



PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU VAL DE SCARPE 2– SAINT-LAURENT-BLANGY



DOSSIER CRÉATION DE ZAC

PRÉAMBULE :

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création puis de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme. Elle implique l'élaboration d'un dossier de création qui comprend :

- Le présent rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet de dossier de création a été retenu, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC ;
- Une étude d'impact comme définie à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

La procédure de ZAC comporte ensuite un dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. En outre, ce dossier complètera autant que besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.



PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU VAL DE SCARPE 2– SAINT-LAURENT-BLANGY



DOSSIER CRÉATION DE ZAC

PIÈCES N°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



1. OBJET ET JUSTIFICATION DE LA ZAC

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

1.1. OBJET DE L'OPÉRATION :

La ZAC du Val de Scarpe 2 a pour objectif d'aménager un site d'une superficie de près de 15,7 ha urbanisables en continuité directe du Parc de la Scarpe et des tissus urbains constitués de la commune de Saint-Laurent-Blangy. Ce projet s'inscrit dans le double objectif de résorber les espaces en friches et de maintenir la dynamique de construction de logements neufs et de diversification de l'offre résidentielle à l'échelle de la commune et de l'agglomération, encourageant les parcours résidentiels à l'échelle de la Communauté Urbaine d'Arras.

S'appuyant sur les objectifs inscrits dans la délibération de la Communauté Urbaine d'Arras du 28 septembre 2023 portant sur le lancement des études pour la création de la ZAC, l'aménagement de la ZAC du Val de Scarpe 2 tend ainsi à :

> **Créer un nouveau quartier de ville** participant à l'attractivité du territoire et répondant aux objectifs de production et de diversification du parc de logement; aménager un quartier mixte et animé en lien avec les tissus existants de Saint-Laurent-Blangy; favoriser l'intégration du quartier par la définition de liens physiques et fonctionnels s'appuyant sur la structure paysagère de la commune.

> **Valoriser les espaces ouverts remarquables** : continuité des trames paysagères existantes à l'échelle de la commune et de l'agglomération confortant son ouverture sur la Scarpe, continuités des circulations douces et piétonnes, valorisation de la trame bleue par l'aménagement qualitatif des bords de la Scarpe.

> **Développer des espaces publics de qualité** maillant le projet et partagés entre les différents usagers ;

> **Dynamiser et rééquilibrer le développement du territoire par la promotion d'un cadre de vie de qualité et d'un nouveau mode d'habiter**, en lien avec les objectifs de développement durable ;

> **Limiter l'étalement urbain** par la mobilisation d'un secteur actuellement majoritairement constitué d'espaces de friches, bénéficiant d'un positionnement stratégique au sein du pôle urbain de la CUA.

> **Résorber les désordres hydrauliques du quartier** par le réaménagement des espaces publics permettant une gestion plus durable des eaux pluviales et l'aménagement de dispositifs de gestion à ciel ouvert.

1.2. CHOIX DE LA PROCÉDURE DE ZAC :

Comme l'indique l'article L311-1 du Code de l'Urbanisme, « les ZAC sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Cette procédure permet à la collectivité y ayant vocation de délimiter un périmètre d'intervention en vue de mettre en œuvre des projets urbains maîtrisés. Cette procédure permet notamment d'assurer la cohérence globale du projet en concertation avec les populations locales et conformément aux documents d'urbanisme, d'organiser le remembrement foncier, de réaliser des équipements publics et d'en assurer l'équilibre financier.

Suite à une décision de la Communauté Urbaine d'Arras en concertation avec la Ville de Saint-Laurent-Blangy, la réalisation des études préalables à la création d'une ZAC est confiée à la SPL de l'Artois, par délibération du Conseil Communautaire du 28/12/2023.

La SPL de l'Artois confie le contrat d'études préalables à la création d'une ZAC au groupement MAGEO-EAI-Alfa Environnement en janvier 2024. Le présent Dossier de Création de ZAC s'appuie sur les conclusions de cette étude ainsi que sur l'ensemble des études complémentaires réalisées (étude Faune-Flore, étude acoustique, étude qualité de l'air, etc.).

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

1.3. LOCALISATION ET PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE :

Le projet Val de Scarpe 2, qui couvre une superficie d'environ 15,7 ha s'inscrit en continuité du quartier « Val de Scarpe 1 », du parc de la Scarpe et de la base nautique, nouvellement sortis de terre.

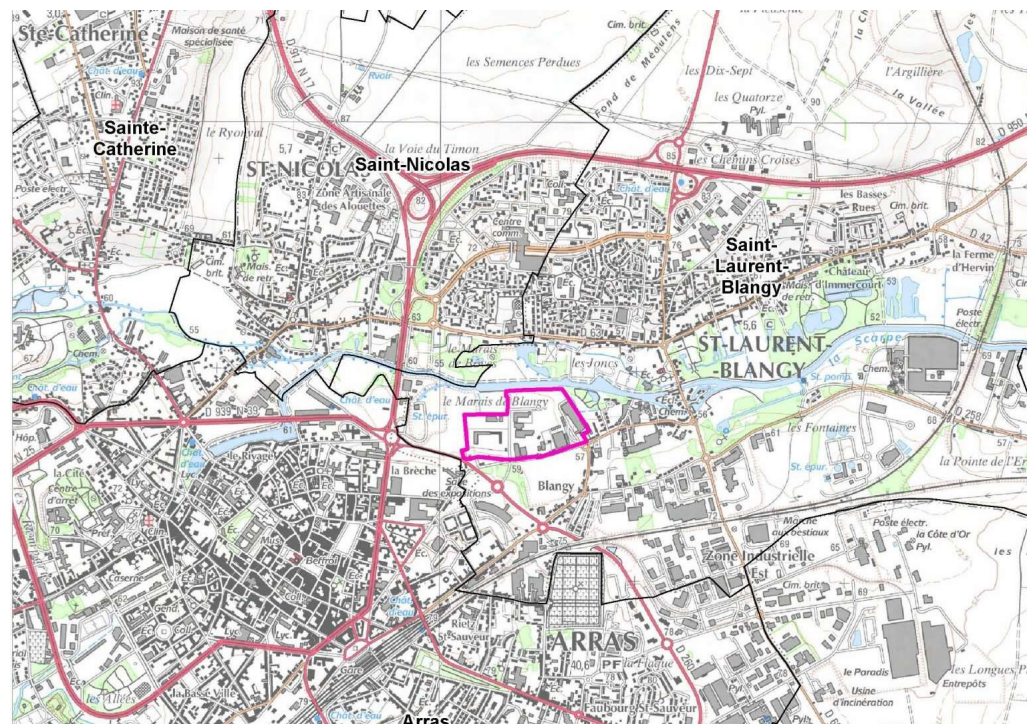
Localisé de façon stratégique à l'entrée nord de l'agglomération, le site s'inscrit à proximité directe de l'hyper centre d'Arras, du pôle Gare, du centre-ville de Saint-Laurent-Blangy, des espaces naturels du Val de Scarpe et des espaces économiques structurants de l'agglomération. En effet, il se situe à moins de 15 minutes à pied du centre-ville d'Arras et à environ 20 minutes à pied de la gare TGV.

Corolaire de ce positionnement stratégique en entrée d'agglomération, de nombreuses dynamiques d'aménagement et de restructuration touchent le quartier.

En effet, outre le développement envisagé de la ZAC, le secteur élargi est marqué par un ensemble de projets et réflexions à l'étude tels que :

- La relocalisation d'un supermarché Lidl qui viendra s'implanter en entrée de ZAC,
- L'aménagement d'un nouvel hôtel de Police,
- La restructuration de l'ensemble du quartier Saint-Michel sur la commune d'Arras à moins de 500 mètres du site d'étude : projet de siège social de Logista, requalification du site dit Mécanique de Vimy,...
- Ainsi que le projet de réouverture de la rue des Rosati de part et d'autre de l'avenue des Droits de l'Homme qui viendra modifier et améliorer les conditions d'accès et de desserte du futur quartier, contribuant à la transformation progressive de l'avenue des Droits de l'Homme en boulevard urbain et au développement des modes actifs.
- Outre ces dynamiques proches, la requalification du pôle gare et sa restructuration constitue également une des dynamiques de projet à intégrer au sein du périmètre de réflexion.

PLAN DE LOCALISATION :



 Périmètre d'étude

La ZAC est délimitée :

- Au nord, par le canal de la Scarpe,
- A l'ouest, par la nouvelle base nautique et le parc de la Scarpe aménagé en 2022,
- Au sud par la rue de la Geôle et la rue des Rosati,
- Et à l'est par des logements et par la maison de la chasse et de la nature, propriété de la Fédération de Chasse du Pas-de-Calais, principalement constitué e d'espaces verts et de boisements.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

1.3. LOCALISATION ET PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE :

Cette opération s'inscrit en complémentarité des projets de valorisation du Val de Scarpe.



A ce titre, la ZAC constitue une des pièces urbaines d'un ensemble plus large visant à qualifier l'ensemble des bords de Scarpe :

- Aménagement du pôle loisirs et du parc de la Scarpe à l'Ouest,
- Aménagement de « cœurs de nature » en partie Est via l'aménagement des berges du canal de la Scarpe et la renaturation de la friche Meryl Fiber.

Dans ce contexte, le projet de ZAC du Val de Scarpe 2 vise à favoriser les connexions et créer de nouveaux points d'articulations entre ces différents espaces répondant à un double enjeu de qualification du cadre de vie et de valorisation des continuités paysagères et écologiques.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

1.4. JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

Identifié comme secteur à urbaniser, classé en zones 1AUA2 correspond aux zones mixtes d'urbanisation future présentant des enjeux forts en termes de densification et de reconquête urbaine ainsi qu'en zone UL au PLUi de la Communauté Urbaine d'Arras, le site Val de Scarpe 2 fait l'objet d'une OAP sur une partie du secteur de ZAC. Le secteur constitue l'opportunité pour la commune de Saint-Laurent-Blangy et la Communauté Urbaine d'Arras, de répondre aux besoins de productions et de diversification de l'offre de logements au sein du pôle urbain de l'agglomération visés par le SCOT et le PLH, tout en assurant une gestion économe du foncier via la remobilisation de ce secteur sous-occupé marqué par d'importantes friches.

En effet, fort de son positionnement en entrée de ville mais aussi de sa proximité aux bords de Scarpe et à son insertion à la fois urbaine et paysagère, le secteur du Val de Scarpe offre de nombreuses opportunités de réponses aux enjeux du territoire.

1.4.1. Répondre aux besoins de logements de la Communauté Urbaine et de la commune, dans un projet de développement maîtrisé dans le temps et l'espace

La population de la Communauté Urbaine d'Arras connaît une croissance de 0,4% entre 2015 et 2021. Cette croissance est principalement due au solde apparent des entrées sorties pour la première fois depuis 1975, témoignant de la forte dynamique d'attractivité du territoire arrageois et de son positionnement stratégique au cœur de la Région des Hauts-de-France.

Comparativement à la Communauté Urbaine d'Arras, la commune de Saint-Laurent-Blangy a connu une variation annuelle de sa population négative, de -0,3% sur la période 2015-2021 après avoir connu un solde très positif de 1,9% entre 2010 et 2015. Cette baisse s'explique en partie par une dynamique assez faible de la construction de logements sur cette période (+150 logements créés entre 2015 et 2021 contre 367 entre 2010 et 2015).

Dans ce cadre et compte tenu des objectifs de croissance projetés au PLH et au SCOT du territoire arrageois qui visent la réalisation de 20 400 nouveaux logements à horizon 2030 dont 65 % au sein du pôle urbain, la commune de Saint-Laurent-Blangy, partie prenante du pôle urbain et des communes urbaines devrait produire environ 700 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit 35 logements / an, tel que préconisé par le PLH.

La ZAC du Val de Scarpe s'inscrit dans cet objectif de maintien de l'attractivité résidentielle de la commune et la Communauté Urbaine d'Arras mais aussi de réponse aux nouveaux besoins des habitants de l'agglomération, afin de renouer avec la croissance et consolider durablement l'attractivité du territoire arrageois. Avec sa programmation à dominante résidentielle, la ZAC prévoit le renforcement et la diversification de l'offre en logements, par l'introduction de nouvelles typologies d'habitat, à destination de nombreux publics.

Cette diversification fonctionnelle répond directement à l'objectif de mixité urbaine et sociale affiché dans le SCOT, reposant sur la mixité des typologies d'habitat au sein des secteurs à urbaniser et la définition de nouvelles formes d'habitat, qui offrent une alternative au modèle d'urbanisation reposant sur la maison individuelle, très consommateur d'espace.

En termes quantitatifs, la ZAC prévoit ainsi la création de **450 à 560 logements**.

1.4.2. Répondre aux besoins de diversification de l'offre de logements et à l'amélioration du parcours résidentiel

La ZAC du Val de Scarpe 2 se veut répondre à l'objectif fixé dans le SCOT et le PLH de développement d'une offre suffisamment diversifiée, en termes de taille, de type de logement et de statut pour proposer des parcours résidentiels au fil de la vie et répondre à la diversité des besoins de la population, y compris les plus spécifiques.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

1.4. JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

1.4.2. Répondre aux besoins de diversification de l'offre de logements et à l'amélioration du parcours résidentiel

Dans ce cadre, la programmation de la ZAC s'appuie sur une mixité des formes d'habitats passant de la maison de ville, répondant aux besoins des cadres et actifs non-résidents sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras, aux logements intermédiaires répondant aux besoins de logements intergénérationnels et aux enjeux de vieillissement et de décohabitation et aux petits collectifs répondant aux besoins des étudiants et jeunes actifs.

