

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**

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

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

*Octobre 2024*

**46 COMMUNES  
1 SEUL TERRITOIRE**

**Arras**  
Communauté  
Urbaine 

 Communauté Urbaine d'Arras  
 @GrandArras  
 grandarras  
 [www.cu-arras.fr](http://www.cu-arras.fr)

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

**DOSSIER D'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE**

**SOMMAIRE**

- Délibération
- Informations juridiques et administratives
- Plan de situation
- Plan périmétrique
- Notice explicative
- Plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages
- Estimation sommaire des dépenses

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**

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

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

**46 COMMUNES  
1 SEUL TERRITOIRE**

**Arras**  
Communauté  
Urbaine 

 Communauté Urbaine d'Arras  
 @GrandArras  
 grandarras  
 [www.cu-arras.fr](http://www.cu-arras.fr)

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**

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

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

**Délibération**

**46 COMMUNES  
1 SEUL TERRITOIRE**

**Arras**  
Communauté  
Urbaine 

 Communauté Urbaine d'Arras  
 @GrandArras  
 grandarras  
 [www.cu-arras.fr](http://www.cu-arras.fr)

**Délibérations du Conseil de la Communauté**

**SEANCE du 16 DECEMBRE 2021**

**Présidence de Monsieur Frédéric LETURQUE**

**Secrétaire : Madame Karine BOISSOU  
Déléguée d'ARRAS**

**Date de convocation : le 10 décembre 2021**

**Etaient Présents :** Jean Paul LEBLANC, Déborah Anne DELALIN, Patrick LEMAIRE, Sylviane DAL POS, Pascal DUTOIT, Valérie ELHAMINE, Jean-Pierre JULIEN, Frédéric LETURQUE, Denise BOCQUILLET, Jean-Pierre FERRI, Emmanuelle LAPOUILLE-FLAJOLET, Nathalie GHIERBRANT, Tanguy VAAST, Karine BOISSOU, Marylène FATIEN, Thierry SPAS, Aude VILETTE-TORILLEC, Pascal LEFEBVRE, Evelyne BEAUMONT, Sylvie NOCLERCQ, François-Xavier MUYLAERT, Colette MARIE, Alban HEUSELE, Mélanie PAWLAK, Isabelle DERUY, Roger KARPINSKI, Pierre ANSART, Sylvie LETUPPE, Cédric DUPOND, Christelle FRUCHART, Michel DOLLET, Cédric DELMOTTE, Jean-Claude PLU, Jean-Marie DISTINGUIN, Jean-Paul FLOCHÉL, Jean-Guy LESAGE, Françoise ROSSIGNOL, Philippe VIARD, Michelle CAVE, Philippe QUANDALLE, Charline CAILLIEREZ, Michel MATHISSART, Didier LEDHE, Philippe CANLER, Reynald ROCHE, Sylvain ROY, Jean-Marc DEVISE, Jean-Pierre PUCHOIS, Jean-Claude LEVIS, Betty CONTART, Gabriel BERTEIN, Léon LEBAS, Arnold NORMAND, Nicolas DESFACHELLE, Laurence FACHAUX-CAVROS, Nicolas KUSMIEREK, Nathalie CARTIGNY, Dominique DELATIRE, Alain CAYET, Astrid SAVARY, Alain VAN GHELDER, Carole ROUX, Didier MICHEL, Eric DUFLOT, Philippe ROUSSEAU.

**Excusés suppléés :** Jean-Luc TILLARD suppléé par Régine DELPLACE, Jean-Claude BLOUIN suppléé par Eric DELEPAUX.

**Excusés ayant donné pouvoir :** Claire HODENT donne pouvoir à Aude VILETTE-TORILLEC, Ziad KHODR donne pouvoir à Karine BOISSOU, Nadine GIRAUDON donne pouvoir à Pascal LEFEBVRE, Vincent THERY donne pouvoir à Nicolas DESFACHELLE, Alexandre MALFAIT donne pouvoir à Emmanuelle LAPOUILLE-FLAJOLET, Mickaël AUDEGOND donne pouvoir à Alain VAN GHELDER, Gauthier OSSELAND donne pouvoir à Emmanuelle LAPOUILLE-FLAJOLET, Stéphane PRINCE donne pouvoir à Sylvie NOCLERCQ, Alexandre PEROL donne pouvoir à Tanguy VAAST, Claude FERET donne pouvoir à Jean-Pierre FERRI, Olivier MAURY donne pouvoir à Sylvain ROY, Olivier DEGAUQUIER donne pouvoir à Arnold NORMAND, Guy BRAS donne pouvoir à Alain CAYET, Bernard MILLEVILLE donne pouvoir à Isabelle DERUY, Laure NICOLLE donne pouvoir à Evelyne BEAUMONT, Zohra OUAGUEF donne pouvoir à Marylène FATIEN.

**Excusés :** Thierry OCCRE, Claude LECORNET, Didier WILLEMAËT, Alain BARTIER, Jean-Marie TRUFFIER.

**Communes de Tilloy-Les-Mofflaines, Feuchy et Saint-Laurent-Blangy  
Extension de la Zone Industrielle Est  
Engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique  
valant mise en compatibilité du PLUI**

Monsieur le Président donne lecture du rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Comme vous le savez, le succès rencontré par les 3 parcs d'activités majeurs implantés à l'est du territoire (zone industrielle Est, Artoipole I et II, Actiparc) nous invite à poursuivre la stratégie de développement d'une offre foncière qualitative, destinée à l'implantation d'entreprises à la recherche d'un emplacement stratégique ou en quête de synergies avec l'environnement local permettant à notre territoire de continuer à générer valeur ajoutée, création d'emplois et richesses.

Ce pôle économique d'envergure régionale, constitué par ces trois parcs, a été renforcé dans le cadre du PLUI.

L'extension de la Zone Industrielle Est, parc d'activités de l'agglomération datant de 1970, s'inscrit ainsi pleinement dans cet objectif et constitue une première étape de ce renforcement.

Ce projet est compatible avec les orientations du SCOT de l'Arrageois et permet l'extension à court terme de la zone sur une surface d'environ 48,5 ha.

Dans ce cadre, par délibération en date du 13 février 2020, le Conseil Communautaire a approuvé les objectifs de l'opération d'aménagement et décidé le lancement d'une procédure de ZAC en vue de la réalisation de l'extension de la ZI Est. Par la même délibération, il a défini les modalités de la concertation préalable relative à cette opération d'aménagement.

Par délibération en date du 8 avril 2021, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de cette concertation préalable.

Dans le cadre de la constitution du dossier de création de la ZAC, la Communauté Urbaine d'Arras a également procédé à l'évaluation environnementale du projet, conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du code de l'Environnement.

Ainsi, par délibération en date de ce 16 décembre 2021, le Conseil Communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC « Extension de la ZI Est ».

Considérant que pour permettre la réalisation de cette opération, notre établissement public doit disposer, dans les meilleurs délais, des terrains nécessaires à l'exécution de cette opération d'intérêt général, en recourant à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que la procédure d'expropriation nécessite d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique et conjointement une enquête parcellaire pour obtenir du Préfet un arrêté portant déclaration d'utilité publique du projet et cessibilité des emprises nécessaires à sa réalisation ;

Considérant que cette procédure d'expropriation permettra à la Communauté Urbaine d'obtenir la maîtrise foncière des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération qui n'auront pu faire l'objet d'une acquisition amiable ;

Considérant que ces acquisitions amiables seront privilégiées et que la Communauté Urbaine a d'ores et déjà engagé des discussions avec les propriétaires et occupants concernés ;

Considérant que le projet de ZAC impose également de faire évoluer notre plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) par le biais d'une procédure de mise en compatibilité consistant à mettre en place une enquête publique unique portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.1, L.110-1, L.121-1 et suivants, L.122-5, L.131-1 et suivants, R.111-1 et suivants, R.112-1 et suivants, R.131-1 et suivants, R.132-1 et suivants ;

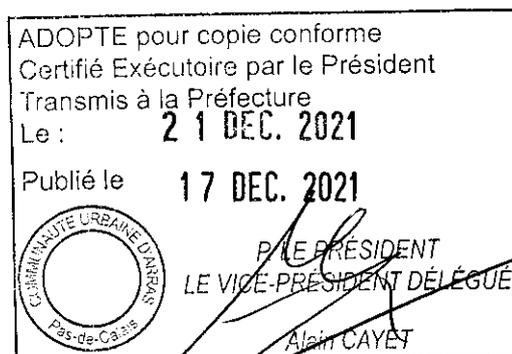
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-14 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.121-15-1 et suivants, L.122-1 et suivants, L.123-1 et suivants, L.126-1, R.122-1 et suivants, R123-1 et suivants ;

Après avis de la commission compétente, il vous est donc aujourd'hui proposé :

- d'approuver l'engagement des démarches nécessaires à l'acquisition, par voie amiable ou à défaut d'accord amiable par voie d'expropriation, des parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC « Extension de la ZI Est » ;
- d'approuver en conséquence l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUI pour la réalisation de la ZAC « Extension de la ZI Est », et de solliciter de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire concernant cette opération ;
- de préciser que les acquisitions amiables seront réalisées conformément au protocole communautaire conclu le 7 novembre 2018 entre les organisations professionnelles agricoles et la Communauté Urbaine d'Arras, dépassant les barèmes applicables par le service du Domaine eu égard à un contexte de compétitivité des territoires. A défaut d'accord amiable, en cas de poursuite des acquisitions par voie d'expropriation, la notification des offres et la procédure judiciaire de fixation des indemnités seraient poursuivies sur les bases d'évaluation fixées par le service du Domaine ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la régularisation de cette opération d'ensemble.

Adopté à la majorité (vote contre de Colette MARIE).



*« La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de LILLE ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté Urbaine d'Arras, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal ».*

**Accusé de réception préfecture****Objet de l'acte :**

Communes de Tilloy-Les-Mofflaines, Feuchy et Saint-Laurent-Blangy - Extension de la Zone Industrielle Est - Engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLUI

**Date de transmission de l'acte :** 21/12/2021

**Date de réception de l'accusé de réception :** 21/12/2021

**Numéro de l'acte :** DC161221-106 ( voir l'acte associé )

**Identifiant unique de l'acte :** 062-200033579-20211216-DC161221-106-DE

**Date de décision :** 16/12/2021

**Acte transmis par :** Romain SAVARY

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :**  
2. Urbanisme  
2.1. Documents d urbanisme  
2.1.4. ZAC

**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](http://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<sup>ère</sup> 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

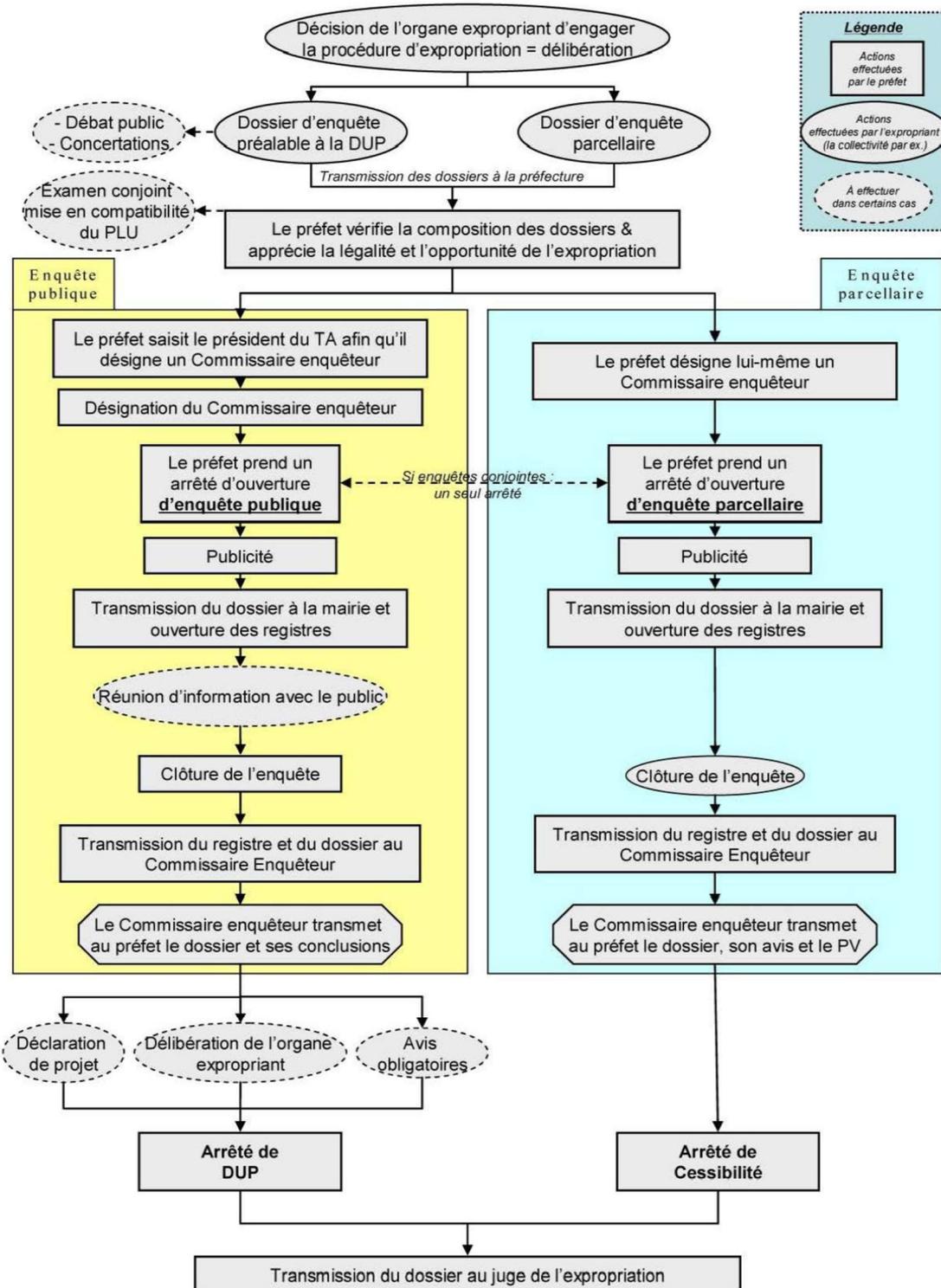
L'enquête parcellaire est quant à elle destinée à vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux services de la publicité foncière) directement concernés par le projet, en application 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 Plu 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).

