont définies :

- **Les zones de type I**, secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- **Les zones de type II**, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Deux zones naturelles d'intérêt reconnu ont été recensées dans un rayon de 5 km autour de la zone d'étude, il s'agit d'une ZNIEFF de type 1 et d'une ZNIEFF de type 2, qui figurent dans le tableau suivant :

Type	Intitulé	Distance par rapport à la zone d'étude
ZNIEFF 1	Marais de Biache-Saint-Vaast et Saint-Laurent-Blangy	460 m
ZNIEFF 2	Vallée de la Scarpe entre Arras et Vitry-en-Artois	600 m

Localisation des ZNIEFF autour de la zone d'étude



▸ Zones humides et à zones à dominante humide

Les zones humides ont des intérêts hydrauliques (tamponnement des eaux dans le sol) et écologiques (habitats patrimoniaux, abritant une richesse écologique importante) importants.

Les zones à dominante humide sont identifiées à l'échelle du bassin versant Artois-Picardie par l'Agence de l'Eau, à partir des formations alluvionnaires. Cette délimitation est à considérer comme une « enveloppe d'alerte ». Elle signale aux différents acteurs locaux la présence potentielle, sur une commune ou partie de commune, d'une zone humide.

La législation sur l'eau ne concerne que les zones humides avérées et non pas les zones à dominante humide.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie, ont été répertoriées les enveloppes des zones à dominante humide cartographiées au 25.000^{ème}.

Ce recensement n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité. Il permet néanmoins de signaler la présence potentielle, sur une commune ou partie de commune, d'une zone humide. Il convient, dès lors qu'un projet d'aménagement ou qu'un document de planification est à l'étude, que les données soient actualisées et complétées à une échelle adaptée au projet (en principe le parcellaire).

Le secteur d'étude n'est pas localisé dans un secteur identifié comme « Zone à Dominante humide » dans le SDAGE Artois-Picardie.

De plus, l'analyse environnementale du site n'a pas mis en évidence de sensibilité écologique forte sur le site, qui est situé en contigüité d'une zone d'activités existante, dont les terrains sont cultivés.

La zone la plus proche correspond à la vallée de la Scarpe, à environ 600 m au nord.

Reportage photographique sur la zone industrielle actuelle



Vue sur les voiries de l'actuelle ZI-EST



Chemin pédestre vers la plaine agricole



Ancienne voie ferrée boisée



Accès vers l'extension de la ZI-EST

III.6 – LES DOCUMENTS D'URBANISME

Ce projet d'extension de la ZI Est est inscrit dans les projets territoriaux définis à la fois dans le SCOT de l'arrageois et le PLUi (39 communes). Par ailleurs, il ne remet en cause ni les dispositions du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté urbaine d'Arras ni celles du Plan de Déplacements Urbains Intercommunal (PDU) de la Communauté urbaine d'Arras.

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

Le **SCOT de l'Arrageois** a été 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....

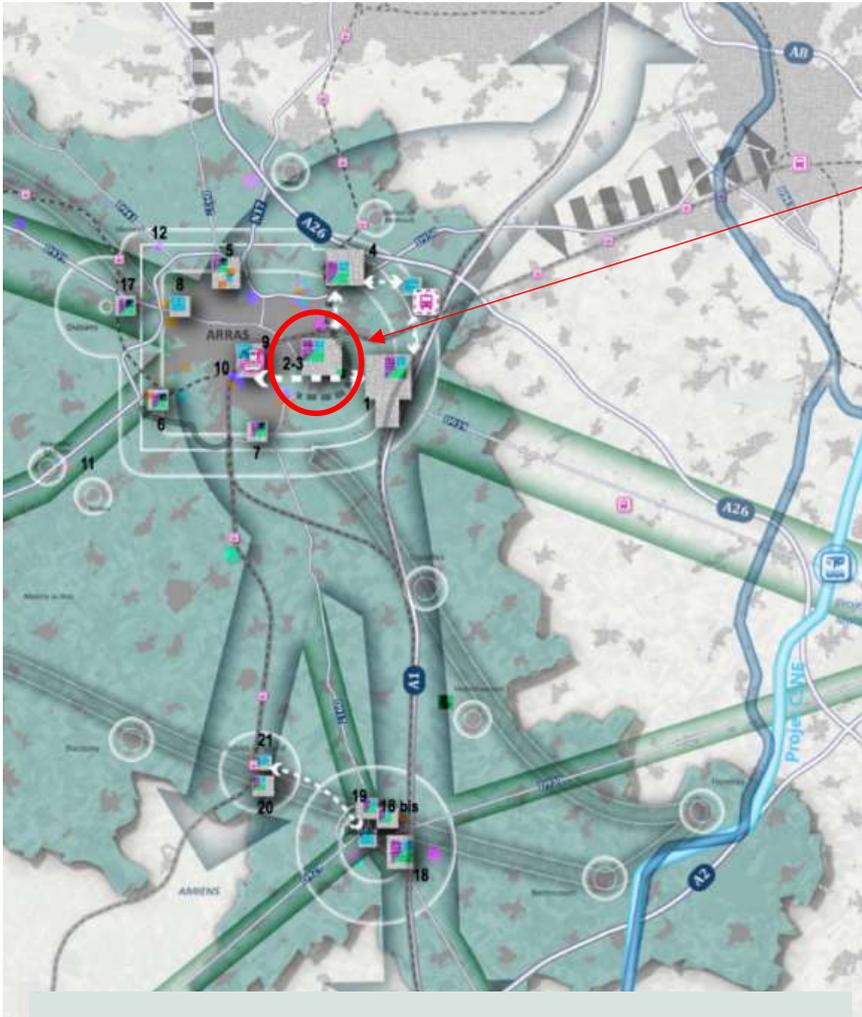
Ces pôles développent des services métropolitains et des espaces d'activités « de grands flux et grand rayonnement » associés à des infrastructures « internationales » structurantes (A1-A26, Gare TGV, projet de Gare Européenne) et une accessibilité de haut niveau.

