

Département du Pas-de-Calais | Arrondissement de Calais

NOMBRE DE MEMBRES			
Afférents au conseil communautaire	En exercice	Présents	Qui ont pris part à la délibération
36	36	31	36

L'an deux mille vingt-quatre, le 11 avril à 18h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 29 mars s'est réuni sous la Présidence de Madame Nicole CHEVALIER, Présidente de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq, dans la salle des fêtes de ZUTKERQUE.

#### ÉTAIENT PRÉSENTS :

##### ■ Délégués titulaires :

▪ Mesdames CHEVALIER Nicole, BEAUFILS Clotilde, BOULANGER Béatrice, BOURGOIS Catherine, CARON Evelyne, CARPENTIER Jeanne, CARTON Marie-Andrée, DEBOUDT Chantal, DEHOUCK Anne, DUYTSCHÉ Carole, FONTAINE Caroline, HOT Françoise, RIQUEMBOURG Mireille.

▪ Messieurs BAILLOEUIL Jean-Gabriel, BIAT Éric, DELACRE Jacques-André, DURIEZ Daniel, ENGRAND Yves, FASQUEL Philippe, HAUTECOEUR Jacques, LOUCHEZ Jacques, LOUCHEZ Jean-Marie, MAJEWICZ Olivier, MELCHIOR Frédéric, PLANQUE Olivier, ROUZE Thierry, SOUPE Laurent, VERMERSCH Guy, WAY Patrick, WILLEMAN Pascal.

##### ■ Délégués suppléants :

▪ Messieurs LANDRON Richard (suppléant de Eric BIAT) n'a pas pris part aux délibérations, ROBE Daniel (suppléant de Gérard LOUGUET) a pris part aux délibérations

#### ÉTAIENT EXCUSÉS :

##### ■ Délégués titulaires :

▪ Mesdames, BLAIZEL Séverine (pouvoir à Jacques LOUCHEZ), MONTUY Amandine (pouvoir à Frédéric MELCHIOR)

▪ Messieurs COUSIN Charles (pouvoir à Daniel DURIEZ), LEVREAY Olivier (pouvoir à Anne DEHOUCK), LOUGUET Gérard (suppléé par Daniel ROBE), SENICOURT Yannis (pouvoir à Carole DUYTSCHÉ)

##### ■ Délégués suppléants :

▪ Monsieur DAULLE François (suppléant de Patrick WAY)

#### SECRETARE DE SEANCE :

Madame Carole DUYTSCHÉ

Délibération n°46

**| OBJET : APPROBATION DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS (PEP) DU PARC D'ACTIVITES  
DE LA PORTE D'OPALE**

Considérant que le Parc d'Activité de la Porte d'Opale est un projet d'aménagement urbain visant à renforcer l'attractivité de la communauté de communes. Il a été initié en 2016 avec l'ambition de créer de l'emploi, mais aussi de la richesse et de l'attractivité sur le territoire. Il s'inscrit dans un contexte de raréfaction du foncier économique qui doit inciter la collectivité à déployer toute l'énergie nécessaire à sa mise en œuvre.

Le Parc d'activité permettra :

- d'offrir aux entreprises des conditions d'accueil attractives et porteuses pour leurs activités,
- de conforter ce secteur géographique central du territoire, aux côtés de l'Ecopôle,
- de créer des emplois en direction de la population locale,
- de générer des retombées économiques et fiscales positives sur le territoire.

Il est estimé la création de 480 emplois sur les 30,1 hectares aménagés, comprenant 22,3 hectares de surfaces cessible (c'est-à-dire des surfaces qui peuvent être aménagées pour les activités économique). Le reste de la surface du Parc d'Activité (7,7ha) est destiné à la gestion des espaces publics : voiries, espaces verts, gestion des eaux de ruissellement.

Le projet est situé sur la seule zone retenue au SCOT comme zone pouvant accueillir un espace urbanisable au titre du développement économique. Sa situation privilégiée au droit de l'échangeur autoroutier sera composée de 36 parcelles allant de 2 000 à 44 200m<sup>2</sup>.

La Communauté de Communes a œuvré depuis 2016 à la constitution des divers éléments nécessaires à la réalisation de ce dossier.

Considérant que La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a délibéré en date du 29 septembre 2016 pour la création du Parc d'Activité de la Porte d'Opale (PAPO) sur la commune de Nouvelle-Eglise au travers d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Par délibération n° 23 du 14 mars 2023, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a approuvé le dossier de création de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale et créé ainsi ladite ZAC, conformément aux articles L.311-1 et R.311-2, R.311-3 et R.311-5 du code de l'urbanisme.

Il revient désormais au conseil communautaire d'approuver le Programme des équipements publics (PEP) avant d'approuver le dossier de réalisation de ZAC

Appliqué aux fonciers du Parc d'activités de la porte d'Opale, ce système apporte ainsi des garanties quant au maintien dans le temps de la vocation initiale du foncier puisqu'il permet de maîtriser les mutations. Il permet à l'intercommunalité de garder, tout au long de la vie du bâtiment, un contrôle sur l'activité et éviter de se retrouver avec des friches à l'issue de la durée du bail, le preneur ayant l'obligation de maintenir le bâti en bon état.

Le Parc d'activités va rentrer, au cours du milieu d'année 2024, dans sa première phase d'aménagement avec lancement des travaux au sud du parc d'activités, c'est-à-dire les parcelles P1 à P22 et a parcelle P33, soit la phase 1 telle que reprise sur le plan annexé à la présente délibération.





**Communauté de Communes  
de la Région d'Audruicq**

## Extrait du registre des délibérations

Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB462024AVRI-DE

Afin d'y accueillir les entreprises qui seront sélectionnées, il convient de définir précisément les modalités de commercialisation de cette phase 1 (partie sud) du Parc d'activités de la Porte d'Opale.

Dans ces conditions, et afin de finaliser la procédure administrative du dossier de ZAC, **il est proposé au Conseil Communautaire** de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq d'approuver le programme des équipements publics (PEP) de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale.

Un programme d'équipements publics a été établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme, sur la base du projet figurant au dossier de réalisation. Celui-ci est principalement constitué de voiries et de réseaux devant permettre la viabilisation des parcelles qui seront louées à des opérateurs privés.

Il est prévu d'aménager la ZAC en deux phases. La première phase au sud, a pour objectif de lancer la commercialisation du Parc d'activité. En première phase, la circulation par le tronçon de voie existante rue Degrez sera conservée jusqu'à l'aire de retournement des bus.

La seconde phase, au Nord, sera réalisée quand la commercialisation du Parc sera suffisamment avancée, permettant ainsi de financer les travaux de la phase 2. En seconde phase, la trame verte et les bassins paysagers seront créés en lieu et place de la voie existante rue Degrez.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants ;

Vu la délibération en date du 29 septembre 2016 par laquelle le Conseil communautaire a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil communautaire a dressé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale ;

Vu l'étude d'impact ;

Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 24 septembre 2019 ;

Vu la délibération en date du 8 décembre 2022 organisant la procédure de participation du public par voie électronique ;

Vu la synthèse de la procédure de participation du public par voie électronique dressée le 25 février 2023 ;

Vu la délibération en date du 14 mars 2023 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale ;

Vu le programme des équipements publics de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré, et après avis favorable du Bureau communautaire réuni le 3 avril 2024, le conseil communautaire décide, à l'unanimité de :

- approuver le programme des équipements publics de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme ;
- afficher la présente délibération pendant un mois au siège la Communauté de communes de la région d'Audruicq. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales ;
- charger Madame la Présidente de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus,  
Pour extrait certifié conforme,  
La Présidente

Nicole CHEVALIER



Présidente de la Communauté de Communes de  
la Région d'Audruicq

*Madame la Présidente et le comptable public sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.*

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de la notification, de sa publication et de sa réception par les services du contrôle de légalité.*



Département du Pas-de-Calais | Arrondissement de Calais

NOMBRE DE MEMBRES			
Afférents au conseil communautaire	En exercice	Présents	Qui ont pris part à la délibération
36	36	31	36

L'an deux mille vingt-quatre, le 11 avril à 18h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 29 mars s'est réuni sous la Présidence de Madame Nicole CHEVALIER, Présidente de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq, dans la salle des fêtes de ZUTKERQUE.

#### ÉTAIENT PRÉSENTS :

##### ■ Délégués titulaires :

- Mesdames CHEVALIER Nicole, BEAUFILS Clotilde, BOULANGER Béatrice, BOURGOIS Catherine, CARON Evelyne, CARPENTIER Jeanne, CARTON Marie-Andrée, DEBOUDT Chantal, DEHOUCK Anne, DUYTSCHÉ Carole, FONTAINE Caroline, HOT Françoise, RIQUEMBOURG Mireille.
- Messieurs BAILLOEUIL Jean-Gabriel, BIAT Éric, DELACRE Jacques-André, DURIEZ Daniel, ENGRAND Yves, FASQUEL Philippe, HAUTECOEUR Jacques, LOUCHEZ Jacques, LOUCHEZ Jean-Marie, MAJEWICZ Olivier, MELCHIOR Frédéric, PLANQUE Olivier, ROUZE Thierry, SOUPE Laurent, VERMERSCH Guy, WAY Patrick, WILLEMAN Pascal.

##### ■ Délégués suppléants :

- Messieurs LANDRON Richard (suppléant de Eric BIAT) n'a pas pris part aux délibérations, ROBE Daniel (suppléant de Gérard LOUGUET) a pris part aux délibérations

#### ÉTAIENT EXCUSÉS :

##### ■ Délégués titulaires :

- Mesdames, BLAIZEL Séverine (pouvoir à Jacques LOUCHEZ), MONTUY Amandine (pouvoir à Frédéric MELCHIOR)
- Messieurs COUSIN Charles (pouvoir à Daniel DURIEZ), LEVREAY Olivier (pouvoir à Anne DEHOUCK), LOUGUET Gérard (suppléé par Daniel ROBE), SENICOURT Yannis (pouvoir à Carole DUYTSCHÉ)

##### ■ Délégués suppléants :

- Monsieur DAULLE François (suppléant de Patrick WAY)

#### SECRETARE DE SEANCE :

Madame Carole DUYTSCHÉ

Délibération n°47

| OBJET : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE  
DU PARC D'ACTIVITES DE LA PORTE D'OPALE

Considérant que le Parc d'Activité de la Porte d'Opale est un projet d'aménagement urbain visant à renforcer l'attractivité de la communauté de communes. Il a été initié en 2016 avec l'ambition de créer de l'emploi, mais aussi de la richesse et de l'attractivité sur le territoire. Il s'inscrit dans un contexte de raréfaction du foncier économique qui doit inciter la collectivité à déployer toute l'énergie nécessaire à sa mise en œuvre.

Le Parc d'activité permettra :

- d'offrir aux entreprises des conditions d'accueil attractives et porteuses pour leurs activités,
- de conforter ce secteur géographique central du territoire, aux côtés de l'Ecopôle,
- de créer des emplois en direction de la population locale,
- de générer des retombées économiques et fiscales positives sur le territoire.

Il est estimé la création de 480 emplois sur les 30,1 hectares aménagés, comprenant 22,3 hectares de surfaces cessible (c'est-à-dire des surfaces qui peuvent être aménagées pour les activités économique). Le reste de la surface du Parc d'Activité (7,7ha) est destiné à la gestion des espaces publics : voiries, espaces verts, gestion des eaux de ruissellement.

Le projet est situé sur la seule zone retenue au SCOT comme zone pouvant accueillir un espace urbanisable au titre du développement économique. Sa situation privilégiée au droit de l'échangeur autoroutier sera composée de 36 parcelles allant de 2 000 à 44 200m<sup>2</sup>.