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**

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

**DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI  
Pièce n°2 : Plan de situation**

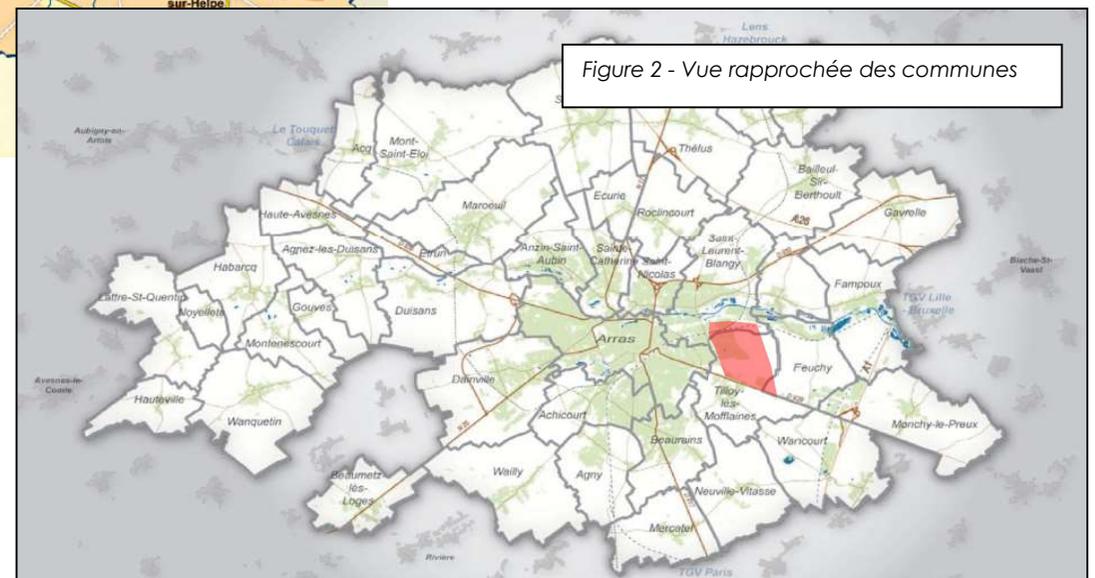
**46 COMMUNES  
1 SEUL TERRITOIRE**

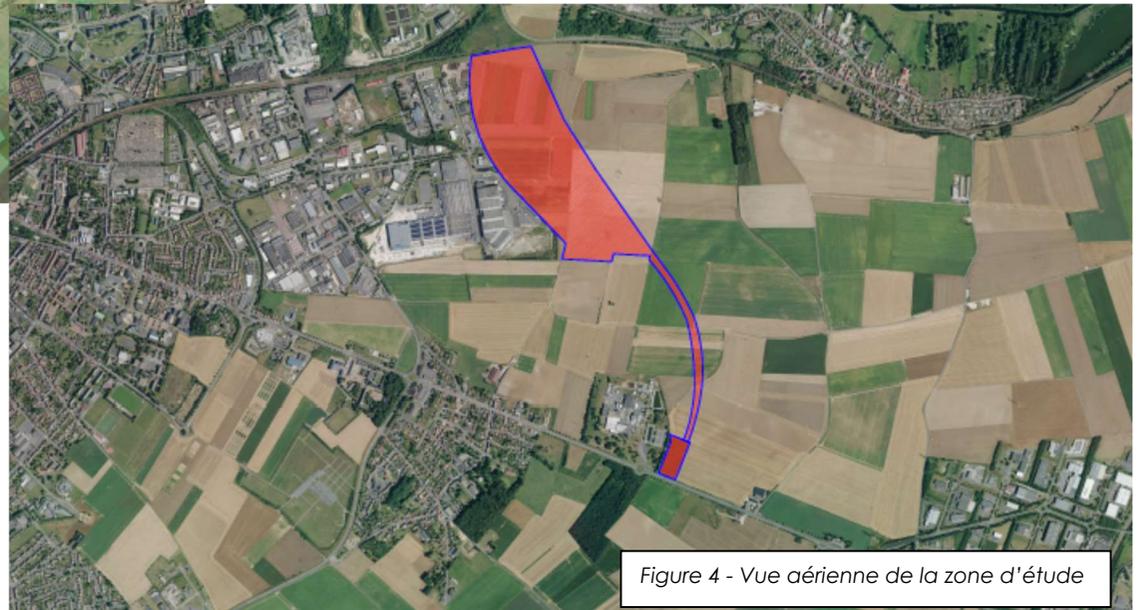


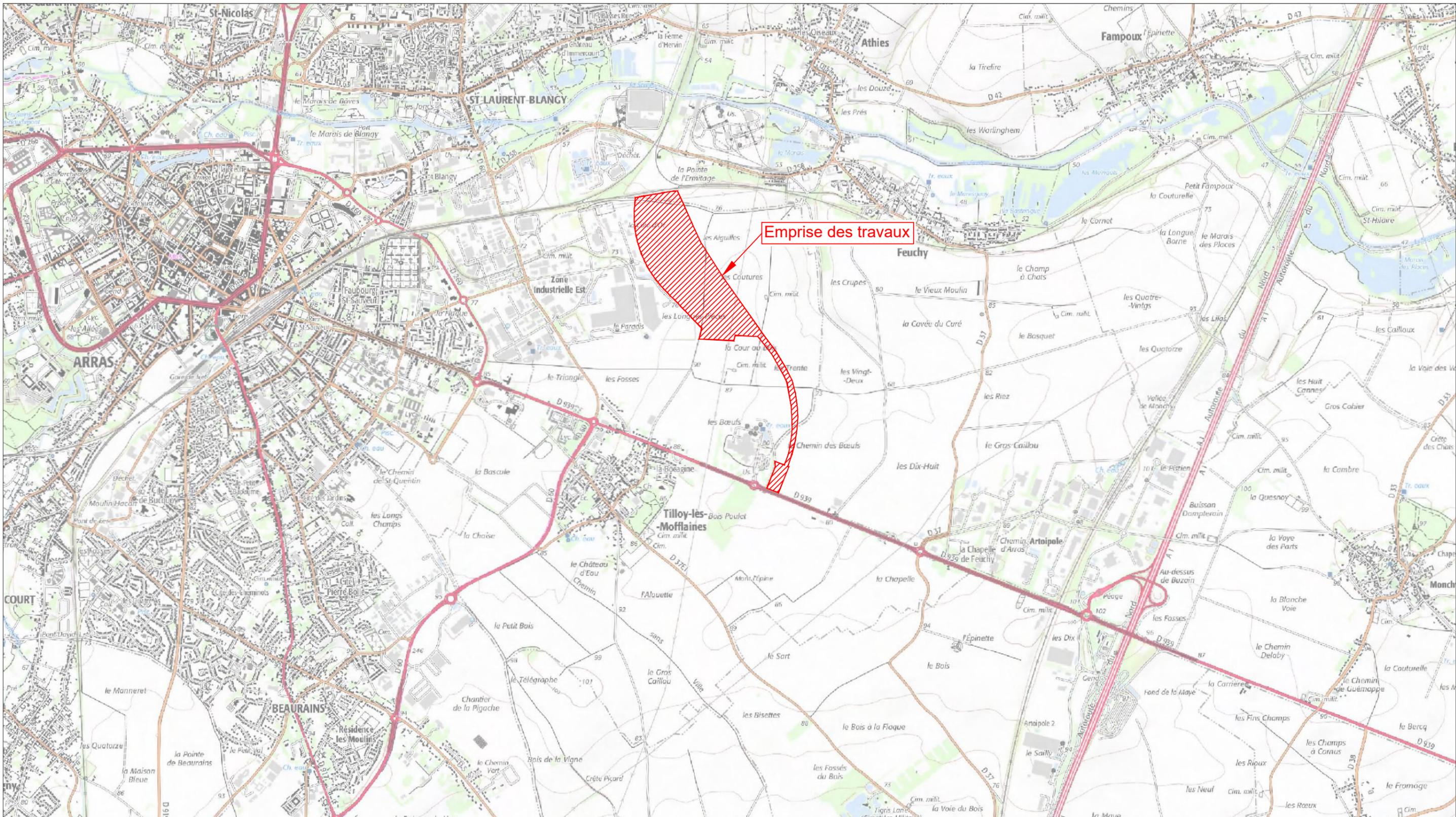
 Communauté Urbaine d'Arras  
 @GrandArras  
 grandarras  
 [www.cu-arras.fr](http://www.cu-arras.fr)



Figure 1- Localisation générale des Communes de Tilloy les Mofflaines, Saint Laurent Blangy et Feuchy







Communes de Feuchy, Tilloy-Les-Mofflaines et Saint Laurent Blangy

Extension de la ZI Est

Plan de localisation

Echelle : 1/25000

27 juillet 2022



Communauté Urbaine d'Arras

La Citadelle  
146, allée du Bastion de la Reine.  
CS 10345  
62026 Arras Cedex

**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**

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

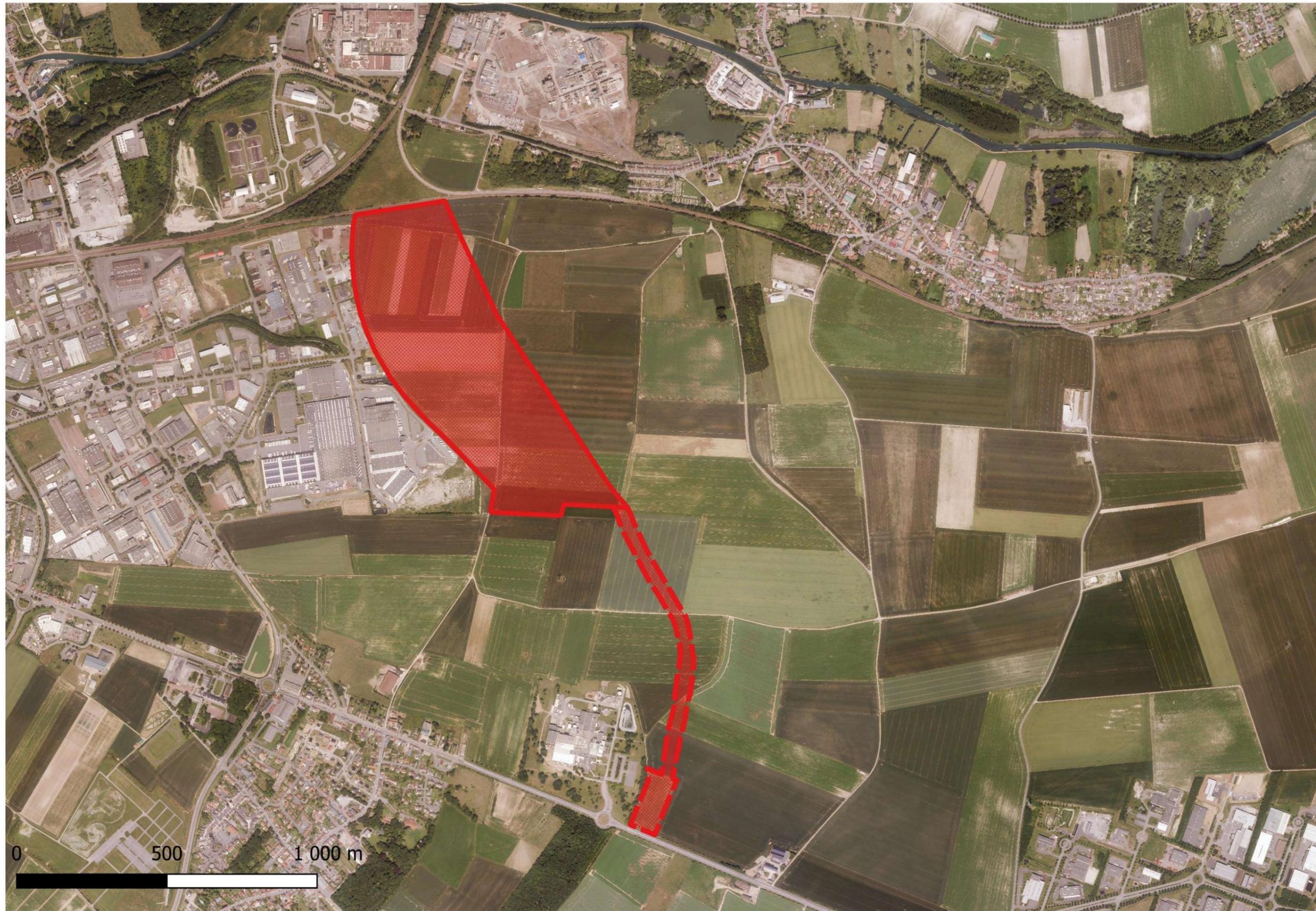
**DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI**

**Pièce n°3 : Plan périmétrique**

**46 COMMUNES  
1 SEUL TERRITOIRE**



 Communauté Urbaine d'Arras  
 @GrandArras  
 grandarras  
 [www.cu-arras.fr](http://www.cu-arras.fr)



Pièce 3 : Plan périmétrique



DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Commune de FEUCHY / Section ZD

Commune de SAINT-LAURENT-BLANGY / Section AM

Commune de TILLOY-LES MOFFLAINES / Sections AH et Y

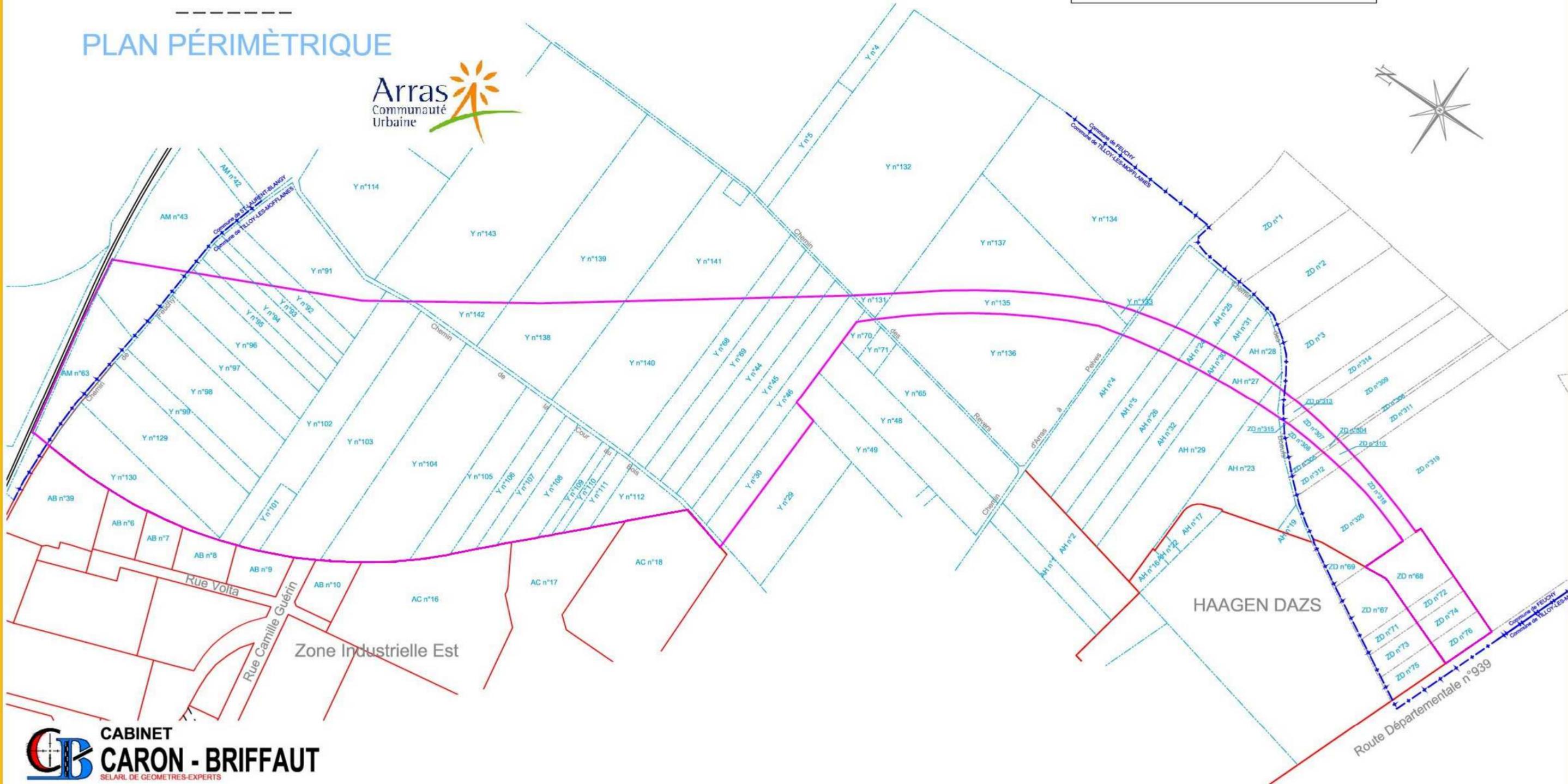
Extension Zone Industrielle Est et Raccordement à la RD n°939

PLAN PÉRIMÉTRIQUE



**LEGENDE**

- Périimètre du projet
- Limite de propriété réelle
- - - Parcelaire cadastral (limite non réelle, non garantie)
- + + + Limite de commune



**CABINET CARON - BRIFFAUT**  
 SELARL DE GEOMETRES-EXPERTS

Parc des Bonnettes  
 11B Rue Willy Brandt  
 62000 ARRAS  
 TEL. 03.21.73.25.73  
 arras.geometres@caronbriffaut.com  
 Site internet: <http://www.geometres-caron-briffaut.com>

74 Boulevard de la Liberté  
 59400 CAMBRAI  
 TEL. 03.27.70.74.95  
 cambrai.geometres@caronbriffaut.com



**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](http://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 :

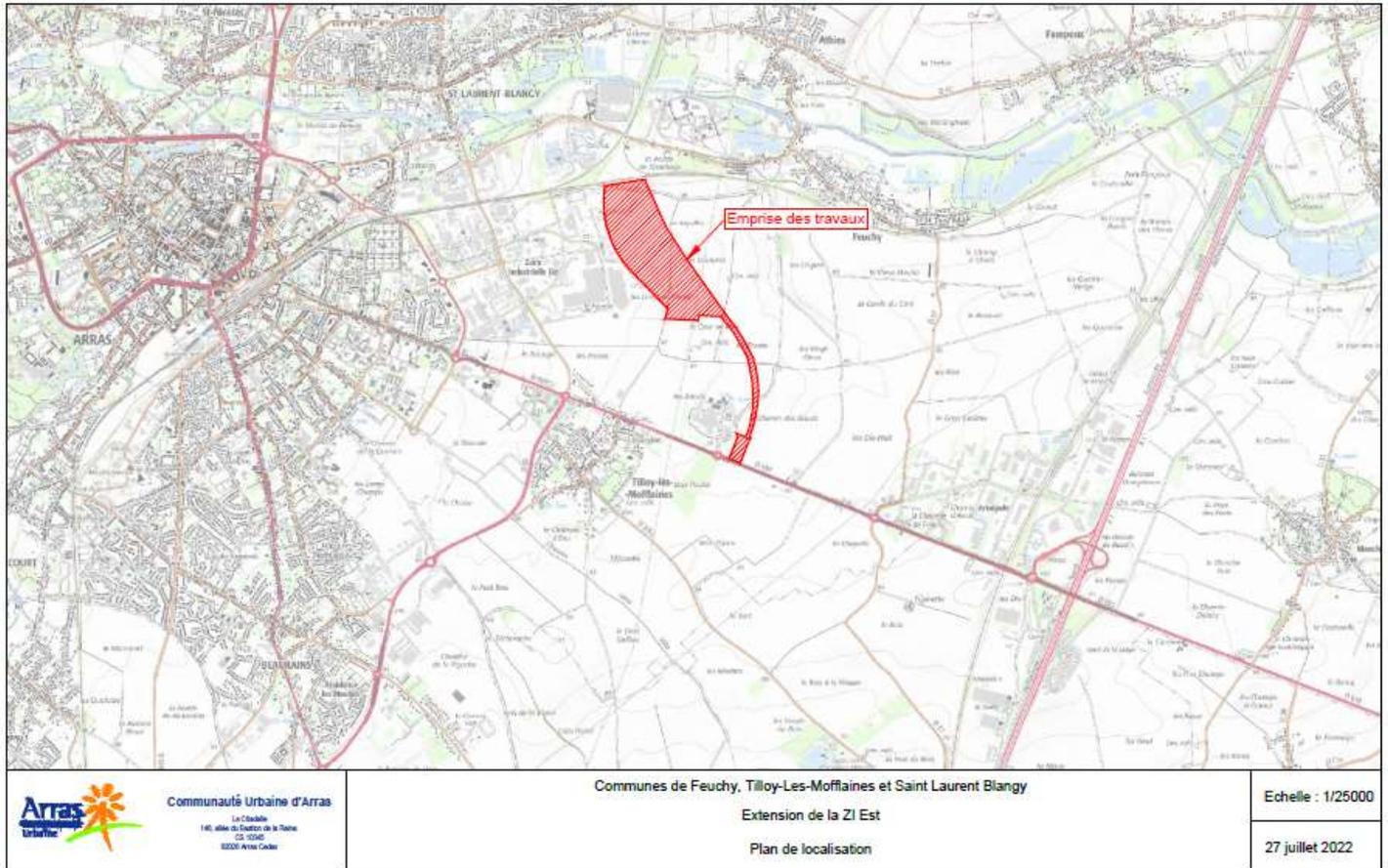
- Tilloy-lès-Mofflaines
- Saint-Laurent-Blangy
- Feuchy

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.