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 »
 Source : Scot de l'Arrageois



Armature économique hiérarchisée	
CUA	<p>Pôle économique Régional Est :</p> <p>1 - Artoipôle 3</p> <p>2 - Arras Est/3 Fontaines/Hermitage</p> <p>3 - Tilloy (Häagen Dazs)</p> <p>4 - Artiparc</p> <p>Parcs et espaces d'activités du pôle urbain majeur d'Arras :</p> <p>5 - ZA Pacage 2 et 3</p> <p>6 - Zac Dainville</p> <p>7 - ZA anglée Richard (Beaurains)</p> <p><i>Parcs et espaces structurants dans le tissu urbain mixte / dans le cadre de l'évolution de ces espaces au sein de l'enveloppe urbaine globale :</i></p> <p>8 - Les Bonnettes</p> <p>9 - Secteur gare d'Arras, secteur de la petite vitesse à étudier</p> <p>10 - Citadelle (dans le cadre de la mise en valeur de cette centralité urbaine)</p> <p>Parcs et espaces économiques pour l'irrigation de proximité + évolution d'espaces éco existant, dont notamment, et en priorité:</p> <p>11 - ZA Beaumetz</p> <p>12 - ZA Maroeuil</p> <p>Espace économique spécifique tertiaire associé au projet de Gare Européenne</p>
Pôles économiques structurants	
Campagnes de l'Artois	<p>Pôles économiques structurants CCCA</p> <p>13 - Aubigny en Artois :</p> <p>14 - Ecopolis (Tincques) :</p> <p>15 - Avesnes le Comte :</p> <p>16 - Za Saulty et le cas échéant Bellevue à Warlincourt en bi-pôle</p> <p>17 - La Dulsanaise (Duisans) :</p> <p>Autres parcs et espaces économiques pour l'irrigation de proximité & évolution d'espaces économiques existants, avec notamment en priorité : Monchy au Bois, Haute-Avesnes...</p>
Sud Artois	<p>Pôles économiques structurants</p> <p>18 - Anzacs et Moulins (Bapaume) :</p> <p>18bis - ZA Est (Bapaume) :</p> <p>19 - ZA Nord (Bapaume) :</p> <p>20 - ZA de la rue de Paris (Achiet le Grand) :</p> <p>Bapaume-Achiet 21 - Achiet-le-Grand, offre tertiaire en lien avec la Gare</p> <p>Autres parcs et espaces économiques pour l'irrigation de proximité & évolution d'espaces économiques existants, avec</p>

Redéployer notre force de frappe économique sur l'axe Europe du nord / Paris et affirmer notre rôle dans le maillage régional des fonctions métropolitaines.

Soutenir les axes économiques régionaux (route de l'agroalimentaire...)

...et fortifier leur ancrage aux bassins de productions et de savoir-faire vers l'Amiénois (pôle agroalimentaire), le Cambrésis & St-Quentinois, la Normandie...

Liens fonctionnels et des savoir-faire industriels

- Accompagner la diversification de notre économie productive : vers des filières innovantes, des activités utilisant nos atouts pour développer des boucles locales : circuits-courts, NTIC énergie - 3eme révolution industrielle, écoconstruction...
- Soutenir l'irrigation économique de proximité, en particulier dans le rural : artisanat, activités de transformation agricole...
- Favoriser la complémentarité de l'offre foncière et immobilière économique entre les pôles économiques

Pôles économiques structurants et numéro les identifiant dans l'armature économique, dont notamment :

Pôle Economique Régional Est

Complémentarité de l'offre foncière et immobilière économique à l'échelle du Pôle économique Régional Est et des parcs d'activités structurants de la CUA

Pôles d'Achiet-Le-Grand et de Bapaume développant une offre tertiaire complémentaire

Pôle économique de Saulty, développé le cas échéant en bi-pôle avec Bellevue à Warlincourt

Pôles d'activités économiques mixtes (Logistique, artisanat, industrie et tertiaire associé)

Pôles et espaces d'activités à dominante tertiaire (hors fonctions commerciales éventuellement existantes)

Principaux espaces commerciaux existants (à titre d'information)

- **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.

- **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.

- **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) à 39 communes de la Communauté urbaine d'Arras**

Le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal à 39 communes de la CUA** a été approuvé le 19 décembre 2019.

Il est précisé que durant le cadre de la large concertation mise en œuvre lors de la procédure de révision du PLUI de 2013 à fin 2018 (expositions, réunions publiques, réunions avec le monde agricole, articles internet, etc.), l'objectif de développement économique se traduisant notamment par cette extension de la ZI Est n'a fait l'objet d'aucune observation visant à le remettre en cause.

- ✓ Un projet clairement identifié dans le PADD du PLUI

Le site de projet est notamment concerné par **l'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : « Une économie à haute valeur humaine ajoutée »** et notamment les objectifs suivants qui en découlent :

- Renforcer la position géostratégique du territoire, au cœur des échanges de l'Europe du Nord.
- Renforcer le pôle économique d'envergure régionale à l'est du territoire en s'appuyant sur la structuration des secteurs d'excellence de l'Arrageois.
- Valoriser le potentiel des parcs d'activités d'intérêt communautaire et optimiser les zones commerciales de grande distribution.

Le projet d'extension de la ZI Est s'inscrit en continuité des 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.

Extrait du PADD du PLUI à 39 communes

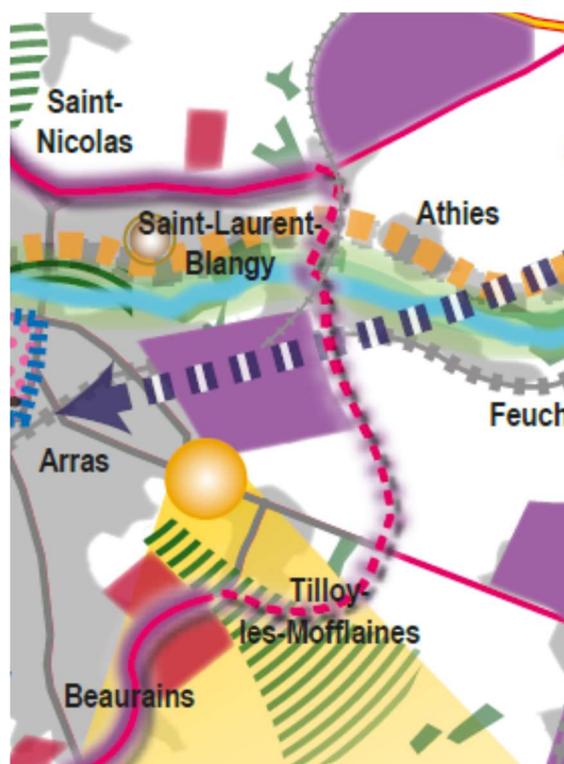
Source : PLUI CUA (39 communes)

ÉCONOMISER L'ESPACE

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



✓ Un projet traduit dans le règlement

Le classement de l'emprise de l'extension de la ZI Est vouée à accueillir des activités économiques en 1AUEm répond parfaitement au projet d'extension de la ZI Est, ce secteur correspondant à un secteur urbanisable à court ou moyen terme à vocation d'activités mixtes à l'exception du commerce de détail et des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sauf lorsqu'ils sont liés aux activités autorisées).