La Communauté de Communes a œuvré depuis 2016 à la constitution des divers éléments nécessaires à la réalisation de ce dossier.

Considérant que la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a délibéré en date du 29 septembre 2016 pour la création du Parc d'Activité de la Porte d'Opale (PAPO) sur la commune de Nouvelle-Eglise au travers d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Par délibération n° 23 du 14 mars 2023, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq a approuvé le dossier de création de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale et créé ainsi ladite ZAC, conformément aux articles L.311-1 et R.311-2, R.311-3 et R.311-5 du code de l'urbanisme.

Il revient désormais au Conseil communautaire d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC.

Dans ces conditions, et afin de finaliser la procédure administrative du dossier de ZAC, **il est proposé au Conseil Communautaire** de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale tel qu'annexé à la présente délibération.

Ce dossier de réalisation comprend, conformément aux dispositions de l'article R.311-7 du code de l'urbanisme :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

L'approbation du programme des équipements publics (PEP) de la ZAC a fait l'objet d'une délibération spécifique présentée en conseil communautaire de ce même jour.

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.



Il est rappelé que le périmètre de la ZAC du Parc d'activités de la Porte d'Opale représente une superficie totale de 30,1 hectares dont 22,3 hectares cessibles, c'est-à-dire commercialisables sur laquelle est prévue la réalisation du programme prévisionnel global de 33 lots à vocation économique, répartis en deux phases :

- Phase 1 : Partie Sud - P1 à 22 et P33 pour une surface d'environ 9,3 hectares,
- Phase 2 : Partie Nord – P23 à 32 pour une surface d'environ 13 hectares.

Il est précisé que ce programme est prévisionnel et qu'il pourra légèrement varier, sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné au fur et à mesure de l'avancement des deux phases de travaux. En l'espèce, les modalités prévisionnelles de financement font apparaître que le bilan d'aménagement de l'opération est équilibré à long terme.

Il est par ailleurs rappelé que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

La ZAC Parc d'activités de la Porte d'Opale sera réalisée en régie.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R.311-6 et suivants relatifs au dossier de réalisation ;

Vu la délibération en date du 29 septembre 2016 par laquelle le Conseil communautaire a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération en date du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil communautaire a dressé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale ;

Vu la délibération en date du 14 mars 2023 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale ;

Vu la délibération portant approbation du Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale ;

Vu les pièces du dossier de réalisation de la ZAC du Parc d'Activités de la Porte d'Opale annexé à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, et après avis favorable du Bureau communautaire réuni le 3 avril 2024, le conseil communautaire décide, à l'unanimité de :

- approuver le dossier de réalisation de la ZAC du Parc d'Activité de la Porte d'Opale, située sur le territoire de la commune de Nouvelle-Eglise, comprenant les documents énumérés annexés à la présente délibération ;
- préciser que la décision du Conseil communautaire d'approbation du dossier de réalisation ne prendra effet qu'après la mise en œuvre des mesures de publicité qui lui sont propres, eu égard à l'article R.311-9 du Code de l'Urbanisme ;
- procéder à toutes les mesures d'affichages et de publicité prévues à l'article R.311-9 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme (la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le dossier

sera consultable au sein des services communautaires (Pôle aménagement - 66 place du Général de Gaulle à Audruicq) et sur le site internet de l'intercommunalité) ;

- autoriser Madame la Présidente à signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes, tous les documents relatifs à ce dossier.

Fait et délibéré, les jour, mois et an ci-dessus,  
Pour extrait certifié conforme,  
La Présidente



Nicole CHEVALIER

Présidente de la Communauté de Communes de  
la Région d'Audruicq

*Madame la Présidente et le comptable public sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution de la présente délibération.*

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de la notification, de sa publication et de sa réception par les services du contrôle de légalité.*



Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE



**Communauté de Communes  
de la Région d'Audruicq**

# **COMMUNE DE NOUVELLE- EGLISE**

**PARC D'ACTIVITÉS DE LA PORTE D'OPALE**

---

**DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC**

**MARS 2024**

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
AVANT PROPOS .....	2
RAPPORT DE PRESENTATION. ....	4
I. Description du site.....	4
1.1 Localisation du site .....	5
1.2 Etat parcellaire du projet.....	6
II. Contexte et objectifs du projet d'aménagement du Parc d'Activités de la Porte d'Opale. ....	7
III. Inscription du projet dans les documents d'urbanisme.....	9
3.1 Le SCoT du Calaisis.....	9
3.2 Le PLUi de la CCRA.....	10
IV. Les objectifs poursuivis.....	11
PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	12
I. Les grands principes d'aménagement du site .....	15
II. LES DESSERTES ET DEPLACEMENT DU SITE. ....	16
III. La trame des espaces publics et paysagers.....	19
IV. L'ASSAINISSEMENT DU SITE .....	20
Les rejets des eaux pluviales. ....	20
Les rejets des eaux usées. ....	24
V. Les réseaux divers.....	24
PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS. ....	28
I. Plan masse et occupation des sols dans la ZAC.....	30
II. Phasage des travaux.....	34
MODALITÉS PRÉVISIONELLES DE FINANCEMENTS.....	37



Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

# AVANT PROPOS

La procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) est régie par les articles L 311-1 à L 311-8 et R 311-1 à R 311-12 du code de l'urbanisme.

**Rappel de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme :**

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps. Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 121-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création. L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.»

Le Parc d'activités de la Porte d'Opale est une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de 30 hectares en cours de création. Il se situe le long de l'autoroute A16, à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier n°50, sur l'axe Calais-Dunkerque, face à l'Ecopôle alimentaire sur la commune de Nouvelle-Eglise.



Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

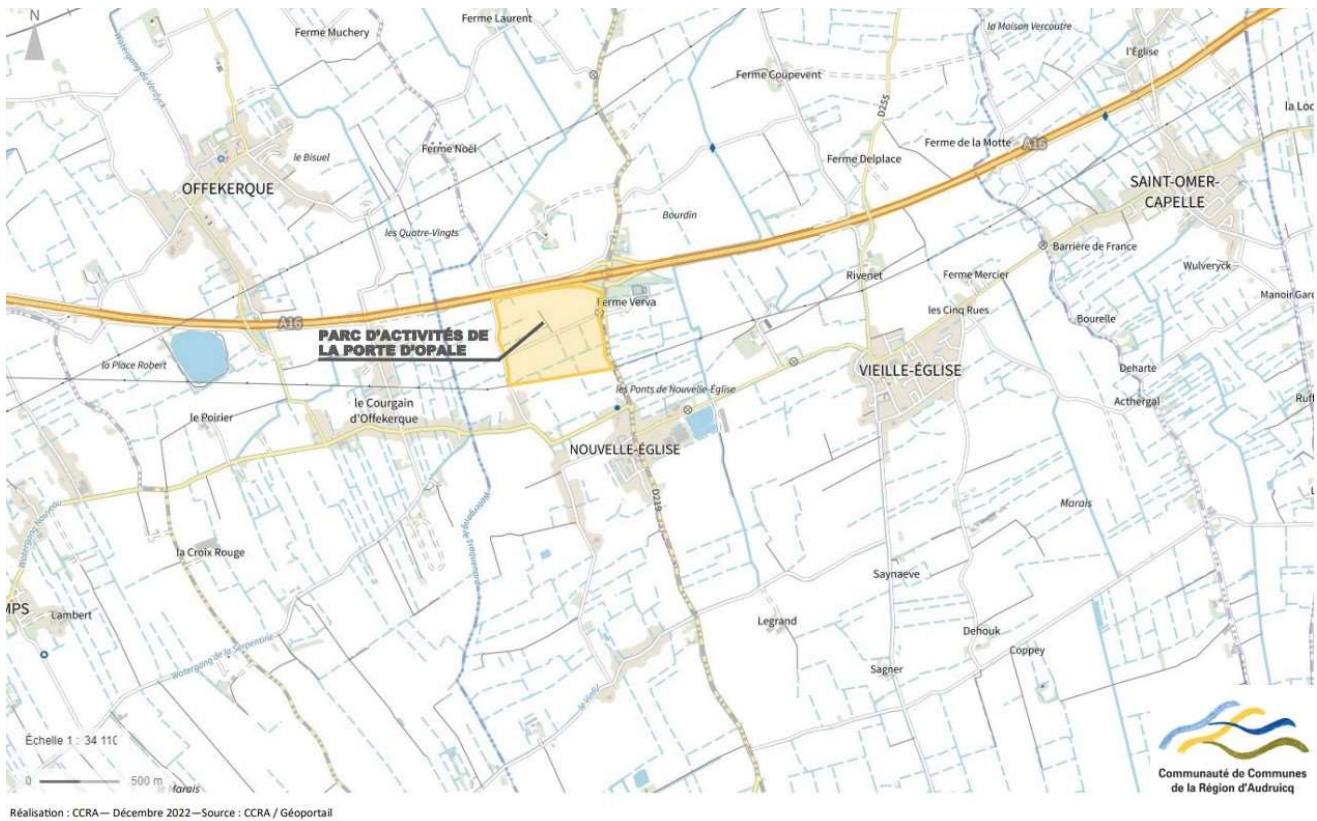
# RAPPORT DE PRESENTATION

## I. Description du site

## 1.1 Localisation du site

La commune de Nouvelle-Eglise se situe dans la Région Hauts-de-France, dans le département du Pas-de-Calais, dans l'arrondissement de Calais et est membre de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq (CCRA). Elle comptait 621 habitants au recensement de 2015.

Localisation du site du projet sur la commune de Nouvelle-Eglise :



La zone d'aménagement concerté du Parc d'Activité de la Porte d'Opale est une priorité stratégique pour le développement économique de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq. Elle permet à l'intercommunalité de se doter d'une zone d'activité économique pour permettre d'attirer de nouvelles entreprises sur le territoire.

Le choix du site géographique du Parc d'Activité de la Porte d'Opale est le fruit d'un constat et d'une réflexion spatiale de développement de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq. En effet, sa position stratégique au pied de l'échangeur 50 de l'autoroute A16 le place au cœur des échanges économiques avec les territoires limitrophes, Dunkerque et Calais.



Réalisation : CCRA – Décembre 2022 – Source : CCRA / Géoportail

## 1.2 Etat parcellaire du projet

En 2010, la CCRA a eu l'opportunité de maîtriser 52 ha de terrains à la sortie de l'échangeur n°50 de l'autoroute A16 : 37 ha sur Nouvelle-Eglise et 15 ha sur Vieille-Eglise. L'ensemble de ces terrains a été acheté par la SAFER.

Concernant les 15 ha sur Vieille-Eglise :

Signature le 1er juillet 2010 d'une convention de constitution de réserves foncières entre la SAFER et la CCRA Mise en œuvre du projet d'Ecopôle alimentaire. Depuis, les terrains ont été rachetés par la CCRA à la SAFER.

Concernant les 37 ha sur Nouvelle-Eglise :

- Juillet 2010 : convention initiale entre la SAFER et la CCI de Calais
- 2014 : substitution dans la convention de la CCRA à la CCI de Calais
- Avance de 559 595,03 € payée par la CCRA à la SAFER

A ce jour, en rappelant que les 13 ha à l'ouest de l'Impasse Degrez ne sont pas destinés à être aménagés dans le cadre du Parc d'Activités (classés zone agricole au PLUi), le projet se compose de :

- 33 parcelles pour l'implantation d'activités tertiaires de type TPE/PME (entre 2000 et 44200 m<sup>2</sup>), pour un cumul de 22,3 ha de parcelles cessibles ;
- les plus grandes parcelles sont situées en frange nord du projet, en façade de l'autoroute (4 parcelles de 1,64 à 4,42 ha) ;
- les autres parcelles, plus petites (entre 2000 et 9100 m<sup>2</sup>) sont réparties sur le reste de la zone.