Cet objectif de diversification se voudra notamment répondre au rééquilibrage de l'offre en T1, T2 et T3 qui ne constitue actuellement que 35% de l'offre de la commune .

1.4.3. Répondre aux enjeux d'économie de l'espace et de sobriété foncière

Conformément aux objectifs du SCOT, la Communauté Urbaine d'Arras entend diminuer de près d'un tiers le rythme d'artificialisation des terres agricoles, limitant les consommations de terres arables liées aux besoins de développement du territoire à 2,5%.

La réalisation de ces objectifs de sobriété foncière passe par :

- une stratégie axée sur la résorption des locaux vacants, dents creuses, friches tant en prenant en compte la rétention foncière et la nécessité de laisser suffisamment d'espaces de respiration et de biodiversité pour la constitution d'un cadre de vie qualitatif,
- Ainsi que la mise en œuvre d'objectifs de densification, se traduisant ici par la recherche de développement urbain et notamment résidentiel au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée (59% des nouveaux logements à réaliser) ainsi que la recherche d'une densité résidentielle (logements/ha) de 30 logements / ha minimum.

Actuellement marqué par des fonciers économiques sous occupés ainsi que d'importantes friches non bâties, le secteur du Val de Scarpe constitue un site privilégié pour répondre à ces objectifs de sobriété foncière.

En effet, sur le 15,7 ha qui compose le secteur, ce dernier n'est bâti qu'à 56%. Il affiche une emprise au sol moyenne de l'ordre de 11% et une densité de logements à l'hectare comprise entre 1,3 et 2,2 logements à l'hectare.

Au regard de cette sous-occupation mais aussi du positionnement stratégique du secteur en entrée d'agglomération et à proximité immédiate des centres-villes d'Arras et de Saint-Laurent-Blangy ainsi que des importantes dynamiques d'aménagement qui le bordent (requalification du quartier Saint Michel, aménagement du parc de la Scarpe, implantation d'un hôtel de Police, implantation d'un supermarché Lidl,...), le site répond ainsi à ces objectifs de sobriété foncière et de requalification de la ville sur la ville.

Parallèlement à cette mobilisation d'espaces en friches, sous occupées, le projet se veut répondre aux objectifs de densité posés via la réalisation de **32 logements à l'hectare** si l'on intègre les espaces paysagers et de biodiversité préservés et requalifiés et de **58 logements à l'hectare** hors espaces paysagers (cf. étude du potentiel de densification de l'étude d'impact).

1.4.4. Un nouveau quartier à forte valeur environnementale pleinement intégré à la trame verte et bleue

Thématique forte des documents d'urbanisme stratégique que sont le SCOT et le PLUi, la qualité du cadre de vie et notamment la mise en avant de la qualité environnementale comme vecteur d'une nouvelle attractivité résidentielle, constituent un élément clé du projet.

L'aménagement du quartier s'attache, à travers la réalisation de liaisons vertes urbaines structurantes, à organiser le rapport ville-nature et à créer des connexions fonctionnelles avec les réservoirs de biodiversité que sont la Scarpe en premier lieu mais aussi le récent parc de la Scarpe à l'Ouest et le boisement existant à l'Est.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

1.4. JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION :

1.4.4. Un nouveau quartier à forte valeur environnementale pleinement intégré à la trame verte et bleue

Reposant sur l'aménagement de six trames paysagères reliant les différents espaces de nature mais aussi les différents quartiers et secteurs d'habitats, le projet répond ainsi aux objectifs du SCOT de :

- Prolongement d'une trame écologique et/ou paysagère au sein des espaces urbains,
- De redonner une place à l'eau au sein des espaces urbains en tant qu'espace de respiration et composante du paysage urbain à valoriser
- Et rechercher des connexions fonctionnelles entre les différents espaces de biodiversité, en poursuivant les actions de replantations et de restauration des milieux.

Outre la valeur paysagère et environnementale de ces trames, celles-ci répondent également aux enjeux de gestion des eaux pluviales et de réponses aux désordres hydrauliques. En effet, ces aménagements se veulent répondre à une gestion vertueuse des eaux pluviales via la réalisation de dispositifs de gestion à ciel ouvert, dont le dimensionnement permettra de répondre aux risques de remontée de nappes constatées sur le secteur.

A ce titre, précisons que la ZAC prévoit l'aménagement de près de 40 000 m² de surface perméable à semi-perméable au sein des futurs espaces publics soit près de 25% de la surface totale de la ZAC.

1.4.5. La programmation du quartier à haut niveau de services

L'aménagement du secteur répond aux objectifs de mixité fonctionnelle et de développement de services à la population.

Dans ce cadre, la programmation de la ZAC du Val de Scarpe 2 vise le développement d'une offre mixte accueillant une diversité de formes d'habitat ainsi que des commerces et services de proximité et une offre tertiaire complémentaire, vectrice du rapprochement entre domicile et emploi. Par ailleurs, la programmation vise également le développement d'une offre d'équipements de loisirs complémentaire à la base nautique et aux aménagements récents liés à l'aménagement du Val de Scarpe 1, répondant à l'enjeu de valorisation de la vallée de la Scarpe en tant que lieu intense de valorisation sportive et récréative inscrit au SCOT.

Enfin, parallèlement à cette programmation mixte, le secteur se veut également répondre aux enjeux de création d'une « ville apaisée ». Cette réponse passe par le déploiement d'une part importante d'un réseau en modes actifs au sein du quartier, offrant des alternatives à la voiture individuelle ainsi qu'à la recherche d'une organisation du partage de la voirie entre les usagers.

1.4.6. Encourager un développement progressif et souple

La temporalité de l'opération constitue un point clé de l'aménagement de la ZAC. Ainsi, le projet s'attache à contribuer à un développement phasé, offrant une réponse pertinente aux objectifs du SCOT et du PLH à chacune de ses étapes d'aménagement.

La réalisation de la ZAC est actuellement organisée en 4 phases successives d'aménagement d'ici 2040.



2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.1. SITUATION DU PROJET

2.1.1. A l'échelle supra-communale

Le site d'étude prend place au sein de la région Hauts de France, sur la commune de Saint-Laurent-Blangy qui est située dans le département du Pas-de-Calais. Elle est limitrophe d'Arras, qui est la préfecture du Pas-de-Calais et la ville centre de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA).

La CUA a été créée en 1998, et regroupe aujourd'hui 46 communes soit environ 110 000 habitants (INSEE 2021).

Ce territoire comporte un pôle urbain composé d'une dizaine de communes regroupant la majorité de l'offre de services, et regroupé autour de la ville centre et une trentaine de communes rurales.

Saint-Laurent-Blangy fait partie du pôle urbain, elle est la troisième plus grande ville en termes d'habitants après Arras et Achicourt. Elle est cependant la sixième en termes de densité (nombre d'habitants au km²), ce qui s'explique par le fait qu'une partie de son territoire est rural, la présence de zones économiques et de terres naturelles préservées.

2.1.1. A l'échelle communale

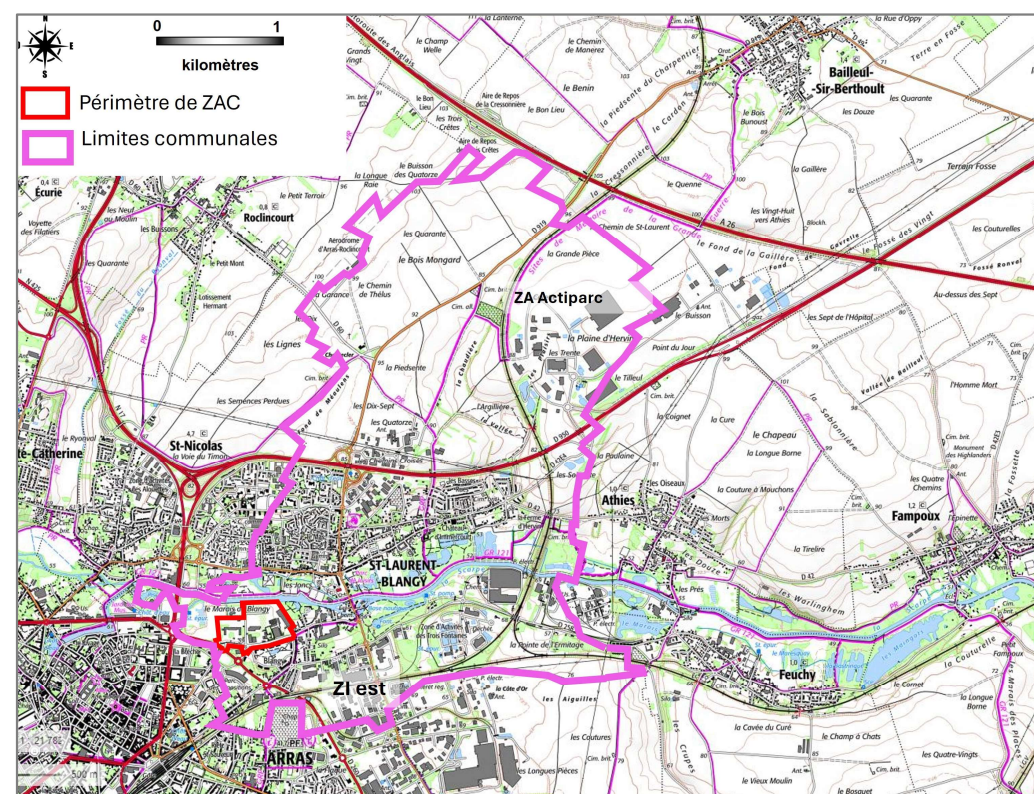
Le territoire de Saint-Laurent-Blangy est délimité par les villes d'Arras, de Saint Nicolas, de Roclincourt, de Bailleul-Sir-Berthoult, d'Athies, et de Feuchy, et de Tilloy-lès-Mofflaines.

On identifie sur ce territoire communal 4 séquences linéaires, parallèles à la vallée de la Scarpe et aux infrastructures structurantes :

- La vallée est essentiellement occupée par des zones « naturelles » (parcs, espaces sportifs, potagers, ...), et par l'ancien quartier urbain de Blangy dans la partie sud-ouest ;

- Au sud de la vallée se trouve une alternance de grands parcs d'activités (ZI est, parc des trois fontaines) et de secteurs urbains ;
- Entre la vallée et la RD 950 se trouve le cœur urbain de Saint-Laurent ;
- Au nord de la RD950 s'étend le plateau agricole, interrompu par des parcs d'activité (ZAL des Chemins Croisés et Actiparc).

Le site d'étude se trouve dans la séquence de la vallée de la Scarpe, proche du quartier de Blangy



Localisation du projet dans la ville

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

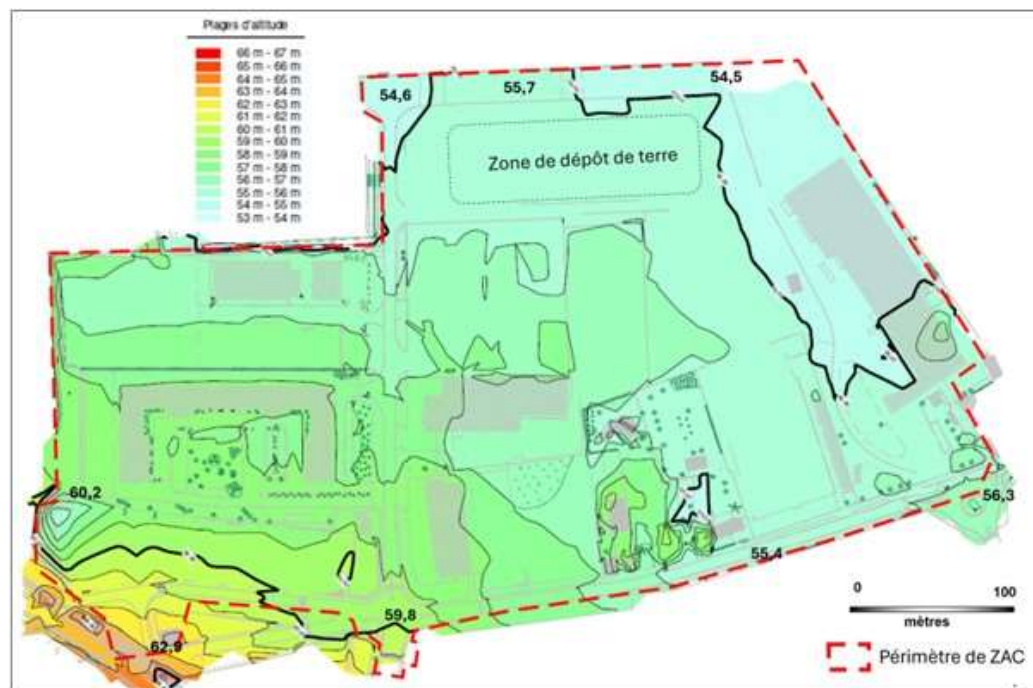
2.2. DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET DE CONDITIONS CLIMATIQUES À PRENDRE EN COMPTE

2.2.1. Relief et topographie

Le site prend place sur la commune de Saint-Laurent-Blangy qui s'étend de part et d'autre de la vallée de la Scarpe. Le relief du site est relativement plat. Il est marqué par une pente globale d'orientation Sud-Nord, en direction du canal de la Scarpe de l'ordre de 1,6%.

