



Projet de modification de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Jardins de l'Artois »

SOMMAIRE

1. Préambule

1. Historique
2. Les objectifs de la concertation
3. Les modalités de la concertation
4. Qu'est ce qu'une Zone d'Aménagement Concerté ?

2. Présentation projet

1. Contexte du projet
2. Le PLU en vigueur
3. Atouts et contraintes du site
4. Enjeux environnementaux
5. Accès et déplacements
6. Les objectifs du projet
7. Les enjeux du projet
8. Principes d'aménagement

3. Calendrier

1. PREAMBULE

Historique

Par délibération en date du 19 décembre 2008, la Communauté d'Agglomération Lens Lievin (CALL) a créé la Zone d'Aménagement Concerté des Jardins de l'Artois sur un périmètre d'environ 99ha, destinée à l'accueil d'activités économiques sur les communes d'Aix-Noulette et de Bully-les-Mines. Par la suite, la ZAC n'a pas été réalisée. Aujourd'hui, la CALL souhaite poursuivre ce projet d'aménagement, afin de répondre aux besoins de développement économique.



Consciente des enjeux environnementaux et sociétaux et de la nécessité de réduire la consommation foncière, l'évolution du projet conduit aujourd'hui à proposer un périmètre resserré de 64 hectares, contre 99 hectares initialement envisagés, soit une réduction de 35%. Cette adaptation vise à mieux concilier les objectifs de développement économique avec la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans cet objectif, la CALL envisage de maintenir la vocation agricole au sud de l'A21-RD301 et de réduire le périmètre opérationnel au nord de cette RD.

Plan périmétral de la ZAC initiale et projetée - Source : CALL

Historique

La ZAC (« Zone d'Aménagement Concerté ») est une procédure d'urbanisme permettant aux collectivités territoriales de mener à bien leurs projets d'aménagement urbain en concertation avec le public. Ainsi, par délibération du Conseil Communautaire en date du 26 juin 2026, la CALL a souhaité, en partenariat avec les communes concernées d'Aix-Noulette, Bully-les-Mines et Sains en Gohelle, affirmer la volonté de s'inscrire dans une démarche de reprise et de poursuite de l'aménagement de la zone d'activité des Jardins de l'Artois et engager une nouvelle étape de concertation préalable avec la population. La présente concertation porte sur l'évolution du projet et la modification du dossier de création de la ZAC des Jardins de l'Artois créée le 19 décembre 2008.

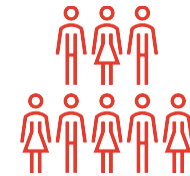
Si le périmètre de la ZAC modifié reste contenu sur les communes de Aix-Noulette et de Bully-les-Mines, la réflexion globale du projet s'étend également en partie sur la commune de Sains-en-Gohelle. C'est pourquoi, la concertation préalable est menée sur les 3 communes.

Les objectifs de la concertation

En application des articles L.103-2 et L. 103-4 du code de l'urbanisme, la concertation est conduite pour permettre au public, d'accéder aux informations relatives au projet, de formuler des observations et propositions qui seront étudiées par la CALL, en partenariat avec les communes concernées en vue de la modification du dossier de création de ZAC.

Durant toute la durée de la concertation, le présent **dossier de présentation** sera mis à la disposition du public :