## II. Contexte et objectifs du projet d'aménagement du Parc d'Activités de la Porte d'Opale.

Au travers du projet d'aménagement du Parc d'Activités de la Porte d'Opale (PAPO) la CRRRA désire se doter d'une zone d'activités permettant de développer l'emploi et les ressources de sa communauté, dont plus de 70% des actifs travaillent à l'extérieur de son territoire, et dont le potentiel fiscal par habitant et l'un des, si ce n'est le, plus faible des EPCI de la région. Ce parc d'activités face à l'Ecopôle Alimentaire existant constituera le cœur économique battant du territoire conjuguant économie sociale et solidaire et économie classique. Ce projet sera développé en régie pour en garder la parfaite maîtrise et pour qu'il soit exemplaire sur le plan environnemental, par la qualité des entreprises accueillies et leur cohérence avec le dynamisme du territoire.

Il est estimé la création de 480 emplois sur les 30 ha aménagés, comprenant 22,3 ha de surface cessible (c'est-à-dire des surfaces qui peuvent être aménagées pour les activités économiques). Le reste de la surface du Parc d'Activités (7,8 ha) est destiné à la gestion des espaces publics : voiries, espaces verts, gestion des eaux de ruissellement. L'aménagement de ce projet, comporte des contraintes d'implantation, et, afin d'en minimiser l'impact, le choix du site a fait l'objet d'une prise en compte rigoureuse des critères environnementaux.

Les activités qui pourront éventuellement s'implanter sur le site sont :

- Artisanat, activité de production, éventuellement commerces spécialisés de type showroom.
- Pas d'industries lourdes, pas d'entrepôts, pas de logistique, pas de commerces (grandes surfaces).

Dans cette perspective, les principes d'aménagement du site seront les suivants :

- Une partie importante du site sera destinée aux ouvrages de gestion des eaux pluviales qui participeront à la valorisation paysagère, notamment le long des voiries principales et secondaires (noues végétalisées) et en bordure du Parc d'Activités ; ces ouvrages formeront également des corridors biologiques. Des bassins paysagers installés dans les espaces verts et bleus formeront aussi une « scène » paysagère intégrée à l'urbanisation du site ;
- Les espaces publics seront largement végétalisés, notamment les voiries et les aménagements hydrauliques qui seront pourvus d'une trame végétale conséquente et adaptée ;
- Le mobilier et la signalétique seront choisis avec soin, de façon cohérente et esthétique, en relation avec l'image et l'identité du site ;
- Un cahier des charges architectural, environnemental et paysager du projet, destiné aux acquéreurs, précisera les grands principes du projet :
  - La qualité architecturale des bâtiments (couleurs, matériaux...) ;
  - Les hauteurs maximales des bâtiments en fonction de l'épannelage de la ville ;
  - Le positionnement des aires de stockage à l'arrière des bâtiments ;
  - L'aménagement des trottoirs et parkings

Communauté de communes  
de la région d'Audruicq

Commune de Nouvelle-Eglise  
rue Léon Blum

Parc d'activités économiques de la  
Porte d'Opale

PLAN DES REVÊTEMENTS / SIGNALISATION



**Dates clés :**

- **Janvier 2014** : Arrêt du Schéma de Cohérence Territoriale du Calaisis reconnaissant le PAPO comme zone d'activités structurante
- **Septembre 2016** : délibération du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq décidant de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté d'intérêt communautaire afin de réaliser le Parc d'Activités de la Porte d'Opale.
- **Septembre 2018** : Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui inscrit le PAPO dans les zones d'activités économique de son territoire.
- **Mars 2023** : délibération du Conseil Communautaire de la Région d'Audruicq approuvant le dossier de réalisation de la ZAC.

**III. Inscription du projet dans les documents d'urbanisme.**

3.1 Le SCoT du Calaisis

Le SCoT du Calaisis, approuvé le 6 janvier 2014, a identifié des pôles structurants qui participent au soutien de l'économie développée par les pôles économiques majeurs (situés dans ou à proximité immédiate de l'agglomération calaisienne), en accueillant des activités complémentaires.

Extrait du DOO du SCoT : « [les pôles structurants] offrent une capacité foncière d'envergure à proximité des pôles économiques majeurs, en liaison directe avec les grandes infrastructures de transport, pour l'implantation d'activités structurantes ». « Leur présence sur le territoire représente un enjeu fort de développement économique. Les activités s'inscrivant dans ces zones structurantes devront cependant respecter les logiques des comptes fonciers économiques, afin de gérer efficacement l'espace ». Le SCoT du Calaisis encadre les activités qui pourront être autorisées dans le futur Parc d'activités :

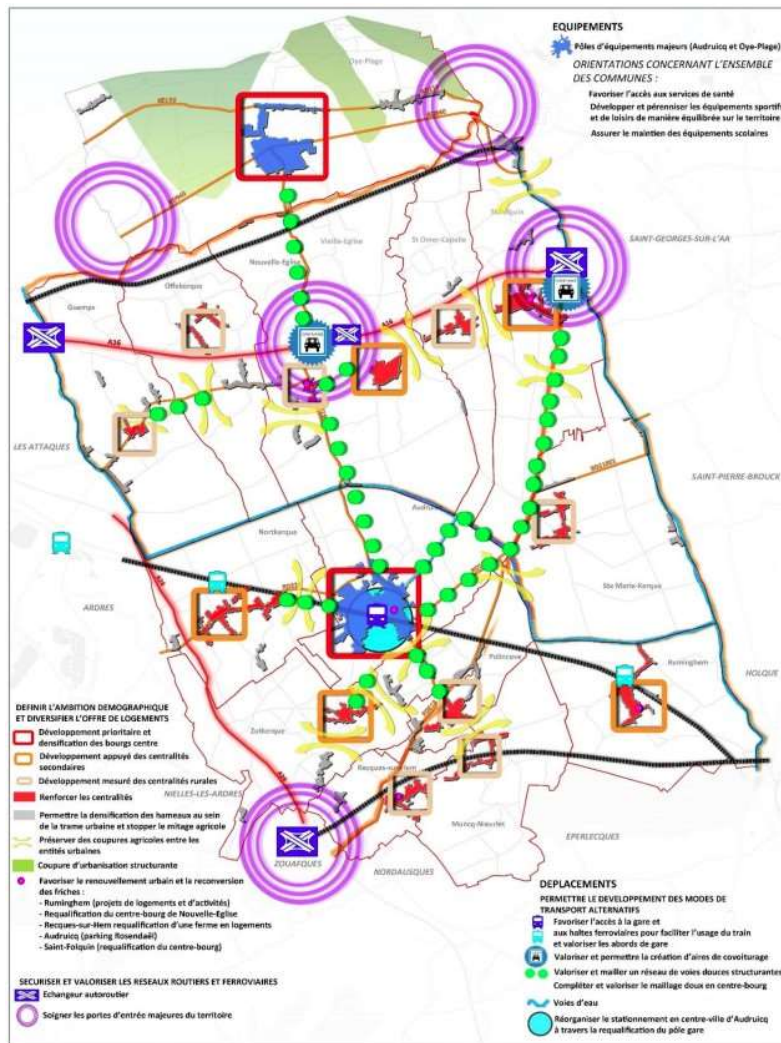
Les Zones structurantes en projet :								
	INDUSTRIE	ARTISANAT	COMMERCE	BUREAUX	ENTREPÔTS	LOGISTIQUE	HÔTEL	EQUIPEMENTS
Zone 360								
Rivière Neuve								
Extension Dunes Sud								
Pont d'Ardres								
<b>Nouvelle Eglise</b>								
Port Fluvial d'Agglomération								
La Briqueterie								

Le principe de spécialisation s'entend comme la vocation dominante.

Tableau de principe de spécialisation\* des zones économiques -  
 (source : DOO SCOT Pays du Calaisis - App. le 27-12-2015)

### 3.2 Le PLUi de la CCRA

La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 25 septembre 2018. L'aménagement de ce secteur s'inscrit donc dans le cadre d'une réflexion globale sur l'aménagement futur du territoire de la CCRA.



Une fiche d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a été établie et pose les principes suivants :

- Zonage : Zone 1AUeb du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour des activités économiques).
- Surface en plan : 30.14 Ha
- Occupation du sol : Champs cultivés, cours d'eau, une habitation, une voie et une aire de covoiturage
- Contexte :



o Urbanisme et architecture :

❖ Proximité directe de résidences :

- Gérer les interfaces entre le site et les habitations
- Développer une forme de bâti adaptée au contexte et gérer les volumes et les implantations

❖ Déplacements :

Voies primaires (A16), secondaires (RD219) et tertiaires et aire de covoiturage à proximité directe -> Liaisonner la zone et sécuriser sa desserte

❖ Environnement et Paysage :

Champ visuel ouvert sur la zone de projet depuis les voiries voisines

- Paysager les franges pour valoriser la traversée et l'entrée de ville et la Zone. Réseau hydrographique sur et en limite de zone
- S'assurer du maintien du fonctionnement hydraulique.



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq – Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones économiques - Plans, prescriptions et recommandations

Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

# PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Conformément à l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC doit présenter le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

Le projet de programme des équipements à réaliser dans la zone est principalement constitué de voiries et de réseaux devant permettre la viabilisation des parcelles qui seront louées à des opérateurs privés.

Il est prévu d'aménager la ZAC en deux phases. La première phase au sud a pour objectif de lancer la commercialisation du Parc d'activité. En première phase la circulation par le tronçon de voie existante rue Degrez sera conservée jusqu'à l'aire de retournement des bus.