Les altitudes vont de 54.6mNGF environ (sur le quai) à 62.7 mNGF environ (au bout de la rue de la Geôle).

Les voies aux abords du site sont globalement à la même altitude que les terrains du projet.



2.2.2. Le contexte géologique

Les études de sols menées sur le site ont mis en évidence les formations suivantes :

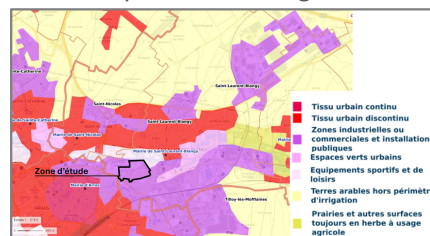
- Terre végétale sur 10 à 20 cm d'épaisseur environ,
- Remblai limono-graveleux à débris divers identifiés (briques, cailloutis, tuiles, ardoises, faïence, plastiques carrelages, ferrailles et des débris végétaux) jusqu'à une profondeur, variant entre 0.8 m/TA et 2.5 m/TA
- Ensemble de limon et d'argile sableuse jusqu'à des profondeurs variant entre 2.10 m/TA et 3.90 m/TA.
- Tourbe argilo-sableuse jusqu'à une profondeur variant entre 6.00 m/TA et 10.20 m/TA.
- Ensemble de sable-graveleux et de grave crayeuse jusqu'à une profondeur variant entre 7.3 m/TA et 10.5 m/TA.
- Et craie jusqu'aux profondeurs maximales atteintes soit entre 8.00 m/TA et 20.00 m/TA, profondeur d'arrêt ou du refus de la reconnaissance.

La perméabilité des sols, mesurée selon les sondages de 0,00m à 2,50m/TA est considérée comme globalement moyenne avec une vitesse d'infiltration de l'ordre de 8.10-6 m/s

Aucun niveau d'eau et aucune arrivée d'eau n'ont été relevés lors des investigations géotechniques.

2.2.3. L'artificialisation des sols

L'emprise de la future ZAC est identifiée sous la dénomination de « zones industrielles ou commerciales et installations publiques » selon la base de données européennes d'occupation biophysique des sols Corinne Land Cover. Il ne s'agit pas d'un espace naturel, agricole ou forestier.



2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.2. DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET DE CONDITIONS CLIMATIQUES À PRENDRE EN COMPTE

2.2.3. L'artificialisation des sols

Le site d'étude comporte principalement des surfaces artificialisées :

- 1°-Des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) ;
- 2°-Des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles) ;
- 3°-Des surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux ;
- 4°-Des surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (moins de 25% du couvert végétal est arboré) ;
- 5°-Des surfaces entrant dans les catégories précédentes, qui sont à l'état d'abandon (anciennes plateformes de bâtiments ou d'infrastructures).

Les seules surfaces non artificialisées au sens de l'annexe à l'article R.101-1 sont réalisées à partir des données de l'OGS GE, s'appuyant notamment sur un tableau de croisement entre couverture et usage. Les surfaces non artificialisées du secteur d'étude sont reprises sur la cartographie ci-contre. Elles représentent une superficie totale d'environ 12 000 m² soit moins de 10% de l'emprise de la future ZAC.



Les surfaces non artificialisées au sens de l'article R101-1 du code de l'urbanisme



2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.2. DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET DE CONDITIONS CLIMATIQUES À PRENDRE EN COMPTE

2.2.4. L'eau à préserver

Les documents de cadrage réglementaire

Le territoire du site du projet fait partie du bassin hydrographique couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) «bassin Artois Picardie» approuvé en 2022. Ce document définit des dispositions pour améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines, protéger la ressource en eau potable, gérer les prélèvements de manière équilibrée et durable, préserver et restaurer les zones humides, ...

Il est ainsi demandé :

- de continuer la réduction des apports ponctuels de matière polluantes classiques dans les milieux,
- De maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbanisé par des voies alternatives et préventives,
- De promouvoir les actions, à la source de réduction ou de suppression des rejets de micropolluants,
- D'anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau,
- D'inciter aux économies d'eau et à l'utilisation des ressources alternatives,

Le site d'étude est par ailleurs couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Scarpe Amont approuvé en décembre 2023.

Le SAGE définit 7 objectifs spécifiques répartis en 60 dispositions, parmi lesquelles on note plus spécifiquement : l'attention portée à la qualité des eaux pluviales pour assurer la qualité de la ressource et la prévention contre les inondations.

L'eau sur et sous le site

Sur le territoire de la Scarpe amont, il n'existe qu'une seule réserve d'eau souterraine qui s'étend sous toute la zone.

Il s'agit de la masse d'eau de la « Craie des Vallées de la Scarpe et de la Sensée » (n°1006), qui fait partie de la nappe phréatique de la craie plus étendue. Cette réserve est principalement constituée de craie blanche du Sénonien surplombant la craie grise du Turonien supérieur.

La nappe s'étend sur 1 971 km² (dont 1 489 km² affleurant, soit 75 %, correspondant à une large moitié sud et centre), sous les régions de Douai et d'Arras. (Source : PAGD du SAGE). Elle couvre un territoire à dominante agricole (88 %) et urbaine (10%).

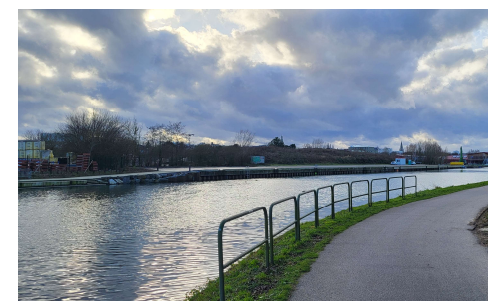
Le niveau haut de la nappe est à une altitude de l'ordre de 50 m NGF, soit une profondeur par rapport au terrain naturel de l'ordre de 25 m.

Le site étudié n'est concerné par aucun captage d'eau potable, aucun périmètre de protection de captage, aucune aire d'alimentation des captages.

Le site d'étude est positionné sur la rive méridionale d'une section canalisée de la Scarpe, laquelle mesure à cet endroit 5,20 mètres de largeur et est bordée de berges en béton.

Le canal est navigable pour les activités de plaisance et le site est situé entre l'écluse de Saint-Laurent-Blangy et l'écluse n°28 de Saint-Nicolas.

A l'exception de la Scarpe, il n'existe aucun cours d'eau sur le site ou à proximité.



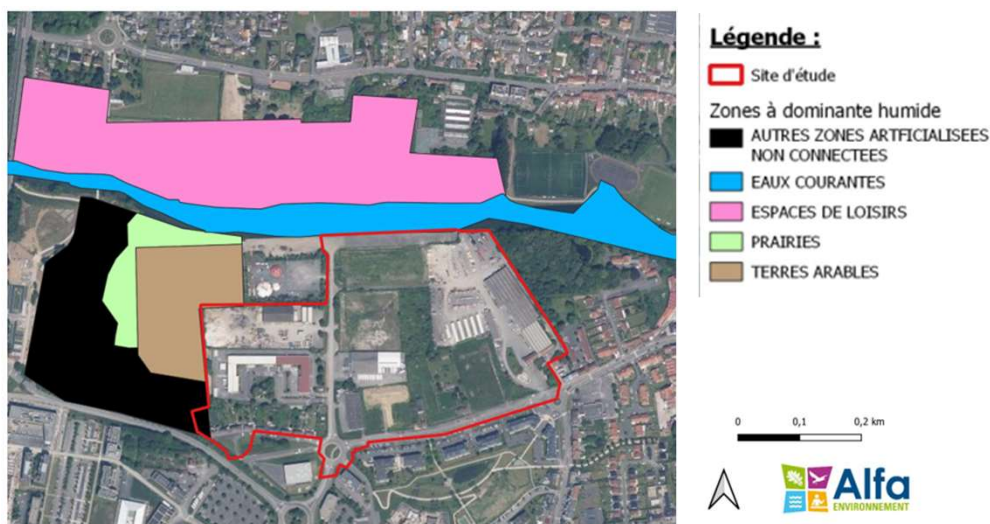
2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.2. DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES ET DE CONDITIONS CLIMATIQUES À PRENDRE EN COMPTE

2.2.5. Zones humides :

Définies par les agences de l'eau, les zones à dominante humide sont les zones où il y a une forte probabilité de présence de zones humides à l'échelle du bassin, les critères étant basés généralement sur les caractéristiques pédologiques et géologiques (faciès), la topographie, le drainage et la surface d'érosion. Elles sont souvent identifiées à partir, entre autres, de photo-interprétation d'orthophotographies et d'images satellites. Il s'agit donc de zones humides potentielles.

Sur le secteur d'étude, une seule petite zone à dominante humide a été identifiée en limite Sud-Ouest du site d'étude. Il s'agit d'une zone artificialisée.



Zones à dominante humide

Au regard des critères botaniques et des relevés réalisés le 31 mai 2024 le site ne compte aucun habitat qui pourrait être rapproché d'un habitat de zone humide au sens strict (friches et espaces verts – le reste étant urbanisé ou artificialisé).

L'essentiel de la zone d'étude est sous influence anthropique, avec de vastes zones bâties ou artificialisées (pas de végétation), et des espaces verts entretenus ou des friches herbacées pour les autres habitats, non caractéristiques de zones humides. L'ensemble des zones végétalisées où la végétation se développe de manière spontanée a fait l'objet de relevés floristiques. Tous ont conclu à l'absence de végétation caractéristique de zone humide, et par conséquent, le critère « végétation » permet de mettre en évidence que le site est dépourvu de « zone humide »

Ainsi, en l'absence de zone humide par la pédologie ou par la végétation, le site d'étude n'est pas considéré comme humide et ne présente aucune zone humide. L'analyse confirme ici la non-identification de zone humide avérée par le SAGE.

Cet ensemble de données a conduit à poser un ensemble d'objectifs pour la réalisation du projet tels que :

- La prise en compte de la structure du sol et de la profondeur de la nappe pour la construction des bâtiments,
- La prise en compte de la perméabilité moyenne des sols pour la gestion des eaux pluviales et le dimensionnement des ouvrages de gestion alternative,
- La préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques (cours d'eau et nappe),
- Et la conception d'un projet résilient face aux enjeux climatiques,

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.3. UN SITE INSCRIT AU CŒUR D'UN CADRE PAYSAGER MIXTE À VALORISER, CONNECTER ET RESTAURER

2.3.1. Les paysages de l'Arrageois

Le site d'étude se trouve plus précisément dans « les paysages et belvédères d'Artois et des vallées de la Scarpe et de la Sensée ». Cet ensemble paysager s'étire entre les paysages miniers au nord, et le haut pays au sud, entre lesquels il organise la transition.

On y retrouve trois unités paysagères :

- Les coteaux et belvédères d'Artois, caractérisés par un relief ample, largement labouré, et des vallées pârees de végétation
- Le val de Scarpe, qui s'étire sur 35 kilomètres environ. La rivière traverse des zones naturelles puis urbanisées, depuis sa source jusqu'à l'approche de l'agglomération de Douai. Trois grandes parties définissent ce parcours :
 - En amont d'Arras, la vallée possède un caractère rural, avec des villages dispersés dans les reliefs, de nombreux petits boisements et quelques prairies ;
 - La Scarpe entre ensuite dans la zone urbaine d'Arras, où son cours est canalisé. Malgré le caractère urbain de ses berges et de ses abords, elle reste un espace de respiration offrant des ouvertures vers les coteaux, entrecoupées par la végétation ;
 - Enfin, dans sa troisième partie, la Scarpe coule dans un lit élargi. Les boisements alluviaux, principalement peupliers et saules, bordent la vallée, tandis que de vastes prairies pâturées s'étendent au fond. Les vestiges imposants des anciennes activités industrielles marquent le paysage, tout comme les nombreux passages aux écluses. Les villages perchés sur les versants offrent une vue panoramique sur la vallée.
- La vallée de la Sensée, qui représente un peu plus de 20 kilomètres de forêt humide continue.

2.2.2. Analyse paysagère du site

Malgré la proximité de la Scarpe, qui longe sa limite Nord et offre un cadre naturel qualitatif marqué par la présence de parcs, de boisements et de jardins complétés par des équipements sportifs, le site ne présente pas actuellement une structure paysagère forte.

En effet, le site d'étude est marqué par une faible présence paysagère, et plus particulièrement par :

- La présence de parcs paysagers existants ou en cours de création,
- Un paysage d'accompagnement de voirie disparate sur la RD260,
- Un faible paysagement des voiries Nord/Sud,
- Des grandes pelouses en accompagnement des équipements publics : Artois Expo et mail des Rosati,
- Une faible présence d'espace boisés en dehors des bords de Scarpe,
- L'existence de friches paysagères en partie Nord, contraintes entre les différents bâtiments d'activités existants.