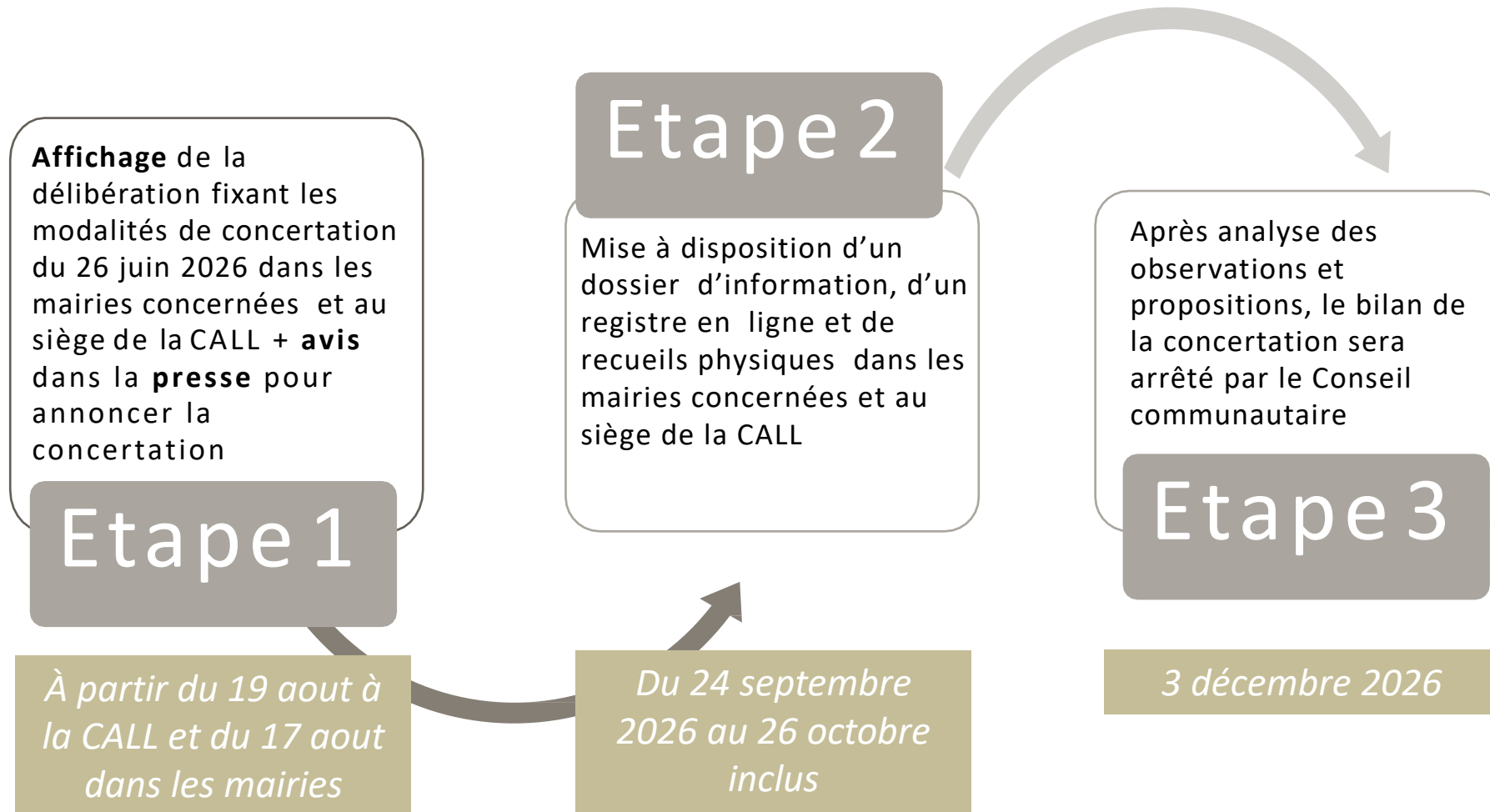
- Au siège de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin : 21 rue Marcel Sembat 62300 Lens à ses jours et heures d'ouverture habituels
- A l'accueil des mairies (à leurs jours et heures d'ouverture habituels respectifs) de :
 - o Aix-Noulette : 7 route de Béthune, 62160 Aix-Noulette
 - o Bully-les-Mines : 62 rue François-Brasme 62160 Bully-les-Mines
 - o Sains-en-Gohelle : Place de la Mairie 62114 Sains-en-Gohelle
- Sur le site internet de la CALL et des mairies concernées :
 - o CALL : <https://www.agglo-lenslievin.fr/>
 - o Aix-Noulette : <https://www.aix-noulette.fr/>
 - o Bully-les-Mines : <https://www.bullylesmines.fr/>
 - o Sains-en-Gohelle : <https://sains-en-gohelle.fr/>



Toute personne intéressée pourra communiquer ses **observations et propositions** :

- Sur une adresse mail dédiée à la CALL : dagpmo@agglo-lenslievin.fr
- Sur les registres papier tenus à la disposition du public dans les mairies concernées et au siège de la CALL.

Les modalités de la concertation préalable



Qu'est-ce qu'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ?

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'aménagement qui permet à une collectivité de maîtriser la réalisation d'un projet d'ensemble sur un périmètre défini. Elle consiste à concevoir et réaliser les équipements publics nécessaires au projet (voiries, réseaux, espaces verts, gestion des eaux pluviales, etc.) puis à commercialiser les terrains destinés à accueillir les futures activités.