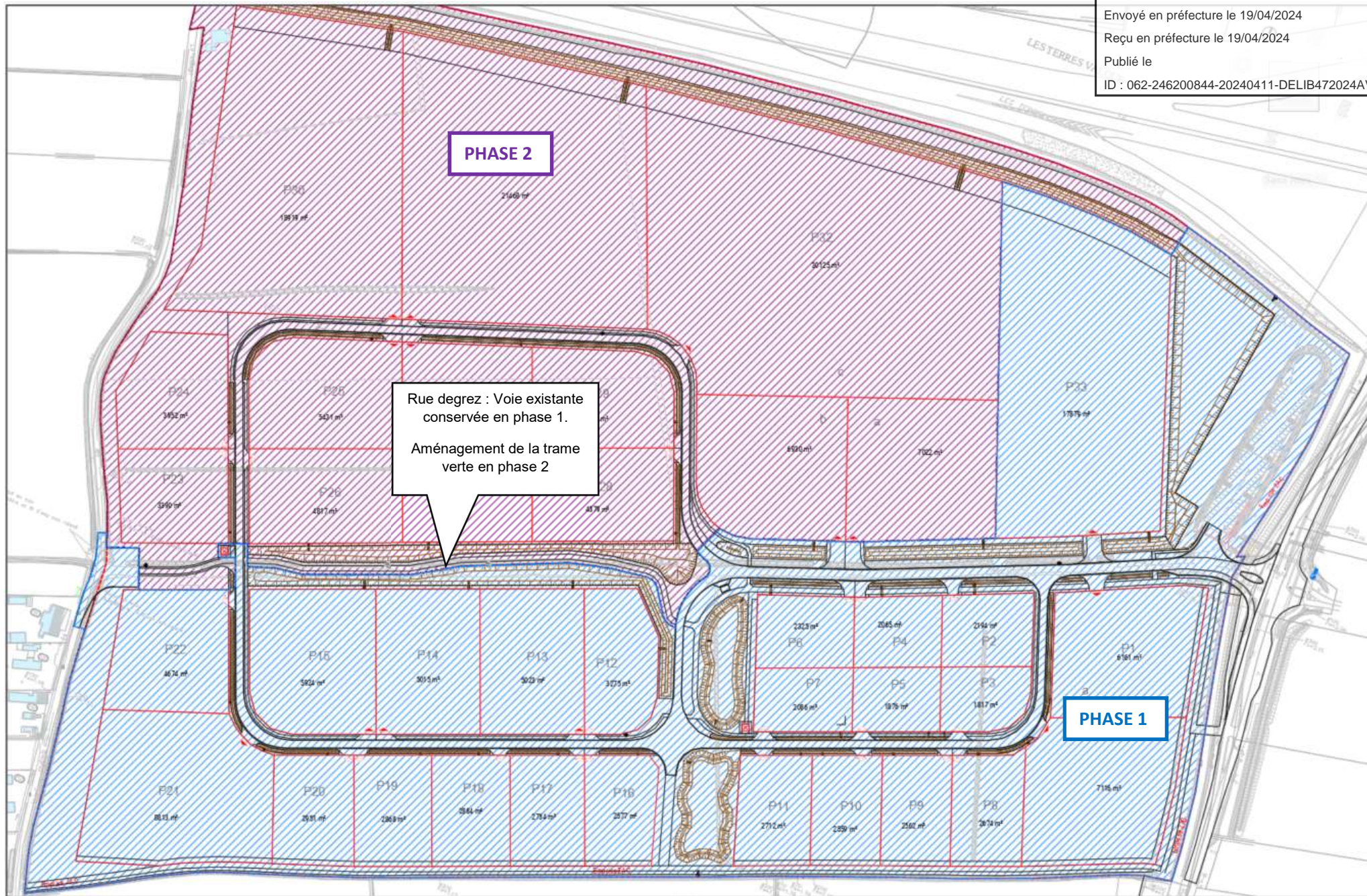
La seconde phase, au Nord, sera réalisée quand la commercialisation du Parc sera suffisamment avancée permettant ainsi de financer les travaux de la phase 2. En seconde phase, la trame verte et les bassins paysagers seront créés en lieu et place de la voie existante rue Degrez.



**PHASE 2**

Rue degrez : Voie existante conservée en phase 1.  
Aménagement de la trame verte en phase 2

**PHASE 1**





## I. Les grands principes d'aménagement du site.

Des aménagements associant au mieux les trames végétale et aquatique : des espaces publics largement végétalisés, notamment les voiries et les aménagements hydrauliques qui seront pourvus d'une trame végétale conséquente et adaptée ; des fossés ou noues dans les accotements des chaussées.

Le traitement alternatif des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation au maximum, gestion dans des noues végétalisées pour la collecte et dans des bassins de rétention paysagers pour le stockage à débit de fuite régulé avant rejet au watergang de Nouvelle-Eglise.

La mise en avant des modes doux de déplacements (piétons, cycles).

Un bâti favorisant l'architecture bioclimatique des constructions.

Une hauteur maximale de bâtiments liée à la topographie et à une progression de la frange urbaine : la hauteur sera moins importante à proximité des zones bâties existantes.

La prise en compte des vents dominants : les bandes paysagères longeant les côtés du projet permettront aussi de protéger des vents dominants les équipements et éléments bâtis proches.

Une gestion des espaces verts dictée par les principes de la gestion différenciée.

Le respect de la tranquillité des riverains, avec la mise en place d'un réseau viaire déconnecté de la rue Degrez au sud-ouest, une bande naturelle (espaces verts et boisés) sur la frange ouest du projet, et un principe de progressivité de l'aménagement du Parc d'Activité avec des bâtiments plus petits à l'ouest.

L'éclairage public fera l'objet d'un plan d'éclairage soigné, vis-à-vis de la faune et de l'avifaune pour en limiter les impacts, et d'une démarche de recherche d'économie d'énergie.

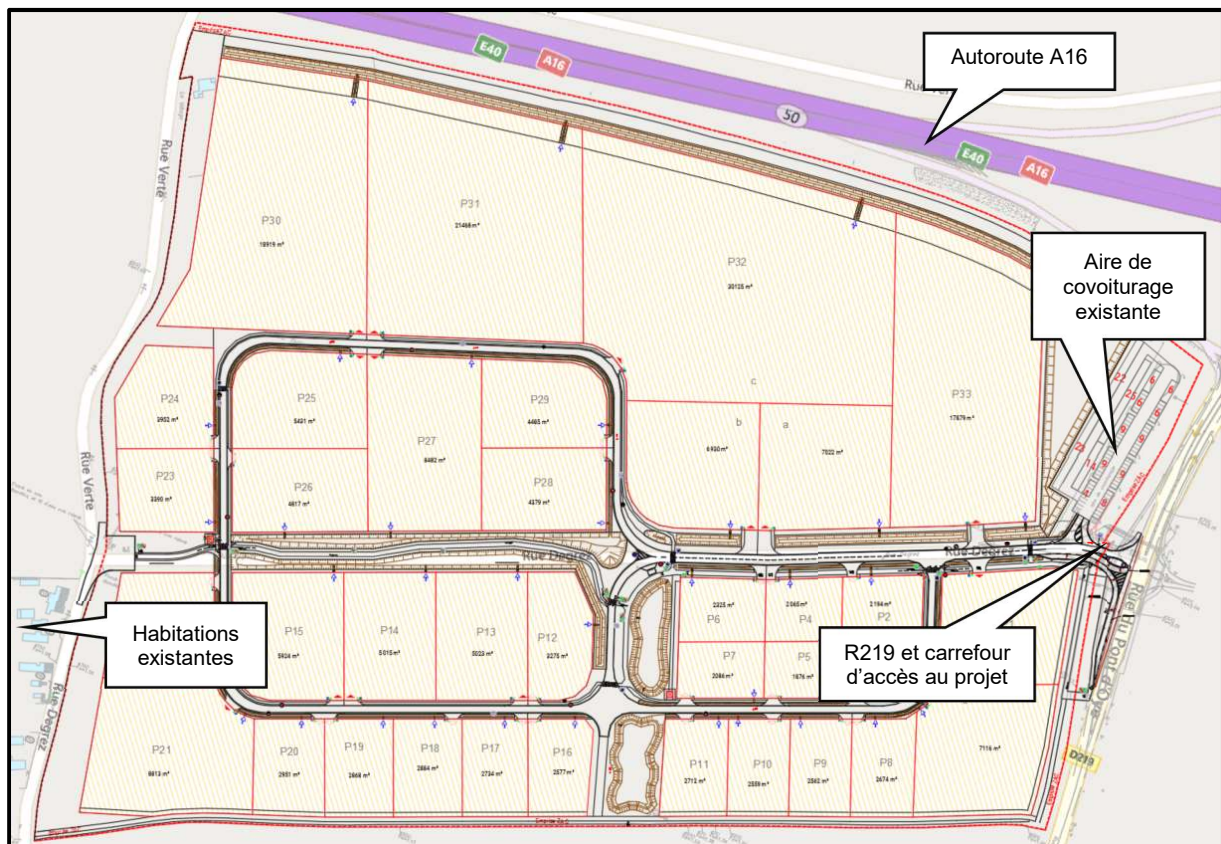
L'aménagement de signalétiques spécifiques et d'une voie d'insertion sur la route départementale pour sécuriser la sortie des véhicules du Parc d'Activités à l'heure de pointe du soir. Un carrefour à feux tricolores adaptatif pourra aussi être installé pour sécuriser le carrefour aux heures de pointe et le passage des piétons.

La mutualisation de stationnements sur la Porte d'Opale (prescription du SCOT reprise dans le PLUI) (mutualisation du parking de l'Ecopôle voisin, extension de l'aire de co-voiturage). Des places mutualisées « auto-partage » sur les plus grands îlots à bâtir seront aménagées à destination des visiteurs.

## II. LES DESERTES ET DEPLACEMENT DU SITE.

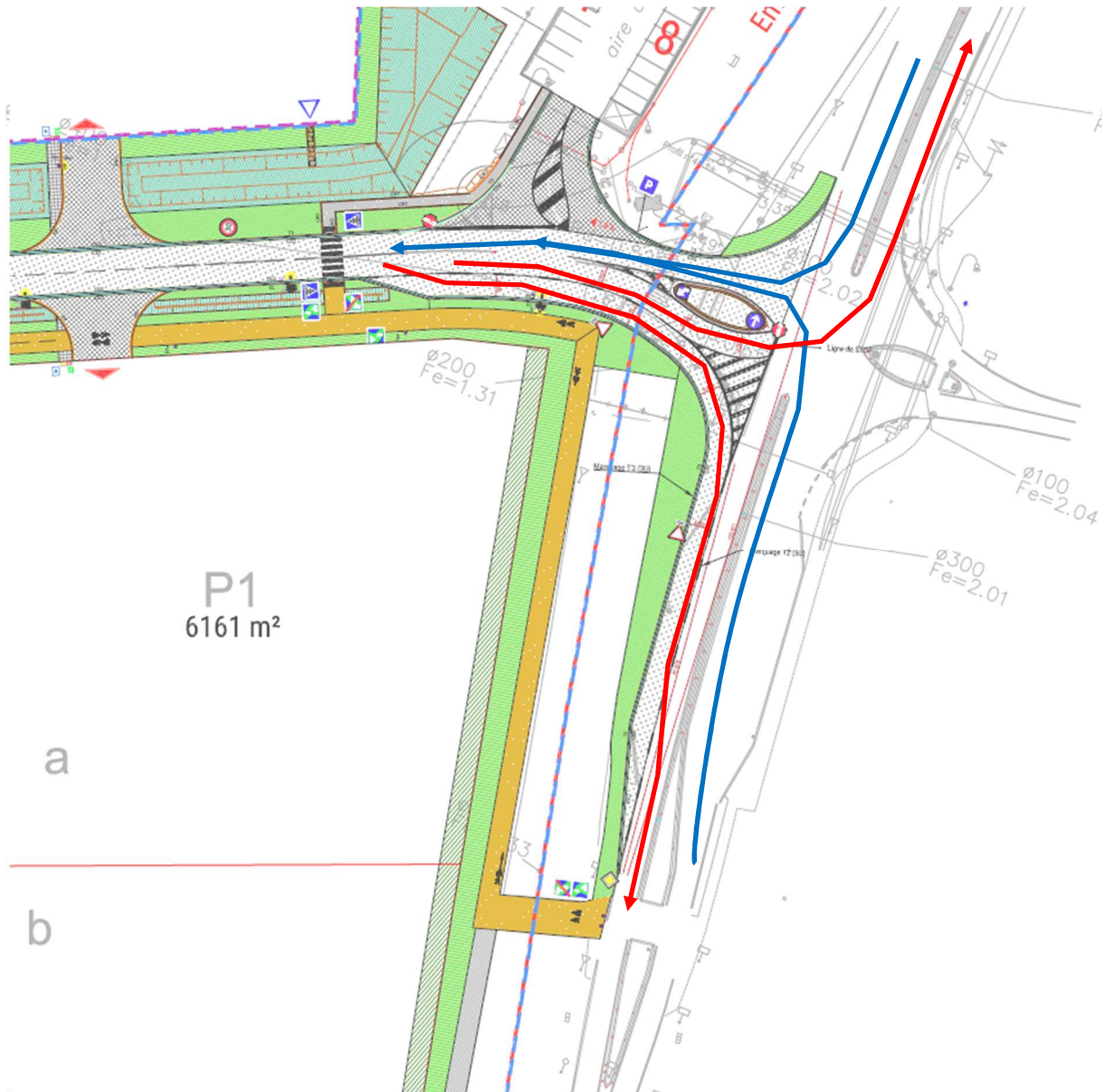
Le futur Parc d'Activités se situe en limite sud de l'autoroute, avec un accès unique côté est, via la RD219 sur laquelle un tourne-à-gauche a déjà été aménagé pour desservir l'aire de covoiturage.