Dans ce cadre, le projet s'attachera à valoriser les abords paysagers du site et à les étirer au sein du périmètre de ZAC.



2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

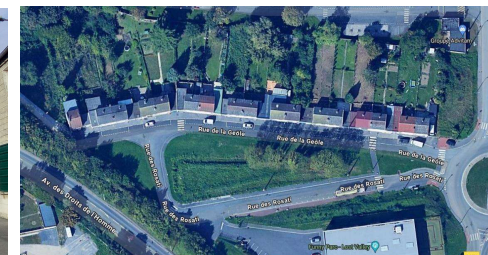
2.3. UN SITE INSCRIT AU CŒUR D'UN CADRE PAYSAGER MIXTE À VALORISER, CONNECTER ET RESTAURER

2.2.2. Analyse paysagère du site

Le périmètre d'étude comporte : des infrastructures, des emprises économiques encore en activités, des friches, et des maisons.



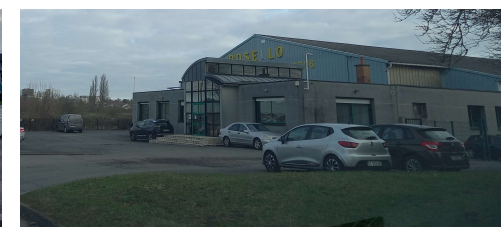
(1) La rue de la Geôle forme une boucle avec le prolongement de la rue Rosati, autour d'un espace vert légèrement arboré et sous utilisé. Au nord se trouve un rang de maisons de ville, en R+1, dont la plupart sont aujourd'hui inoccupées. Les jardins se trouvent à l'arrière.



(2) et (3) A l'ouest du parc d'activités, entre les maisons de la rue de la Geôle et le stade nautique, se trouvent deux entreprises encore en activité : la Société Coopérative Agricole UNEAL – AdVitam et la société Witrant (entreprise de voiries, terrassements, réseaux). Ces deux emprises privées comportent des bâtiments de type entrepôts / bureaux, des zones d'évolution, de stockage et de parking.



(4) Sur la rive droite de la rue Marcel Leblanc se trouvent un grand bâtiment inoccupé (« Fred » son et lumières), puis la société Rosello et Fils, un primeur encore en activité.



2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.3. UN SITE INSCRIT AU CŒUR D'UN CADRE PAYSAGER MIXTE À VALORISER, CONNECTER ET RESTAURER

2.2.2. Analyse paysagère du site

(5) L'espace jusque la Scarpe n'est plus bâti. Après l'entreprise Rosello se trouve un terrain vague clôturé (ancien terrain de la société des Autobus Artésiens, aujourd'hui désaffecté). La végétation y est majoritairement composée de végétation spontanée, avec quelques arbres bordant la route.

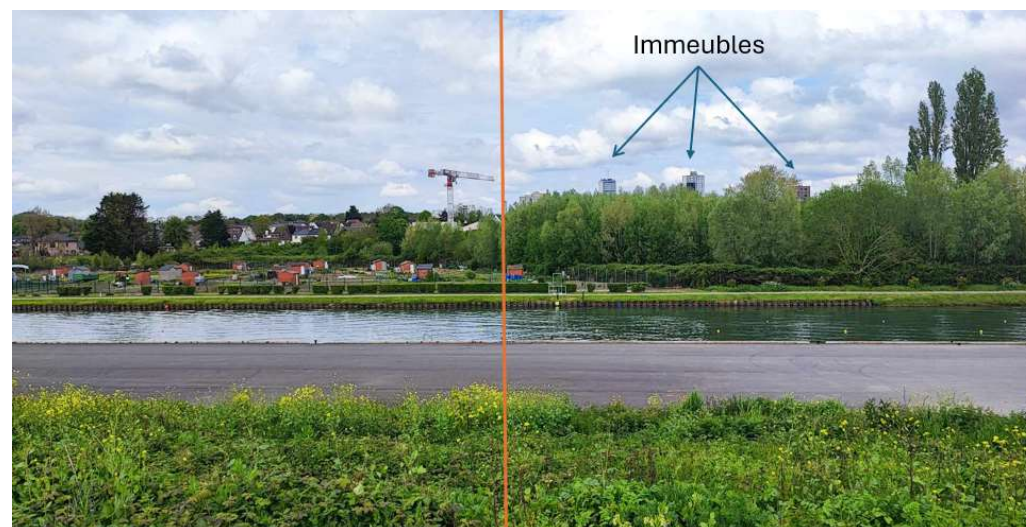
Plus au nord, entre une voie nouvelle et le quai, se trouve une butte de terre enherbée de 4 à 5m de haut, correspondant à des dépôts.



(6) La société BigMat STB, un fournisseur de matériaux de construction, est en activité sur cette parcelle. Au sud se trouvent les parkings et le bâtiment principal en dur. La partie nord de la parcelle est occupée par des espaces de stockage de matériaux.

(7) À partir de la rue des Rosati, en se déplaçant de l'ouest vers l'est, on trouve un terrain vague où la végétation pousse librement avec, à l'extrémité de ce terrain, un remblai délimitant la zone, puis, en avançant, deux maisons individuelles. Le paysage redevient en friche avec un autre terrain vague avec de nouveau une végétation spontanée. Une autre maison individuelle s'insère ensuite dans cet environnement. Enfin, un vaste terrain vague s'étend. Au nord de la parcelle 7 (entre les parties 5 et 6) se trouve un espace densément boisé.

Le site d'étude se trouve dans un paysage plat et ouvert. Au nord du site, en bordure de la Scarpe, aucun bâtiment majeur ou couvert arboré n'est présent, offrant ainsi un panorama très dégagé. L'ambiance paysagère est caractérisée par une végétation abondante, en lien avec la Scarpe et ses marais.



Horizon depuis le site du projet – vers le Nord – photo : Ma-Geo – avril 2014

En revanche, vers le sud et la rue des Rosati, les immeubles, en R+4 à R+5, ferment la vue. Les espaces interstitiels sont occupés par de la végétation, qui laissent peu entrevoir les arrières. L'emprise très généreuse de la rue des Rosati donne malgré tout un sentiment d'espace.

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

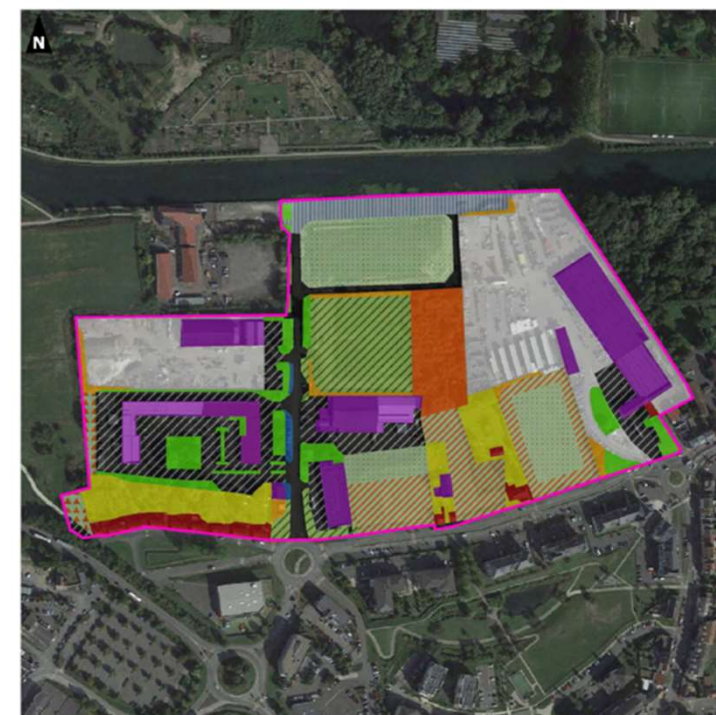
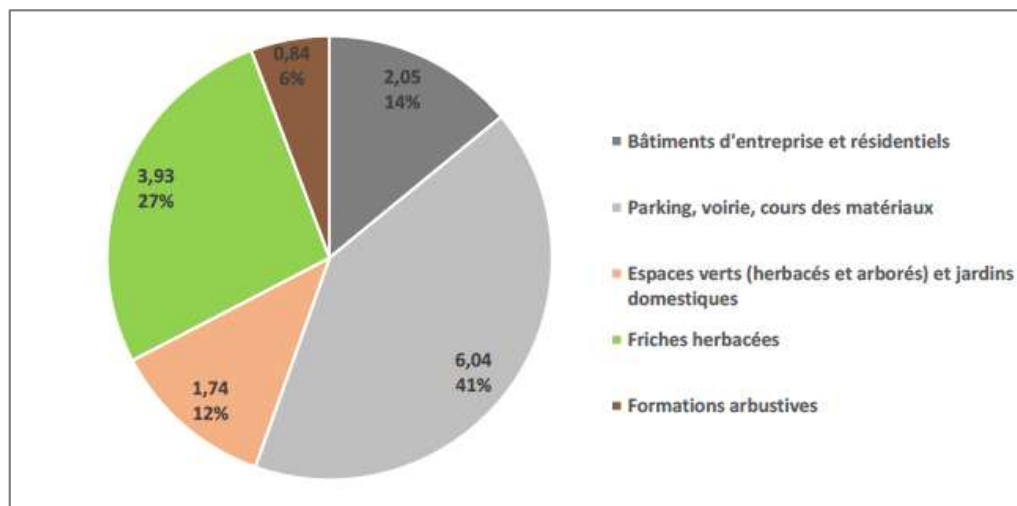
2.4. LE MILIEU NATUREL

2.4.3. Les investigations floristiques et faunistiques sur site

Cartographie des habitats

L'ensemble de milieux analysés a fait l'objet d'une cartographie présentée ci-contre.

La figure ci-dessous met en évidence que 55% du site d'étude correspond à des sols imperméabilisés. Les milieux susceptibles d'accueillir le plus de biodiversité occupent 45% du site et sont dominées par des friches herbacées (27%) suivies des espaces verts et jardins domestiques (12%) qui comprennent l'essentiel de la strate arborée du périmètre étudié.



Espèces floristiques

La majorité des espèces observées sont assez communes à très communes en Hauts-de-France. Pour autant, trois espèces sont identifiées comme des espèces rares à protéger. Ces espèces végétales patrimoniales, dont l'Ophrys abeille, sont localisées de manière très ponctuelle sur le site.

Par ailleurs, six espèces exotiques envahissantes avérées ont été relevées et cartographiées.

Aucune espèce protégée en France (arrêté du 20 janvier 1982) ou figurant aux annexes de la Directive Habitats n'a été notée lors des inventaires de terrain.

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.4. LE MILIEU NATUREL

Espèces faunistiques

Insectes

Au cours des inventaires de terrain, **23 espèces d'insectes** ont été observées : 11 lépidoptères rhopalocères (papillons dits « de jour »), 5 odonates (libellules et demoiselles) et 7 orthoptères (grillons, criquets et sauterelles).

Les espèces observées sont assez communes à très communes. Aucune espèce observée n'est patrimoniale.

Aucune espèce protégée au niveau national (arrêté du 23 avril 2007) n'a été observée et aucune n'est inscrite aux annexes de la Directive européenne « Habitats-Faune-Flore ».

Amphibiens

Deux Crapauds communs ont été observés lors de la première sortie au sein du site, au niveau d'une canalisation sous-terrainne passant sous une friche de la rue des Rosati. Ces individus sont considérés ici comme en dispersion.

Aucun site favorable à reproduction des amphibiens n'a été recensé sur le site. En revanche, des habitats favorables à leur reproduction ont été identifiés en périphérie du site d'étude. Il s'agit notamment de la noue paysagère qui encercle la nouvelle base nautique (5 Crapauds communs y ont été observés) et les mares forestières du boisement de la Fédération des Chasseurs du Pas-de-Calais, visibles depuis le canal.

Les habitats du site d'étude sont tout au plus d'habitats de dispersion pour les amphibiens. Des habitats d'estivage et d'hivernage sont disponibles à proximité directe des habitats de reproduction identifiés hors périmètre d'étude.

Reptiles

Une espèce de reptiles a été observée sur le site : le Lézard des murailles. Le Lézard des murailles n'est pas considéré comme menacé aux niveaux national et européen. Toutefois, cette espèce est concernée par l'article 2 de l'arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection.

Oiseaux

Au cours de la **migration prénuptiale**, un total de **16 espèces d'oiseaux** a été recensé. On retrouve des espèces typiques des zones périurbaines comme la Bergeronnette grise, les Pigeons ou la Tourterelle turque. On retrouve également des espèces des milieux boisés comme le Pouillot véloce, le Pic vert, le Rougegorge familier ou le Troglodyte mignon.

En cette période, aucune espèce patrimoniale n'a été recensée.

Les espèces sont communes et utilisent les différents éléments arbustifs et arborés pour se nourrir, se poser et se déplacer.

Au cours de la **période hivernale**, un total de **22 espèces d'oiseaux** a été recensé. Comme lors des périodes précédentes, on retrouve des espèces typiques des zones périurbaines comme le Merle noir, le Rougegorge familier ou la Tourterelle turque. On retrouve également des espèces des milieux boisés comme la Mésange à longue queue ou le Roitelet huppé ; ainsi que des espèces des milieux humides notamment au nord du site avec le canal (Foulque macroule, Grèbe castagneux, Mouette rieuse). Enfin, des espèces des milieux semi-ouverts sont également présentes, comme la Bouscarle de Cetti, le Faucon crécerelle ou encore le Chardonneret élégant. Ce dernier étant patrimonial.