La procédure se déroule en plusieurs étapes :

1. La concertation préalable, qui permet d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet.



2. La création de la ZAC, par délibération de la collectivité, après bilan de la concertation.



3. Les études de conception et les procédures réglementaires (évaluation environnementale, autorisations administratives, acquisitions foncières le cas échéant).



4. L'approbation du dossier de réalisation, qui précise notamment le programme des équipements publics et les modalités de financement.



5. Les travaux d'aménagement, puis l'accueil progressif des entreprises sur le site.

➔ La procédure de ZAC permet ainsi à la collectivité de garantir la cohérence du projet, la qualité des aménagements réalisés et la prise en compte des enjeux environnementaux et territoriaux. La ZAC des Jardins de l'Artois a été créée en 2008, mais la modification du périmètre constituant une modification substantielle, elle relève des mêmes modalités que la création.

2. PRESENTATION DU PROJET

Le contexte du projet

Carrefour majeur du nord de l'Europe, située au cœur des Hauts-de-France, l'agglomération de Lens-Liévin bénéficie d'une excellente accessibilité : elle est desservie par le TGV, dispose de trois aéroports internationaux localisés à moins d'1h30, est connectée au réseau fluvial et est traversée par 3 autoroutes A21, A211 et A26.

Regroupant 36 communes, le territoire de l'agglomération se caractérise par la présence de nombreuses cités minières dans sa partie centrale, formant un tissu urbain continu et dense, entouré de communes plus rurales au nord et au sud. L'agglomération compte plus de 240 000 habitants et son évolution démographique est stable depuis plusieurs années.

Le passé industriel minier a marqué l'histoire du territoire de la CALL, à l'origine agricole et rural : une organisation spatiale et sociale singulière, l'héritage d'un patrimoine historique remarquable (bâtiments, terrils, cités minières...), un habitat essentiellement de type individuel, un taux de chômage élevé et une forte précarité de la population à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

La CALL, au titre de sa compétence en matière de développement économique, gère un réseau d'une quarantaine de parcs d'activités de tailles diverses. Ces parcs d'activités présentent aujourd'hui un taux d'occupation supérieur à 90%.

Localisation du projet



Localisation des Jardins de l'Artois au sein de la CALL

La raréfaction du foncier à vocation économique sur l'agglomération de Lens-Liévin va de pair avec un regain d'intérêt important des acteurs économiques pour le territoire. Il est apparu nécessaire à la collectivité, au regard de cette forte demande mais également des besoins de sa population, de permettre le développement économique en proposant de nouveaux fonciers.

Par l'aménagement de la ZAC des Jardins de l'Artois, la CALL souhaite valoriser son territoire et proposer aux entreprises des fonciers de diverses tailles propices à un développement endogène et exogène, bénéficiant d'une situation stratégique à proximité immédiate de la RD 937 et des autoroutes A21 et A26.