Les voies seront hiérarchisées, afin que chacune d'entre elles soit adaptée à l'usage auquel elle est destinée, pour permettre une meilleure sécurité, une intégration paysagère et aussi une appropriation du quartier par ses usagers.



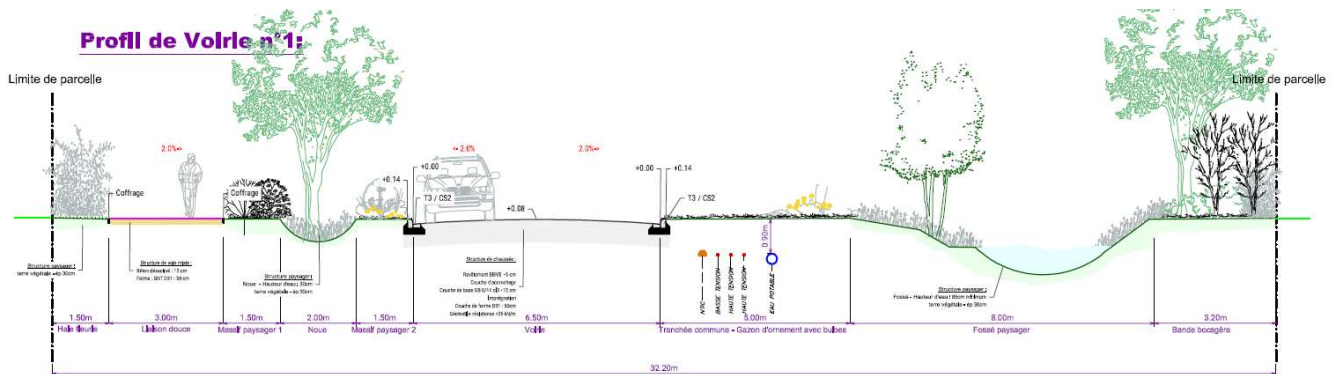


Les nouvelles voies primaires et secondaires seront intégrées au réseau viaire existant par un unique accès sur la RD219 à l'est. Cet accès est déjà matérialisé actuellement (tourne-à-gauche en venant du sud). Notons qu'un tourne-à-gauche est également aménagé pour les usagers qui viennent du nord voulant aller à « Terre d'Opale » :



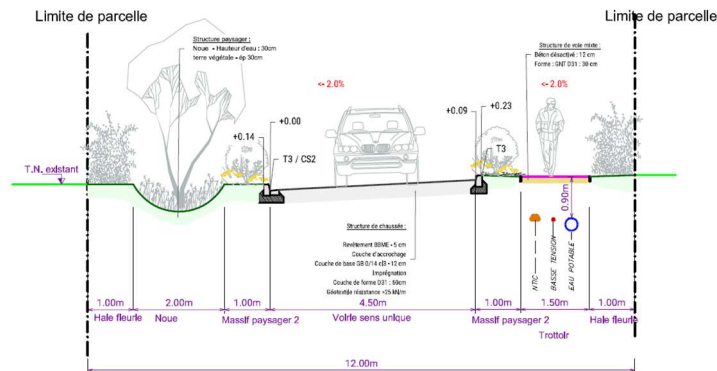
Les voies de desserte se décomposent en trois types de voie :

- La voie primaire de la ZAC, en tant qu'artère principale, présente une configuration paysagère avec une liaison douce ou une voie mixte de 3 mètres à gauche, suivie d'une noue et de massifs paysagers sur 4,5 mètres. Ensuite, une chaussée à double sens de 6,50 mètres est située au centre, flanquée d'un espace vert contenant les réseaux sur 5 mètres, et bordée d'un fossé paysager de 8 mètres. Enfin, une bande bocagère de 3 mètres termine le tracé à droite. Les espaces de stationnement seront gérés à la parcelle.



- Les voies secondaires, prenant leur origine depuis la voie primaire pour desservir les îlots, sont aménagées en sens unique. Longeant les limites parcellaires, une haie fleurie de 1,0m à 1,5m accompagne une noue sur 2,00 mètres bordée d'un massif paysager. Il s'en suit une voie à sens unique de 4,50 mètres. De l'autre côté, un trottoir de 1,50 mètre assure la circulation piétonne. Les espaces de stationnement seront gérés à la parcelle.

**Profil de Voirie n°2**



- Les accès aux parcelles sont construits le long des voies de desserte de l'opération. Pour les parcelles >5000 m<sup>2</sup>, la largeur des accès sera de 8,6 m. Pour les parcelles <5000 m<sup>2</sup>, la largeur des accès sera de 6,1 m.

### III. La trame des espaces publics et paysagers

Le développement du PAPO réside en la réalisation d'un espace public de qualité mettant l'accent sur l'aspect environnemental autant sur le plan de l'insertion des espaces publics dans le paysage existant que sur la qualité des espaces verts et des aménagements hydrauliques. La trame d'espace public met plus particulièrement l'accent sur les aspects suivants :

- Le **plan de l'insertion des espaces publics dans le paysage existant** via la reconstitution d'une bande bocagère en transition avec l'espace agricole, le maintien de recul enherbé vis-à-vis des watergang et la réalisation d'une bande tampon forestière en marge de l'A16,
- La **fonctionnalité environnementale du PAPO** via une renaturation globale basée sur une trame verte centrale (corridor écologique et climatique, production fruitière en lien avec l'Ecopôle),
- L'**accroche fonctionnelle et paysagère du PAPO par la mise en continuité des flux**, en intégrant un principe de continuité piétonne et de voiries continues sans voie sans issue,
- La **qualité de composition et la pérennité des espaces verts d'accompagnement**, par l'implantation d'espèces adaptées (à ports adaptés, à faible exigence d'entretien, d'origines indigène et/ou horticole, adaptés à des variations de niveau d'eau etc)
- La **gestion alternative des eaux pluviales** via des aménagements hydrauliques novateurs s'intégrant au sein des aménagements paysagers

**Cette démarche éco-paysagère sera poursuivie également dans l'espace privé.**





#### IV. L'ASSAINISSEMENT DU SITE

##### Les rejets des eaux pluviales.

Les rejets d'eaux pluviales s'effectuent dans un milieu superficiel considéré comme un cours d'eau au sens de la Police de l'Eau. Le milieu récepteur immédiat est le Watergang de Nouvelle-Eglise. Au droit du projet, le bassin versant collecté est de petite taille (environ 13 km<sup>2</sup>), et le débit du watergang est nul en période d'étiage.

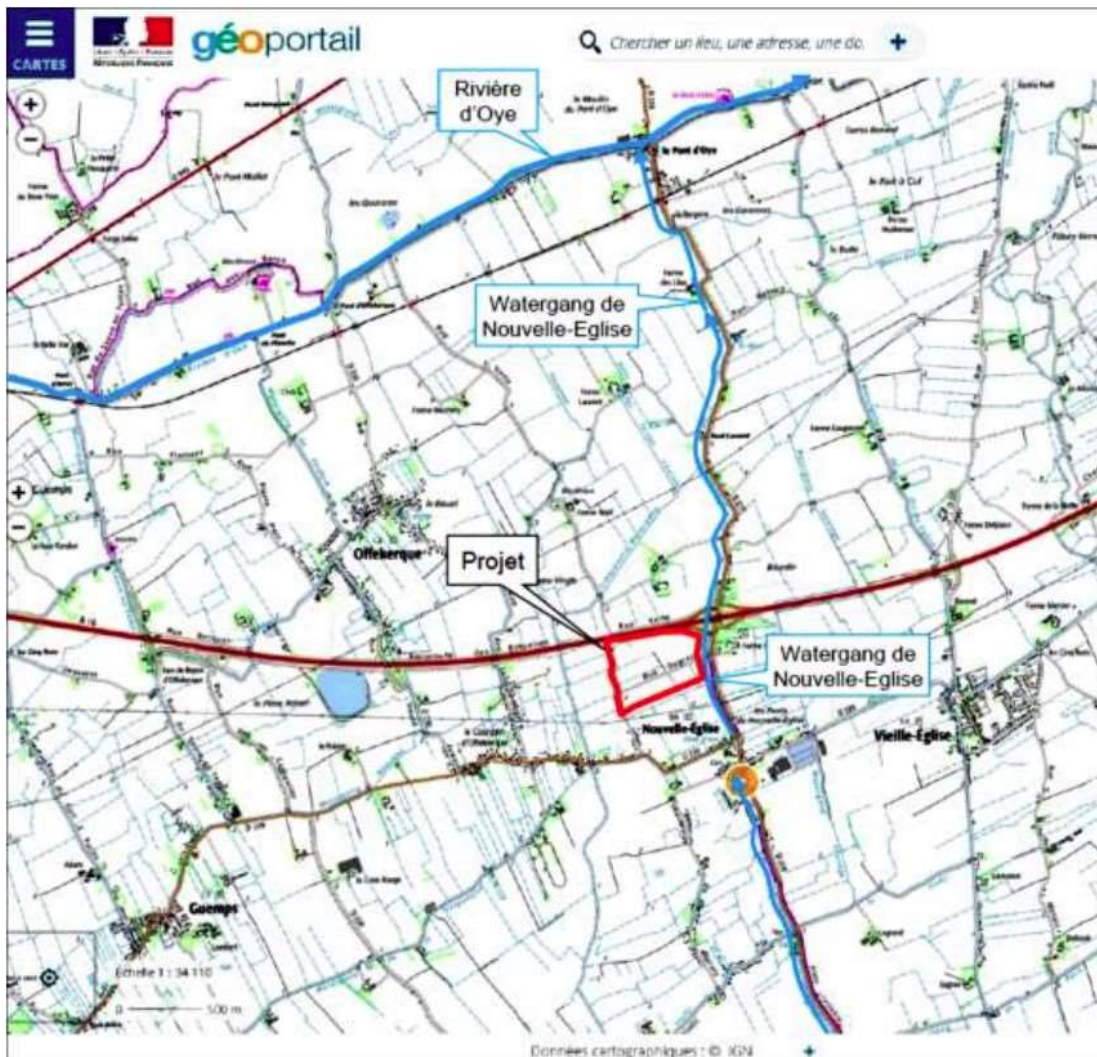
En période de pluie, le débit dans le watergang est généré par la station de pompage de Nouvelle-Eglise, qui a un débit de 450 l/s. Les eaux pluviales du projet seront collectées séparativement des eaux usées. Le périmètre du projet n'est pas parcouru par un cours d'eau, mais :

- bordé au nord et à l'est par le Watergang de Nouvelle-Eglise ;
- parcouru et bordé au sud et à l'ouest par plusieurs fossés de « drainage » de la plaine agricole.

Actuellement, il n'y a pas d'autre exutoire aux eaux météoriques que l'infiltration et le ruissellement vers le réseau de fossé et le watergang de Nouvelle-Eglise.

Il n'a pas été observé de traces d'érosion et ruissellement sur le périmètre du projet à l'état actuel.

Il n'y a pas de problématique d'inondation observée sur le secteur étudié.