Un total de **27 espèces a été recensé en période de nidification**. Les trois Indices Ponctuels d'Abondance (IPA) regroupent globalement les mêmes espèces. On retrouve malgré tout plus d'espèces inféodées aux milieux boisés au niveau de l'IPA 2 avec notamment la présence de l'Hypolaïs polyglotte et du Rossignol philomèle, ce dernier étant patrimonial.

Au total, 7 espèces patrimoniales sont recensées. On retrouve la Fauvette grisette, nicheuse au niveau des friches au centre du site. Le Serin cini, nicheur au niveau du conifère présent en bordure des espaces verts au centre ; le Rossignol philomèle et la Bouscarle de Cetti nicheurs dans les fourrés arbustifs du centre du site : la Linotte mélodieuse nicheuse dans la friche au nord.

Deux autres espèces patrimoniales sont également observées uniquement vol, mais tout de même nicheuses possibles sur le site : le Chardonneret élégant et l'Hirondelle de fenêtre.

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.4. LE MILIEU NATUREL

Espèces faunistiques

Oiseaux

Au total, 36 espèces d'oiseaux ont été observées lors des investigations de terrain réalisées à ce jour. Parmi elles, 23 espèces sont protégées.

Aucune espèce de l'annexe I de la Directive Oiseaux n'a en revanche été notée.



Mammifères terrestres

Au total, ce sont 3 espèces de mammifères qui ont été observées sur le site d'étude : le Lapin de garenne, le Lièvre d'Europe et le Hérisson d'Europe.

Une espèce est inscrite sur la liste rouge nationale : le Lapin de garenne (« quasi-menacée »). Cette espèce est menacée par les maladies qui déciment ses populations mais elle est abondante au niveau régional et local et ne constitue donc pas une espèce patrimoniale.

Une espèce protégée a été observée sur le site d'étude : le Hérisson d'Europe. Cette espèce est protégée en France au titre de l'article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. De ce fait, les individus de Hérisson d'Europe ainsi que leurs habitats de vie sont strictement protégés.

Chiroptères

Les investigations de terrain ont mis en évidence la présence de 6 espèces de chauves-souris identifiées de manière certaine sur la zone d'étude.

Tous les chiroptères sont concernés par l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national et les modalités de leur protection. De plus, les chiroptères font l'objet d'un Plan Régional d'Action (PRA). Trois espèces contactées sont « quasi-menacées » à l'échelle nationale :

- La Sérotine commune,
- La Pipistrelle de Nathusius,
- La Pipistrelle commune.

Une espèce est également déterminante de ZNIEFF : la Pipistrelle pygmée.

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.4. LE MILIEU NATUREL

Synthèse :

Le site est urbanisé et n'est concerné par aucun zonage environnemental.

Le site est constitué de milieux fortement anthropisés et de friches en contexte urbain. Les espèces végétales recensées sont globalement très communes ou ornementales ou exotiques envahissantes. Seules deux stations d'espèce protégée (Ophrys abeille) ont été relevées sur le site.

Concernant la faune, plusieurs espèces d'insectes ont été observées, elles sont toutes qualifiées d'assez communes à très communes.

Aucun habitat de reproduction des reptiles n'est présent sur le site mais il en existe à proximité notamment au niveau de la base nautique.

Une espèce protégée de reptile est présente dans les bâtiments abandonnés du site : le lézard des murailles.

Des habitats propices à l'avifaune (formations arbustives et les friches herbacées) ont été recensés sur le site. Au total, 23 espèces protégées ont été observés lors des investigations

Le site est utilisé par les chiroptères pour transiter et chasser notamment dans les friches herbacées, les formations arbustives et les espaces verts

De fait, le site d'étude est marqué par des enjeux écologiques différenciés selon la nature et l'utilisation des espaces audités.

Globalement, le site est marqué par des enjeux très faibles sur les secteurs actuellement occupés par des activités économiques et par des enjeux modérés à forts sur les espaces en friches et prairies herbacées.



2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.5. CONTEXTE URBAIN : UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE EN ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION ET DE VILLE À VALORISER

Occupation actuelle du site

Aujourd'hui, plusieurs entreprises ont quitté le site. Certains bâtiments ont donc été détruits, d'autres abandonnées laissant certaines parcelles en friche.

Quatre activités sont toujours présentes :

- Witrant : entreprise de travaux publics ;
- Rosello : vente de primeurs ;
- UNEAL : coopérative agricole et centre de formation pour les agriculteurs ;
- Boyenval : magasin de matériaux de construction.

Il est prévu la relocalisation de la majorité des activités présentes hormis la potentialité de restructuration in-situ du site UNEAL, à vocation exclusivement tertiaire, qui pourrait faire l'objet d'une optimisation foncière sur sa parcelle.

A l'exception des terrains qui bordent la rue des Rosati, le quartier fonctionne actuellement en impasse puisque la rue de la Geôle se termine par une aire de retournement, seul un cheminement piéton permet d'accéder au parc de la Scarpe. De même, la rue Marcel Leblanc débouche sur le chemin de halage, qui n'est utilisable que par les piétons et cyclistes.

Les voies de desserte, en impasse, expliquent le faible trafic interne au site.



Etat d'occupation des parcelles du site d'étude en 2024

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.6. DES MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS À LA VOITURE À DÉVELOPPER

Comme partout en France, les infrastructures de transport automobiles se sont fortement développées dans l'arrageois ces dernières décennies, en même temps que l'urbanisation en périphérie des villes, entraînant une augmentation notable des trajets du quotidien.

Ainsi, une enquête ménage-déplacement réalisée en 2024 par le CEREMA montre que :

- Chaque habitant effectue en moyenne 3.8 déplacements par jour et par personnes (3,9 pour Arras et les communes urbaines Nord), soit un nombre de déplacement légèrement plus élevés que sur des intercommunalités comparables (3,4 à Amiens Métropole, 3,7 à Nevers) ;
- Le nombre de déplacement moyen connaît une baisse importante depuis 2014, passant de 4,1 à 3,6 déplacements par jours et par personne ;
- Représentant 57,5% des déplacements quotidiens, la voiture est prédominante dans les déplacements (surtout dans les secteurs ruraux – 74%). Les déplacements en voiture représentent 66% des déplacements dans le secteur Urbain Nord dont fait parti Saint-Laurent-Blangy ;
- Le vélo n'est pas très développé sur l'agglomération et dispose d'une grande marge de progression (1,8% des déplacements actuels) ;
- En revanche, la part de la marche à pied est plutôt importante (31,2% moyen dont 26% dans le secteur urbain Nord) ;
- Au regard des autres agglomérations régionales ou nationales de tailles-comparables, la part des transports en commun (7,9%) est plutôt bonne au vu de la taille de l'agglomération et de la configuration du réseau (qui ne dispose pas de ligne structurante comme un tramway ou un métro) ;
- Le phénomène d'autosolisme (le fait d'être seul dans son véhicule), bien qu'en baisse depuis 2014, est encore largement majoritaire dans les déplacements automobiles (48% des 57,5% de part modale de la voiture).

Le secteur Saint-Laurent-Blangy se démarque des autres secteurs de la première couronne avec un taux de marche à pied de plus de 26% et d'utilisation des transports collectifs de 6%, ce qui diminue d'autant l'usage de la voiture particulière. Ces chiffres sont à mettre en relation avec un taux important de déplacements internes et donc de courte distance (estimé à 41%).

Desserte et accessibilité du site :

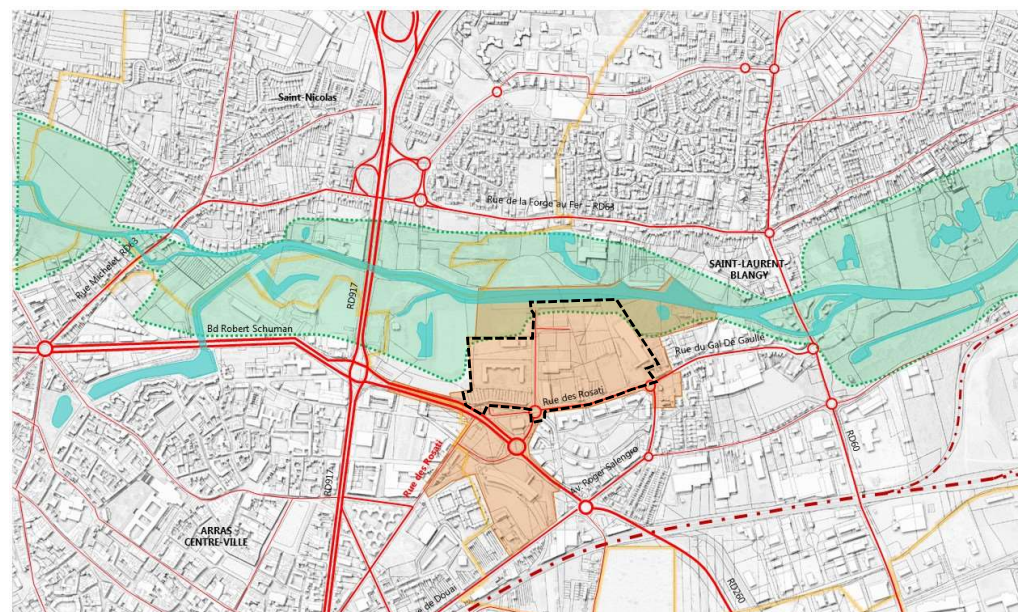
Le site d'étude est desservi par des axes de nature différentes :

- RD260 – Avenue des Droits de l'Homme qui permet la desserte de différents tissus urbains dont la zone industrielle Nord,
- La rue des Rosati interrompu accessible depuis la RD260 permettant la desserte de Saint-Laurent-Blangy depuis la gare d'Arras,
- La rue de Douai – Avenue Roger Salengro.

Cette desserte s'articule autour d'un réseau de ronds-points de dimensions différentes.

La trame viaire interne au site d'étude se caractérise par de nombreuses voies en impasse :

- Rue des Rosati dans son tronçon Sud,
- Rue de la Geôle,
- Rue Marcel Leblanc

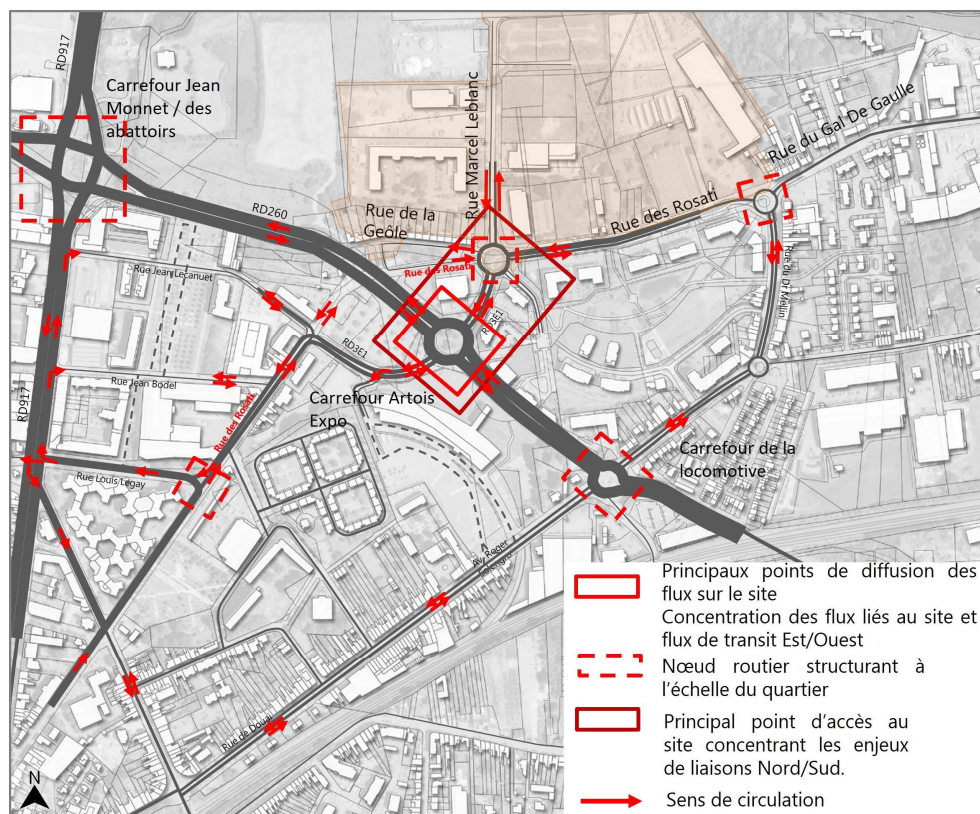


2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.6. DES MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS À LA VOITURE À DÉVELOPPER

Les accès au site d'étude se font à partir de la rue des Rosati prolongée par la rue du Général de Gaulle, qui ensemble relie l'avenue des Droits de l'Homme à la rue Laurent Gers, voie principale de Saint-Laurent. Ces accès au site sont fortement dépendants du giratoire « Artois Expo » qui permet la diffusion des flux depuis la RD 260.