Les règles y étant attaché sont celles applicables dans les zones d'activités du territoire, dont la ZI Est, et sont en adéquation avec le projet d'extension de la ZI Est.

Les ouvrages d'infrastructures liés à la ZI Est se situent en zone agricole, zone dans laquelle sont admis « les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics... ».

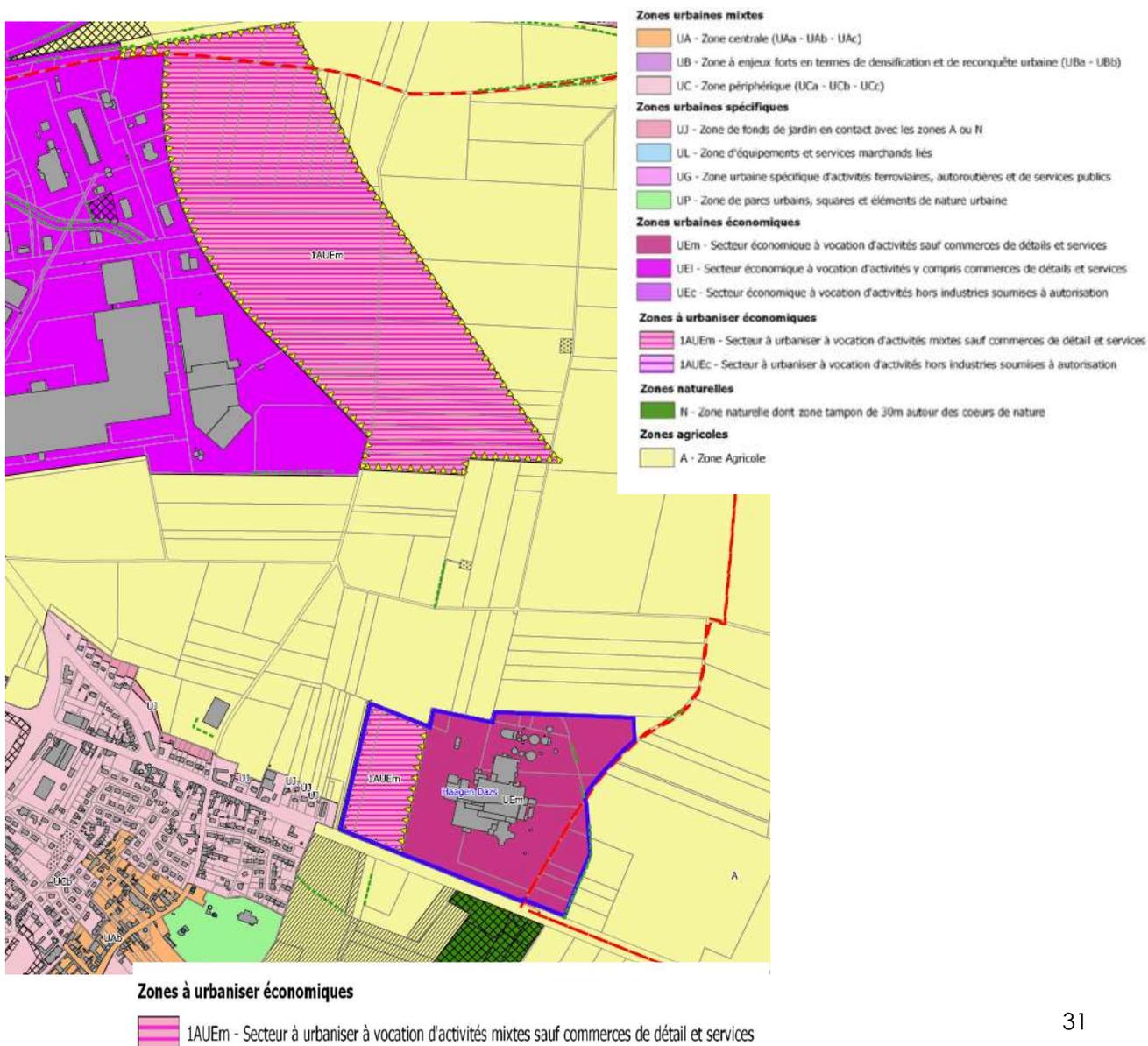
Pour plus de transparence, le plan de zonage sera modifié afin d'inclure l'aménagement viaire permettant de desservir la future zone par le sud à partir de la RD 939 en secteur 1AUEm autorisant les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les « installations et constructions qui constituent 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.

- ✓ Un projet nécessitant un ajustement du plan réglementaire « zonage » du PLUI

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

Extrait du Plan réglementaire zonage du PLUI à 39 communes avant mise en compatibilité

Source : PLUI CUA (39 communes)