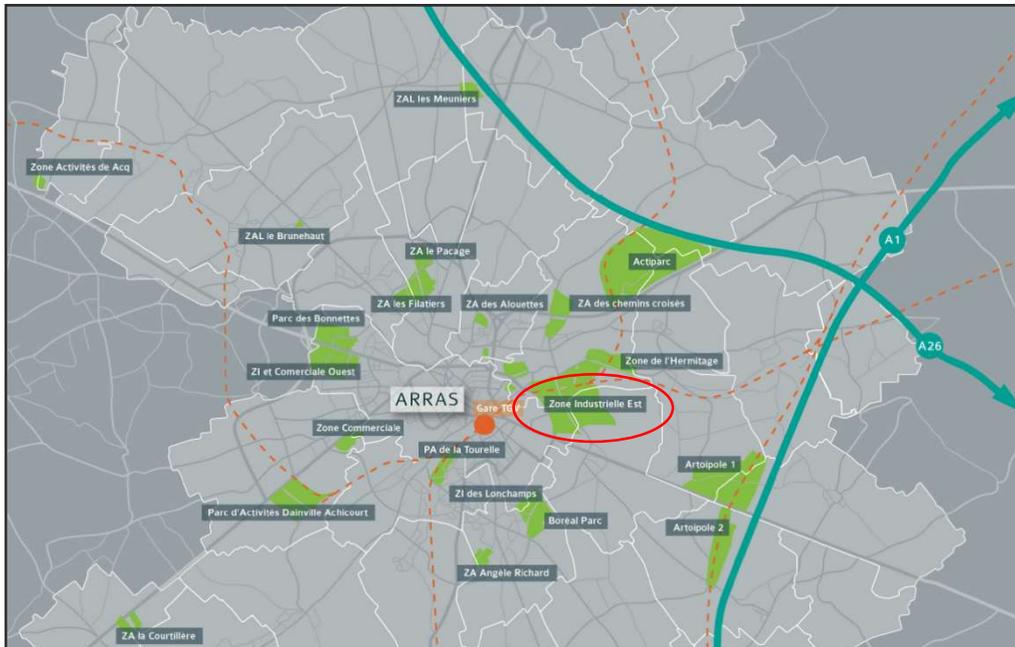
Les 3 parcs d'activités d'envergure régionale qui structurent le territoire communautaire ont générés à ce jour environ 7500 emplois. Ces 10 dernières années, une cinquantaine d'entreprise s'est implantée sur ces parcs créant environ 4000 emplois. Ces données témoignent de la dynamique économique du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



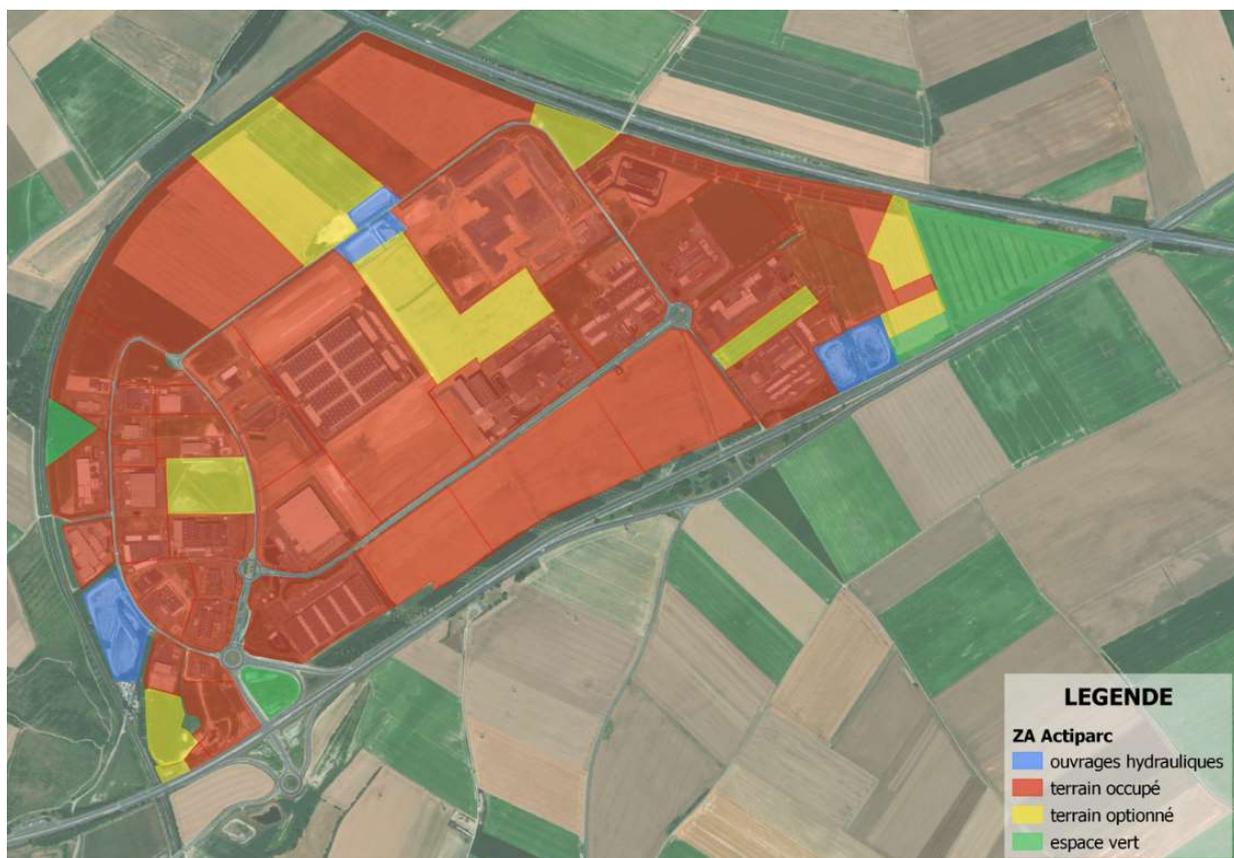
Occupation de la zone Artoipole 2 à juin 2022

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**.

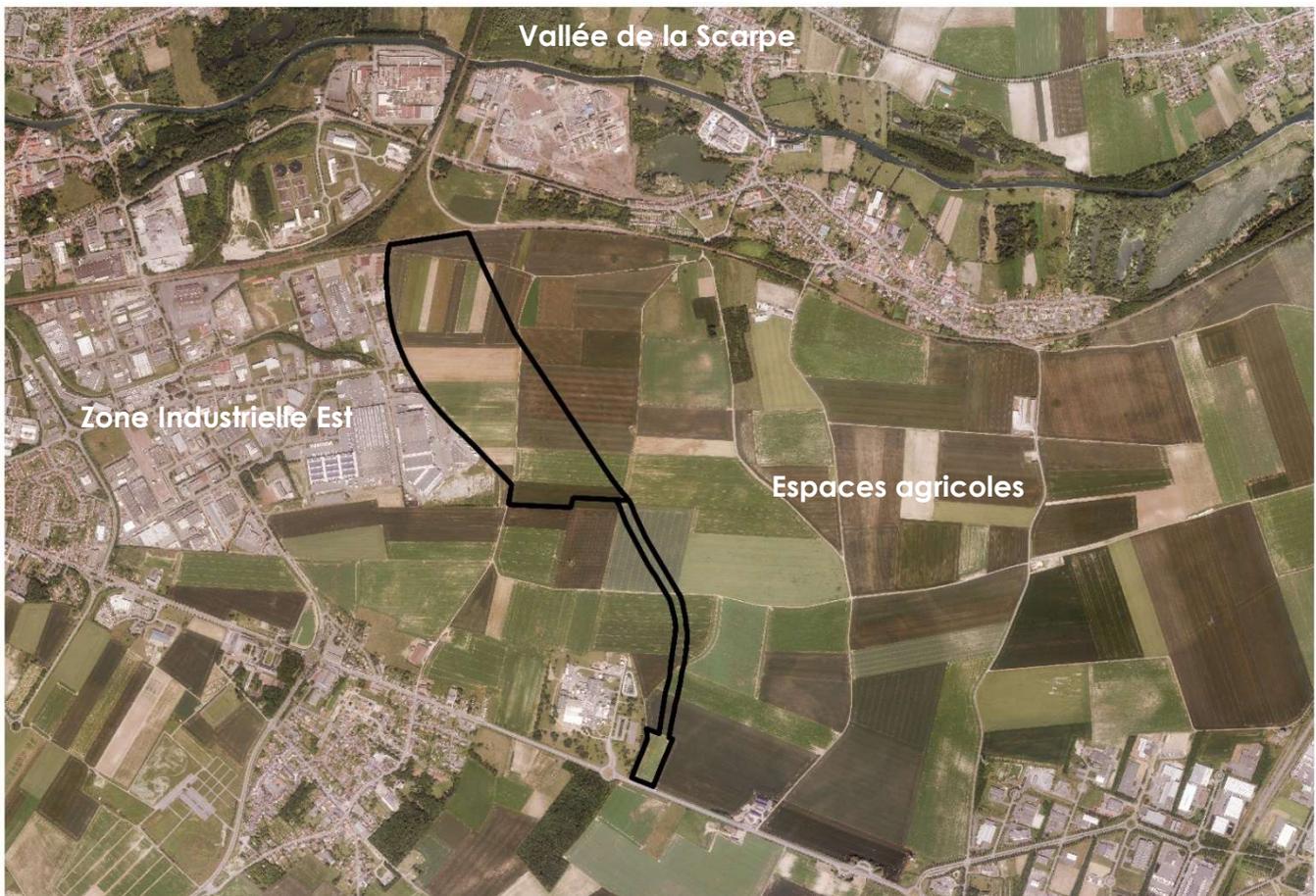
La zone d'étude se situe entre les **Paysages de la Vallée de la Scarpe** et les **Paysages de Plateaux agricoles**.

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

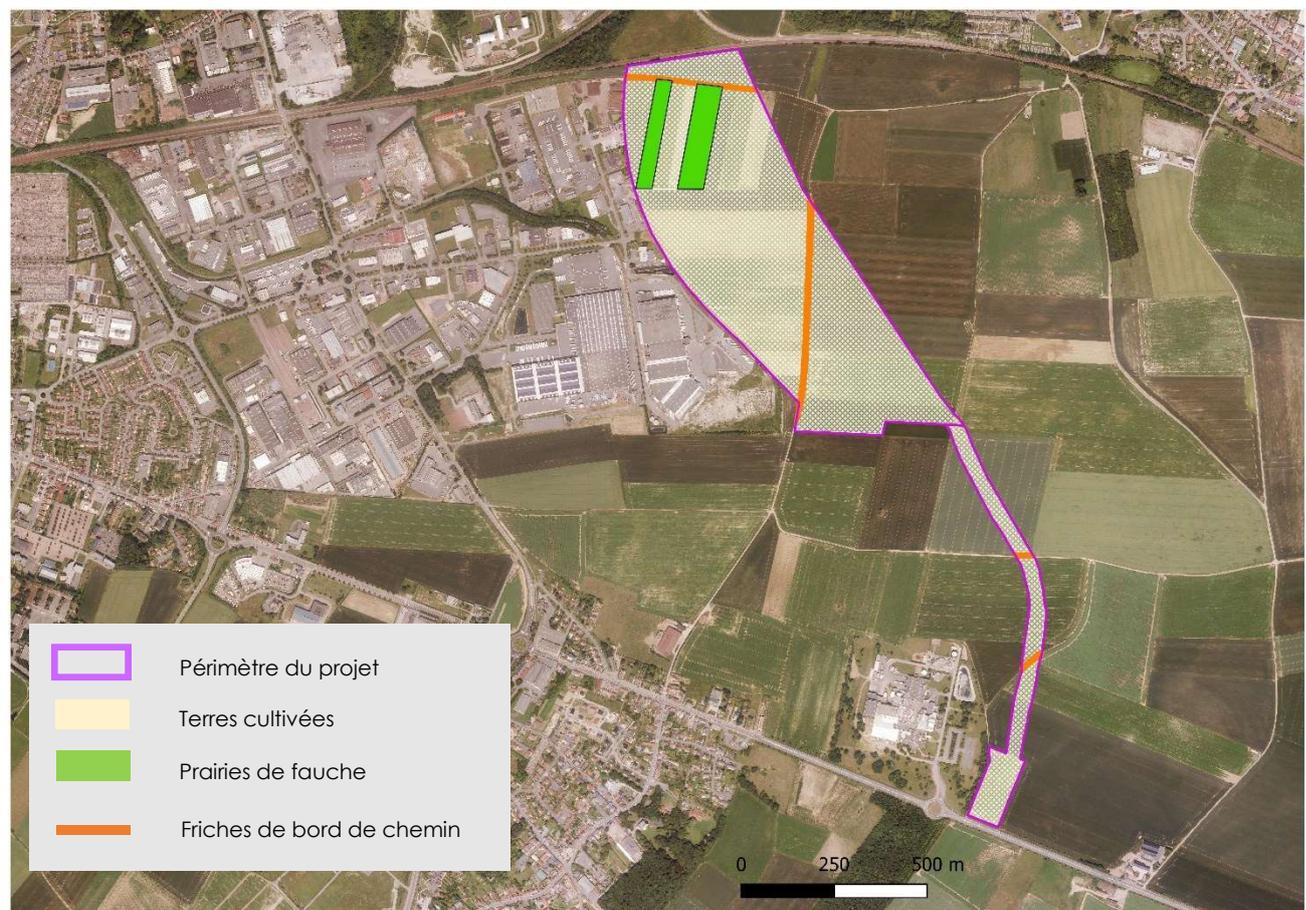


La ZAC « extension de la ZI EST » s'insère dans la continuité de la zone industrielle actuelle sur un fond paysager plutôt ouvert. L'aménagement de la ZAC sera donc l'occasion de développer un projet de couture entre des tissus différents avec une volonté de respecter l'ouverture du paysage.