Le contexte du projet

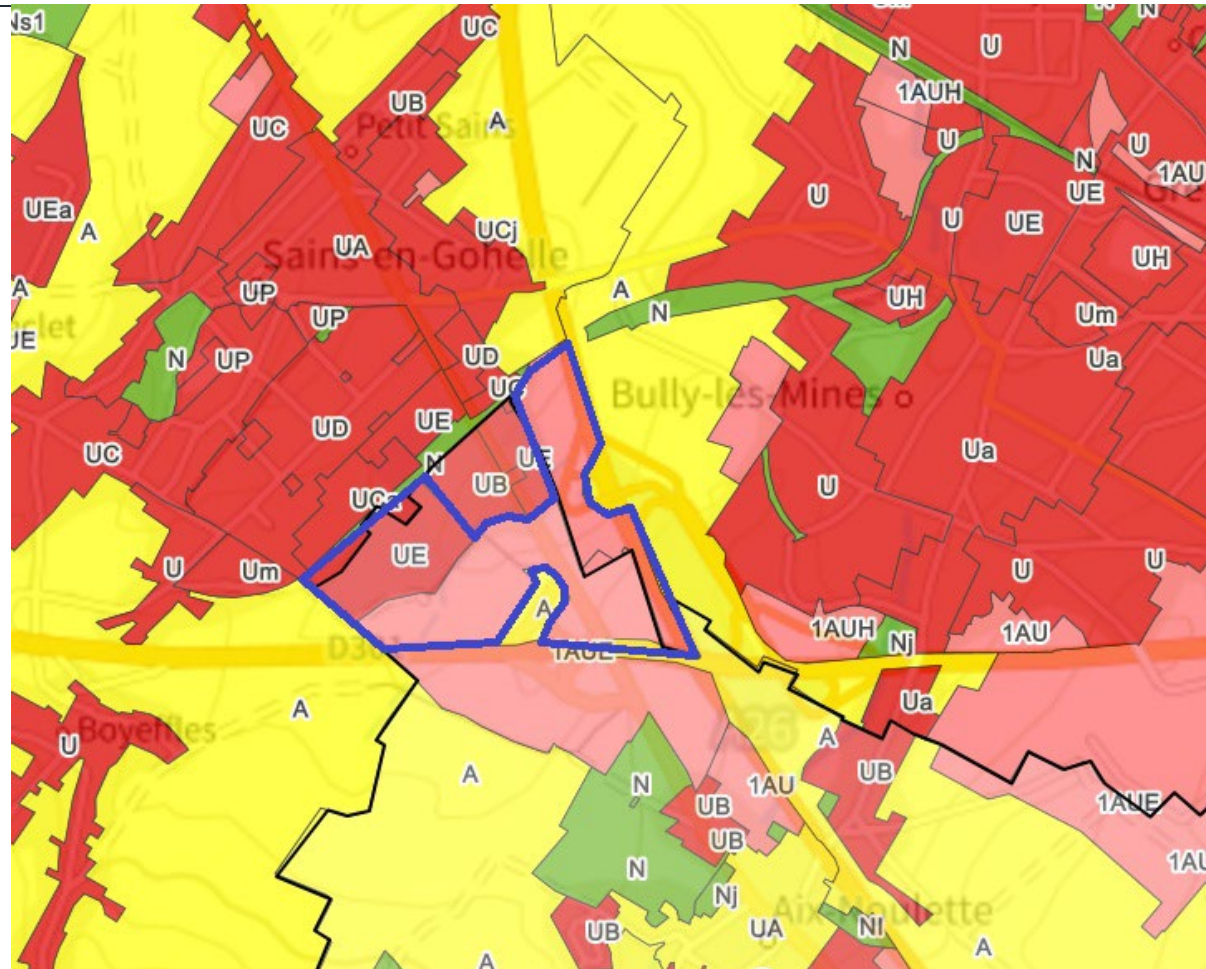


Consciente des enjeux environnementaux et sociétaux et de la nécessité de réduire la consommation foncière, la CALL souhaite réduire le périmètre de la ZAC initiale en maintenant la vocation agricole au sud de l'A21-RD301. Cette réduction est de l'ordre de 35 ha.

Situé de part et d'autre de la RD 937, au croisement des communes d'Aix-Noulette, Bully-les-Mines et Sains-en-Gohelle, le périmètre recouvre les espaces agricoles enclavés entre celle-ci, l'autoroute A26 et la RD 301.

Plan périmétral de la ZAC initiale et projetée - Source : CALL

PLU applicable au PARC D'ACTIVITES DES JARDINS DE L'ARTOIS



Extrait PLU de la ZAC des Jardins de l'Artois

Source : Géoportail

PLU : Zonages UE, 1AUE et 2AUE sur les PLU communaux des communes d'Aix-Noulette, Bully-les-Mines et Sains-en-Gohelle.

Contexte et enjeux du site :

Le périmètre de la ZAC intègre :

- la « zone UE » à vocation d'activités économiques, correspondant à la « ZAL des champs du Clerc » sur les communes d'Aix-Noulette et Sains-en-Gohelle ;
- une partie de la « zone 1AUE » destinée à une urbanisation future à vocation d'activités économiques sur la commune d'Aix-Noulette ;
- la « zone 2AUE » à vocation économique mais urbanisable à long terme après procédure d'évolution du PLU sur la commune de Bully-les-Mines ;
- un secteur en « zone A » à vocation agricole sur la commune d'Aix-Noulette, aux abords d'un siège d'exploitation (en réflexion sur son maintien ou non dans le périmètre de la ZAC)

il voisine avec des terrains classés en zone « A » à caractère agricole, la zone UB correspondant à la « Cité du Numéro 10 » et une zone « N », à caractère naturelle et forestier, associée à un ancien cavalier des houillères sur la commune de Sains-en-Gohelle.