Le site est ensuite irrigué par la rue Marcel Leblanc qui donne accès à la Scarpe et au stade nautique (voie en impasse) ; et, dans sa partie ouest, par la rue de la Geôle (bouclée sur la rue des Rosati) qui donne accès au rang de logements.



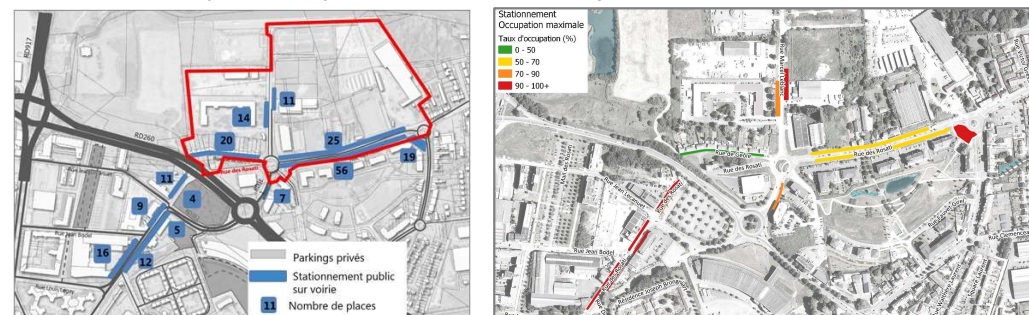
Le stationnement :

L'offre de stationnement le long des voies publiques est d'environ 200 places en considérant le stationnement non marqué/ non gênant (rue Marcel Leblanc ou stationnement en face du parking d'Artois Expo par exemple).

Les relevés réalisés à diverses heures de la journée (8h, 10h, 12h, 14h, 17h, 20h) montrent que cette offre est globalement suffisante dans la situation actuelle (2021):

- La partie Sud de la rue des Rosati est faiblement occupée par les résidents (tout au sud), et plutôt par le stationnement lié aux activités qui bordent la rue.
- La branche nord de la RD3E1 n'est occupée que dans la journée, pas le soir ni le matin.
- La rue de la Geôle n'est occupée que par une poignée de véhicules de résidents.
- La rue Marcel Leblanc est aussi occupée par une occupation diurne liée aux activités qui bordent la rue.

La partie Nord de la rue des Rosati est occupée le matin et le soir à un peu plus de la moitié de sa capacité, et plus faiblement dans la journée.



La rue de la Geôle et la partie Nord de la rue des Rosati constituent les deux secteurs les moins occupés, quelque soit l'heure.

Une trentaine de place restent vacantes au plus fort de l'occupation sur ces secteurs. A l'inverse, les places de stationnement sur la partie Sud de la rue des Rosati sont régulièrement occupés avec une occupation de l'ordre de 90 à 100% tout au long de la journée.

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.6. DES MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS À LA VOITURE À DÉVELOPPER

Les déplacements piétons :

La plupart des voies autour du site est équipée d'au moins un trottoir. Sur l'avenue des droits de l'Homme, ils sont étroits et peu sécurisés au regard du trafic routier.

Dans la rue Marcel Leblanc, l'accotement en terre fait office de trottoir, mais aussi de stationnement d'où la présence de trous et de flaques le rendant peu praticable. Seule la partie au droit du stade nautique est équipée d'un trottoir neuf en béton.

La présence des giratoires n'est généralement pas favorable aux déplacements piétons (augmentation du trajet, mise en insécurité).



Les déplacements cyclables :

Les voies sur et autour du site ne comportent pas d'aménagements spécifiques pour les déplacements à vélo. Seul le chemin de halage constitue un itinéraire confortable et sécurisé. Sur la rive sud, il est interrompu à l'est (maison des chasseurs), alors que sur la rive nord il est continu du Pont de l'Abbé Pierre jusqu'à Athies.

La présence des giratoires n'est pas favorable aux cyclistes, qui ne s'y sentent pas en insécurité.

La desserte en transports en communs :

ARTIS, le réseau de transports en commun urbain qui couvre les 39 communes de la CUA, est organisé en étoile, avec un rabattement vers le pôle gare d'Arras (gare SNCF + gare urbaine + gare interurbaine). La majorité des zones urbaines de l'agglomération se trouvent à moins de 200m d'un point d'arrêt.

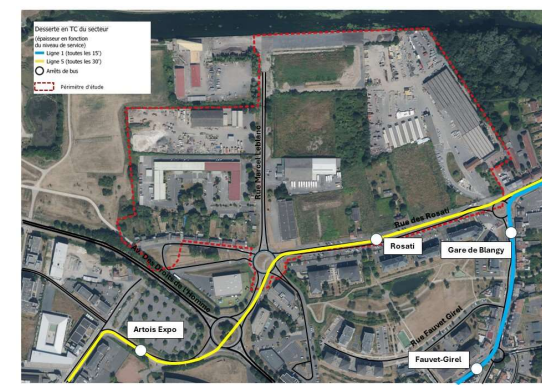
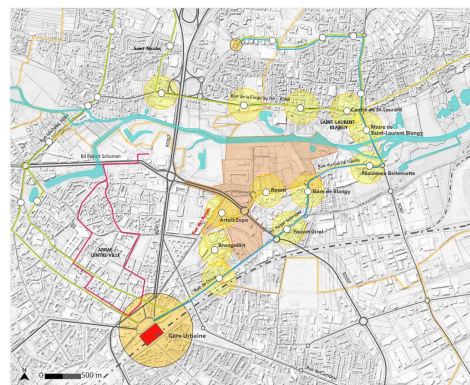
Trois arrêts sont à proximité immédiate du site de la ZAC :

- « Artois Expo » et « Rosati » sur la ligne 5
- « Gare de Blangy » sur la ligne 1

Par la ligne 1, le trajet est direct jusqu'au pôle gare (à 7 stations), ou jusqu'au centre de Saint-Laurent (mairie à 2 stations).

La ligne 1 relie les arrêts « Arras centre commercial » et « St Nicolas Cruppes ». Elle fonctionne de 06h du matin à 21h16, avec une fréquence de 15 mn en période scolaire (30 mn en été)

La ligne 7 relie la mairie d'Agy aux étangs de Feuchy. Elle fonctionne de 6h à 19h30, avec une fréquence de 30 mn en période scolaire (1h le matin en été).



Desserte bus du site à l'échelle élargie et à l'échelle rapprochée

2. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :

2.7. UN SITE DESSERVI PAR DES RÉSEAUX DONT LES CAPACITÉS RESTENT À QUESTIONNER

Desserte en électricité :

Un réseau HTA souterrain est présent dans la rue des Rosati et alimente un poste de transformation public situé dans la rue Marcel Leblanc.

A partir de ce poste, des réseaux basse tension aérien et souterrains alimentent les activités et les maisons de la rue de la Geôle.

Réseaux de télécommunication :

Les réseaux de télécommunication sont présents sur l'ensemble des voies encadrant le projet.

Le site est desservi par la fibre.

Gaz :

Le site est desservi par un réseau de gaz à moyenne pression.

Eclairage public :

Un réseau d'éclairage public est présent sur l'ensemble des voies publiques, autour et dans l'emprise de la future ZAC.

Dans la rue Marcel Leblanc, l'éclairage est de type routier, sur candélabre, et alimenté par un câble aérien.

Dans la rue de la Geôle, les lampes sont accrochées aux maisons.

La rue des Rosati bénéficie d'un réseau souterrain, alimentant des éclairages sur poteaux. La rue des Rosati n'est pas encore équipée de LED.

Pour la commune de Saint-Laurent-Blangy, il n'y a pas d'extinction nocturne. Pour les rues équipées de luminaires Leds, il y a un abaissement automatique du flux à 50% de 22h à 6h.

Les déchets

Le Syndicat Mixte Artois Valorisation assure la collecte et le traitement des déchets des ménagers et des déchets assimilés.

La collecte des ordures ménagères résiduelles et des déchets recyclables s'effectue en porte-à-porte, et en points d'apport volontaires.

Une déchèterie est située à 1.5 km environ, et deux recycleries sont présentes à Arras.

2.8. DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES A INTÉGRER AU PROJET

Les risques naturels :

Le site d'étude est essentiellement concerné par un risque naturel : débordement de nappe (fiabilité forte) ; les risques retrait-gonflement des argiles, sismique, et potentiel radon sont faibles. Un risque non localisé de cavités souterraines existe à l'échelle de la commune.

Enfin, le site est concerné par une suspicion de présence de tranchées principalement localisées en limite Sud-Ouest de la ZAC : rue de la Geôle et limite Est du parc de la Scarpe.

Les risques technologiques :

Plusieurs installations classées pour l'environnement (ICPE), et deux sites Seveso, se trouvent à moins de 3 km. Le terrain n'est pas dans l'emprise réglementée par un plan de protection du risque industriel.

Le site d'étude est proche de plusieurs infrastructures de transport structurantes, par lesquelles peuvent transiter des matières dangereuses.

Le risque pyrotechnique est probable



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.1. SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉS :

Le parti pris d'aménagement :

Le développement du scénario d'aménagement s'appuie sur un travail itératif mené en lien avec les habitants et riverains conduit depuis 2024.

Fort d'un positionnement stratégique en bords de Scarpe mais aussi en continuité directe du Parc de la Scarpe récemment aménagé, la future ZAC se veut avant tout répondre à des enjeux de qualification du cadre de vie passant par :

- La recherche d'une forte végétalisation du site et l'intégration d'espaces paysagers au sein du quartier,
- L'articulation du quartier avec son environnement et notamment son ouverture sur les bords de Scarpe,
- Et la mise en avant de la notion de « bien-être » en lien avec la diversité des usages à envisager sur le quartier.

Ce dernier point soulève notamment la volonté de développer un quartier mixte à dominante résidentielle se traduisant par :

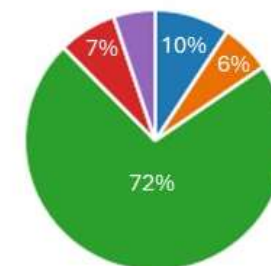
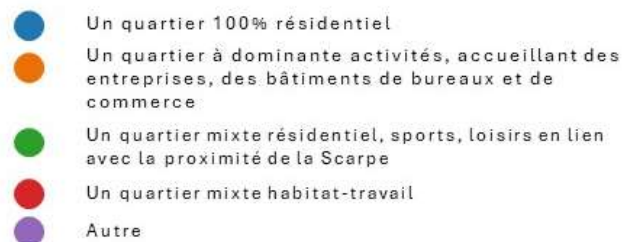
- L'aménagement d'une offre de services et commerces, essentiellement tournée autour du commerce alimentaire et d'une offre de restauration, participant à l'animation future du quartier,
- Et l'aménagement d'espaces extérieurs dédiés aux pratiques sportives et de loisirs.

Parallèlement à ces éléments de programmation, la définition du parti d'aménagement s'est également appuyée sur la recherche d'une minimisation de la place de la voiture au sein du quartier. En effet, en tant que quartier connecté au centre-ville d'Arras et de Saint-Laurent-Blangy, il est souhaité la valorisation forte des déplacements en modes actifs et la pacification du quartier en termes de circulations automobiles.

Ces différents enjeux ont guidé le parti pris d'aménagement développé, présenté ci-après.

Synthèse des démarches de concertation et retours des questionnaires :

L'image à donner au futur quartier



Les principales caractéristiques du site à mettre en valeur :

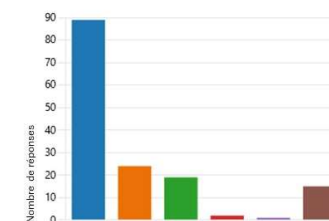
Les caractéristiques du secteur à mettre en valeur :

- Proximité de la Scarpe
- Présence d'espaces verts
- Proximité d'Arras
- Les équipements sportifs
- Programmation loisirs / sports / divertissement

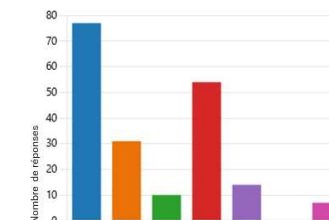
Les éléments à qualifier :

- Terrains et bâtiments en friche : aspect abandonné du secteur,
- Création de lieux pour se détendre,
- Amélioration de la desserte / circulation sur le secteur

Les principaux atouts du site



Les principaux défauts du site



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.1. SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉS :

Le développement du parti d'aménagement repose sur la prise en compte de l'ensemble des études techniques menées au préalable (étude zone humide et étude faune-flore notamment) ainsi que sur le processus de co-conception et de concertation avec l'ensemble des parties prenantes de l'étude dont les habitants et riverains du futur quartier.

La démarche a permis la conception de trois scénarios différenciés en termes de trame paysagère et de répartition des programmes.