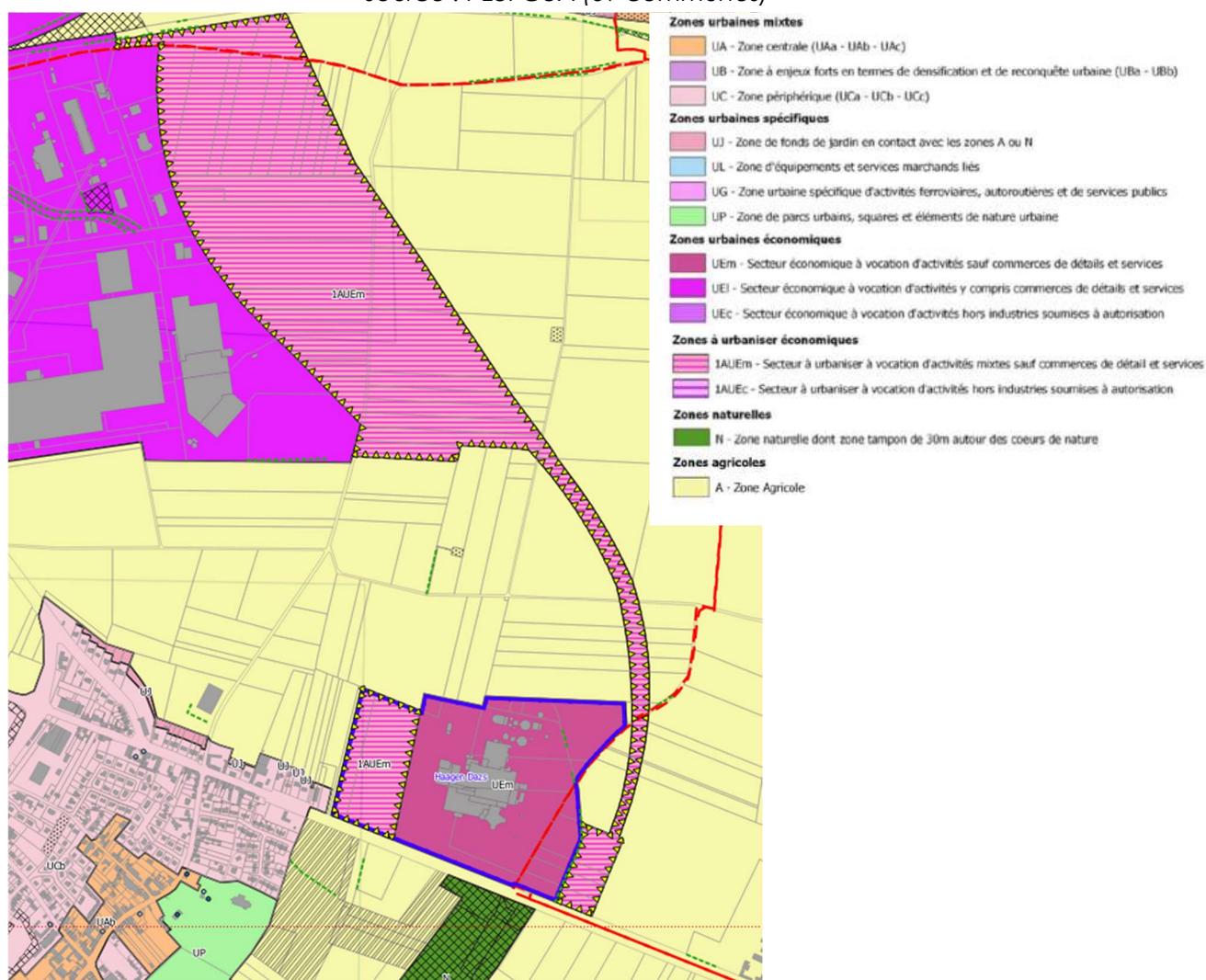


L'emprise de l'extension de la ZI Est destinée à accueillir les futures installations et constructions d'activités est complètement comprise en secteur classé au PLUI 1AUEm (secteur d'urbanisation future à vocation d'activité économique).

L'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 règlementaire zonage du PLUI à 39 communes avec mise en compatibilité

Source : PLUI CUA (39 communes)



Zones à urbaniser économiques

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

- ✓ Un projet identifié dans les OAP mais nécessitant des ajustements mineurs

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.

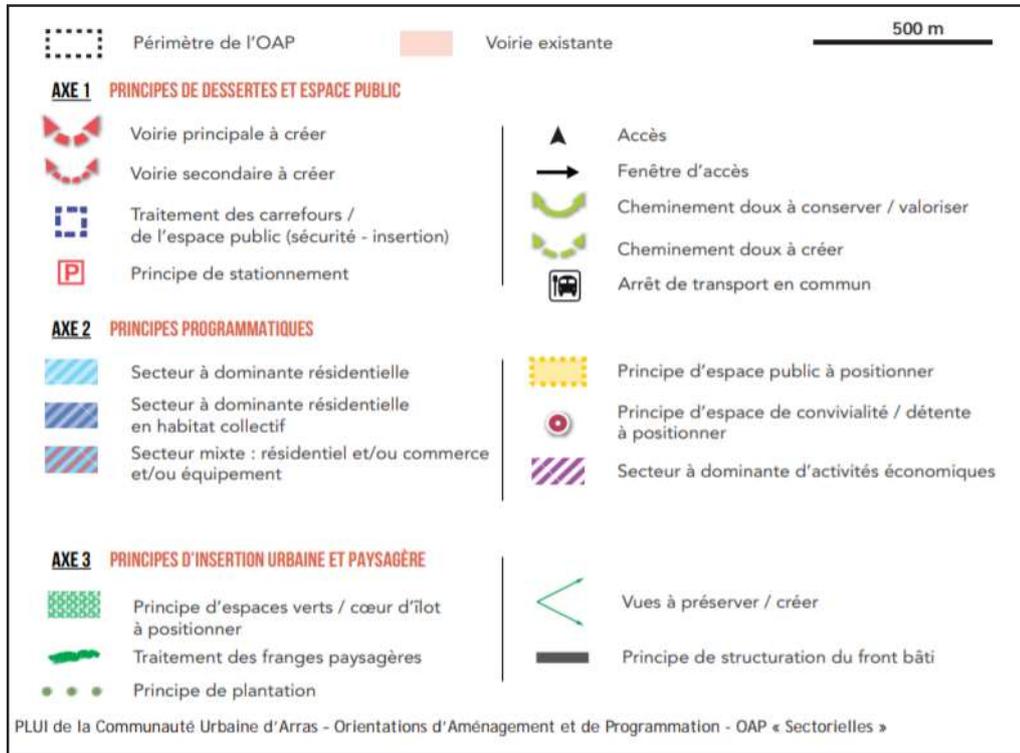
Enfin, le projet sera directement raccordé à la RD939 (axe Montreuil – Arras – Cambrai) par un giratoire, au sud du périmètre d'étude.

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.