Localisation du watergang de Nouvelle-Eglise et de la Rivière d'Oye par rapport au projet

Le réseau de collecte des eaux pluviales sera constitué de essentiellement de fossés végétalisés, et lorsque nécessaire pour des raisons techniques (franchissement de voirie ou d'accès aux parcelles, surprofondeur locale, ...), par des canalisations. Il est dimensionné pour gérer sans débordement à minima l'événement pluvieux critique de période de retour 50 ans et est vérifié pour la crue centennale avec rejet à débit régulé de 1 l/s/Ha. Une surverse est prévue en cas d'événement pluvieux supérieur à 50 ans.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales en domaine public sont dimensionnés pour reprendre l'ensembles des eaux pluviales de la ZAC (domaine public + lots privés).

La seule contrainte imposée est de conserver au minimum 30% d'espaces verts au sein des parcelles. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales liés au lot sont à considérer parmi les 70% aménageable.

Pour des raisons de contrainte topographique (faible pente globale du site), les eaux de rétention seront donc réparties dans deux principaux ouvrages au nord et au sud du Parc d'Activités.

La gestion des eaux pluviales sur le Parc d'Activités sera donc gérée sur deux zones :

- Bassin versant Nord d'environ 18,4 ha : les eaux pluviales seront rejetées vers les ouvrages de collecte et rétention (noues / fossés végétalisés) situés en domaine public, qui se jetteront dans des fossés et bassins de rétention paysagers (in fine le bassin B) avec traitement qualitatif par décantation pour obtenir un rejet de bonne qualité.

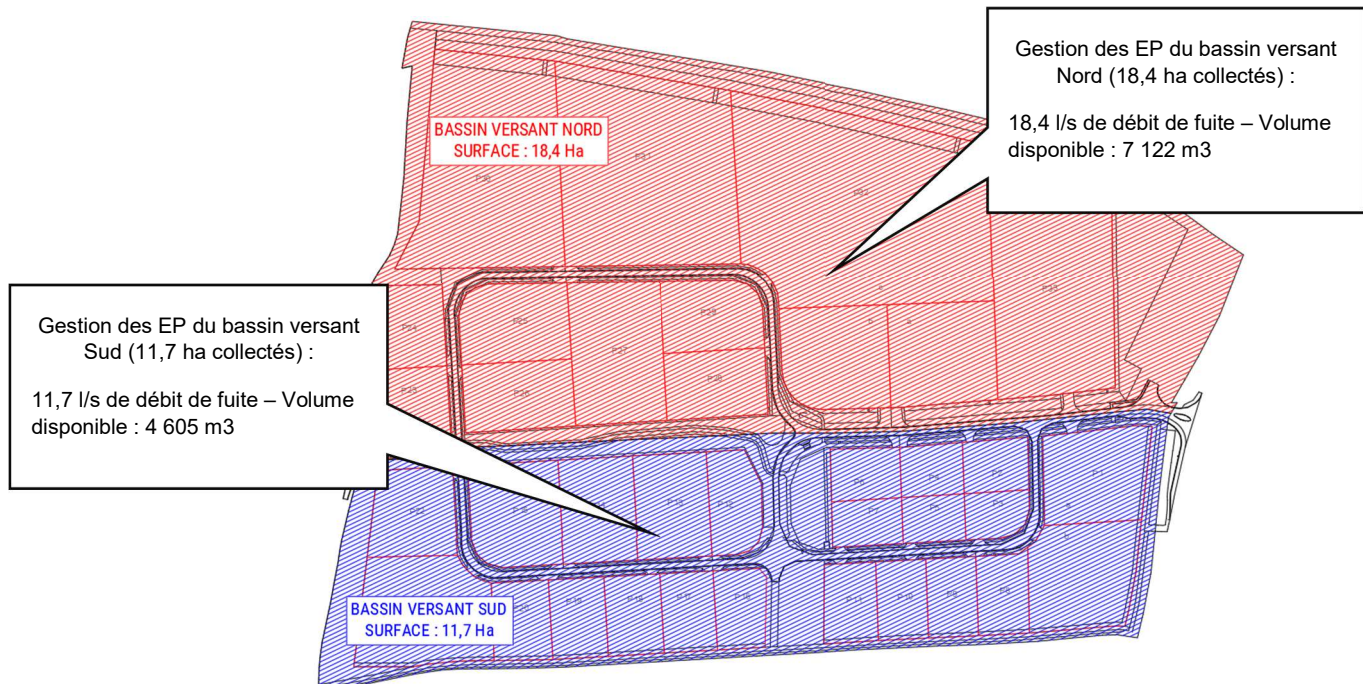
\* Calcul de volume d'eau à gérer : 18,4 ha (dont 13,7 ha cessibles) à 58,1% de coefficient d'apport, débit de fuite de l'ouvrage = 18,4 l/s, Volume « 50ans » à stocker = 6 972 m<sup>3</sup> (pour 7122 m<sup>3</sup> utiles de stockage disponible sur la zone).

\* Dans le bassin versant nord, 1,8 ha de surfaces cessibles seront aménagés en phase 1 et 11,9 ha en phase 2.

- Bassin versant Sud d'environ 11,7 ha : les eaux pluviales seront rejetées vers les ouvrages de collecte et de rétention (noues / fossés végétalisés) situés en domaine public, qui se jetteront dans des fossés et bassins de rétention paysagers (in fine bassins A1/A2) avec traitement qualitatif par décantation pour obtenir un rejet de bonne qualité.

\* Calcul de volume d'eau à gérer : 11,7 ha (dont 8,2 ha cessibles) à 59,7% de coefficient d'apport, débit de fuite de l'ouvrage = 11,7 l/s, Volume « 50ans » à stocker = 4 589 m<sup>3</sup> (pour 4605 m<sup>3</sup> utiles de stockage disponible sur la zone, stockage dans les dalots de 0m80x0m40 compris)

\* Dans le bassin versant sud, 8,29 ha de surfaces cessibles seront aménagés en phase 1.





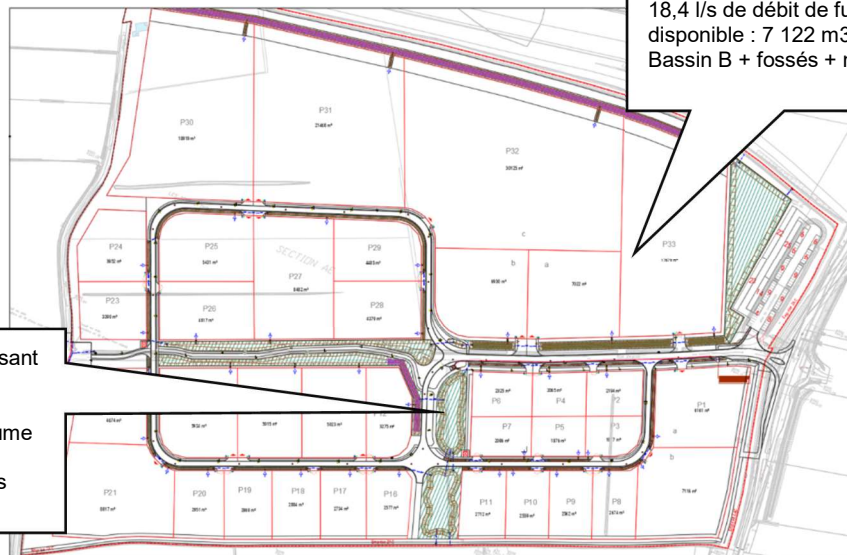
Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Gé Publiée EP du bassin versant

Sud (18,4 ha collectés) :  
ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

18,4 l/s de débit de fuite – Volume  
disponible : 7 122 m<sup>3</sup>  
Bassin B + fossés + noues



Gestion des EP du bassin versant  
Sud (11,7 ha collectés) :

11,7 l/s de débit de fuite – Volume  
disponible : 4 605 m<sup>3</sup>  
Bassin A1/A2 + fossés + noues

Le système de gestion des eaux pluviales du projet se gère dans des ouvrages de collecte et de stockage ayant un profil en long d'écoulement peu pentu (0,3% pour les noues à 0% pour les fossés (fonctionnement à plat comme ce qui se fait typiquement dans ce secteur de watergangs)).

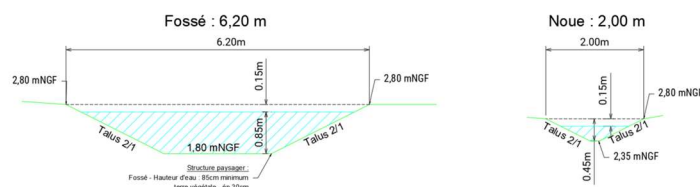
Les noues, peu profondes (50cm), sont davantage destinées au transit des eaux de ruissellement vers les ouvrages de stockage que sont les fossés et les bassins.

Le niveau de rejet imposé par la cote du watergang de Nouvelle-Eglise en aval (et aussi le niveau de la nappe) imposent aussi de faibles profondeurs pour les ouvrages de stockage (1m pour les fossés, 1m40 à 1m50 pour les bassins).

Les noues sont dimensionnées pour gérer sans débordement un débit de pointe décennal. Au-delà, cela déborde dans le fil d'eau de la voirie pour rejoindre les ouvrages de stockage en aval.

Les ouvrages de stockage sont dimensionnés pour gérer la crue de période de retour 50 ans, avec un niveau de plus hautes eaux stockées à 15cm sous le terrain naturel.

Cette marge de 15cm permet de gérer le volume de sur inondation jusqu'à la crue de période de retour 100 ans, sans débordement.



Le projet gèrera ses propres eaux de ruissellement (30,1 ha) avec des ouvrages de rétention cumulant 10735 m<sup>3</sup> pour un débit de fuite cumulé de 30,1 l/s.

Au total ce sont donc 11 727 m<sup>3</sup> de rétention qui seront aménagés sous forme de fossés et bassins de rétention avec une profondeur utile variant de 0m85 pour les fossés à 1m15 / 1m25 pour les bassins, leur surface étant estimée à environ 18 200 m<sup>2</sup>.



La réduction des débits ruisselés après aménagement du projet permet de constater que les débits rejetés au watergang de Nouvelle-Eglise seront moindres pour les 30,1 ha collectés après aménagements, pour une pluie critique de période de retour 50 ans, et par surverse pour une pluie d'occurrence supérieure à la cinquantennale.

La durée de vidange totale de chaque bassin est assez importante (4 jours pour une crue cinquantennale), mais la durée de la pluie critique est de 24 heures. Ainsi, il s'agit bien de la durée de pluie qui mobilisera le plus le bassin de rétention. Une pluie « critique » plus longue de même période de retour 50 ans (4 j, 10 j,...) ne fera donc pas déborder le bassin qui se vidange en partie pendant le temps de la pluie et permet donc de gérer les ruissellements supplémentaires.

### **Les rejets des eaux usées.**

Le rejet des eaux usées du Parc d'Activités de la Porte d'Opale se fera dans le réseau public d'assainissement collectif dont est dotée la commune de Nouvelle-Eglise.

Le parc d'activités génère des rejets d'eaux usées correspondant à 120 Eq habitants pour un volume annuel de 4 380m<sup>3</sup>.

Un réseau de type séparatif sera créé avec mise en place d'un regard Ø1000 pour les parcelles >5000m<sup>2</sup> et pour un tabouret de branchement DN300 pour les parcelles <5000 m<sup>2</sup>

Une station de refoulement sera créée à proximité de la limite voirie primaire/Trame verte pour un renvoi des eaux usées sous pression vers le réseau existant situé en entrée de ZAC.

## **V. Les réseaux divers**

### **- Ensembles techniques / murets**

Chaque parcelle sera équipée d'ensembles techniques de réseaux, disposés dans des murets adaptés à leurs dimensions, assurant à la fois leur fonctionnalité et un aspect esthétique soigné.

### **- Eau potable et défense incendie**

Le raccordement pour la desserte de la ZAC est réalisé sur le réseau existant en accotement de la RD 219 côté ZAC. Le raccordement sera assuré conformément aux exigences du gestionnaire. La canalisation principale ainsi que les branchements au sein du projet seront conformes aux exigences du gestionnaire du réseau.