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



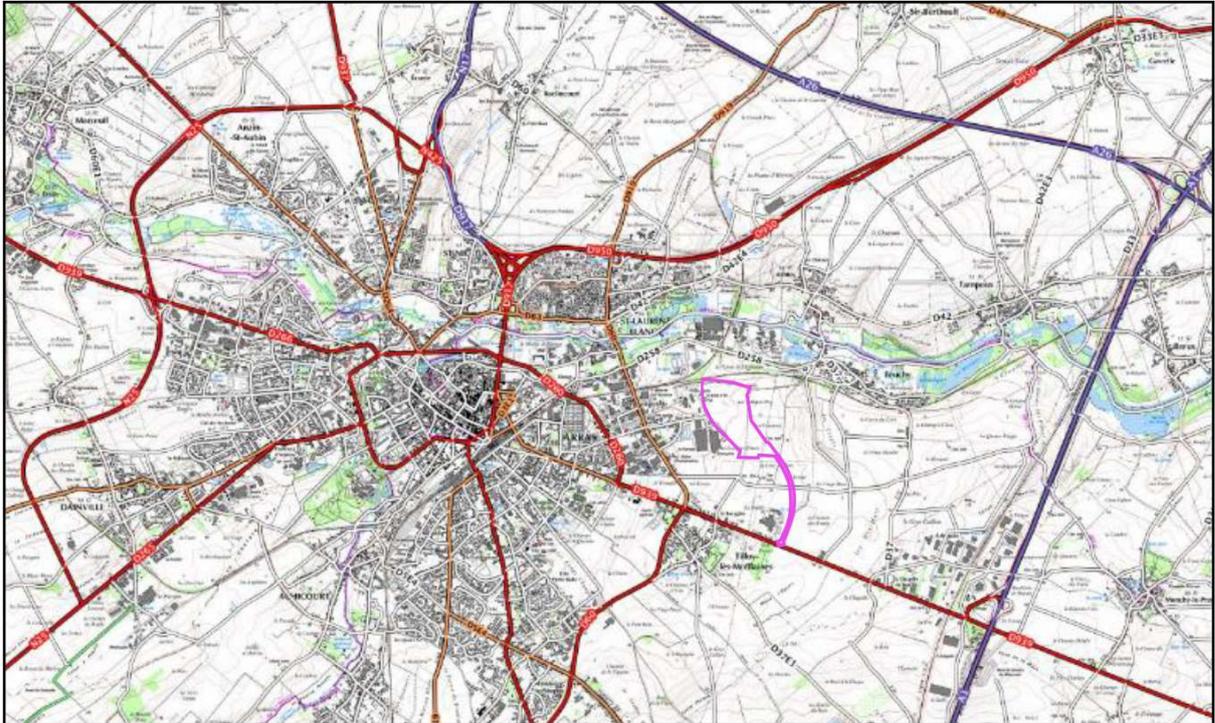
Vers le RD 939

### 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<sup>ème</sup> 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.

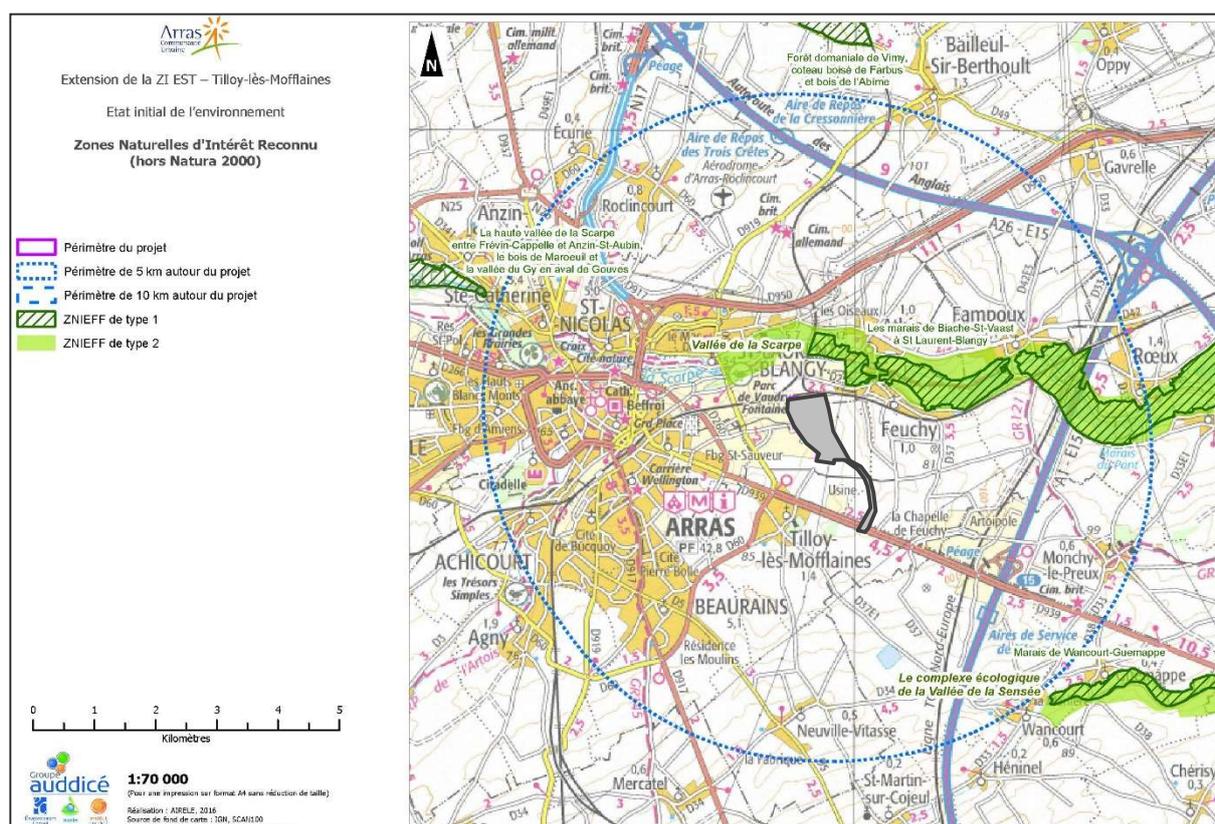
#### Deux catégories de zones sont définies :

- **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<sup>ème</sup>.

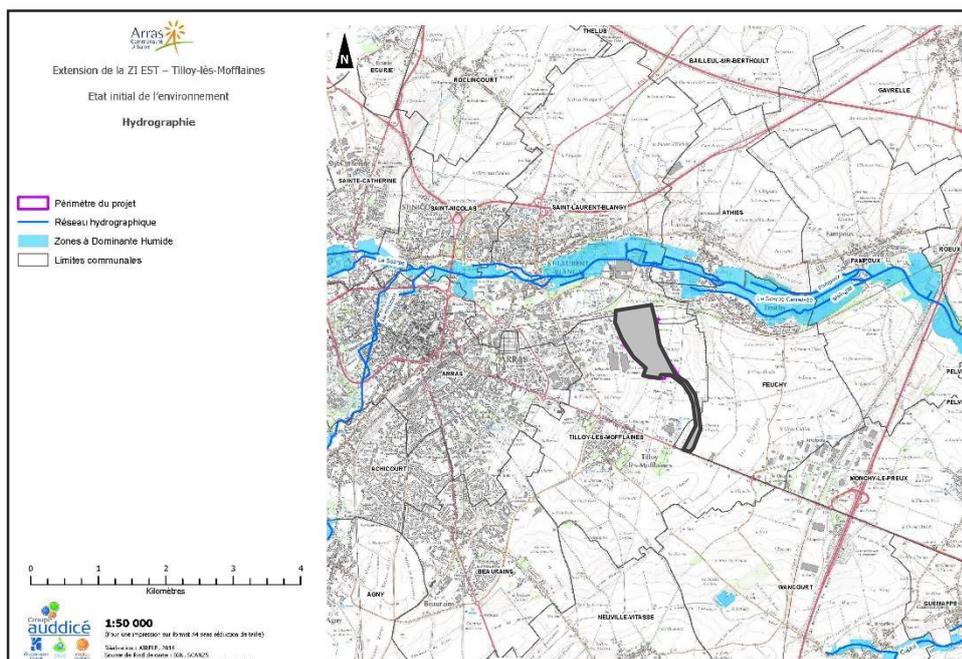
Ce recensement n'a pas de portée réglementaire directe sur le territoire ainsi délimité. Il permet néanmoins de signaler la présence potentielle, sur une commune ou partie de commune, d'une zone humide. Il convient, dès lors qu'un projet d'aménagement ou qu'un document de planification est à l'étude, 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.

## Carte des zones à dominante humide à proximité du site d'étude



Par ailleurs, **une étude de caractérisation réalisée en juin 2017 a conclu que la zone d'emprise du projet n'est pas une zone humide.**

### III.5.3 - Environnement paysager

Le site de projet s'insère sur une zone de plateau dans un **paysage ouvert** mais **entre deux secteurs urbanisés** :

- **D'une part, à l'Ouest la zone d'activités existante**, structurée autour de deux axes forts.
- **D'autre part, au Nord la voie ferrée, des activités industrielle puis au-delà la vallée de la Scarpe au nord.**

L'aménagement du site devra ainsi trouver un bon équilibre entre le bâti et les espaces paysagers afin de donner une nouvelle lecture à un site en entrée de ville, aujourd'hui peu mis en valeur.

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....

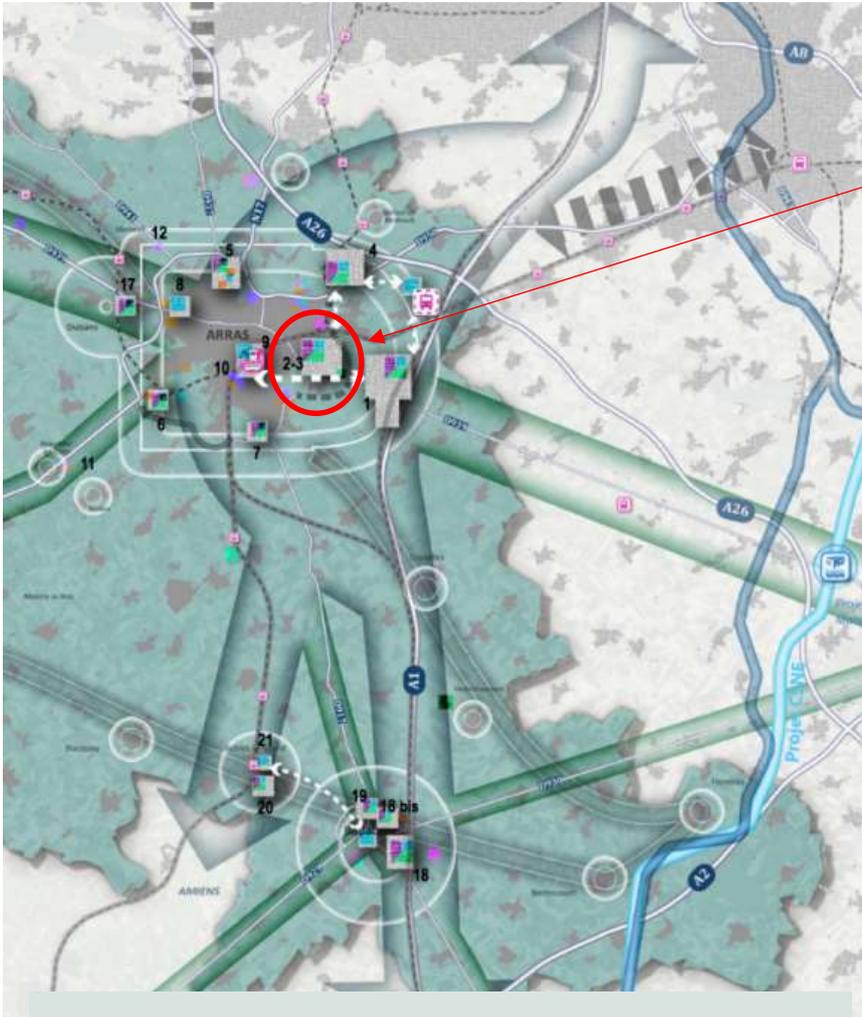
Ces pôles développent des services métropolitains et des espaces d'activités « de grands flux et grand rayonnement » associés à des infrastructures « internationales » structurantes (A1-A26, Gare TGV, projet de Gare Européenne) et une accessibilité de haut niveau.

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

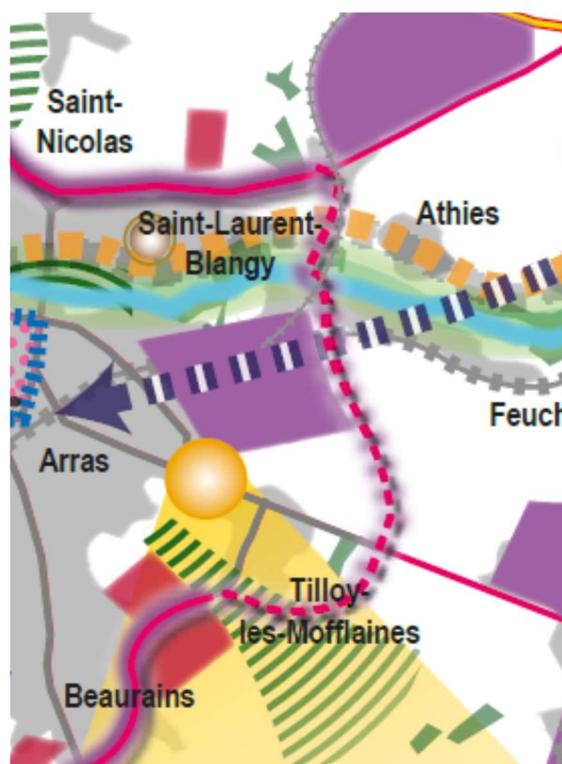
Source : PLUI CUA (39 communes)

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... ».

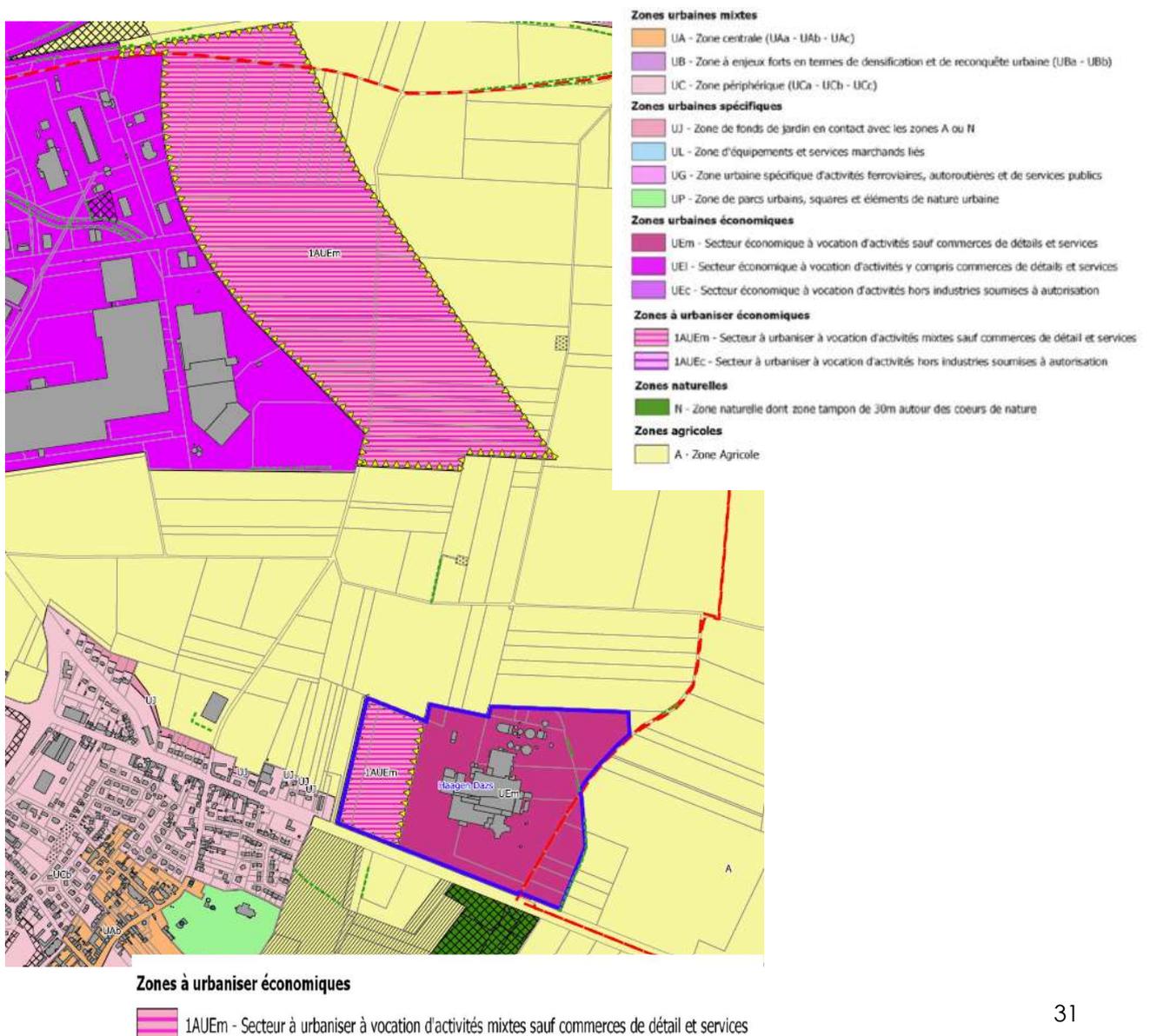
Pour plus de transparence, le plan de zonage sera modifié afin d'inclure l'aménagement viaire permettant de desservir la future zone par le sud à partir de la RD 939 en secteur 1AUEm autorisant les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et les « installations et constructions qui constituent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