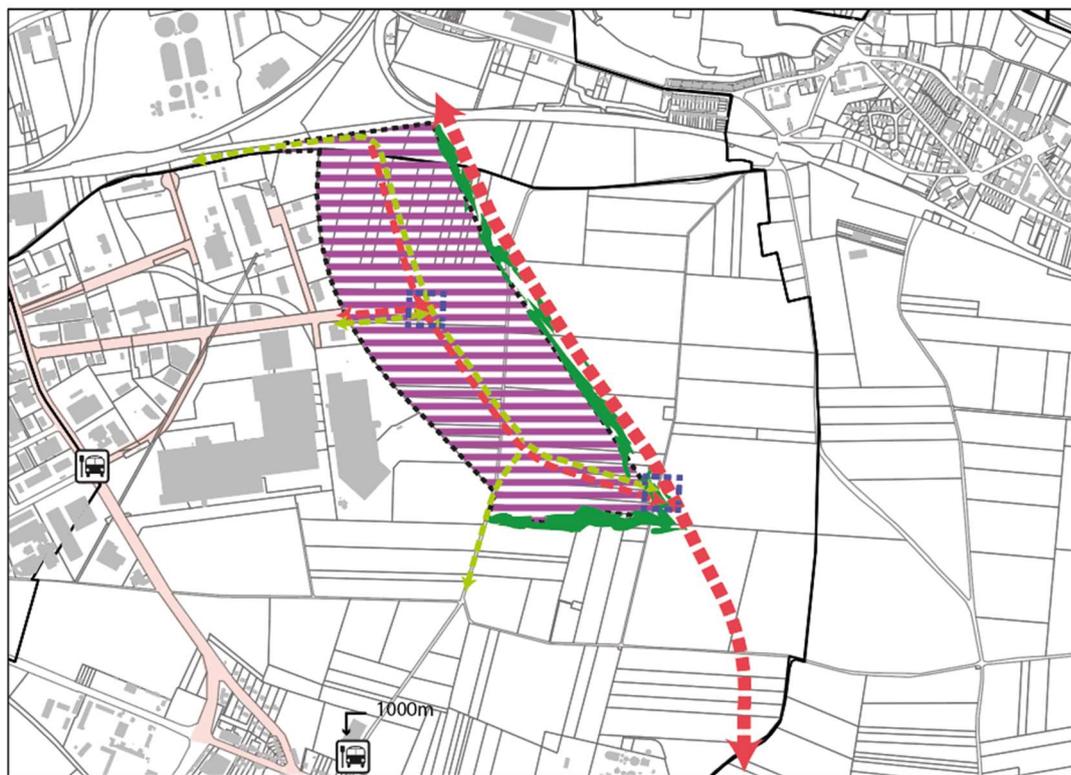
Ainsi, l'esprit général de l'OAP est respecté, mais pour être en pleine cohérence avec ce document, il est nécessaire de procéder à une modification à minima, en créant un nouvel accès au sud de la zone sur la voie à créer, en supprimant la voie secondaire en continuité de la rue Camille Guérin de la 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.

Extrait de l'OAP sectorielle du PLUi sur le site de projet avant mise en compatibilité : carte et légende

Source : PLUI CUA (39 communes)



Extrait de l'OAP sectorielle du PLUi sur le site de projet avec mise en compatibilité : carte
(légende inchangée)



- ✓ Un projet justifié dans le rapport de présentation du PLUi mais nécessitant une mise à jour des surfaces des zones

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). 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.

Ainsi, le projet d'extension de la ZI Est, objet du présent dossier de DUP, s'inscrit dans la planification territoriale affichée dans les différents documents d'urbanisme : SCOTA et PLUi à 39 communes de la CUA.

Seuls trois ajustements mineurs sont à apporter au PLUi : modification de l'OAP afin de tenir compte du tracé définitif de l'extension de la ZI Est et de l'organisation de la desserte prévue, modification du plan de zonage afin d'inclure l'aménagement viaire en secteur économique : 1AUem et mise à jour du rapport de présentation afin de modifier le tableau des surfaces des différentes zones.

IV. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

IV.1 – DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX

IV. 1.1. Un diagnostic visant à identifier les forces et les faiblesses du site

La première étape de l'étude consistait à réaliser un diagnostic du secteur, qui s'inspirait largement des approches environnementales de l'urbanisme et reprenant les différentes thématiques s'y afférant : géomorphologie, hydrologie, paysage, environnement urbain, déplacements, énergies renouvelables...

Ce diagnostic avait pour objet **d'identifier les forces et les faiblesses du site et de disposer d'un état des lieux** afin de nourrir la réflexion et d'éclairer les choix de la collectivité vers un projet aux enjeux forts de développement durable. Plusieurs scénarios ont, ainsi, été développés sur le secteur.

Au terme de ce diagnostic les « invariants de composition » suivants ont pu être arrêtés :

- Maintenir un espace de respiration (continuité verte à préserver) ;
- Composer avec la pente ;
- Définir des limites marquées à l'urbanisation ;
- Offrir une opérationnalité à court terme ;
- Développer la desserte de l'extension de la ZI par une voie dans le prolongement de la rue Camille Guérin.

Les différents axes forts retenus pour la conception du projet mettent en avant :

- Le paysage et le végétal pour son insertion : perceptions lointaines et perspectives immédiates, trames arborées, boisements bordant les voiries,
- Un parcellaire respectant le site et notamment sa topographie,
- La place des modes doux.

IV. 1.2. Des enjeux et des contraintes identifiés

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre d'éléments/contraintes à prendre en compte dans l'aménagement, qui relèvent donc des enjeux du site. La carte des enjeux est présentée page suivante.