Le réseau d'eau potable de desserte des parcelles sera de DN 150 mm (Fonte ductile) pour la canalisation principale.

Les branchements d'eau potable des parcelles >5000 m<sup>2</sup> seront de section 63 mm (PEHD) seront réalisés sur la conduite principale avec mise en place d'une fosse à compteur incongelable placée en limite de parcelle.

Les branchements d'eau potable des parcelles <5000 m<sup>2</sup> seront de section 25 mm (PEHD) seront réalisés sur la conduite principale avec mise en place d'un regard compact incongelable placé en limite de parcelle.

Concernant la défense incendie, il y a lieu de prévoir des poteaux d'incendie au maximum tous les 300 mètres afin que chaque poteau puisse être accessible tous les 150 m de voirie carrossable. Ainsi pour permettre aux sapeurs-pompiers de lutter efficacement en cas de départ de feu, il est prévu

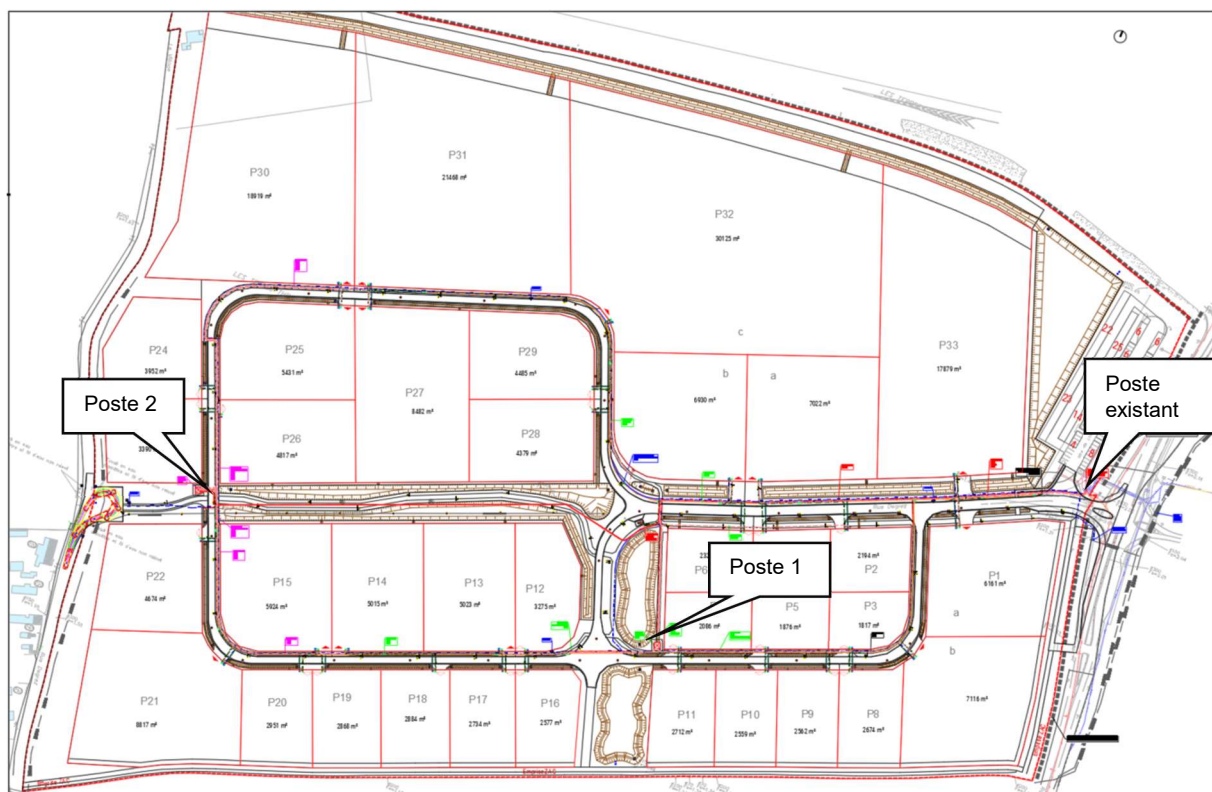
d'installer sur le Parc d'Activité de la Porte d'Opale environ 4 poteaux d'incendie. Par ailleurs suivant les besoins, la défense incendie des entreprises sera complétée par les acquéreurs elle-même à la parcelle.

#### - Réseau électrique

L'étude de faisabilité des besoins énergétiques auprès du concessionnaire de réseau ENEDIS, a défini les modalités suivantes de raccordement de la zone.

#### Caractéristiques techniques :

Les besoins électriques de la ZAC ont été estimés à 1.8 MegaWatt. Le raccordement de la ZAC nécessite la création de 2 postes de transformation maçonnés de 4m x 4m d'une puissance chacune de 1000 KVA et l'alimentation depuis le poste existant situé près de l'aire de covoiturage.





#### - Réseau télécommunications

Le détail de la conception du réseau de télécommunication sera étudié directement avec le concessionnaire de réseau Orange qui passera les câbles dans les tranchés et fourreaux installé par l'aménageur.

Le raccordement est prévu sur le réseau existant à proximité de l'aire de covoiturage.

Les travaux comprendront la fourniture et la pose de gaines PVC Ø42/45mm ainsi que leur protection, la construction de chambres de tirage normalisées.

Il est prévu la pose d'une boîte de branchement en domaine privé comme branchement individuel en limite de parcelle. Il s'agira des chambres de type L1T pour les parcelles >5000 m<sup>2</sup> et des chambres 40x40 pour les parcelles < 5000m<sup>2</sup>.

Le réseau principal entre les chambres de tirage de type L3T sera constitué de 5 fourreaux Ø42/45mm. Chaque branchement de parcelle sera constitué de 3 fourreaux Ø42/45mm issu d'une chambre de tirage et raccordé à la boîte de branchement.

#### - Eclairage public

L'ensemble du mobilier d'éclairage qui desservira la zone d'activité sera composé de mâts solaires autonomes avec projecteurs LED et de détection de présence. L'utilisation de mâts solaires autonomes pour l'éclairage de la ZAC offre une solution durable, économique, fiable et esthétique, répondant aux besoins actuels tout en préservant les ressources



Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

# PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

## I. Plan masse et occupation des sols dans la ZAC

Pour mémoire, la volonté de l'intercommunalité est de créer une zone d'activité économique orientée vers l'accueil de petites et moyennes entreprises d'artisanats ou d'industrie, sur un périmètre total de sur les 30 ha aménagés, comprenant 22,3 ha de surface cessible.

Il n'est prévu aucun équipement public de superstructure sur cette zone. Les seuls équipements publics sur la ZAC sont des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers).

Le plan général est composé en 2 parties :

- Une partie au sud composée de petite parcelles comprises entre 1 800 m<sup>2</sup> et 8 000m<sup>2</sup> , mais dont la moyenne avoisine les 3000m<sup>2</sup> pour d'une superficie totale de 8,6 hectares, soit une capacité de 23 lots potentiellement divisible en 24 lots puisque la P1 peut se diviser en 2 lots. Ce secteur est majoritairement destiné à accueillir des activités artisanales.
- Une partie nord composée de grandes parcelles comprises entre 4 000m<sup>2</sup> et 44 000m<sup>2</sup>, dont la moyenne avoisine les 10 000m<sup>2</sup> pour une superficie totale de 13,4 hectares, soit une capacité de 10 lots potentiellement divisible en 13 lots puisque la P32 peut se diviser en 3 lots. Ce secteur majoritairement destiné à accueillir des activités de petites industries.

La surface totale de terrain commercialisable est de l'ordre de 22 hectares et la surface de plancher totale pour l'ensemble de la ZAC (anciennement surface hors œuvre nette– SHON) est d'environ 178 000 m<sup>2</sup>.

Le plan général comprenant le découpage en lots est repris ci-dessous :



Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

Communauté de communes  
de la région d'Audruicq

Commune de Nouvelle-Eglise  
rue Léon Blum

Parc d'activités économiques de la  
Porte d'Opale

PLAN DES REVÊTEMENTS / SIGNALISATION



Concrètement, l'occupation des sols dans de la ZAC obéit aux principes suivants de l'Opération d'Aménagement Programmée inscrite au PLUi à savoir :

Envoyé en préfecture le 19/04/2024  
Reçu en préfecture le 19/04/2024  
Publié le  
ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

#### DÉPLACEMENTS : ACCÈS, VOIRIE ET SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le site est actuellement accessible depuis la rue Degrez se traversant la zone. Cette dernière se raccorde à l'est à la RD919, ainsi qu'à l'impasse Degrez au sud de la parcelle. Les voies Degrez étant actuellement non adaptée à la desserte de la zone, un accès adapté et sécurisé sera aménagé depuis la RD219 à l'est. Ce carrefour a été aménagé par le Conseil Général du Pas-de-Calais. La sécurisation passe par un dispositif de «tourne-à-gauche» (déjà aménagé par le Conseil Départemental 62) permettant l'entrée à la zone lorsque l'on arrive du sud de la RD219.

Le raccordement à la RD219 sera aménagé en double-sens de circulation et sera adapté à l'ensemble des usagers de la zone (piétons, véhicules motorisés, cycles,...). Ainsi, la zone sera connectée à la piste cyclable permettant de rejoindre Audruicq.

Une voirie primaire de desserte de la zone sera aménagée depuis cet accès. Elle servira d'axe structurant du projet et devra permettre des déplacements sécurisés et adaptés pour l'ensemble des usagers. Elle sera accompagnée de noues, de cheminements piétonniers et d'un traitement paysager afin d'apporter une qualité dans les déplacements et dans le cadre de vie des futurs usagers du secteur.

Des voiries secondaires viendront s'appuyer sur cette dernière afin de desservir l'ensemble des parcelles prévues. De plus, afin de faciliter et de sécuriser les manoeuvres et les déplacements, des aires de retournement seront aménagées. Elles devront permettre des demis-tours aisés et sécurisés.

Des espaces de stationnement perméables seront aménagés au sein de la zone et devront être mutualisés. Ces espaces seront en partie aménagés autour des aires de retournement.

Le projet sera donc connecté au réseau existant aux alentours et la zone sera entièrement desservie.

L'aire de covoiturage existant au nord-est de la zone en lien avec la RD219 devra être préservée et étendue de façon à répondre à la demande.

#### COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE : IMPLANTATION, VOLUME, MATÉRIAUX,...

Au nord de la zone sera privilégiée l'implantation d'unités bâties de grandes tailles, tandis que le sud sera privilégié pour les petites unités bâties. Afin de préserver les habitations existantes les constructions situées à proximité des habitations de la rue Degrez devront présenter des hauteurs maximales de 6m au faîtage. Des hauteurs de 10m maximum au faîtage seront à respecter pour les petites unités bâties et des hauteurs de 20m maximum au faîtage seront à respecter pour les grandes unités bâties.

Les constructions devront recevoir des matériaux à bonne capacité d'isolation de façon à limiter les échanges acoustiques des axes routiers. Elles devront être adaptées au contexte architectural et urbain existant, afin d'offrir une ambiance et un cadre de vie de qualité.

La zone de projet sera d'un seul tenant avec des voiries de desserte raccordées au réseau viaire existant.

Une voirie primaire structurera la zone d'étude.

Les constructions seront desservies par la voirie primaire et éventuellement par des voiries secondaires et s'organiseront le long de celles-ci. Les espaces de stationnement devront être mutualisés afin de limiter leurs effets négatifs. De plus certains de ces espaces seront aménagés autour des aires de retournement.