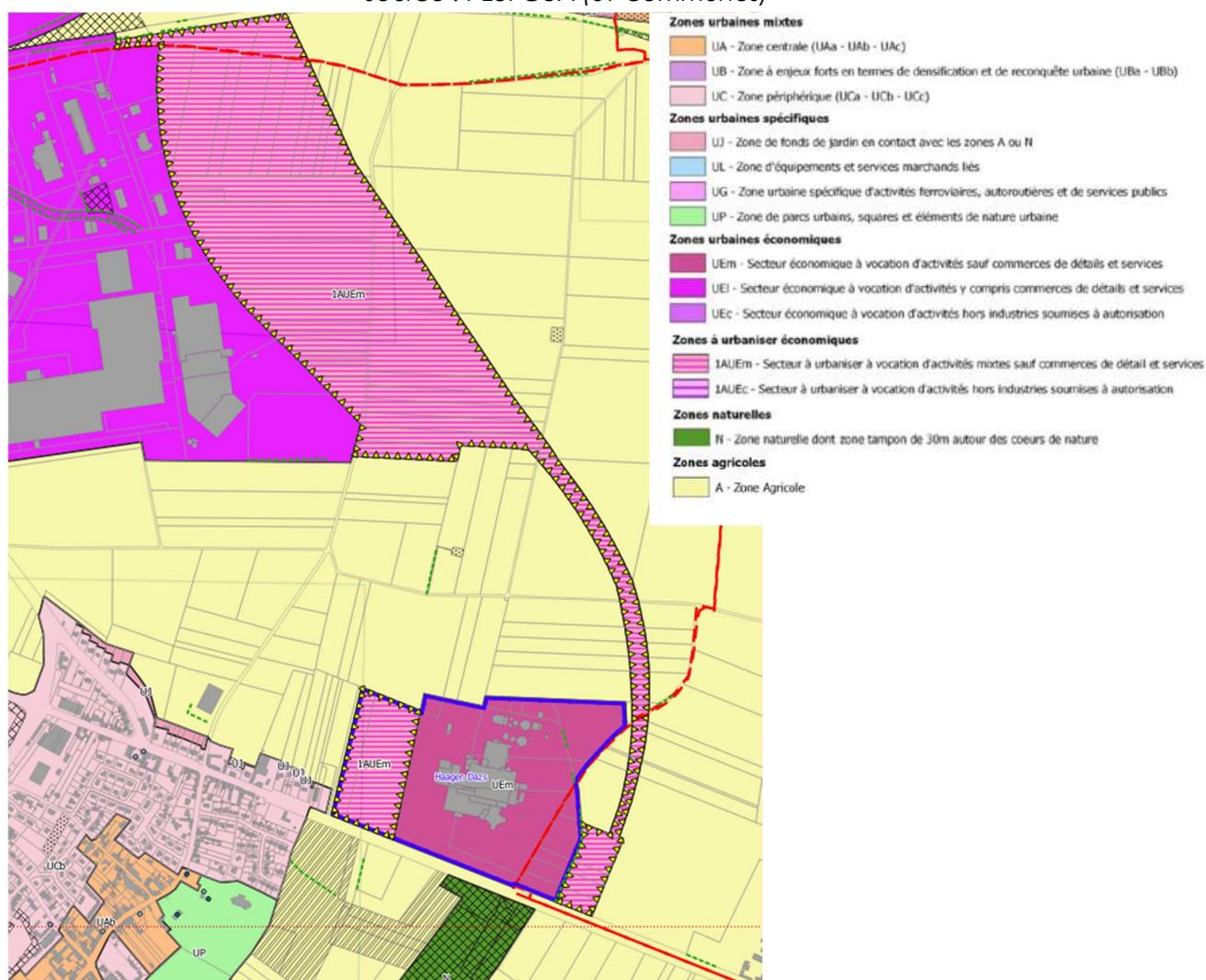


L'emprise de l'extension de la ZI Est destinée à accueillir les futures installations et constructions d'activités est complètement comprise en secteur classé au PLUI 1AUEm (secteur d'urbanisation future à vocation d'activité économique).

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.

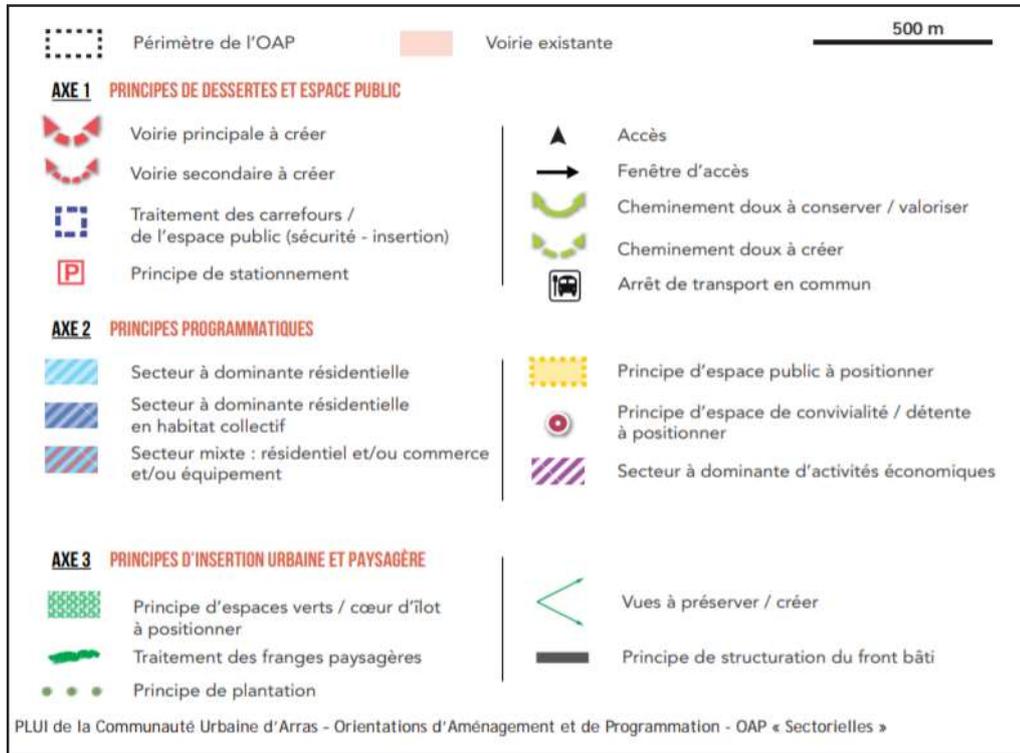
Enfin, le projet sera directement raccordé à la RD939 (axe Montreuil – Arras – Cambrai) par un giratoire, au sud du périmètre d'étude.

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.

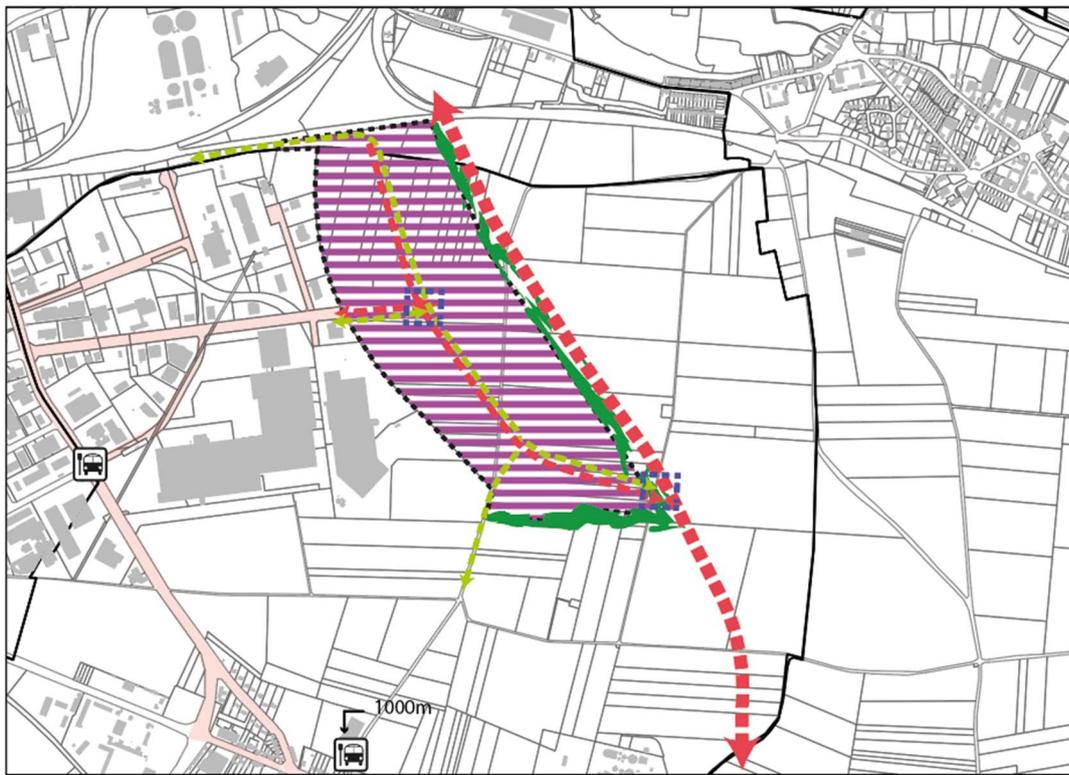
Ainsi, l'esprit général de l'OAP est respecté, mais pour être en pleine cohérence avec ce document, il est nécessaire de procéder à une modification à minima, en créant un nouvel accès au sud de la zone sur la voie à créer, en supprimant la voie secondaire en continuité de la rue Camille Guérin de la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

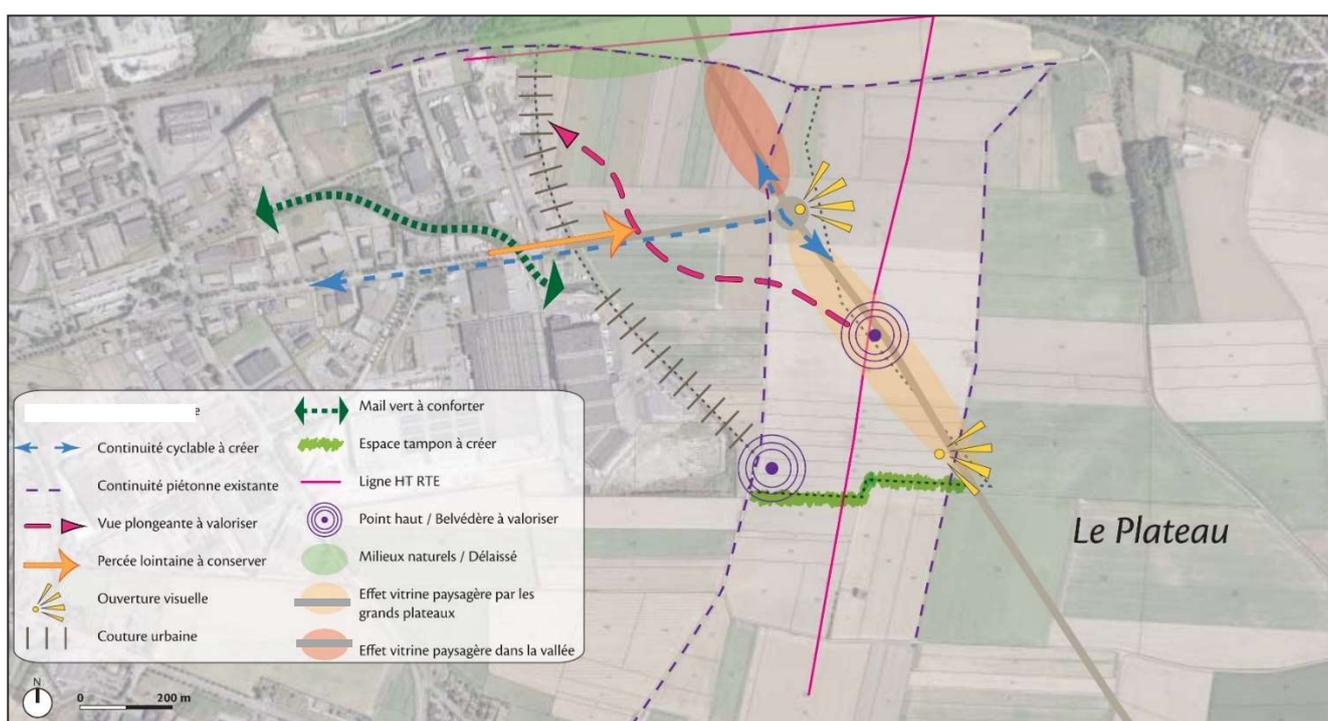
La zone est concernée par des **contraintes de réseaux et de servitudes** (HTA souterrain passant sous le chemin agricole au sein de la zone / HTA aérien sur une partie à l'extérieur de la zone / RTE aérien avec périmètre de protection passant au-dessus de la zone / Périmètre lié au PPRT de l'entreprise 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 imposées 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 :

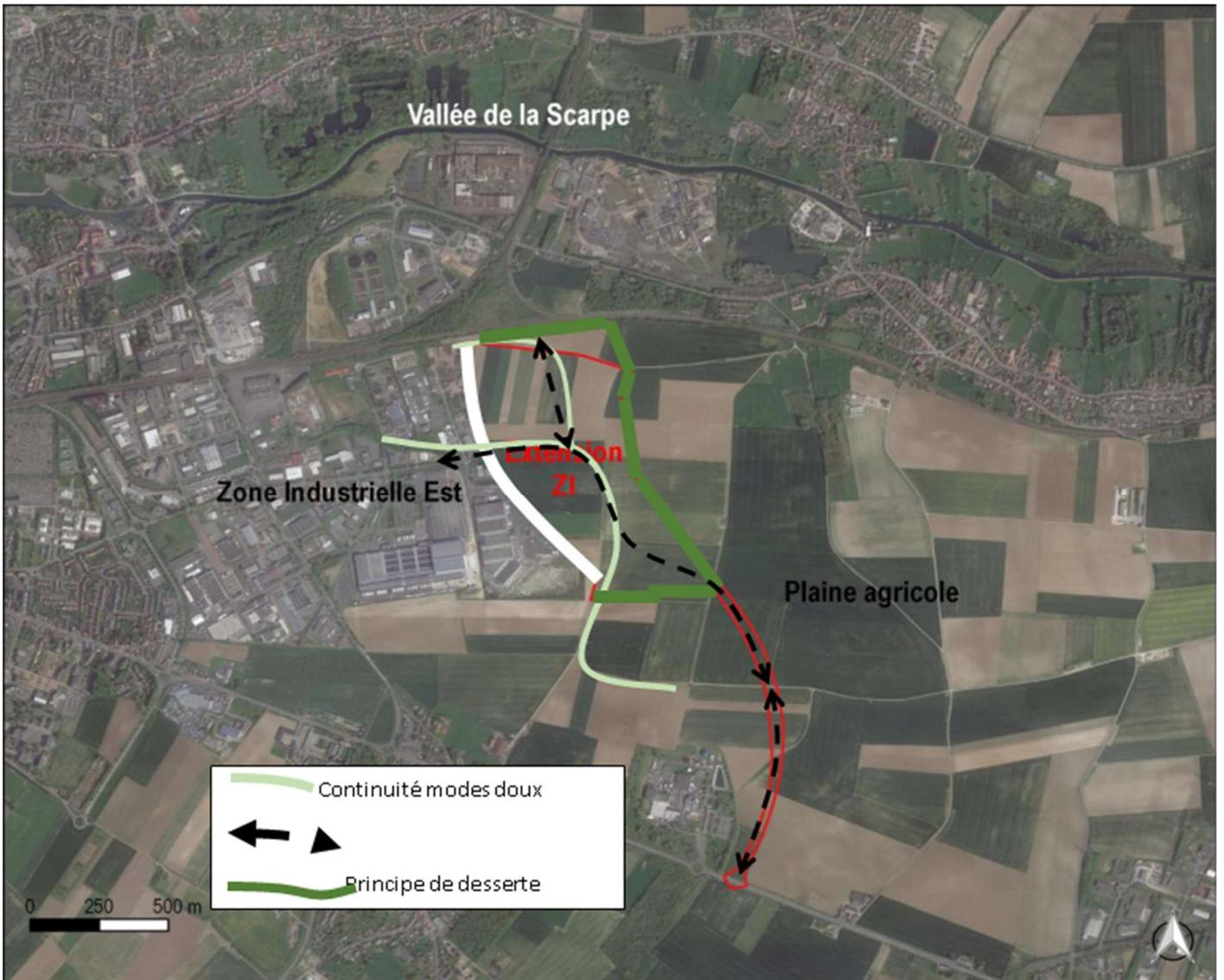
- Par une décantation et assimilation végétale dans les noues
- Par une décantation et des filtres

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.**

**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 n°5 : Plan général des travaux et caractéristiques principales des**

**46 COMMUNES  
1 SEUL TERRITOIRE**



 Communauté Urbaine d'Arras  
 @GrandArras  
 grandarras  
 [www.cu-arras.fr](http://www.cu-arras.fr)

Le programme des travaux a été établi en fonction des études préliminaires, de l'étude d'impact et des échanges avec le Conseil Départemental.