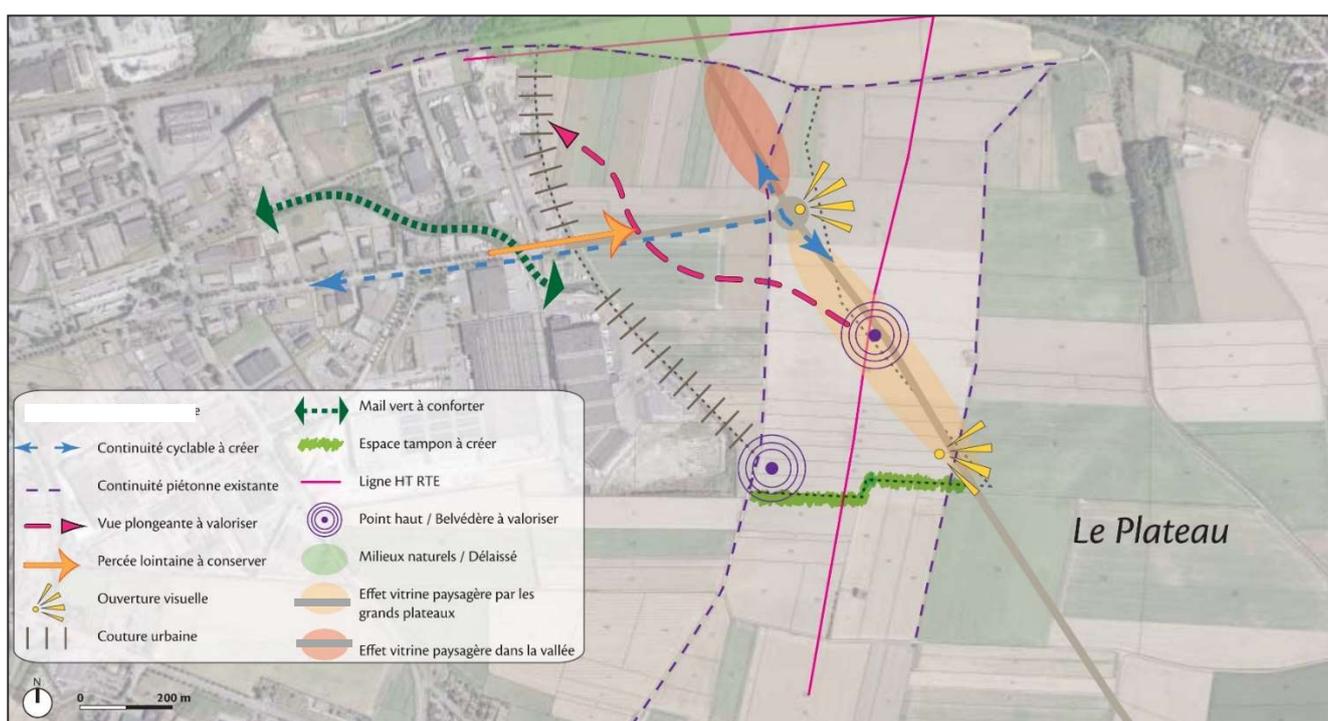
La zone est concernée par des **contraintes de réseaux et de servitudes** (HTA souterrain passant sous le chemin agricole au sein de la zone / HTA aérien sur une partie à l'extérieur de la zone / RTE aérien avec périmètre de protection passant au-dessus de la zone / Périmètre lié au PPRT de l'entreprise CECA à Feuchy / Réseaux Télécom, GRDF et Eau, dans l'actuelle zone industrielle).

La contrainte principale du projet est le passage des lignes RTE aériennes au sud du site, nécessitant un périmètre de protection au sein de la zone.

Aussi, l'aménagement de la ZAC prend en compte **plusieurs enjeux**, mis en évidence lors du diagnostic de site. En effet, l'extension de la zone industrielle devra :

- **Assurer la continuité urbaine** avec la zone industrielle existante.
- **Assurer les continuités piétonnes et cyclistes.**
- **S'inscrire dans une structure paysagère existante** composée par la vallée au Nord-est et par le plateau au Sud-est, grâce aux effets vitrines paysagères.
- **Prendre en compte le milieu naturel**
- **Valoriser les points de vue remarquables**
- Composer avec les contraintes techniques non déviables
- Assurer une gestion qualitative et quantitative des eaux de pluie

Carte des enjeux du projet d'aménagement de l'extension de la ZI Est



IV.2 – LES DIFFÉRENTS PARTIS D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉS

La prise en compte des enjeux et des différentes contraintes que la collectivité s'est imposée pour la conception de la ZAC a donné lieu à différentes interprétations en termes de plan de composition.

Le choix de la collectivité s'est porté sur le schéma d'aménagement intégrant les enjeux environnementaux et cohérent vis-à-vis de l'organisation de la zone industrielle existante (scénario 3 présenté ci-après). Ainsi la ZAC sera une véritable extension de l'existant et répondra aux mêmes codes de lectures en termes de déplacement et d'aménagement.

Le scénario 3 a, ensuite, évolué à la suite de l'abandon du projet de déviation Est, il a donc fallu intégrer une voie de desserte directe depuis la RD939.

Scénario 1 : écarté

AVANTAGES :

- Desserte sans demi-tour d'une partie de la ZAC Bonne fonctionnalité de la trame viaire

INCONVENIENTS :

- Grandes parcelles présentant des formes longilignes peu adaptées aux activités attendues ;
- Petites parcelles trop nombreuses ;
Desserte délicate des parcelles Sud

NOMBRE DE PARCELLE :

- 23 < 1.5 ha : 12 > 1.5 ha : 11



Scénario 2 : écarté

AVANTAGES :

- Ambiances paysagères très qualitatives

INCONVENIENTS :

- Nombreuses parcelles difficilement valorisables (forme)
- Circulation PL difficile
- Manque de lisibilité de la trame viaire
Gestion plus complexe des eaux pluviales

NOMBRE DE PARCELLE :

- 22 < 1.5 ha : 10 > 1.5 ha : 1



Scénario 3 base : RETENU dans un premier temps

AVANTAGES :

- Parcelle offrant des surfaces répondant aux attentes du marché

INCONVENIENTS :

- Réseau viaire secondaire en impasse

NOMBRE DE PARCELLE :

- 19 < 1.5 ha : 4 > 1.5 ha : 15



Evolution du scénario 3 : PROJET RETENU

AVANTAGES :

- Parcelle offrant des surfaces répondant aux attentes du marché

INCONVENIENTS :

- Réseau viaire secondaire en impasse

NOMBRE DE PARCELLES :

- 22 - < 1.5 ha : 5 - > 1.5 ha : 17



IV.3 – LE CONCEPT RETENU ET LES RAISONS POUR LESQUELLES D'UN POINT DE VUE DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT LE PROJET A ÉTÉ RETENU

Le site objet du projet est caractérisé par la prédominance d'une large couverture végétale, peu variée en raison de la présence de grandes cultures. Le projet retenu s'insère dans cet environnement. En effet, la démarche d'évaluation environnementale engagée par la CUA, dès la genèse du projet, a permis de mettre en avant les enjeux du projet. A cet effet, de nombreux diagnostics de l'état initial du site ont été réalisés sur différentes thématiques. Les principaux enjeux identifiés sont l'hydrogéologie, le paysage, les mobilités et l'économie agricole.

Dans la démarche d'évaluation environnementale, l'itération éviter-réduire-compenser a été appliquée, de sorte que l'ensemble des impacts sur le projet appelle l'application d'une mesure de compensation. Elles sont détaillées dans l'étude d'impact.