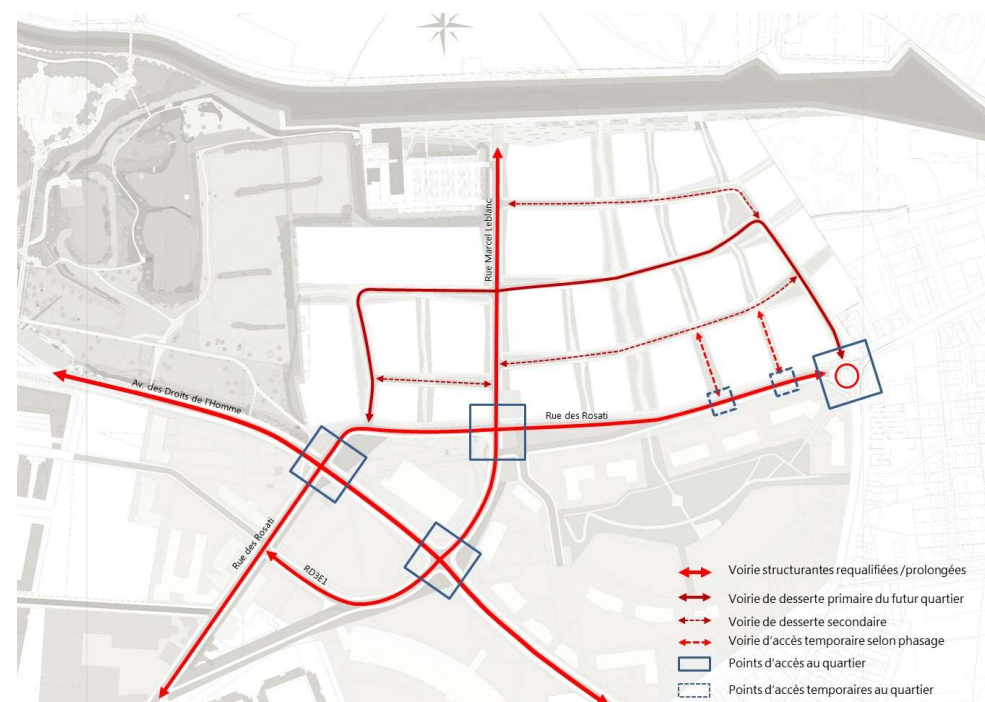
Les scénarios d'aménagement développés

Scénario 1

Ce premier scénario vise le développement d'une trame viaire structurante s'appuyant sur :

- La requalification et la prolongation de la rue des Rosati, selon un axe Est/Ouest,
- La requalification de la rue Leblanc et de la RD3E1 selon un axe Nord/Sud,
- Et la création d'un axe de desserte structurant Est /Ouest interne au futur quartier structuré à partir de deux nouveaux points d'accès au quartier depuis :
 - la rue de la Geôle / rue des Rosati prolongé, offrant un point d'accès complémentaire au quartier et soulageant les giratoires existants sur l'avenue des Droits de l'Homme – RD460 ;
 - Et à la rue des Rosati à l'Est du quartier permettant la possibilité d'un bouclage complet du quartier à terme.

Ce principe de bouclage, commun à l'ensemble des scénarios, permet la création de voiries de desserte locales complémentaires à l'échelle du quartier.



En complément de cette trame viaire, la trame paysagère guide ici la conception du futur quartier, posant les enjeux de qualité environnementale et paysagère ainsi que la qualité du cadre de vie au cœur de la conception du site.

Dans ce premier scénario, la trame paysagère s'organise principalement selon :
L'aménagement de trois trames paysagères structurantes Nord /Sud en accompagnement de la rue Marcel Leblanc, du Parc de la Scarpe et en continuité du parc des Rosati existant en limite Sud du quartier à créer.

Ces trames paysagères répondent à une diversité de fonctions :

- Aménagement d'axes de desserte en modes actifs, piétons et vélos pour le futur quartier, offrant des cheminements sécurisés, dissociés des axes de circulations voiture,
- Et aménagement paysagers support de dispositifs de gestion pluvial mais aussi des mobilités douces, piétons et vélos – cheminements sécurisés,

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

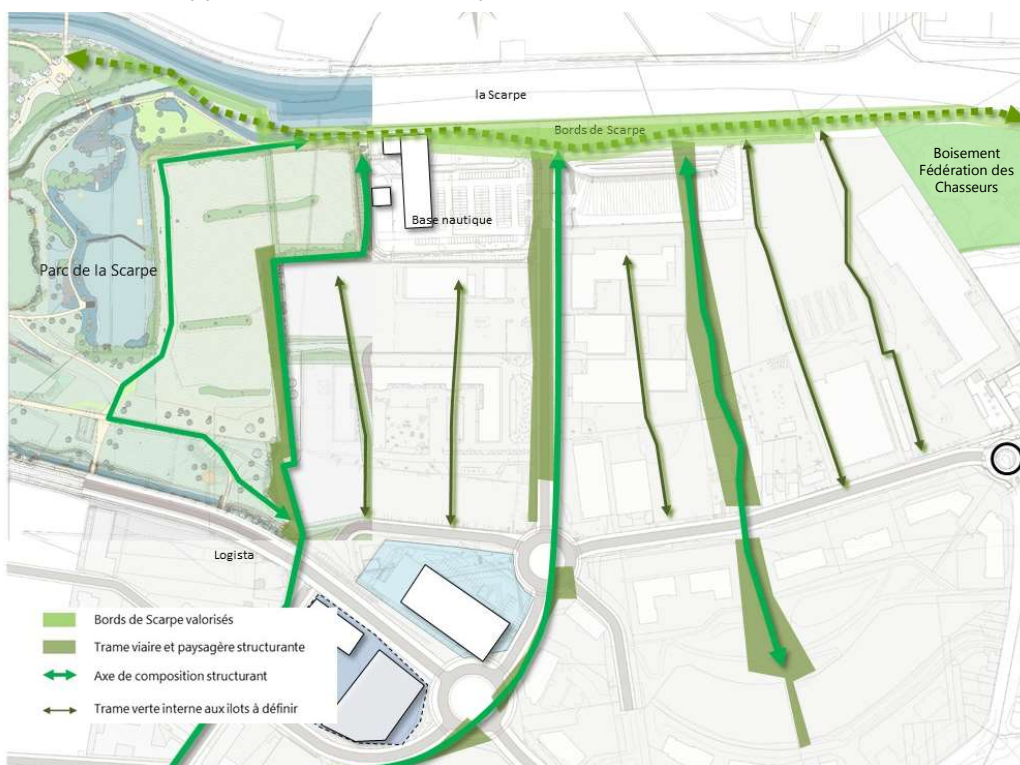
3.1. SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉS :

Les scénarios d'aménagement développés

Scénario 1

Parallèlement à ces trois axes, la trame paysagère s'appuie également sur :

- La valorisation paysagère des bords de Scarpe intégrant les enjeux d'usages et de pratiques sportives existantes, et offrant des continuités à la fois paysagères et en modes actifs entre le quartier, le parc de la Scarpe et le bois, actuellement propriété de la Fédération des Chasseurs.
- Et le développement de trames complémentaires au sein des futurs îlots.



Dans ce scénario, la trame paysagère est essentiellement organisée selon des axes Nord/Sud tournés vers les bords de Scarpe.

Les espaces publics représentent ici près de 38% de la surface totale de la ZAC dont 37% d'espaces verts de pleine terre.

En termes de programmation, ce schéma permet :

- Le développement et la concentration d'activités de commerces et de services de proximité le long de la rue Marcel Leblanc,
- La création d'un équipement de loisirs en bords de Scarpe, complémentaire de la base nautique existante,
- L'aménagement d'espaces de loisirs et de respiration linéaire en accompagnement des trames paysagères structurantes,
- Et la réalisation de 500 à 600 logements, reposant sur une mixité de programme : maisons de ville, logement intermédiaire et petits collectifs.

Précisons que la réalisation des logements est prévue ici selon un épannelage moyen en R+2.

Scénario 2 :

Le scénario 2 s'appuie sur les retours de l'étude Faune-Flore ainsi que les différentes phases de concertation menée dans le cadre de la procédure de ZAC. Il vise à prendre en compte les enjeux de préservation des espèces faunistiques et floristiques recensées et à intégrer les éléments de programmes issus des demandes des riverains.

Ce scénario intègre également une nouvelle donnée programmatique liée au maintien et à la restructuration sur site de l'entreprise UNEAL – AdVitam en partie Sud-Ouest du futur quartier.

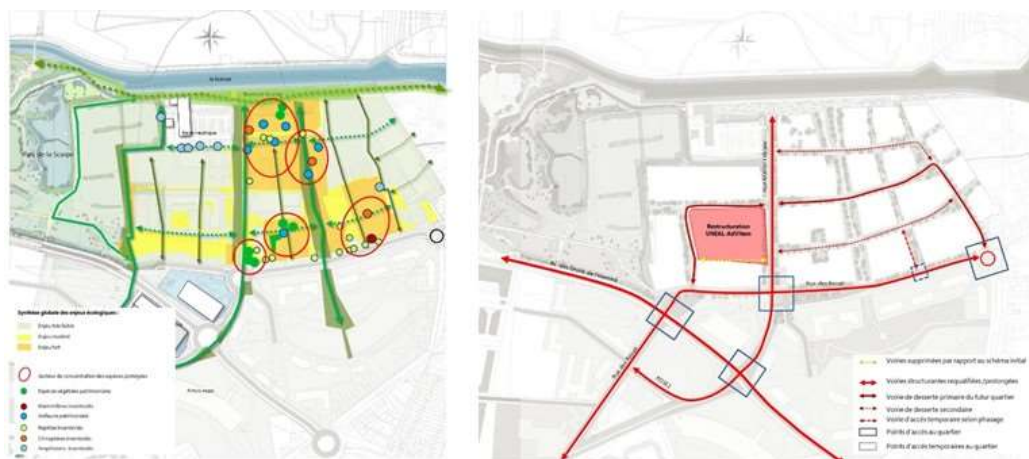
Dans ce cadre, le scénario s'appuie sur une trame viaire inchangée par rapport au scénario précédent

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.1. SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉS :

Les scénarios d'aménagement développés

Scénario 2



La trame paysagère guide ici la conception du futur quartier, posant les enjeux de qualité environnementale et paysagère ainsi que la qualité du cadre de vie au cœur de la conception du site.

Dans ce deuxième scénario, la trame paysagère est restructurée. Elle s'organise selon l'aménagement de cinq trames paysagères structurantes Nord /Sud reposant sur :

- L'élargissement et le renforcement de l'accompagnement paysager de la rue Marcel Leblanc,
- L'élargissement de la trame paysagère en continuité du parc des Rosati en cœur de site en lien avec les enjeux écologiques recensées et notamment le maintien et l'évitement d'une partie du fourré arbustif existant,
- La protection de l'Ophrys abeille à l'angle des rues Leblanc et des Rosati
- La création de trois trames paysagères secondaires supports des modes actifs, offrant des cheminements sécurisés, dissociés des axes de circulations voiture et supports des dispositifs de gestion pluviale.

Parallèlement à ces axes, la trame paysagère s'appuie également sur :

- La valorisation paysagère des bords de Scarpe intégrant les enjeux d'usages et de pratiques sportives existantes, et offrant des continuités à la fois paysagères et en modes actifs entre le quartier, le parc de la Scarpe et le bois, actuellement propriété de la Fédération des Chasseurs.
- Et le développement de trames complémentaires au sein des futurs îlots.



Les espaces publics représentent ici près de 43% de la surface totale de la ZAC dont 47% d'espaces verts de pleine terre.

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.1. SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉS :

Les scénarios d'aménagement développés

Scénario 2

En termes de programmation, ce schéma permet :

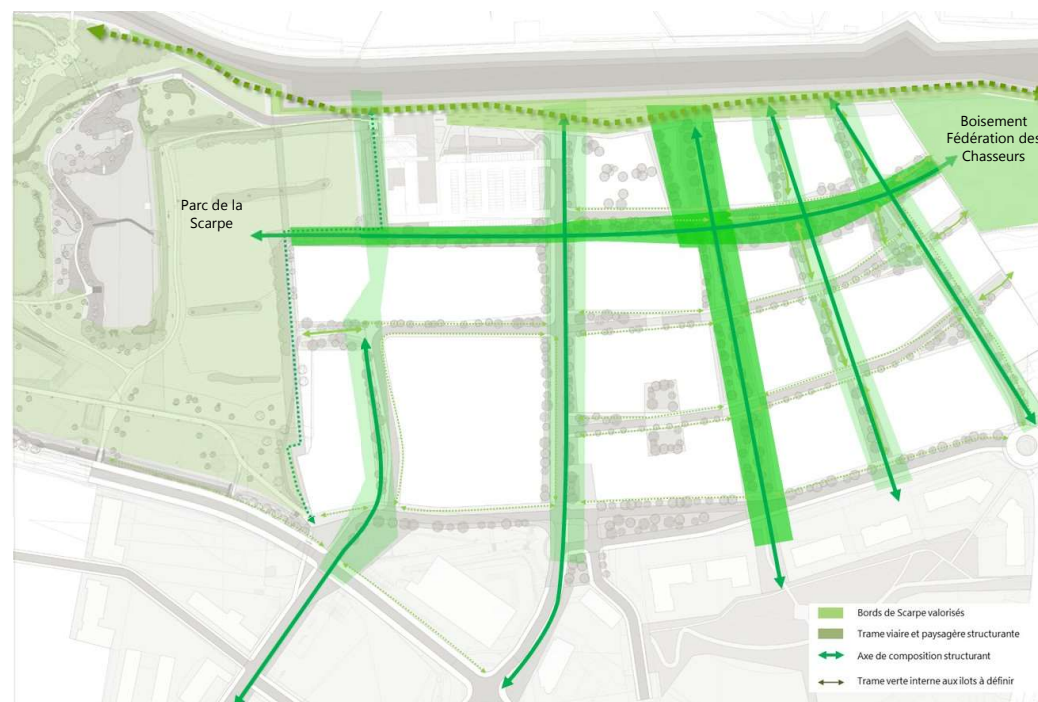
- Le développement et la concentration d'activités de commerces et de services de en entrée de site à l'angle de la rue Marcel Leblanc et de la rue des Rosati, cadrant le giratoire du vélodrome, mais aussi à proximité des bords de Scarpe et du stade nautique.
- La part des m² de surfaces de plancher liés au tertiaire est augmentée en lien avec le maintien d'UNEAL AdVitam sur site. Une offre de locaux tertiaire complémentaire est envisagée en RDC, en entrée de site,
- La création de petits équipements de loisirs de plein air en bords de Scarpe, complémentaire de la base nautique existante,
- L'aménagement d'espaces de loisirs et de respiration linéaire en accompagnement des trames paysagères structurantes, et plus spécifique de la trame principale,
- Et la réalisation de 450 à 550 logements, reposant sur une mixité de programme : maisons de ville, logement intermédiaire et petits collectifs.