Ainsi, il existe deux types de travaux qui seront réalisés, comme le présente le plan ci-après :

1. Les travaux de viabilisation des parcelles internes de la ZAC :

- a) Création d'une voirie primaire de desserte intérieure,
- b) Création d'une voirie secondaire de desserte intérieure
- c) Création d'ouvrages de régulation des eaux pluviales,
- d) Création des réseaux primaires permettant l'alimentation des futures constructions
- e) dévoiement de réseaux haute tension.

2. Les travaux de desserte de l'extension de la ZI Est :

- a. Création d'une voie connectée sur un futur giratoire sur la RD 939 de compétence départementale.
- b. ouvrage de gestion des eaux pluviales.

A ce jour, le Conseil Départemental du Pas de Calais, gestionnaire de la RD 939 a été associé aux différents travaux et ont émis un avis favorable au projet d'aménagement.

L'adaptation au sol des aménagements et de la voirie est prévue sensiblement au niveau actuel du terrain, dans une logique de développement durable et de préservation du terrain naturel.

## **1. LES VOIRIES**

Le programme des travaux prévoit la réalisation de voies de desserte nouvelles à l'intérieur de la ZAC, y compris la signalisation horizontale, verticale et la signalétique :

- Une voie à double sens Est/ouest dans le prolongement de la rue Camille Guérin dans la ZI existante ;
- Une voie primaire dans le sens nord/sud, en double sens permettant une desserte des parcelles et permettant une connexion avec la voie de desserte de territoire nord/sud entre un futur giratoire sur la RD 939, sous maîtrise d'ouvrage du Département, et la ZAC ;
- Une voie secondaire en double sens permettant une desserte de parcelles situées en raquette avec une aire de retournement

La voie principale qui dessert le projet d'extension se poursuit en direction de la RD939 ou elle se raccordera au futur giratoire aménagé par le CD62. Il s'agit de l'axe principal, largement plus circulé que les voiries secondaires et destinées uniquement à la desserte des entreprises.

Les modes doux accompagneront le déploiement de ces nouveaux ouvrages afin de permettre aux cycles et aux piétons de circuler en toute sécurité.

Cette trame viaire permettra de desservir des parcelles à bâtir de taille variable allant de 6 000m<sup>2</sup> à 2.8 hectares.

Il est prévu les typologies des voiries suivantes :

### **Voirie lourde en enrobé :**

- Traitement aux liants routier sur 0.40 m
- Couche d'imprégnation
- Grave bitume 0/14 sur 0.18 m
- Couche d'accrochage
- Enrobé noir 0/10 sur 0.06 m

### **Piétonnier en béton coulé :**

- Grave laitier sur 0.20 m
- Béton coulé sur 0.10 m

### **Piétonnier en pavage :**

- Grave laitier sur 0.20 m
- Lit de pose en sable sur 0.05 m
- Pavages sur 0.10 m

Des pontons bois seront mis en place pour les traversées piétonnes des différents ouvrages hydrauliques.

## **2. LA DESSERTE DES RESEAUX ET LA GESTION DES EAUX**

L'assainissement prévu est de type séparatif (eaux pluviales et eaux usées collectées séparément).

### **2.1. Les eaux usées**

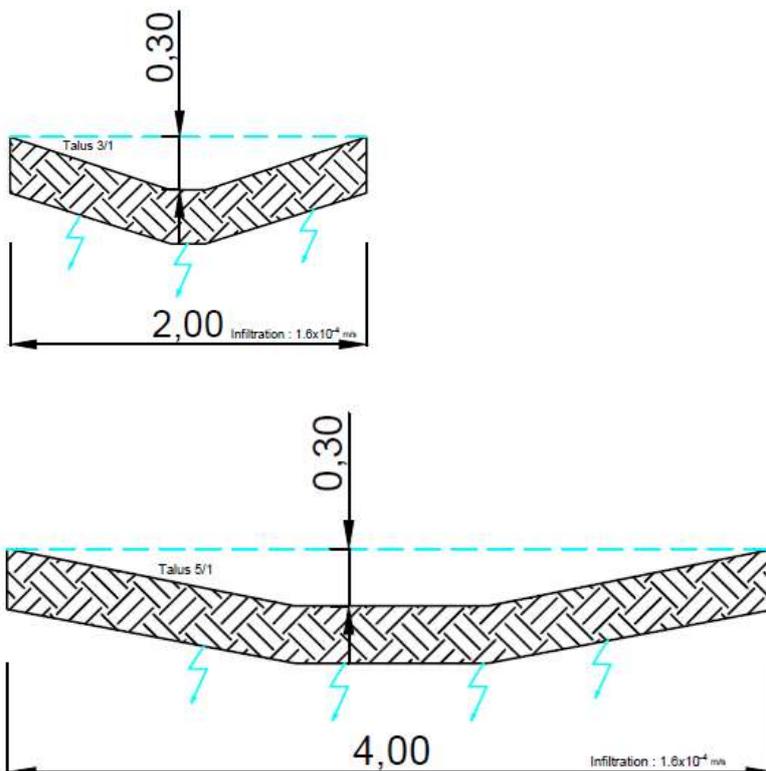
Les eaux usées seront collectées par des canalisations de diamètre 160mm pour les branchements et de diamètre 200mm pour le collecteur principal. Les effluents seront dirigés majoritairement par écoulement gravitaire sur l'ensemble du futur projet directement vers le réseau existant de la ZI EST actuelle.

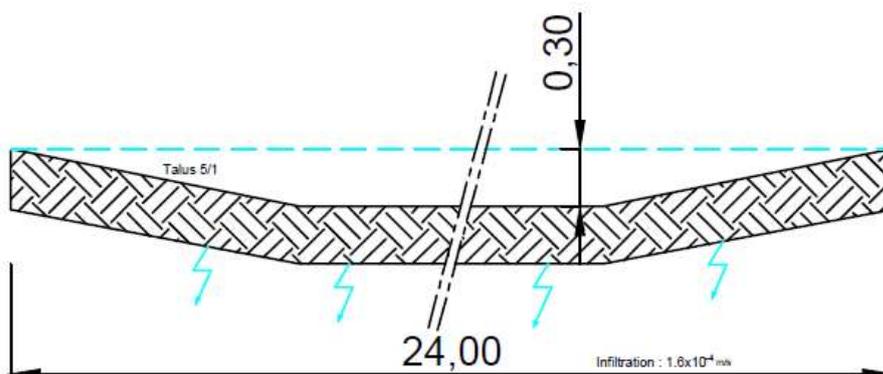
Chaque parcelle sera équipée d'une boîte de branchement.

### **2.2. Les eaux pluviales**

Les eaux de ruissellement du domaine public générées par le projet seront infiltrées dans le sous-sol. Les eaux ruisselant sur le domaine public (trottoirs, chaussée, stationnements, accès et espaces verts) seront collectées par des noues plantées. Au niveau du carrefour, les eaux de ruissellement seront collectées via des noues de part et d'autre de la voirie. Les noues seront connectées entre elles par siphon via des grilles avaloir et d'un réseau EP Ø315.

Les noues seront de différents gabarit comme ci-dessous :





Pour le dimensionnement des ouvrages hydrauliques il a été pris en compte une période de retour de 100 ans et un coefficient de perméabilités de  $10^{-4}$ .

S'agissant des eaux de ruissellement en domaine privé, elles seront gérées à la parcelle. La boîte à outils des techniques alternatives propose un certain nombre de dispositifs de gestion hydraulique à la parcelle dont en voici une liste non exhaustive : Tranchée drainante, massif drainant, bassin d'agrément, toiture terrasse, citerne enterrée...

Sur le domaine privé, chaque acquéreur devra réglementairement stocker 100% des eaux pluviales sur sa parcelle. Il est formellement interdit de rejeter en direct ses eaux pluviales dans les noues longeant la voirie. Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront gérées par le biais de noues, espaces verts en creux, massifs drainant sous voirie ou tout autre dispositif permettant le stockage au lot du volume d'eaux pluviales correspondant à l'épisode pluvial de référence imposé.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle, les acquéreurs des lots privés devront le justifier par la fourniture d'études géotechniques et de notes de calculs.

### 2.3. L'eau potable

L'extension de la ZI Est sera alimentée en eau potable depuis la conduite existante située rue Camille Guérin.

Chaque parcelle disposera d'un branchement depuis le réseau créé au droit de sa parcelle en fonction de ces besoins.

### 2.4. La défense incendie

La défense incendie sera assurée par des poteaux incendie qui seront positionner à l'intérieur de la zone, dans le respect des prescriptions du SDIS et des inter distances nécessaire à l'usage des industriels.

Il n'est pas prévu de réseau incendie spécifique.

## 2.5. **Electricité**

Dans le cadre de l'extension de la ZI Est, des nouveaux postes transformateurs seront créés et permettront de desservir l'extension de la ZI Est en réseaux moyenne et basse tension.

Par ailleurs, le site est traversé par une ligne HT souterraine reliant le parc éolien à l'est d'Arras. Cette ligne sera déviée pour être repositionnée dans les futurs espaces publics de la nouvelle zone d'activité. Des servitudes de passages avec Enedis seront faites pour permettre l'exploitation de ces câbles.

## 2.6. **Fibre optique**

L'extension de la ZI Est sera alimentée en fibre optique depuis le réseau existant située rue Camille Guérin.

Chaque parcelle disposera d'un branchement depuis le réseau créé au droit de sa parcelle en fonction de ces besoins.

## 2.7. **Eclairage public**

Le réseau d'éclairage créé sera raccordé au réseau existant situé rue Camille Guérin.

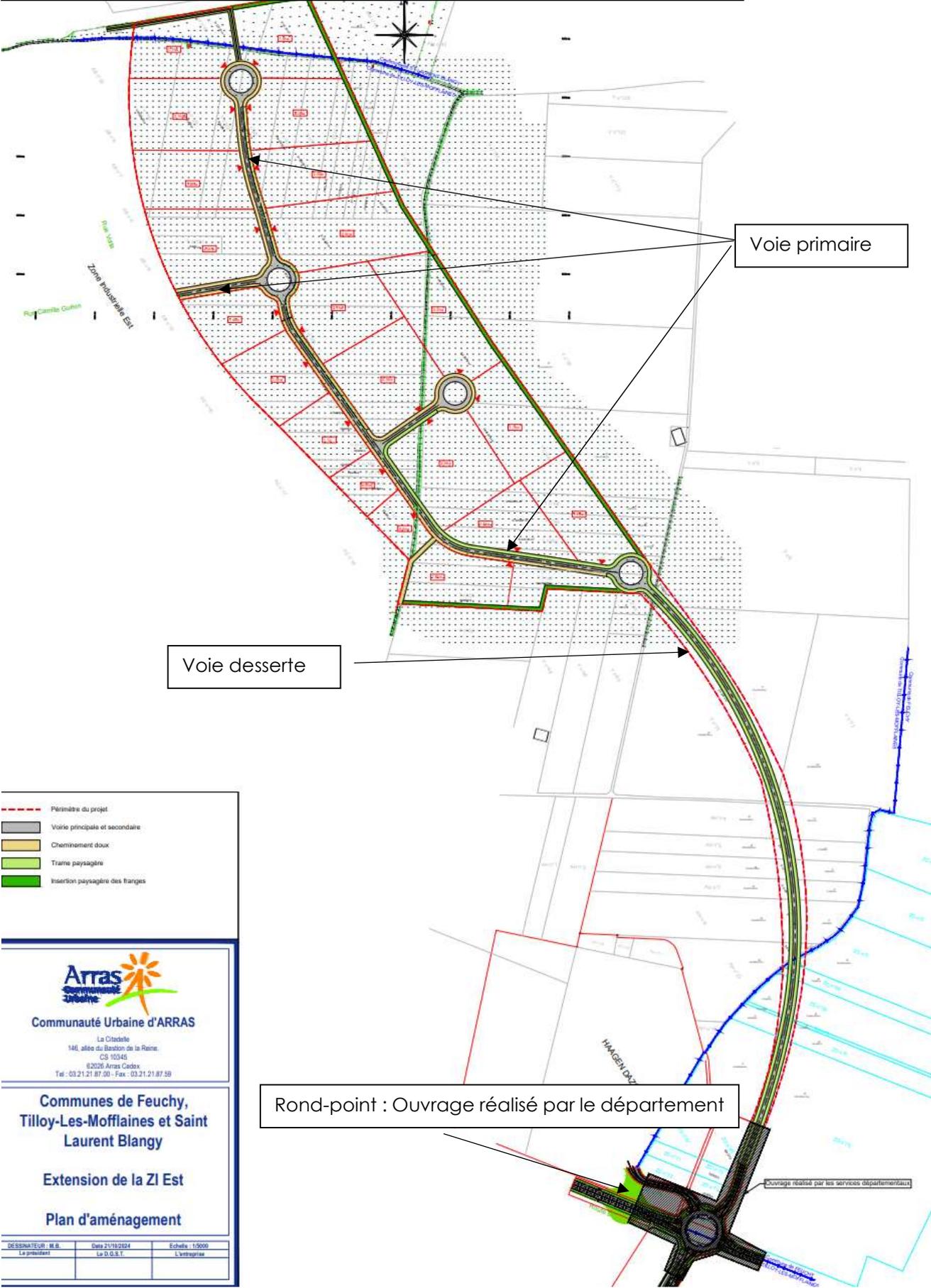
L'éclairage devra respecter un éclairage de 20lux moyen afin d'éclairer de manière uniforme la voirie et les piétonniers.

Pour les piétonniers qui ne sont pas parallèle à la voirie ou situés dans les friches boisées, l'éclairage sera de type solaire.

## 2.8. **IRVE**

Une installation de bornes IRVE sera prévue au sein des parkings publics de la Zone ZI Est.

Plan d'aménagement de la ZAC Extension de la ZI Est



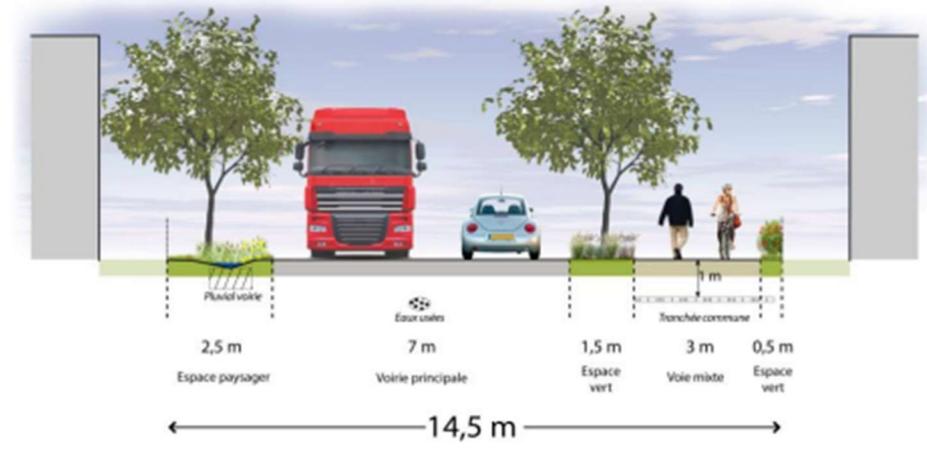




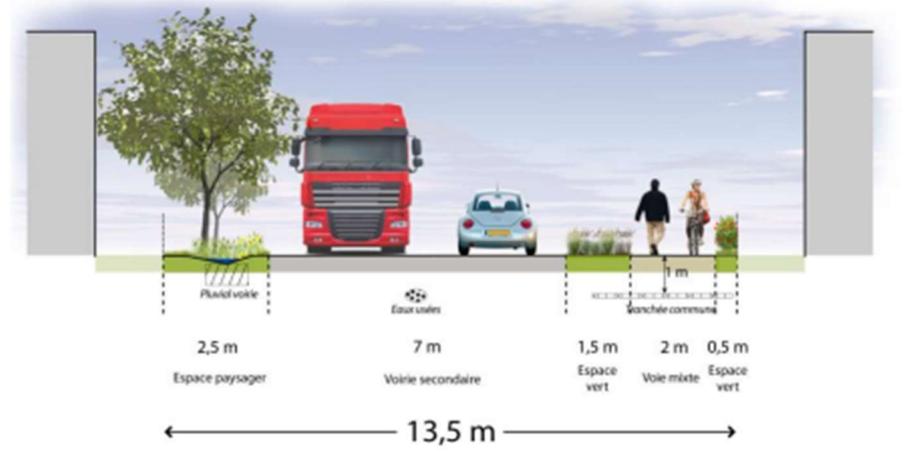


## Coupes de principe des voiries

Voies primaires :



Voies secondaires



## 3. INSERTION PAYSAGERE

### 3.1. Contexte et objectifs du dispositif

Une situation géographique exposée :

#### A l'échelle du territoire

L'extension de la ZI se développera sur sa frange EST. L'emprise de cette extension est essentiellement caractérisée par de vastes terrains agricoles cultivés ponctués par de petites masses boisées disséminées le long des franges urbanisées, ou sur quelques rares merlons trop pentus pour y être cultivés. Quelques ponctuels alignements marquent les principaux axes routiers.