 Périmètre de la ZAC modifié

 Limites des communes

Principales contraintes et atouts du site de projet



Avantages:

- 1 - Site accessible depuis la rue de Béthune (RD 937), en liaison directe avec l'autoroute A26 et la RD 301
- 2 - Raccordement possible sur la voirie existante afin d'assurer son désenclavement
- 3 - Liaisons (douces ou légères) possibles avec plusieurs des voies en impasse de la voirie urbaine
- 4 - Importantes façades sur les grands axes structurant favorisant la mise en valeur du futur parc d'activités

Contraintes :

- 5 - Nécessité d'une mise en compatibilité des PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE de Bully-les-Mines et réduire la bande de recul (Loi Barnier) le long des RD 301 et RD 937 à Aix-Noulette
- 6 - Présence de « zones relais » et de « corridors écologiques » de la Trame Verte et bleue de la CALL, notamment le boisement de l'ancien carreau de mine, également soumis à autorisation de défrichement selon le plan des Servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses annexé au PLU de Sains-en-Gohelle
- 7 - Le site d'étude n'est pas concerné par les zones à dominantes humides – Artois-Picardie – une étude de caractérisation de zone humide a permis de confirmer l'absence de zone humide sur le site de projet selon les critères floristique et pédologique,
- 8 - Situation dans la zone tampon autour de la Cité n°10, inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO
- 9 - Présence d'une ligne HT, dont 3 pylônes dans le secteur de Bully-les-Mines
- 10 - Présence d'un cours d'eau canalisé « le Fossé des Quatre Hallots »
- 11 - Zone identifiée avec un fort risque de remontée de nappe
- 12 - Zone de l'ancienne station service et du bassin de tamponnement

Enjeux environnementaux

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, une expertise écologique sur 4 saisons a été réalisée par URBAFOLIA.

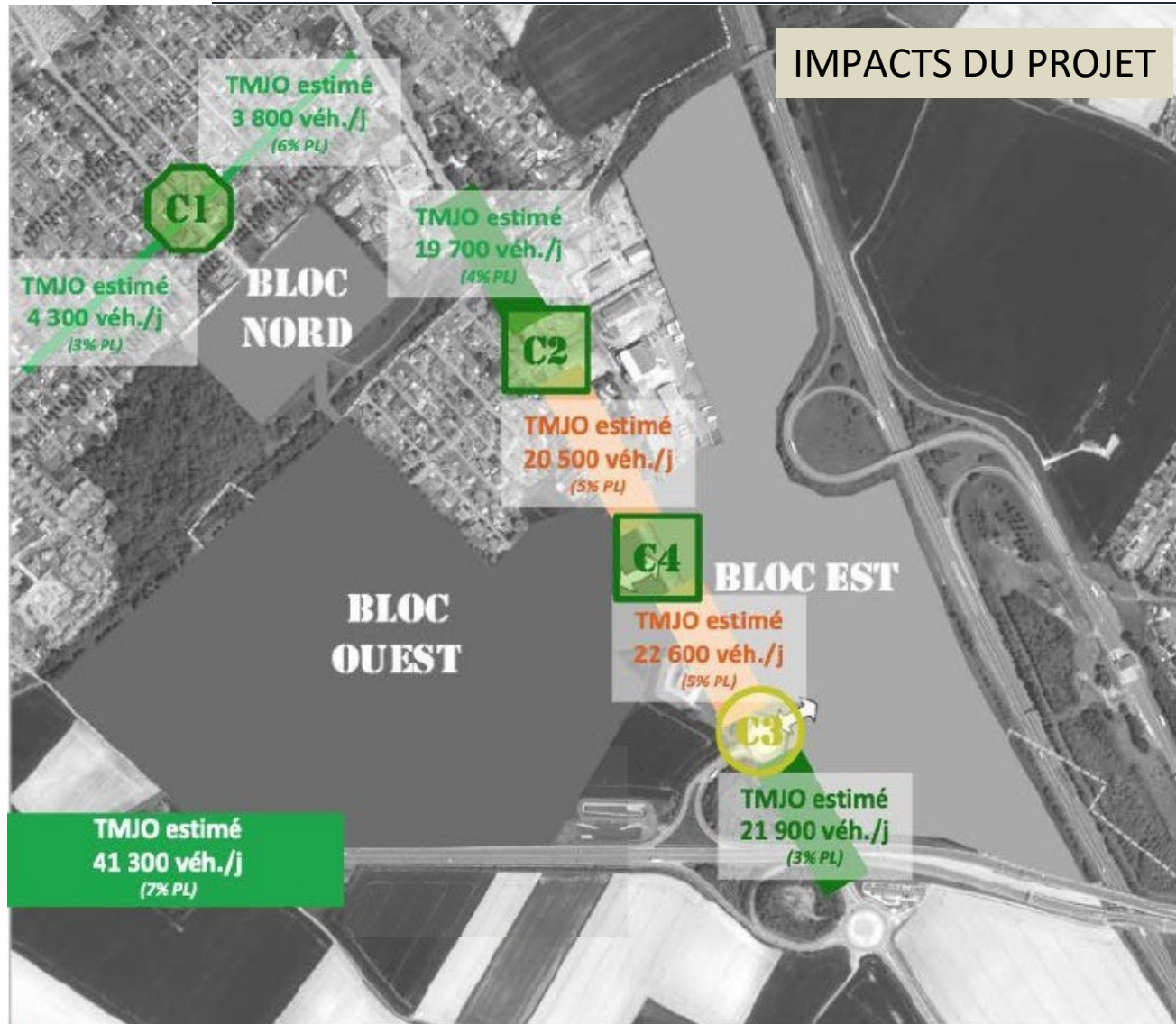
Cette étude a identifié quelques enjeux écologiques. La plupart sont concentrés dans les habitats semi-naturels réapparus sur le site de l'ancienne Fosse n°10.

La séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) doit être envisagée très en amont des projets. Elle s'inscrit dans le processus d'évaluation environnementale du projet. L'ordre de cette séquence traduit une hiérarchie : l'évitement est à favoriser, car il s'agit de la seule opportunité qui garantisse la non-atteinte des enjeux environnementaux considérés. La compensation ne doit intervenir qu'en dernier recours, quand les impacts n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Les enjeux écologiques identifiés seront pris en compte dans le parti d'aménagement afin de privilégier l'évitement des secteurs les plus sensibles.

L'évaluation environnementale globale du projet est en cours.

Accès et déplacements



ETUDE DE TRAFIC

Source : RP INGENIERIE

C1 = carrefour avenue du Prince / Bd du Général de Gaulle

C2 = carrefour rue de Béthune (RD937) / Cité du n°10 / ZAC de l'Épinette

C3 = giratoire rue de Béthune (RD937) / bretelle RD301

C4 = nouveau carrefour d'accès à la ZAC - bloc Ouest depuis la RD937

TMJO = Trafic Moyen Jour Ouvrable



Dans le cadre des études pré-opérationnelles, une étude de trafic a été réalisée par RP Ingénierie, afin de mesurer les impacts du projet sur la circulation. En prenant en compte des hypothèses maximalistes de génération de trafic :

- Le giratoire C3 subit une augmentation de trafic qui pourrait limiter ses capacités aux heures de pointe du soir
- La RD 937 entre le carrefour à feux C4 et l'échangeur avec la RD301 sera chargé sans être bloquant.

D'autres mesures sont à l'étude.