Cette démarche a été réalisée tant pour couvrir les effets permanents mais aussi temporaires (phase chantier) du projet.

L'étude d'impact est jointe au dossier de DUP.

A l'issue de ce diagnostic et en partant sur la base des enjeux identifiés, **le scénario 3 a été retenu**. Il prend en compte les différentes thématiques du projet, à savoir :

- Trame viaire.
- Organisation urbaine.
- Trame paysagère.
- Trame parcellaire.
- Organisation urbaine.
- Gestion de l'eau et des réseaux.

Le concept retenu **est d'optimiser le foncier par un réseau viaire qui reste performant et qualitatif**, mais avec l'utilisation d'un minimum de foncier possible, servant à la fois de système de gestion des eaux avec les noues mais aussi d'espace paysager au sein de cette ZAC.

ACCES ET DESSERTE PAR LES VEHICULES

La trame viaire principale, assurant l'accès à la ZAC, 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.

La desserte en transport en commun sera assurée dans le prolongement de la ZI Est existante (ligne régulière + TAD) et les continuités douces seront assurées.

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.

Le projet améliore, par ailleurs, la desserte de la ZI Est existante car elle sera raccordée au RD 939, sans qu'il soit nécessaire de traverser les espaces résidentiels de Tilloy les Mofflaines. Ainsi, le trafic poids lourds et véhicules légers sur la portion du RD939 traversant la commune de Tilloy les Mofflaines sera largement réduit, réduisant ainsi les effets négatifs de cette circulation sur le cadre de vie des habitants (ambiance sonore, trafic, pollution ...)

PAYSAGE

L'aménagement de la ZAC 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.

En terme paysager, le principal enjeu du projet est de **recréer une frange urbaine qualitative qui se raccroche aux éléments de l'existant, permettant d'établir de nouvelles connexions et une insertion dans le cadre 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).**

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales du domaine public seront infiltrées via un réseau de noues plantées. Les ouvrages de rétention seront équipés d'une décantation et de filtres. Ainsi, le traitement des eaux pluviales sera assuré soit :

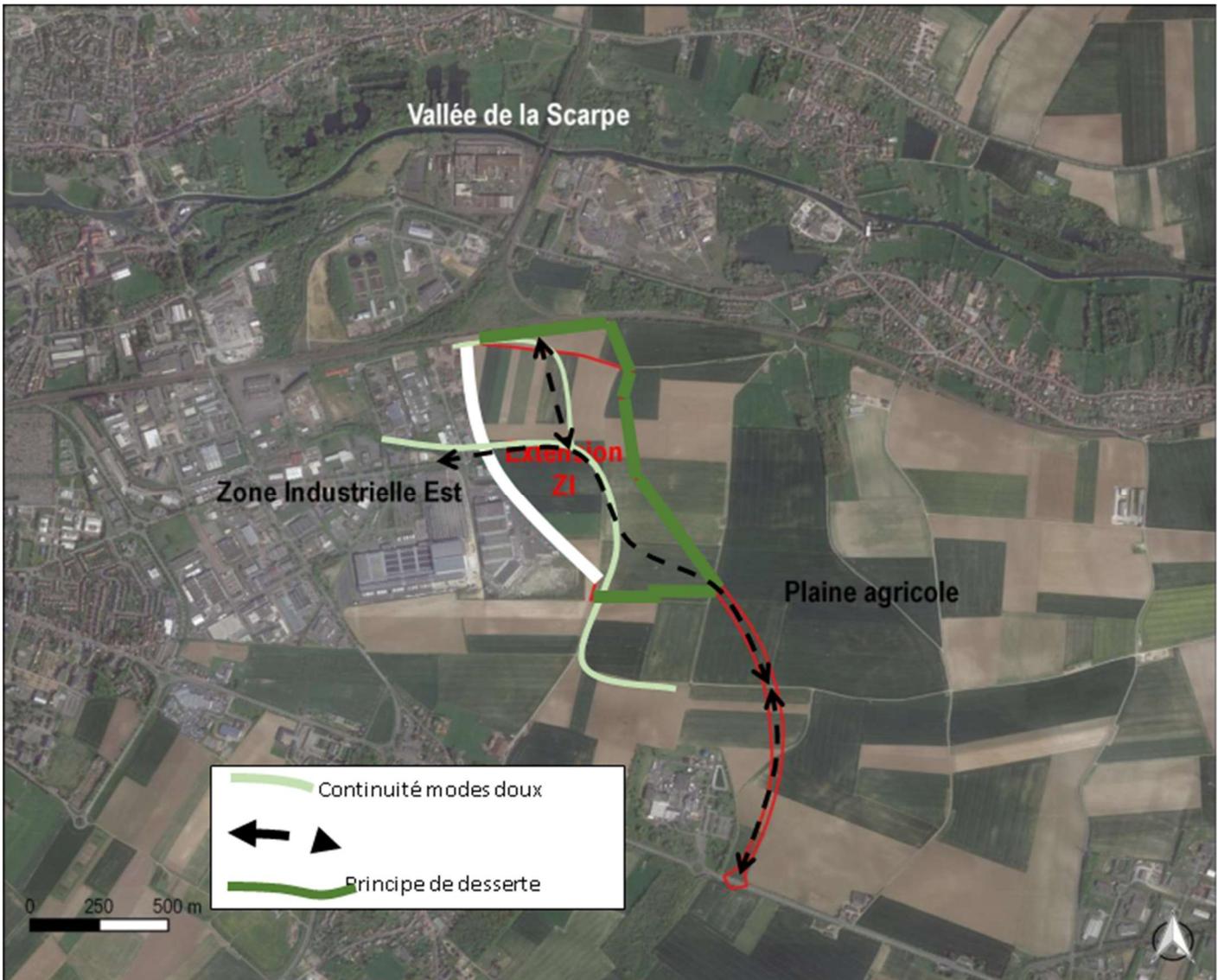
- Par une décantation et assimilation végétale dans les noues
- Par une décantation et des filtres

De la même manière, les eaux pluviales privées seront infiltrées à la parcelle et tout rejet sur le domaine public sera proscrit.

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.**

Schéma conceptuel du projet d'extension de la ZI Est



V. INTERET GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT

V.1 – LES ENJEUX ET OBJECTIFS

Le projet consiste en l'aménagement de l'extension de la ZI Est.