Depuis le site, les vues sont lointaines et malgré tout rythmées et harmonisées par un jeu de séquences typiques du paysage identitaire de l'Artois. Celui-ci se caractérise par une succession de vastes plaines cultivées légèrement vallonnées (paysage ouvert), agrémentées et rythmées par ces quelques modestes masses boisées et quelques exploitations agricoles disséminés. Cet ensemble relativement bien équilibré est ponctué par un maillage diffus de villages, eux-mêmes nichés en arrière-plan de franges urbaines relativement bien intégrée par les boisements qui l'accompagnent.

Dans un périmètre élargi à proximité de l'emprise d'étude, seul le nord du site affiche un véritable réservoir de biodiversité. Les continuités écologiques trames vertes et bleues se feront depuis et vers ce réservoir. (Particulièrement sur cette vaste emprise, la vallée de la Scarpe est référencée en Zone ZNIEFF 1 et 2.)

Ce paysage de plaines, où se succèdent les plateaux agricoles peut faire écho à un drapé ample et souple relativement ouvert.

La répartition équilibrée des bosquets boisés jusqu'à perte de vue, définit quant à elle une structure paysagère de référence par son jeu de pleins, de vide et de transparence.

Ce rythme de plans paysagers ouverts et successifs détermine néanmoins un fragile équilibre à l'ensemble. L'extension de la ZI EST situé en crête de plateau agricole devra faire preuve d'exemplarité d'intégration en s'inspirant de l'identité paysagère en place.

Dans un souci de cohésion d'ensemble, la base de réflexion portera sur l'insertion d'un nouveau projet à l'échelle du territoire et ne devra pas se limiter au simple traitement des franges par simple mise en place d'un masque uniforme et trop marqué.

Le grand paysage de l'Artois raisonnera et inspirera les composantes du « nouveau » fragment de paysage créé ou étendu.

L'élaboration du schéma directeur intègre les composantes paysagères et environnementales en tenant compte de l'impact à l'échelle territoriale. Le travail du traitement des franges jusque dans l'accompagnement paysager des micro-lieux telles que les voiries, les limites parcellaires... est l'un des axes fort de réflexion d'insertion.

## **A l'échelle du site**

La topographie révèle une notion de plateau haut, ressenti comme « un promontoire » à l'échelle des plaines agricoles environnantes. L'emprise de l'extension se développera au sommet d'une ligne de crête. Celle-ci sera donc relativement exposée aux vues et aux vents... Toutes nouvelles constructions dans cette emprise aura une incidence relative sur la ligne d'horizon, particulièrement depuis les rives Ouest et sud du site.

Il convient de retrouver les principaux codes du grand paysage dans les aménagements de façon multiscalaire.

Il se devra d'estomper l'empreinte du projet par un jeu de pleins, de vides et de transparences par la mise en place d'un maillage végétal et bâti harmonieux.

L'intérêt étant de construire un jeu de plans successifs, un rythme inspiré du patrimoine paysager en place et en s'appuyant sur une base végétale locale et identitaire.

Les « points bas » se trouvent quant à eux, au niveau des futures jonctions / raccordements aux réseaux viaires.

Ces futurs points d'accroches seront propices à la gestion des eaux pluviales et devront créer une « porte d'entrée » singulière à l'extension mais également caractériser un degré de lecture hiérarchisé dans leur traitement.

La compréhension et la lisibilité des nouvelles jonctions affirmeront de nouvelles pratiques.

Le paysagement de ces accroches devront affirmer de nouvelles orientations d'usages souhaitées. (Raccord et continuité avec le contournement RD (CG62), apaisé l'entrée de ville).

Pour cela il est souhaitable par le biais d'un paysagement mesuré et raisonné de hiérarchiser les nouvelles voies internes et de tenir compte des futurs projets connexes et de leurs valeurs paysagères associées.

La mise en place d'un principe de paysagement singulier à chacune de ces volontés sera avant tout réfléchi à l'échelle globale du territoire et adapté au cas par cas à l'échelle du lieu.

Le relief est légèrement vallonné, ce qui détermine l'un des axes forts de la réflexion dans son intégration et dans sa lecture.

Depuis les communes limitrophes situées à une distance relative, l'impact reste faible.

Toutefois, son implantation en ligne de crête lui confère une situation assez exposée depuis les campagnes environnantes. Notamment depuis la route de Cambrai (axe routier fédérateur du territoire), ainsi que depuis la rue Bertoleux ou chemin des fonds (voies communales de desserte à échelle très locale).

A l'échelle plus ciblée, l'élaboration du projet d'intégration par le paysage prend en considération ce maillage de points de vue potentiellement impactés.

Identiquement au travail à grande échelle, l'organisation des séquences d'accompagnement des voiries et des limites parcellaires intramuros sont adaptés aux besoins par un travail précis de couture paysagère.

L'axe principale commun est d'estomper l'empreinte de manières adoucies et séquentielles. Les nouvelles voies sont accompagnées d'espaces paysagers multiscalaires et rythmés s'apparentant à une succession de bosquets et d'arbres en alignement ou isolés.

### 3.2. **Volontés environnementales et paysagères exemplaires**

L'ensemble de ces jalons abordés ci-dessus guide la conception du nouveau tracé en s'efforçant de concilier l'ensemble des critères environnementaux.

Le schéma d'aménagement tire parti des potentiels du site et particulièrement de son contexte géographique en y apportant une solide réflexion sur la valorisation du lieu et ainsi tirer parti du milieu dans lequel le projet s'insère.

La trame paysagère fait partie intégrante du projet d'extension. Elle s'exprime comme le fil conducteur des aménagements à l'échelle du site mais également à l'échelle du territoire.

Le projet s'inscrit dans une structure paysagère existante composée par la vallée de la

Scarpe au nord-Est en y retrouvant un lien entre les entités au Sud. Mais également anticipe les futurs projets pour mieux s'y associer (Contournement RD CD62)

De plus, ce maillage élargi, répond à la volonté de renforcer et amender la couronne verte en cours d'élaboration sur le territoire de la CUA par une volonté paysagère assumée. (Trame bleue, trame verte, trame noire)

Le végétal assure également les continuités, le lien entre les entités. Il est le principal outil, utile à l'insertion à toutes les échelles : perceptions lointaines, perspectives immédiates, trames arborées, jeux de pleins et de respirations, vibration et animation des franges... depuis et vers le site et en complémentarité avec les volumes bâtis. Le tout, dans un objectif de transition douce entre l'urbanité et la ruralité.

### 3.3. **La palette végétale pressentie**

Conscient de l'érosion de la biodiversité affectant ces espaces agricoles, et des différentes pertes de services écosystémiques qui en résultent, la réflexion d'aménagement paysager s'engage dans la reconquête de la biodiversité.

La sélection des essences végétales s'organise essentiellement autour d'une palette indigène et contribue à la restauration de ces infrastructures naturelles. La palette s'adapte au contexte d'extension dans la continuité de la ZI EST et formera un maillon avec le paysage environnant.

La trame paysagère contribuera à la restauration de ces infrastructures naturelles multifonctionnelles. Elle offrira des supports de biodiversité constitués d'une trame écologique locale.

Le projet paysager s'oriente sur une combinaison de strates végétales mis en corrélation.

- Plantation de haie vives
- Plantation de bosquets denses
- Plantation d'alignement d'arbres conduits en forme libre ou en têtards, en alignement ou en isolé
- Plantation de fruitiers
- Plantation de massifs arbustifs
- Ensemencement de bandes refuges herbacées
- Ensemencement d'espaces prairiaux mellifères, nectarifères
- Ensemencement de bandes enherbées
- Création de marres écologiques

#### **Liste des végétaux pressentis en arbre tiges en isolé ou en alignement :**

- Acer platanoides (Erable plane)
- Acer campestre (Erable champêtre)
- Alnus glutinosa (Aulne glutineux)
- Carpinus betulus (Charme commun)

- Malus sylvestris (Pommier sauvage)
- Prunus avium (Merisier sauvage)
- Prunus padus (Prunier à grappe)
- Quercus ilex (Chêne vert)
- Quercu robur (Chêne pédonculé)
- Quercus petraea (Chêne sessile)
- Salix alba (Saule blanc)
- Sorbus torminalis (Alisier torminal)
- Tilia cordata (Tilleul à petites feuilles)
- Tilia platyphyllos (Tilleul à larges feuilles)
- Ulmus hollandica (Orme de Hollande)
- Ulmus minor (Orme Champêtre)

**Liste des végétaux pressentis en arbustes et en arbrisseaux :**

- Cornus sanguinea (Cornouillier sanguin)
- Coryliss avelan (noisetier commun)
- Crataegus monogyna (Aubépine à un style)
- Euonymus europæus (Fusain d'Europe)
- Frangula alnus (Bourdaïne)
- Ilex aquifolium (Houx)
- Ligustrum vulgare (Troène commun)
- Prunus spinosa (Prunelier)
- Ribes rubrum (Groseillier rouge)
- Salix caprea (Saule marsault)
- Salix conerea (Saule cendré)
- Salix viminalis (saule des vanniers, Osier blanc)
- Sambuscus nigra (Sureau noir)
- Viburnum lantana (Viorne lantane)
- Viburnum opulus (Viorne obier)

**Liste des végétaux pressentis en fruitiers :**

- Pommiers :
- Reinette de baillleul
- Reinette de Flandre
- Reinette de France
- Reinette des capucins
- Tardive de Bouvignies (Rambour d'hiver)
- Poiriers :
- Beurré d'Anjou
- Cornélie
- Poire à clément
- Pruniers :
- Reine Claude de Bavay
- Sanguine de Wismes
- Cerisiers :
- Gros bigarreau d'Eperlecques
- Guigne noire du Pévèle

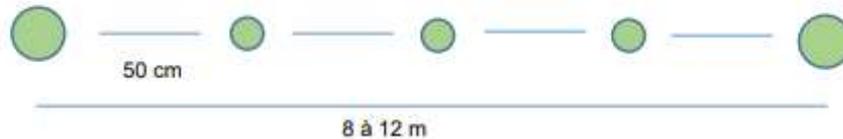
Densité de plantations :

- Exemple de schéma de plantation et typologie des haies :

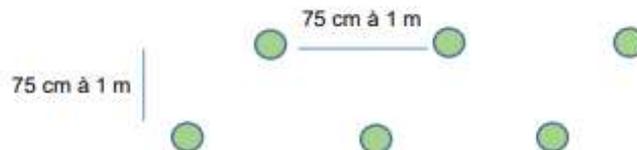
- **Haie basse taillée** : plants espacés de 50 cm à 1 m.



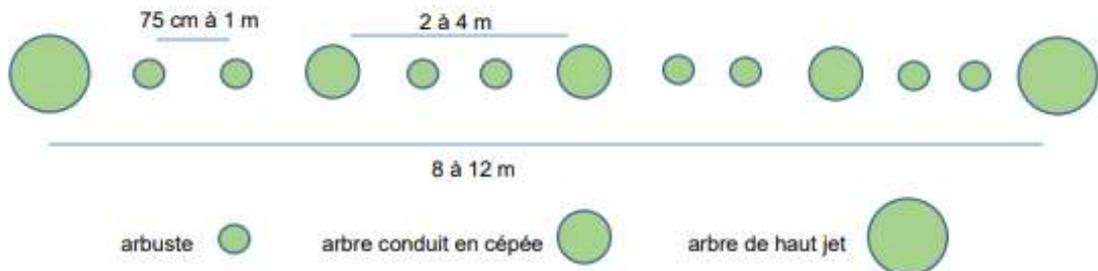
- **Haie taillée** : plants d'arbustes espacés de 50 cm, arbres espacés de 8 à 12 m.



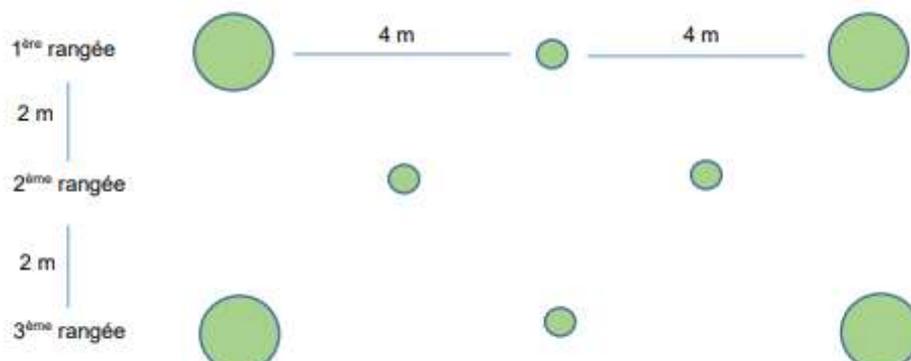
- **Haie libre** : plants disposés de 75 cm à 1 m les uns des autres et en quinconce.



- **Haie brise-vent** : arbustes disposés tous les 75 cm à 1 m, arbres conduits en cépée tous les 2 à 4 m, arbres de hauts-jets tous les 8 à 12 m.



- **Haie « progressive » ou bande boisée** : plusieurs rangées d'arbres et d'arbustes espacées de 2 m, les plants étant espacés de 4 m sur une même ligne.



Liste des espèces pressentis en herbacées :

- Milieu mésophile :

Espèce	Choix ou alternative	Proportion dans le mélange
<b>Dactyle aggloméré</b> <i>Dactylis glomerata</i> L.	<b>3 espèces parmi les 4</b>	<b>60 à 70%</b>
<b>Fromental élevé</b> <i>Arrhenatherum elatius</i> L. subsp. <i>elatius</i>		
<b>Pâturin des prés</b> <i>Poa pratensis</i> L. subsp. <i>pratensis</i>		
<b>Fléole des prés</b> <i>Phleum pratense</i> L.		
<b>Trèfle des prés</b> <i>Trifolium pratense</i> L.	<b>ou Trèfle blanc</b> <i>Trifolium repens</i> L.	<b>10%</b>
<b>Luzerne lupuline</b> <i>Medicago lupulina</i> L.		
<b>Achillée millefeuille</b> <i>Achillea millefolium</i> L.	<b>4 espèces parmi les 6</b>	<b>20 à 30%</b>
<b>Grande marguerite</b> <i>Leucanthemum vulgare</i> Lam. subsp. <i>ircutianum</i>		
<b>Carotte commune</b> <i>Daucus carota</i> L. subsp. <i>carota</i>		
<b>Millepertuis perforé</b> <i>Hypericum perforatum</i> L.		
<b>Brunelle commune</b> <i>Prunella vulgaris</i> L.		
<b>Renoncule âcre</b> <i>Ranunculus acris</i> L.		