L'aire de covoiturage sera maintenue et étendue au nord-est de la zone si cela est nécessaire pour répondre aux besoins.

Afin de s'assurer d'une cohérence urbaine et architecturale, il conviendra d'aménager la zone sous la forme d'une opération d'ensemble et également en suivant un phasage des aménagements découpés en deux temps.

Une zone d'inconstructibilité de 50m depuis l'axe central de l'A16 et de 30m depuis l'axe central de la RD219 sera instaurée. Ainsi, en façade des voiries, des espaces paysagers de recul seront aménagés induisant un recul des constructions.

Afin de s'assurer d'une cohérence urbaine et architecturale, il conviendra d'aménager la zone sous la forme d'une opération d'ensemble.

*QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE : VEGETATION, INTERFACES, CADRE DE VIE,...*

Le site d'étude est actuellement principalement occupé par des espaces cultivés, des cours d'eau et une poche résidentielle. Intégrer le projet dans un environnement soumis à certaines nuisances est un enjeu du projet.

Les échanges visuels et sonores seront en partie cadrés par la végétation implantées dans les espaces d'inconstructibilité et au sein de la zone.

Les façades de la zone (A16 et RD219) seront traitées au moyen d'une bande paysagère. De plus, il conviendra de préserver au maximum les végétaux existants sur les limites de zone.

Le long des franges sud et est (voir plan), il conviendra d'implanter une bande paysagère de 6m minimum permettant de gérer l'interface et permettant l'entretien des cours d'eau. Au sud, la frange en lien avec les habitations de la rue Degrez devra être traitée par la mise en place d'une bande paysagère de 10m minimum. Elle permettra d'amoinrir les nuisances envers les résidents actuels.

Une gestion hydraulique poussée de la zone devra être développée. Ceci permettra de compléter et d'améliorer le réseau hydraulique existant.

Les limites parcellaires pourront être constituées de haies végétalisées ou de clôtures intégrées dans des haies. Les végétaux utilisés au sein de la zone seront tous d'essences locales.

Les voiries créées devront être accompagnées par des noues, par un traitement paysager et un cheminement piétonnier. Les espaces de stationnement devront être perméables.

La zone d'étude sera donc entièrement praticable par les piétons et agréable à traverser.

*GESTION DES RISQUES ET NUISANCES*

Le site de l'étude est impacté par les nuisances sonores générées par les infrastructures voisines (A16) induisant une servitude ATB (axe terrestre bruyant) et RD219. Cette pollution sonore peut être gênante si des mesures de réduction de ces bruits ne sont pas appliquées.

En dehors de ces axes, aucun autre axe générant des nuisances sonores nuisant au projet ne se trouve à proximité du site d'étude.

Par la présence de ces axes, nous préconisons de mettre en place des recommandations afin d'amoinrir ces nuisances sonores.

Tout d'abord, la gestion des nuisances sonores doit donc être envisagée par la mise en place de marges de reculs raisonnables : 50m minimum depuis l'axe central de l'A16 pour les constructions et de 30m minimum depuis l'axe central de la RD219. Il conviendra également d'utiliser pour et dans les constructions des matériaux bénéficiant de bonnes capacités d'isolation acoustique.

Sur le site, il conviendra d'assurer la continuité hydraulique de réseau en place. L'imperméabilisation du site sera limitée autant que possible et les eaux pluviales seront traitées à la parcelle. Des noues viendront compléter le dispositif de gestion des eaux.

Une partie ou la totalité de la zone est caractérisée humide selon le critère pédologique (sondage réalisé en 2017). Des études approfondies sont recommandées pour vérifier le caractère humide de la zone et des études de compensation seront à prévoir si le risque est avéré.

**Les Zones structurantes en projet :**

	INDUSTRIE	ARTISANAT	COMMERCE	BUREAUX	ENTREPÔTS	LOGISTIQUE	HÔTEL	EQUIPEMENTS
Zone 360								
Rivière Neuve								
Extension Dunes Sud								
Pont d'Ardres								
Nouvelle Eglise								
Port Fluvial d'Agglomération								
La Briqueterie								

Le principe de spécialisation s'entend comme la vocation dominante.

Tableau de principe de spécialisation\* des zones économiques -  
 (source : DOO SCOT Pays du Calais - App. le 27-12-2015)

\*Le principe de spécialisation s'entend comme la vocation dominante



Au demeurant, le cahier des prescriptions architecturales précise notamment les principes suivants, en plus des prescriptions du PLUi :

### **Implantation des constructions :**

Les marges de recul par rapport aux limites de parcelle -orientées côté RD219 et plaine agricole- des lots 1, 8 à 11, 16 à 21 est fixé à 3 mètres. Ce recul pré-végétalisé sera planté par l'aménageur, et son entretien courant à charge de l'acquéreur (cf. Partie « Aménagements Paysagers »).

Les marges de recul par rapport aux limites de parcelle –orientées autoroute A16- des lots 30 à 33 est fixé à 12 mètres. Ce recul pré-végétalisé sera planté par l'aménageur, et son entretien courant à charge de l'acquéreur (cf. Partie « Aménagements Paysagers »).

L'implantation doit tenir compte au maximum des caractéristiques climatiques locales, sauf contraintes techniques argumentées dans le permis de construire. La compacité, la forme, l'orientation, les protections contre les vents ou le soleil permettront une optimisation énergétique des bâtiments. Les principaux objectifs sont de se protéger des vents dominants de Sud-Ouest et de capter la chaleur, la stocker, la distribuer et se protéger des surchauffes.

### **Stationnement :**

En dehors de l'aire de co-voiturage, le stationnement sera géré uniquement à la parcelle.

Pour chaque lot, une aire de stationnement doit être calibrée à raison 1 pl/salarié jusque 20 salariés, et au-delà, 8pl/tranche de 10 salariés.

Les poches de stationnement ne doivent pas excéder 20 places. En cas de besoin, les poches de stationnement doivent se succéder, scindées par des haies arbustives.

Il est obligatoire de prévoir à minima 50% des aires de stationnements en revêtement perméable.

## **II. Phasage des travaux**

Il est prévu d'aménager la ZAC en deux phases. La première phase au sud a pour objectif de lancer la commercialisation du Parc d'activité. En première phase la circulation par le tronçon de voie existante rue Degrez sera conservée jusqu'à l'aire de retournement des bus.

La seconde phase, au Nord, sera réalisée quand la commercialisation du Parc sera suffisamment avancée permettant ainsi de financer les travaux de la phase 2. En seconde phase, le bouclage Nord de la voirie sera finalisé, ainsi il sera possible de supprimer la voie existante rue Degrez et de la remplacer par la trame verte accompagnée des bassins paysagers.

## Phase 1 – Partie Sud

Compte tenu des délais pré-opérationnels d'aménagement (avec le montage des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, la procédure de DUP, etc...), La première phase du projet de ZAC devrait être mis en œuvre d'ici l'été 2024.

La première phase des travaux débutera par la réalisation et la viabilisation d'une voie de desserte des ilots constituant la phase 1 avec la mise en place de réseaux nécessaires au bon fonctionnement des entreprises (eau potable, électricité, génie civil fibre optique, assainissement eaux usées).

Pour faciliter l'accessibilité et sécuriser l'intersection au niveau de la RD219 , un prolongement de l'ouvrage d'art ( pont cadre ) sera réalisé pour permettre la création d'une Voie d'insertion de 3.5m de large à la RD929, tout en gardant la voie d'entrée du carrefour existant.

La sortie de la ZAC se fera soit par le carrefour existant pour le trafic en direction du nord ou par la voie d'insertion pour le trafic en direction du sud.

Ainsi que pour la circulation des véhicules de cette nouvelle zone. Cela passe notamment par la reprise totale de la chaussée déjà existante dans le périmètre de la ZAC, qui n'est pas à l'heure actuelle dimensionnée pour supporter un trafic de poids lourds régulier et par la création d'une nouvelle voie qui fermera la boucle.

Dans un second temps, les travaux se poursuivront par le lot « aménagement des espaces verts » avec la création des bassins de rétention d'eau pluviale ainsi qu'un réseau de noues pour gérer les eaux de ruissellement des parcelles. Une fois ce réseau d'infrastructure mis en place, les différentes entreprises d'artisanats ou de petites industries pourront venir réaliser leurs propres travaux de construction de leur bâtiment.

## Phase 2 – Partie Nord

Compte tenu des délais non connus de commercialisation de la phase 1, impactant le démarrage de la phase 2, le démarrage des travaux sur la seconde phase du projet de ZAC devrait être mis en œuvre d'ici 2028/2029.

La première phase des travaux débutera par la réalisation et la viabilisation d'une voie de desserte des ilots constituant la phase 2. Cela passe notamment par la création d'une voirie qui viendra fermer la boucle déjà existante. Des lors que cette voie de desserte sera réalisé, Le barreau central provisoire sera alors supprimé pour laisser place à la création d'un réseau de noues et d'un trame verte piétonnière.



Dans un second temps, les travaux se poursuivront par le lot « aménagement des espaces verts » avec la création des derniers bassins de rétention d'eau pluviale ainsi qu'un réseau de noues pour gérer les eaux de ruissellement des parcelles. Une fois ce réseau d'infrastructure mis en place, les différentes entreprises d'artisanats ou de petites industries pourront venir réaliser leurs propres travaux de construction de leur bâtiment.



Envoyé en préfecture le 19/04/2024

Reçu en préfecture le 19/04/2024

Publié le

ID : 062-246200844-20240411-DELIB472024AVRI-DE

# MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENTS

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération sont établies sur la base suivante :

En ce qui concerne les dépenses :

- Acquisitions foncières,
- Maîtrise d'œuvre et études opérationnelles,
- Travaux,
- Fouilles archéologiques,
- Frais financiers,
- Frais divers (communication, publicité, taxe foncière)

En termes de recettes :

- Des prévisions de recettes de charges foncières qui sont liées à un rythme de construction défini selon des hypothèses cohérentes en termes de marché immobilier et de phasage de l'opération,
- Une subvention prévisionnelle de l'Etat pour les campagnes de fouilles archéologiques
- Un emprunt.

## LE DEROULEMENT DE L'OPERATION

L'aménagement est prévu en 2 phases opérationnels techniquement autonomes :

- Phase 1 – Partie sud
- Phase 2 – Partie Nord

qui se seront mise en œuvre de manière contigüe. Le démarrage de la phase 2 dépend toutefois du rythme de commercialisation de la phase 1.

## LES DEPENSES

La répartition du coût prévisionnel de la Z.A.C. est la suivante :

- Acquisitions foncières : 682 000 € HT
- Maîtrise d'œuvre et études diverses : 1 000 000 € HT
- Travaux :
  - o Phase 1 : 4 455 631 € HT
  - o Phase 2 : 2 554 816€ HT
- Fouilles archéologiques : 2 135 000 € HT
- Frais financiers : 168 387 € HT
- Frais divers : 100 000 € HT

## LES RECETTES

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement en recette sont les suivantes :

- Sur le foncier :
  - o Phase 1 : Des loyers sur les lots P1 à P22 + P33 pour un montant prévisionnel de 11 020 702 € HT sur 40 ans
  - o Phase 2 : Des loyers sur les lots P23 à 32 pour un montant prévisionnel de 16 730 245 € HT sur 40 ans

Soit pour la phase 1 et 2 un montant prévisionnel de recettes de 27 750 947 € HT sur 40 ans

- Une subvention de l'Etat pour les campagnes de fouilles archéologiques pour un montant prévisionnel de : 427 000 € HT (soit un prévisionnel de 25 % du cout global)
- Un emprunt pour un montant prévisionnel de 7 000 000€

Il est par ailleurs rappelé que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.