Les raisons du choix de ce projet d'aménagement par la Collectivité découlent des objectifs suivants :

- Organiser une réponse pertinente aux besoins des entreprises
- Répondre aux orientations du SCOT de l'Arrageois de conforter le territoire Est comme pôle d'attractivité régionale de développement économique
- Développer localement l'emploi en créant 1200 emplois environ par l'accueil d'entreprises contribuant au développement de filières d'avenir et à la réindustrialisation durable du territoire
- Pallier l'absence de foncier limitant le développement de nouvelles activités économiques sur le territoire communautaire
- Répondre à la nécessité de transférer certaines activités situées en tissus urbains. En effet, certaines entreprises ancrées sur le territoire depuis de nombreuses années, se trouvent rattrapées par l'urbanisation et sont confrontées à des difficultés de cohabitation. Elles souhaitent se transférer tout en exprimant le souhait de rester sur le territoire
- Prendre en compte dès la conception du projet l'intégration de celui-ci dans le contexte paysager et environnemental existant. De la même manière, le projet veillera à réduire les nuisances induites par son activité
- Offrir une nouvelle desserte pour les activités économiques en apaisant le tissu urbain de la combe de Tilloy-lès-Mofflaines
- Produire des charges foncières cessibles viabilisées adaptées aux besoins des entreprises

V.2 – LES CARACTÈRES DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le projet de réalisation de l'extension ZI EST constitue un projet de pôle de développement économique structurant, s'inscrivant dans le cadre global d'aménagement et de développement économique du territoire Est défini à la fois dans le SCOT de l'Arrageois et le PLUi.

Il permettra l'accueil d'activités économiques créatrices d'emplois (à hauteur de 1200 emplois à maturité de la zone) orientées prioritairement vers les filières d'avenir avec des technologies avancées ou/et contribuant 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.

L'extension de ce parc d'activités historique permettra en outre de répondre aux demandes des entreprises du territoire en développement, pourvoyeuses d'emplois et à haute valeur ajoutée tout en permettant l'implantation de TPE, de PME et Grandes Entreprises.

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 dans lequel il s'insère. Des mesures compensatoires adaptées à ce contexte accompagnent le projet.

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 sa 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.

Les avantages du projet :

- Le projet d'extension de la ZI Est **répond aux enjeux communautaires**. Il contribue à réaliser les objectifs du SCOT de l'Arrageois et du PLUi d'Arras (39 communes) visant au développement et l'attractivité économique du territoire en renforçant notamment les pôles d'envergure régionaux.
- Le projet permet de **développer du foncier disponible pour accueillir de nouvelles activités économiques** contribuant au développement de filières d'avenir et à la réindustrialisation durable du territoire ou des activités souhaitant se transférer au sein de notre territoire, libérant, dans ce second cas de figure, des espaces en tissu urbain pour développer d'autres fonctions (habitat, activités compatibles avec le tissu urbain dense ou le voisinage résidentiel ...).
- Le projet générera des **créations d'emploi à hauteur de 1200 emplois**.
- Un effort tout particulier est porté sur le **paysagement** de la zone et l'intégration du projet dans le paysage local.
- Il **améliorera la desserte de l'ensemble de la ZI EST** : zone existante et extension.
- Il **soulagera le trafic sur le tronçon de la RD 939 qui traverse le tissu résidentiel de la Commune de Tilloy-lès-Mofflaines** et de facto réduira les nuisances liées au trafic routier pour les habitants de Tilloy-lès-Mofflaines.
- La démarche d'évaluation environnementale permet d'intégrer dès la conception du projet, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui accompagnent le projet.
- L'extension de la ZI Est générera des retombées directes et indirectes sur le tissu économique local.
- Les nouvelles implantations d'entreprises engendreront des nouvelles recettes fiscales pour la Collectivité permettant de financer les politiques publiques et notamment la transition énergétique.

Inconvénients du projet :

- Le projet nécessite le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, face au refus de vendre de certains propriétaires ou de désaccords

sur le prix, la Collectivité afin de garantir la réalisation du projet, pourra recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans la mesure du possible, un minimum de propriétés sera acquis par expropriation. La connaissance de cette évolution du site est ancienne puisqu'inscrite au PLU de la commune de Tilloy-lès-Mofflaines depuis sa version approuvée en 2008. De plus, l'acquisition des terrains fait l'objet d'une juste compensation financière dans le cadre d'accords amiables, permise par l'application d'un protocole.

- Les exploitants agricoles de la zone, possiblement impactés par la perte d'une partie de leur outil de travail, seront compensés soit par le biais d'une indemnité financière, soit par l'attribution de nouvelles parcelles à cultiver dans un périmètre proche.
- Le projet va mobiliser des terres agricoles, identifiées au SCOT comme zone de développement économique et au PLUi en zone à urbaniser. Pour autant, ce volet fait l'objet de compensation.
- Le projet engendre l'artificialisation de certains espaces : ouvrages publics, emprises des constructions et annexes. Pour autant, l'ensemble de la zone d'activité ne sera pas artificialisé. Les parcelles comprendront des espaces maintenus en pleine terre et l'aménagement comporte un parti paysager qui assurera l'insertion paysagère du projet mais aussi la diversité écologique (diversité écologique plus importante en zone d'activité qu'en plaine agricole conventionnelle). Par ailleurs, les phases de travaux prendront en compte des mesures pour restreindre l'impact sur les milieux.
- Le projet engendre un coût de viabilisation et d'aménagement. Néanmoins, il génère également des recettes de commercialisation (cession de charges foncières) et des recettes fiscales. Ces recettes fiscales sont récurrentes (annuelles).

Aussi, les inconvénients de l'opération d'aménagement de l'extension de la ZI Est n'apparaissent pas excessifs au regard des nombreux avantages apportés par ce projet de développement économique. Le projet ne pouvant être réalisé sur des seules emprises publiques, la mise en œuvre du projet justifie l'acquisition du foncier avec, en cas de nécessité, le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le projet ne pourrait être réalisé dans des conditions équivalentes sans cette maîtrise foncière.

Dans ces conditions, l'opération d'aménagement relative à l'extension de la ZI Est ne porte pas une atteinte disproportionnée à la propriété privée au regard du bilan précédemment exposé et compte tenu de l'intérêt général ainsi démontré. Aussi, il est demandé à M. le Préfet du Pas-de-Calais de déclarer d'utilité publique l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement afférente à l'extension de la ZI Est.