- Milieu humide : Autour des marres, noues paysagères

Espèce	Choix ou alternative	Proportion dans le mélange
<b>Agrostide stolonifère</b> <i>Agrostis stolonifera</i> L.	<b>3 espèces parmi les 4</b>	<b>60 à 70%</b>
<b>Fromental élevé</b> <i>Arrhenatherum elatius</i> L. subsp. <i>elatius</i>		
<b>Pâturin des prés</b> <i>Poa pratensis</i> L. subsp. <i>pratensis</i>		
<b>Fléole des prés</b> <i>Phleum pratense</i> L.		
<b>Trèfle blanc</b> <i>Trifolium repens</i> L.		<b>10%</b>
<b>Brunelle commune</b> <i>Prunella vulgaris</i> L.		<b>20 à 30%</b>
<b>Consoude officinale</b> <i>Symphytum officinale</i> L.		
<b>Cardamine des prés</b> <i>Cardamine pratensis</i> L. subsp. <i>pratensis</i>		

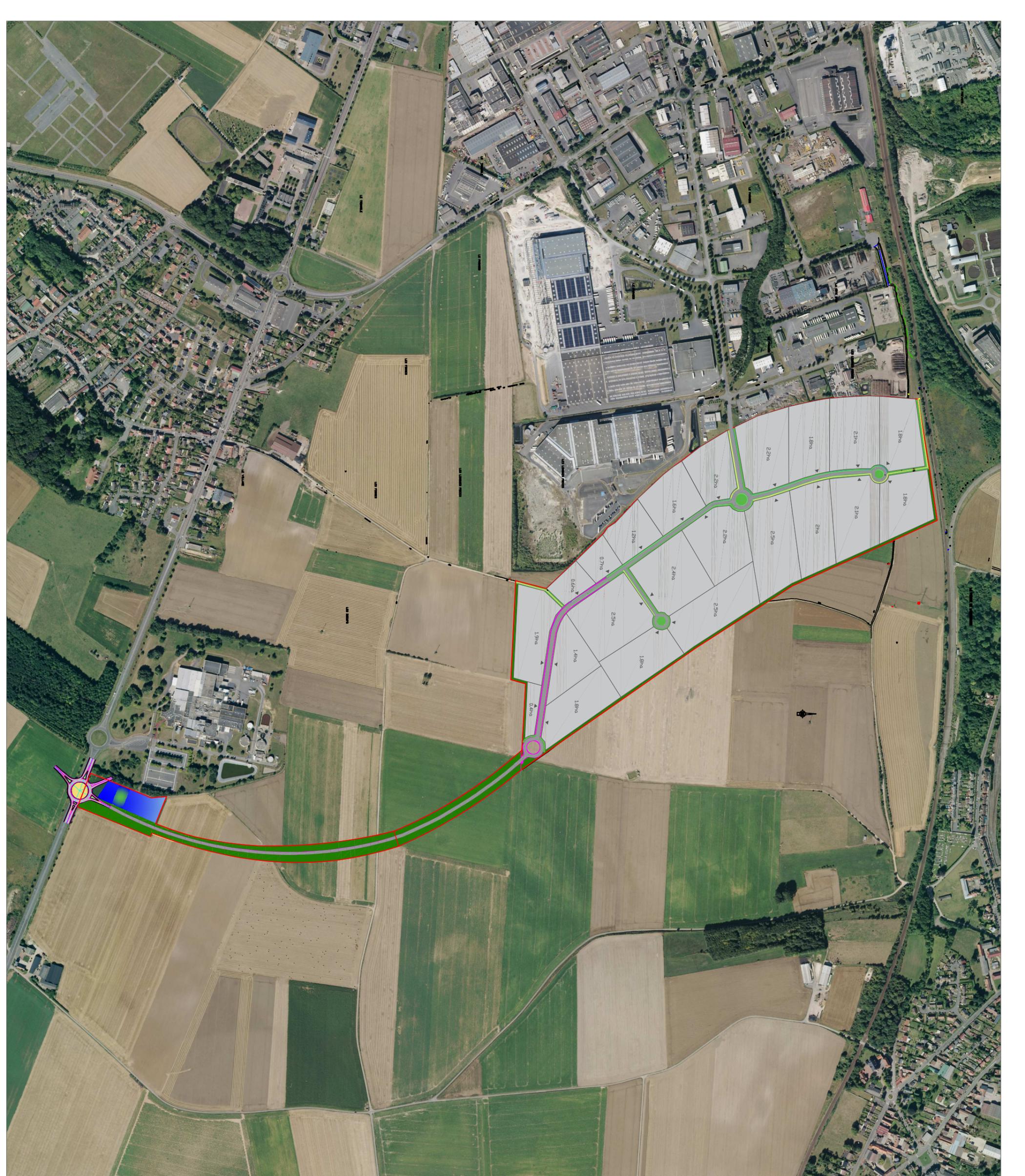
Plantes pour prairie humide fleurie	
Agrostide stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i> L.
Populage des marais [Souci d'eau]	<i>Caltha palustris</i> L.
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i> L.
Centaurée jacée	<i>Centaurea jacea</i> L.
Epilobe à petites fleurs	<i>Epilobium parviflorum</i> Schreb
Millepertuis perforé [Herbe à mille trous]	<i>Hypericum perforatum</i> L.
Gesse des prés	<i>Lathyrus pratensis</i> L.
Lotier des fanges	<i>Lotus pedunculatus</i> Cav.
Lychnide fleur-de-coucou [Fleur de coucou]	<i>Lychnis flos-cuculi</i> L.
Lysimaque nummulaire [Herbe aux écus]	<i>Lysimachia nummularia</i> L.
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i> L.
Renoncule flammette [petite douve]	<i>Ranunculus flammula</i> L.
Renoncule rampante [Pied-de-poule]	<i>Ranunculus repens</i> L.
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i> L.
Trèfle rampant [Trèfle blanc]	<i>Trifolium repens</i> L.
Vesce à épis	<i>Vicia cracca</i> L.

Plantes pour les berges	
Plantain-d'eau commun [plantain d'eau]	<i>Alisma plantago-aquatica L.</i>
Ache nodiflore	<i>Apium nodiflorum (L.) Lag.</i>
Laïche des marais	<i>Carex acutiformis Ehrh.</i>
Laïche des rives	<i>Carex riparia Curt.</i>
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum L.</i>
Filipendule ulmaire [Reine des prés]	<i>Filipendula ulmaria (L.) Maxim.</i>
Gaïlet des marais	<i>Galium palustre L.</i>
Iris-faux-acore [Iris jaune, Iris des marais]	<i>Iris pseudoacorus L.</i>
Jonc épars	<i>Juncus effusus L.</i>
Jonc glauque [jonc des jardiniers]	<i>Juncus inflexus L.</i>
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria L.</i>
Myosotis des marais	<i>Myosotis scorpioides L.</i>
Cresson officinal [Cresson de fontaine] (en eau courante)	<i>Nasturtium officinale R. Brown</i>
Phragmite commun [Roseau commun, Phragmite]	<i>Phragmites australis (Cav.) Steud.</i>
Rorippe amphibie	<i>Rorippa amphibia (L.) Besser</i>
Rubanier rameux	<i>Sparganium erectum L.</i>
Consoude officinale	<i>Symphytum officinale L.</i>
Valériane rampante [Herbe aux chats]	<i>Valeriana repens Host</i>
Véronique mouron-d'eau (s.l.)	<i>Veronica anagallis-aquatica L.</i>



- Légende :
- Voie principale et secondaire
  - Cheminement doux
  - Trame paysagère
  - Insertion paysagère des franges
  - Parcelle
  - Accès des parcelles

Extension de la Zone Industrielle EST  
Plan d'aménagement



**COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS**

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

**DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE  
PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI  
Pièce n°6 : Estimation sommaire des dépenses**

**46 COMMUNES  
1 SEUL TERRITOIRE**



 Communauté Urbaine d'Arras  
 @GrandArras  
 grandarras  
 [www.cu-arras.fr](http://www.cu-arras.fr)

La Communauté Urbaine d'Arras, aménageur, a procédé à l'évaluation prévisionnelle des dépenses de l'opération à partir du plan de masse et du programme des équipements prévus.

## Dépenses

Les dépenses prévisionnelles sont estimées comme suit pour l'ensemble du projet :

1. Maîtrise des sols	3 678 000 € HT	3 678 000 € TTC
2. Études générales	1 200 000 € HT	1 440 000 € TTC
3. Travaux d'aménagement	11 247 000 € HT	13 496 400 € TTC
4. Frais divers	800 000 € HT	960 000 € TTC
5. Compensation collective	530 000 € HT	530 000 € TTC
TOTAL	17 455 000 € HT	20 104 400 € TTC

Le coût de maîtrise des sols est issu des dépenses déjà engagées et restant à réaliser par la CUA pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Il découle de la mise en œuvre du protocole signé en novembre 2018 avec la Chambre d'Agriculture et les organisations professionnelles agricoles, définissant de nouvelles modalités d'acquisition de terres agricoles par la Communauté Urbaine dans le cadre de ses compétences.

Ce coût comprend les indemnités versées aux propriétaires et aux exploitants, ainsi que les frais divers liés à l'acquisition des terrains.

Au 31 décembre 2024, les dépenses engagées par la CUA pour la maîtrise des sols sont de 3 319 000 € TTC.

L'estimation sommaire globale délivrée par le Pôle d'Evaluation Domaniale dans le cadre de la constitution du présent dossier, en date du 02 décembre 2024, établie une dépense prévisionnelle de 2 812 285 €.

L'ensemble de ces dépenses seront à charge de la CUA.

Direction départementale des Finances publiques du Pas-de-Calais

Pôle d'évaluation domaniale

Immeuble Foch 5 rue du Docteur Brassart  
62034 Arras cedex

téléphone : 03 21 51 91 91  
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Christine LUBCZINSKI

téléphone : 03 21 21 74 62  
courriel : christine.lubczinski@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 19425527 OSE : 2024-62817-60616

le 2/12/2024

*Le Directeur Départemental des  
Finances Publiques du Pas-de-  
Calais*

à

*Monsieur le Président*

*de la Communauté Urbaine d'Arras*

## **AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**COMMUNES : TILLOY-LES-MOSSLAINES, FEUCHY, SAINT-LAURENT-BLANGY**

### **ADRESSE DE L'OPÉRATION :**

#### **Zone Industrielle EST**

Feuchy section ZD, Saint-Laurent-Blangy, section AM, Tilloy-Les-Mofflaines sections Y et AH

soit 51 348 m<sup>2</sup> en zone A

et 434 408 m<sup>2</sup> en zone 1AUEm

soit une superficie totale de **485 756 m<sup>2</sup>**

**DÉPENSE PRÉVISIONNELLE : 2 812 285 €**

## **1 – SERVICE CONSULTANT**

Communauté Urbaine d'Arras

affaire suivie par: Jean-Marc GALLET

## **2 – DATE**

de consultation: 13/08/2024

de réception : 13/08/2024

de visite sommaire du périmètre: du bureau (actualisation)

de dossier, en état : 07/11/2024

## **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Évaluation sommaire et globale (ESG) (Déclaration d'utilité publique)

Demande d'estimation globale et sommaire d'un ensemble de biens en vue du lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) dans le cadre du projet d'extension de la ZI EST et de raccordement à la RD 939.

Le succès rencontré par les trois parcs d'activités implantés à l'Est du territoire (ZI Est, Artoipole I et II et ACTIPARC) a incité la Communauté Urbaine d'Arras à poursuivre la stratégie de développement d'une emprise foncière supplémentaire destinée à l'implantation d'entreprises à la recherche d'un emplacement stratégique où en quête de synergies avec l'environnement local permettant au territoire de continuer à générer valeur ajoutée, création d'emplois et richesses. Ainsi la CUA a décidé le lancement d'une nouvelle zone d'activités et de mettre en place une procédure de ZAC en vue de la réalisation de l'extension de la ZI-Est et sa voirie de desserte sur les communes de Saint Laurent Blangy, Tilloy les Mofflaines et Feuchy sur une surface d'environ 48 ha.

## **4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION**

### Références cadastrales :

L'estimation sommaire globale porte sur les emprises situées soit en zone agricole A soit en zone 1AUem.

Il s'agit de terrains à usage agricole tous exploités, c'est-à-dire en situation « occupée ».

La zone A correspond à une zone agricole.

La zone 1 AUem est un secteur à urbaniser à vocation d'activités mixtes sauf commerces de détail et services.

La partie devant accueillir le projet d'extension lui-même est située juste à l'arrière de la zone industrielle existante et située en zone 1AUem. Elle représente une surface totale de 43ha 44a 08ca.

La partie devant accueillir la voie de desserte à cette extension depuis la RD 939 est, quant à elle, située en zone agricole. Elle représente une surface totale de 5ha 13a 48ca.

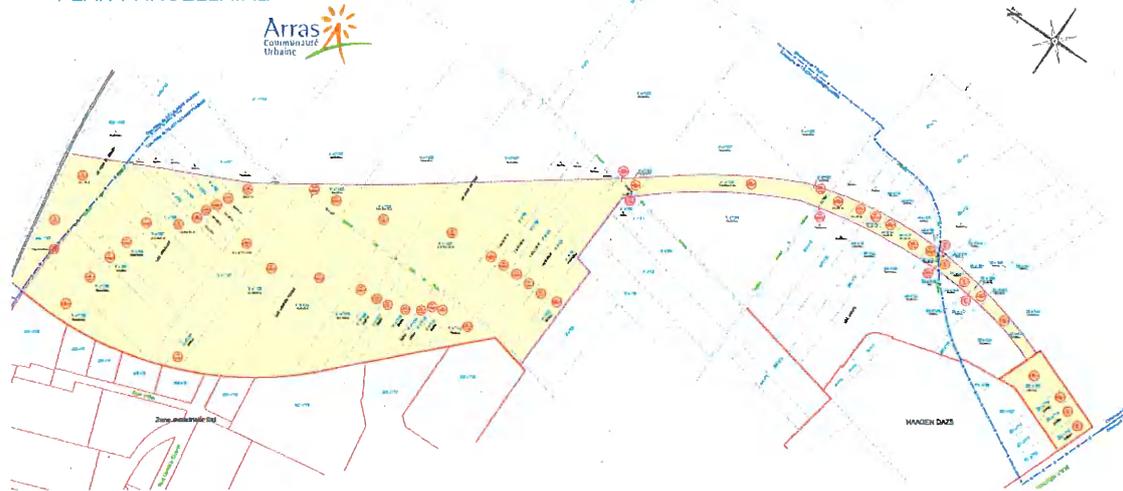
L'emprise estimée représente ainsi une surface totale de 48ha 57a 56ca.

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Commune de FEUCHY / Section ZD  
Commune de SAINT-LAURENT-BLANGY / Section AM  
Commune de TILLOY-LES MOFFLAINES / Sections AH et Y

Extension Zone Industrielle Est  
et Raccordement à la RD n°939

PLAN PARCELLAIRE



En résumé, les 485 756 m<sup>2</sup> de foncier à évaluer se décomposent en :

- 51 348 m<sup>2</sup> de terrain agricole en zone A ;
- 434 408 m<sup>2</sup> de terrain à aménager économique en 1 AUEm.

Pour l'estimation sommaire et globale, il a été précisé que toutes les emprises sont occupées. Les emprises déjà acquises situées dans le périmètre de l'opération sont reprises pour mémoire.

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

### 5.1 – Urbanisme et réseaux :

L'extension de la ZI Est se trouve en zone 1AUEm.

La voirie de desserte se trouve en zone A, agricole.

En bordure du PPRT de Feuchy.



## 6 – DATE DE RÉFÉRENCE

### Pour les emprises situées en zone A :

La date de référence de droit commun prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation se situe un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. L'enquête publique n'étant pas encore ouverte à ce stade, les parcelles sont dans l'attente, évaluées à partir du dernier document d'urbanisme, cf paragraphe suivant.

### Pour les parcelles situées en 1AUem :

Les immeubles étant soumis au droit de préemption urbain, la date de référence prévue à l'article L.322-2 du code de l'expropriation est celle mentionnée à l'article L 213-4 du code de l'urbanisme : la date de référence est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le POS ou le PLU et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. D'après le consultant cette date est celle de la première modification du PLUI approuvée par le conseil communautaire le 24 juin 2021.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est en principe fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

Cependant, au cas d'espèce, il est fait application de l'article L.322-8 du code de l'expropriation :

L'article L.322-8 du code de l'expropriation dispose que :

*« Sous réserve de l'article L .322-9 du code de l'expropriation, le juge tient compte, des accords intervenus entre l'expropriant et les divers titulaires de droits à l'intérieur du périmètre des opérations faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique et les prend pour base lorsqu'ils ont été conclus avec au moins la moitié des propriétaires intéressés et portent sur les deux tiers au moins des superficies concernées ou lorsqu'ils ont été conclus avec les deux tiers au moins des propriétaires et portent sur la moitié au moins des superficies concernées.*

*Le juge tient compte des accords intervenus à l'intérieur des zones d'aménagement différé et des périmètres provisoires.*

*Sous la même réserve, il tient également compte, dans l'évaluation des indemnités allouées aux propriétaires, commerçants, industriels et artisans, de la valeur résultant des évaluations administratives rendues définitives en vertu des lois fiscales ou des déclarations faites par les contribuables avant l'ouverture de l'enquête».*

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, des emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

### Indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens\*, sont arbitrées à :

**1 952 594 €**

**Dont 1 593 321 € déjà versées (foncier déjà acquis)** selon le détail suivant :

- 1 528 765 € en zone 1 AUem
- 64 556 € en zone A

**Dont 359 273 € d'indemnités pour le foncier restant à acquérir** selon le détail suivant :

- 346 806 €\* en zone 1 AUem
- 12 467 €\* en zone A

\* application en l'espèce de l'article L 322-8 du code de l'expropriation pour établir la valeur vénale du foncier non encore acquis

### Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de emploi, dues en cas de DUP, arbitrées à :

**41 238 €**

→ dégressives, par propriétaire : (25 % jusque 8000 € d'indemnités principales puis 10 % pour le surplus : **39 854 €**

- 33 886 € en zone 1AUem
- 5 968 € en zone A

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public : **1 384 €**

- 1 345 € en zone 1AUem
- 39 € en zone A

- indemnités d'éviction :

**728 635 €**

dont, déjà versées ou compensées sur le foncier déjà acquis : 600 566 €  
en l'état des informations communiquées au service

dont restant à verser ou à compenser pour le foncier non encore acquis : **128 069 €\***

\*application en l'espèce de l'article L 322-8 du code de l'expropriation.

- aléas divers (15 % marges et aléa et 10 % marge de négociation), arbitrés à 25 % des indemnités principales sur le foncier non encore acquis (359 273 €) soit :

**89 818€**

Indemnités principales estimées à	:	1 952 594€
Indemnités accessoires et aléas divers (éviction, emploi, aléas) estimés (41 238 € + 728 635 € + 89 818 €) à	:	859 691 €
DÉPENSE PRÉVISIONNELLE TOTALE	:	2 812 285 €

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

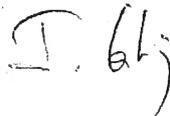
18 mois

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances Publiques  
et par délégation,  
La Directrice du Pôle État, Stratégie et Ressources



Isabelle ORTIZ  
Administratrice de l'État

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.