



DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT  
MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi

PLUi à 39 communes

## COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL 39 COMMUNES

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

### ENQUETE PUBLIQUE - NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

Maitrise d'ouvrage	<u>Personne Publique responsable de la procédure :</u> Préfet du Pas-de-Calais <u>Autorité compétente en matière de PLUi :</u> Communauté Urbaine d'Arras (CUA) La Citadelle 146, allée du Bastion de la Reine CS 10345 62026 ARRAS Cedex	
Territoire concerné	39 communes de la CUA Périmètre existant au 31 décembre 2016	
Objet	<b>Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à 39 communes de la CUA</b>	
Référents	CUA – Direction de l'Urbanisme Valérie DUBOST Perrine FLIPO	
Texte	Code de l'urbanisme L153-54 à L153-59	Code de l'environnement L123-1 à L123-18 R123-1 à R 123-27

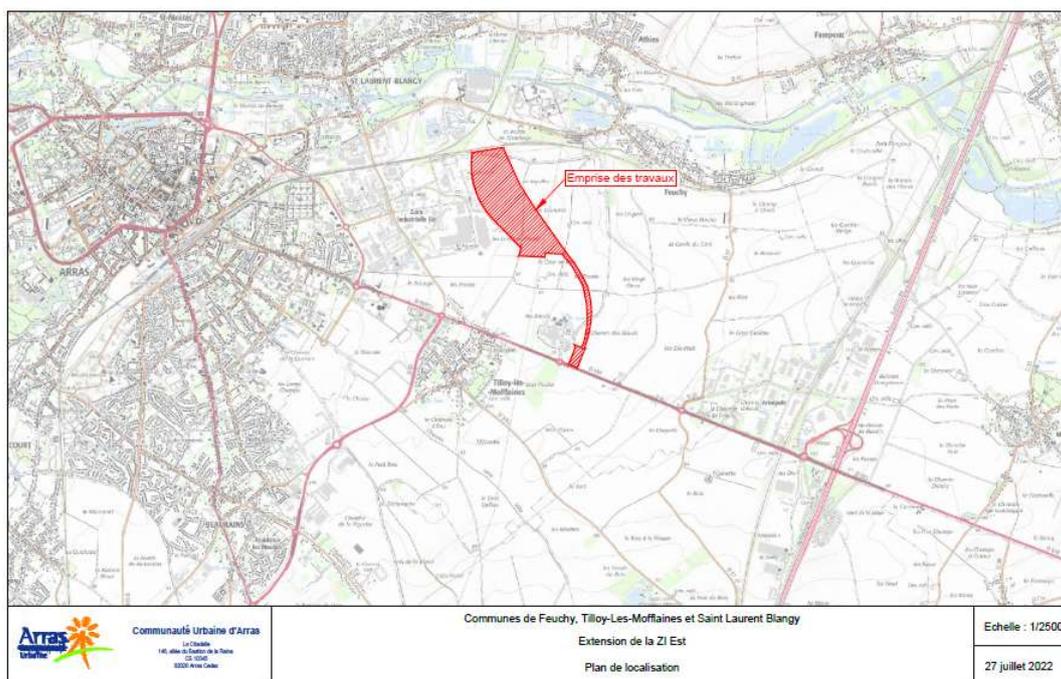
## **1- CONTEXTE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI**

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

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

Le périmètre de la présente procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLUI s'étend sur les communes de de Tilloy-lès-Mofflaines, Saint-Laurent-Blangy et Feuchy.

Le secteur concerné est composé de terres agricoles et situé en bordure de la zone industrielle Est de l'agglomération arrageoise.



*Carte du périmètre de l'opération d'extension de la ZI Est*  
Source : CUA

Cette zone Industrielle Est accueille plus de 250 entreprises issues d'activités très variées (transport, service, industrie) et représente l'un des principaux pôles économiques arrageois, avec près de 3000 emplois.

Actuellement arrivée à saturation, tout comme les deux autres parcs d'activités majeurs implantés à l'est du territoire de la Communauté Urbaine d'Arras (Artoipôle I et II, Actiparc), l'extension de la Zone industrielle Est s'avère nécessaire afin de répondre à l'objectif actuellement inscrit dans le PLUI de renforcer ce pôle économique d'envergure régionale constitué par ces trois parcs.

Cette extension sera orientée prioritairement 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.

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.
- D'implanter de nouvelles activités en lien fort avec nos filières d'excellence : agroalimentaire, mécanique de précision, santé et le luxe

Tout en permettant l'implantation de TPE, de PME et Grandes Entreprises



Ce projet d'extension fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée. Dans ce cadre, des négociations à l'amiable pour l'acquisition du secteur en vue de l'aménager ont été engagées et n'ont pas pu aboutir à ce jour pour certains terrains. Aussi, il est apparu nécessaire de recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique, étant précisé que cette dernière devrait être très faible.

Cette procédure se justifie par l'intérêt général de ce projet qui génère l'accueil d'activités économiques créatrices d'emplois (à hauteur de 1200 d'emplois) contribuant au développement de filières d'avenir et à la réindustrialisation durable du territoire, et participe également à l'amélioration des conditions de desserte viaire et de desserte piétonne du secteur.