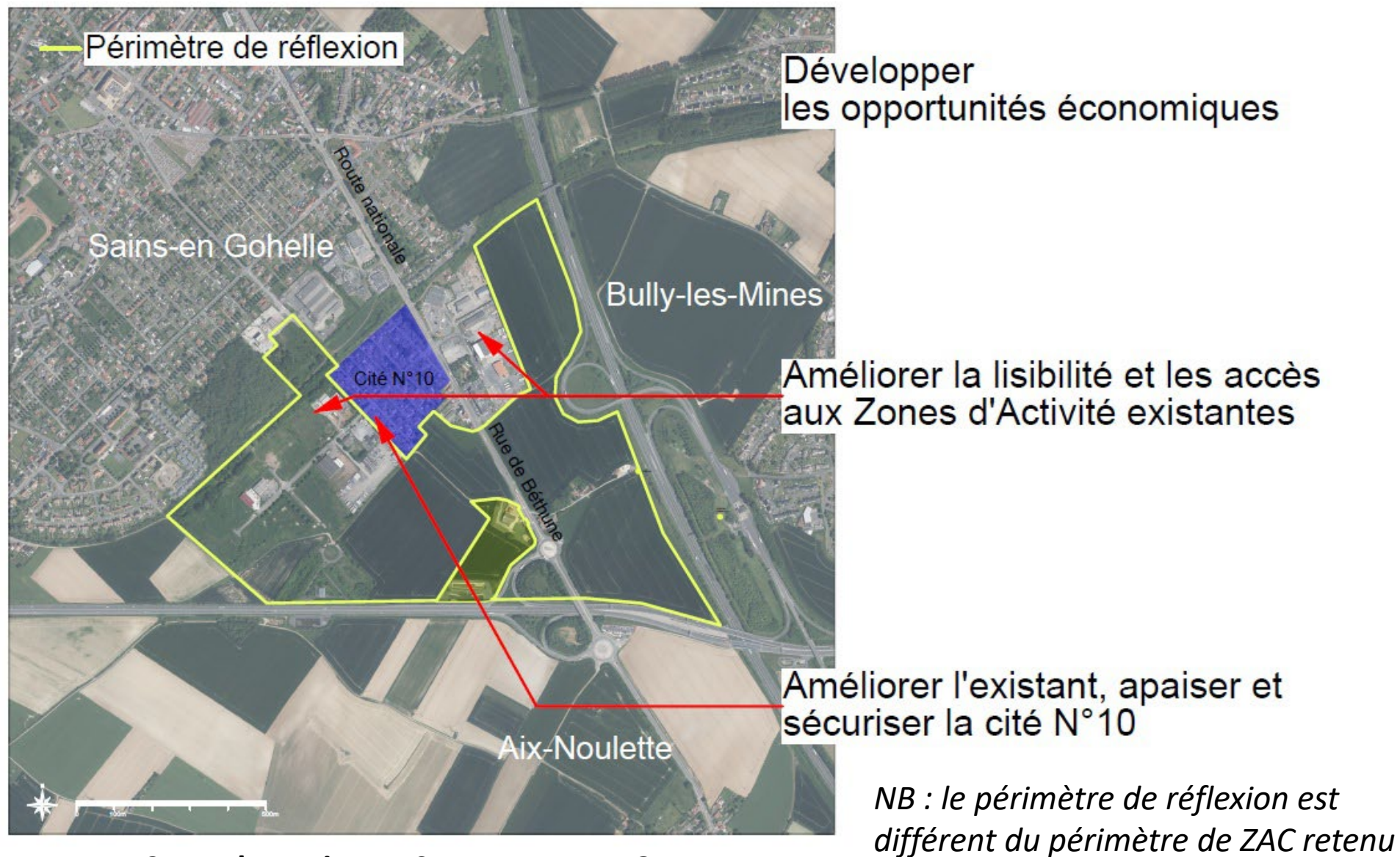
Les objectifs du projet

Le projet vise à créer un parc d'activités économique permettant de répondre aux besoins de développement du territoire et de renforcer son attractivité économique.

Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :

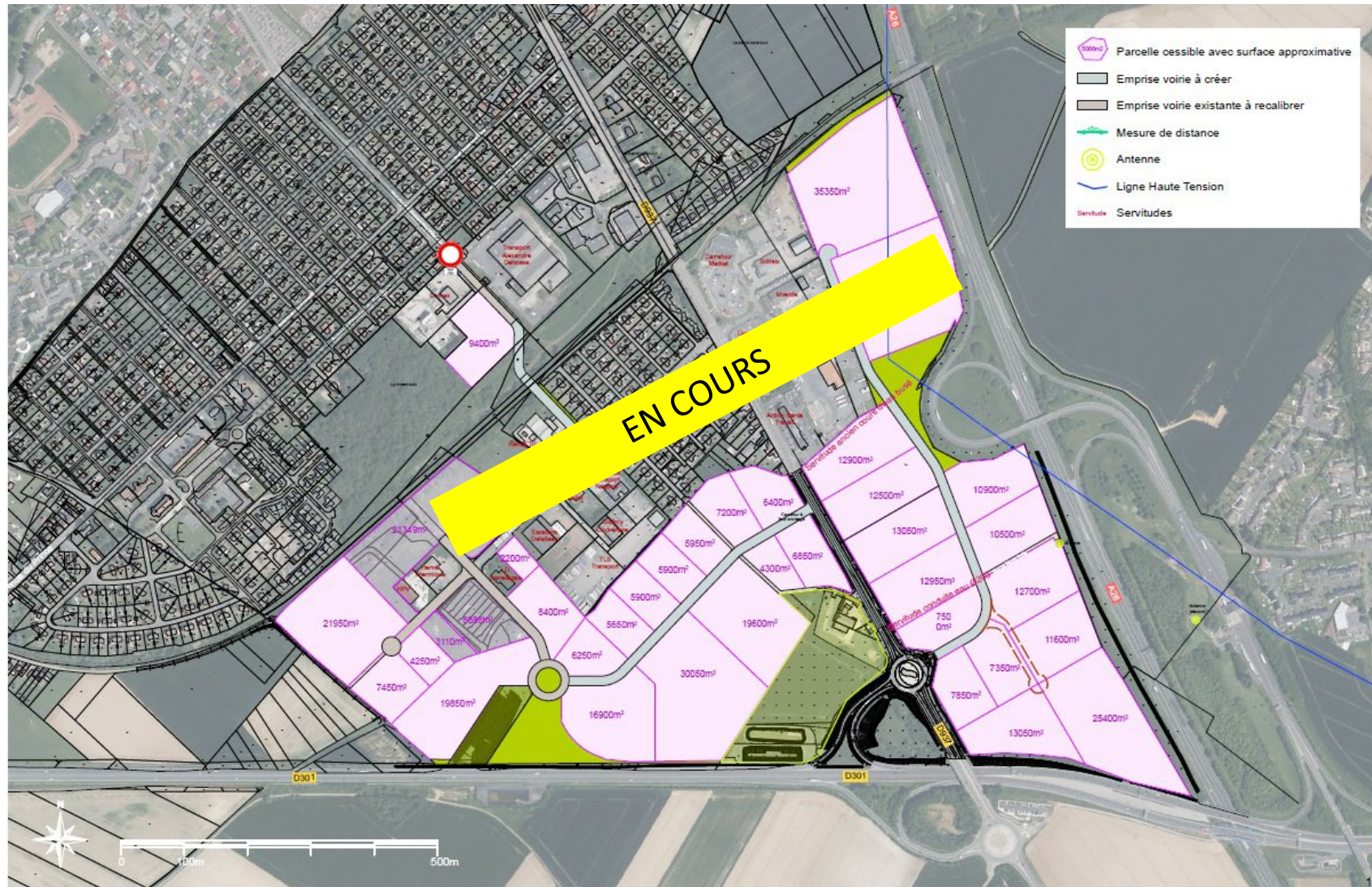
- ☐ **Favoriser le développement économique local** en proposant une offre foncière adaptée aux besoins des entreprises, notamment artisanales, industrielles, logistiques ou de services.
- ☐ **Créer des emplois et soutenir l'activité économique du territoire**, en permettant l'accueil de nouvelles entreprises et le développement d'entreprises déjà implantées localement.
- ☐ **Répondre à la rareté du foncier économique disponible**, en proposant des terrains aménagés et adaptés aux exigences actuelles des activités économiques.
- ☐ **Conforter l'attractivité et la compétitivité du territoire**, en renforçant son offre d'accueil économique dans un contexte de concurrence entre territoires.
- ☐ **Assurer une insertion qualitative du projet dans son environnement**, par une attention particulière portée au paysage, à la gestion des déplacements, à la préservation des continuités écologiques et à la gestion durable des eaux pluviales.
- ☐ **Optimiser l'utilisation du foncier**, en recherchant une densité adaptée des constructions et en intégrant les objectifs de sobriété foncière définis par les documents de planification.
- ☐ **Mettre en œuvre un aménagement durable et résilient**, intégrant les enjeux environnementaux, énergétiques et climatiques dès la conception du projet.

Les enjeux



Carte des enjeux - Source : URBAFOLIA

Principes d'aménagement



Hypothèse de composition du projet (à titre indicatif)

Source : URBAFOLIA

4. CALENDRIER

Calendrier indicatif



Concertation préalable	Automne 2026
Approbation du dossier Création de la ZAC modifié	Février - Mars 2027
Études et procédures complémentaires (déclaration d'utilité publique - autorisation environnementale – modification des PLU communaux...)	2027 - 2028
Arrêté préfectoral d'autorisation environnementale et d'utilité publique	Mars 2028
Délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics	Mars 2028
Travaux de viabilisation et de construction	Mi – 2029 selon avancement de la maîtrise foncière