Cette déclaration d'utilité publique pour le projet d'extension de la ZI Est doit s'accompagner d'une mise en compatibilité du PLUI car des ajustements de ce dernier sont à prévoir.

En effet, alors que la partie destinée à accueillir les activités économiques est déjà aujourd'hui une zone à urbaniser à vocation économique, l'aménagement viaire permettant d'y accéder est classé en zone agricole. De même, les orientations d'aménagement et de programmation relatives à ce secteur nécessitent des évolutions mineures.

Conformément à la réglementation en vigueur, il est donc possible de mener une procédure conjointe, pour la DUP portant sur l'extension de la ZI Est et pour sa mise en compatibilité avec le PLUI.

Aussi, 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.

## **2- OBJET DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI**

Des ajustements du PLUI s'avèrent nécessaires pour mettre en cohérence le PLUI avec l'extension de la Zone Industrielle Est.

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

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

L'aménagement viaire permettant de desservir la future zone par le sud à partir de la RD 939 est situé en zone A nécessitant une évolution afin de l'inclure en secteur 1AUEm autorisant ce type d'usage.

Par ailleurs, 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).

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.

Enfin, le classement en zone A de l'aménagement viaire impactant sur l'emprise globale des zones A et AU, une mise à jour du rapport de présentation est nécessaire pour modifier le tableau des surfaces des différentes zones via la notice de présentation de la présente procédure valant additif au rapport de présentation.

L'objet de l'évolution du PLUI de la CUA portant sur des changements de traduction réglementaire mineurs d'un projet clairement inscrit dans le PADD du PLUI et permettant la réalisation d'un projet d'intérêt général, la procédure de DUP valant mise en compatibilité utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

### 3- **PIECES DU PLUI A MODIFIER**

En conséquence, les pièces du PLUI listées ci-après sont à modifier. Elles sont disponibles dans le dossier soumis à enquête.

- le rapport de présentation ;
- le règlement graphique (plan de zonage de Tilloy-Lès-Mofflaines) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - o À l'échelle communale pour Saint Laurent Blangy, Feuchy et Tilloy-lès-Mofflaines ;
  - o À l'échelle sectorielle pour Tilloy-lès-Mofflaines.

#### a) Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le dossier de la présente Mise en Compatibilité du PLUI valant additif au rapport de présentation.

#### b) Le règlement – pièce graphique

Le plan règlementaire « zonage » de Tilloy-Lès-Mofflaines est modifié pour inclure au secteur à vocation économique 1AUEm, l'aménagement viaire permettant sa desserte.

#### c) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), 3 à l'échelle communale (Saint-Laurent-Blangy, Feuchy et Tilloy-lès-Mofflaines), et 1 à l'échelle sectorielle (Tilloy-lès-Mofflaines).

L'esprit général de l'OAP sectorielle est respecté, mais pour être en pleine cohérence avec le projet d'aménagement de cette extension de la ZI Est, 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.

### 4- **RAPPEL DES PROCHAINES ETAPES DE LA PROCEDURE**

#### Organisation d'une enquête publique unique.

L'enquête publique unique est diligentée par le Préfet et porte à la fois sur l'utilité publique du projet d'extension de la ZI Est et sur la détermination des parcelles à déclarer cessibles dans le but de permettre les expropriations nécessaires à l'obtention de la maîtrise foncière du terrain d'assiette du projet, ainsi que, conformément à l'article L.153-55 du Code de l'urbanisme, sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la CUA nécessaire à la réalisation du projet.

Celle-ci devra se dérouler pendant au minimum un mois.

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête issus des différents lieux d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui (art.R.123-18 code de l'environnement).

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, sous 8 jours, le Maître d'Ouvrage et

lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Suite à cette rencontre, le Maître d'Ouvrage dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur, rend son rapport et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Lorsque des réserves sont émises dans le cadre des conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le Maître d'Ouvrage devra apporter une réponse à ces réserves (« levée des réserves ») justifiant des motifs pour lesquels il tient compte ou non de ces réserves.

Des copies du rapport et des conclusions sont adressées au Maître d'Ouvrage, à la mairie de chaque commune où s'est déroulée l'enquête ainsi qu'à la préfecture, pour y être sans délai tenues à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (art. R.123-21 code de l'environnement).

Par ailleurs, les personnes intéressées peuvent obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant au Préfet dans les conditions prévues à l'article L.124-1 et suivants et R.124-1 et suivants du code de l'environnement.

La préfecture diffuse le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sur le même site que celui où a été publié l'avis d'ouverture de l'enquête, et le tient à la disposition du public pendant un an.

#### *Demande d'avis par le Préfet à la CUA, autorité compétente en matière de PLUI.*

Conformément à l'article R.153-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le Préfet à la CUA, compétente en matière de PLUI.

Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

#### *Approbaton des nouvelles dispositions du PLUI.*

L'arrêté préfectoral déclarant, le cas échéant, d'utilité publique le projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLUI conformément à l'article L.153-58 1° du Code de l'urbanisme.

Pour rendre exécutoire ces nouvelles dispositions du PLUI, la CUA de devra alors publier le PLUI au Géoportail de l'Urbanisme