Contrairement au scénario 1, la part plus importante d'espaces publics et notamment d'espaces paysagers ouverts nécessite la mise en place d'un épannelage progressif marqué par la valorisation d'un front urbain le long de la rue des Rosati en R+3/R+4 et la réalisation de bâtiment moins élevé, R+1/R+2, vers la Scarpe.

Scénario 3 :

Le scénario 3 s'appuie sur les retours de l'étude Faune-Flore ainsi que les différentes phases de concertation menée dans le cadre de la procédure de ZAC. Il vise à prendre en compte les enjeux de protection et de préservation des espèces faunistiques et floristiques recensées et à intégrer les éléments de programmes issus des demandes des riverains.

Dans ce troisième scénario, la trame paysagère est restructurée et densifiée. Elle s'organise selon l'aménagement des trames paysagères proposées dans le scénario précédent ainsi que sur la création d'une nouvelle trame structurante Est/Ouest permettant de relier le parc de la Scarpe au boisement présent en périphérie Est de la ZAC.



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.1. SCÉNARIOS D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉS :

Les scénarios d'aménagement développés

Scénario 3

Outre, la continuité paysagère et écologique qu'il permet, cette nouvelle trame paysagère servira de support à l'aménagement de nouvelles continuités piétonnes et cycles et offrira des espaces paysagers, d'un seul tenant, plus conséquents dont les modalités d'ouvertures aux publics pourront varier.

Les espaces publics représentent ici près de 45% de la surface totale de la ZAC dont 50% d'espaces verts de pleine terre, soit 22% de la surface totale du projet.

Ce scénario prévoit la création de 35 776 m² d'espaces verts. La trame paysagère traversant la zone du Nord au Sud est densifiée dans sa partie nord et un corridor écologique a été ajouté traversant le site d'Ouest en Est afin de relier le Parc de la Scarpe en périphérie Ouest et le boisement présent en périphérie Est du site.

En termes de programmation, ce schéma permet :

- Le développement et la concentration d'activités de commerces et de services de le long de la rue Marcel Leblanc, mais aussi à proximité des bords de Scarpe et du stade nautique.
- La part des m² de surfaces de plancher liées au tertiaire est augmentée en lien avec le maintien d'UNEAL AdVitam sur site. Une offre de locaux tertiaire complémentaire est envisagée en RDC, en entrée de site,
- La création de petits équipements de loisirs de plein air en bords de Scarpe, complémentaire de la base nautique existante,
- L'aménagement d'espaces de loisirs et de respiration linéaire en accompagnement des trames paysagères structurantes, et plus spécifique de la trame principale,
- Et la réalisation de 450 à 550 logements, reposant sur une mixité de programme : maisons de ville, logement intermédiaire et petits collectifs.

Contrairement au scénario 1, la part plus importante d'espaces publics et notamment d'espaces paysagers ouverts nécessite la mise en place d'un épannelage progressif marqué par la valorisation d'un front urbain le long de la rue des Rosati en R+4 et la réalisation de bâtiments moins élevés, R+1/R+2 en cœur de site. Des petits collectifs en R+2/R+3 pourront également prendre place de manière ponctuelle, en bords de Scarpe.



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

3.3.1. Les principes d'aménagement

Le scénario retenu s'appuie sur l'ensemble du travail de définition, d'intégration des études complémentaires et des phases de concertation préalable décrits précédemment.

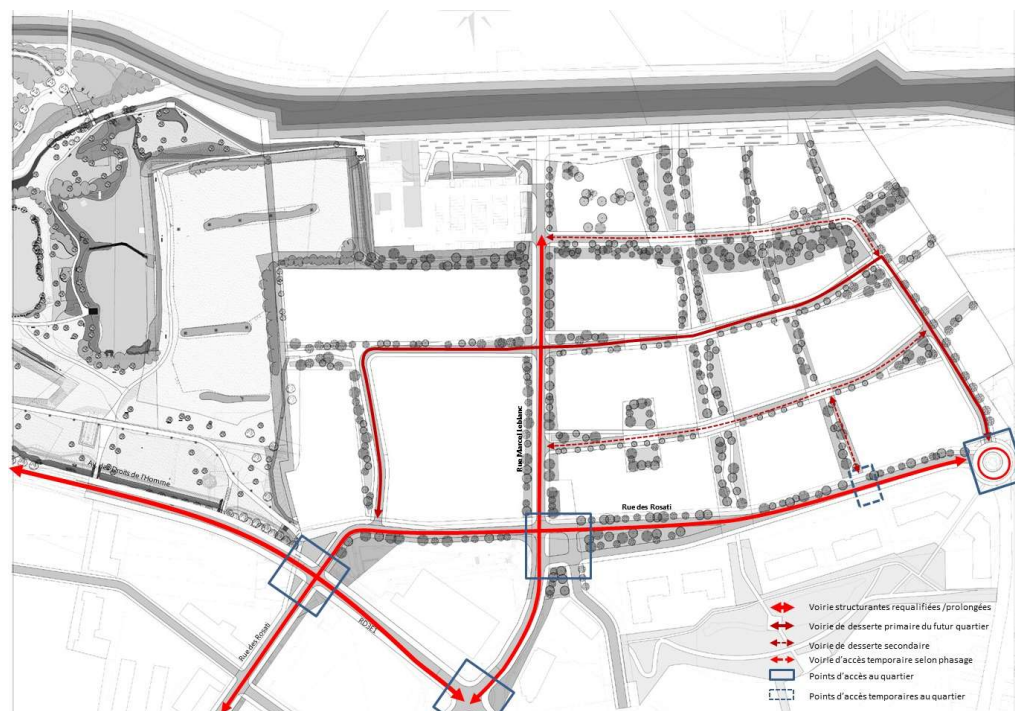
Ainsi développé le scénario retenu, s'attache à ancrer les principes d'aménagement suivants :

- La définition d'une trame verte et bleue forte, cadrant les différents ilots constructibles et permettant des continuités tant écologiques que piétonnes et cyclables au sein du quartier,
- La mise en valeur des bords de Scarpe,
- L'aménagement d'une trame viaire hiérarchisée s'appuyant sur la requalification de la rue Marcel Leblanc en tant qu'axe structurant du futur quartier et support des voiries de desserte primaire et secondaire du quartier,
- La définition des conditions d'intégration des différentes typologies bâties et leurs impacts en termes de vues et de paysage, induisant la recherche d'un épannelage progressif depuis la rue des Rosati vers les bords de Scarpe,
- La recherche d'une mixité programmatique interne à chaque ilot, garante d'une mixité à chaque phase de réalisation du projet,
- La définition d'un traitement paysager adapté aux espaces traversés, répondant aux enjeux de gestion des franges, de gestion hydraulique et de cohabitation des fonctions,
- L'intégration des problématiques de gestion hydraulique et la définition d'emprises conséquentes en accompagnement des espaces publics.

Suivant ces axes de développement, la ZAC propose un ensemble cohérent, permettant la bonne intégration du secteur aux différents tissus qui le cadrent. Ce parti permet ainsi la définition d'une structure d'aménagement répondant aux enjeux de phasage du secteur

3.3.2. Le réseau viaire

Le réseau viaire du projet est composé d'un ensemble de voiries lourdes et douces. L'organisation du site autour de ces axes structurants permet la dissociation entre les flux routiers et les modes doux.



Trame viaire VL/PL

La voirie principale s'appuie sur la rue Marcel Leblanc. Voirie existante, elle se raccorde au Sud depuis le giratoire du Vélodrome existant dont la restructuration est envisagée à long terme en lien avec les évolutions à venir hors du périmètre de ZAC (transformation du giratoire en carrefour à feux).

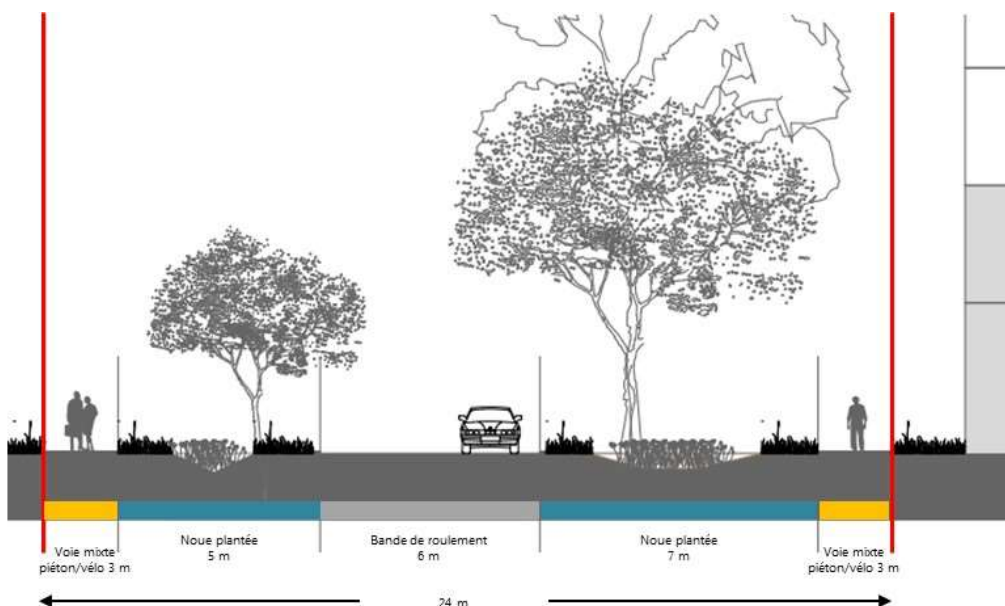
3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

3.3.2. Le réseau viaire

L'aménagement de la voirie repose sur la requalification de la rue Marcel Leblanc. En tant que voirie structurante, cette voirie à double sens de circulation, a une largeur de 24m sur laquelle est prévue la réalisation de noues plantées en accompagnement et de voies mixtes piétons et vélos de part et d'autre. La bande de roulement est ici limitée à 6m et des aménagements spécifiques pour limiter la prise de vitesse sur cet axe sont envisagés : zone 30, rétrécissement ponctuel de voirie,...

Par ailleurs, afin d'éviter le stationnement de véhicules ventouses, aucune place de stationnement public, n'est envisagée sur cet axe.



Profil type – voirie structurante – rue Marcel Leblanc restructurée

Cet axe structurant sert de support aux axes de desserte primaire et secondaire qui permettent l'irrigation du quartier et de ses différents ilots.

Ces axes de desserte s'organisent selon :

1/ La création d'un axe de desserte primaire :

Cet axe permet le bouclage global du futur quartier. Il est connecté :

- D'une part, en limite Sud-Ouest, à la rue de la Geôle restructurée et requalifiée en lien avec la réouverture de la rue des Rosati permettant une continuité de la voie de part et d'autre de l'avenue des Droits de l'Homme,
- Et, d'autre part, en limite Sud-Est, à la rue des Rosati, via la création d'une quatrième branche au giratoire existant entre la rue des Rosati, la rue du docteur Mellin et la rue du Général de Gaulle.

Cet axe permet la traversée Est/Ouest du futur quartier. La voirie à double sens, a une largeur de 18 mètres sur laquelle est prévue la réalisation d'une noue plantée et d'une bande arbustive de 1,5 à 2 m de large permettant de sécuriser et mettre à distance les modes actifs des circulations automobiles. La voirie accueillera un cheminement piéton d'un seul côté de la voirie et une voie mixte piéton/vélo sur le côté opposé. La bande de roulement est ici envisagée à 5,50 mètres.

Comme pour la voirie principale, il n'est prévu la réalisation de places de stationnement en bordure d'espaces publics sur cet axe.

2/ La création d'axes de desserte secondaire :

Ces deux axes permettent une irrigation plus fine des ilots. Ils permettent les connexions entre la rue Marcel Leblanc et la voie de desserte primaire bouclant le secteur.

Orientés Est/Ouest, ces voiries sont prévues en double sens avec un profil total de 12,50 mètres comprenant une bande de roulement de 5,5 mètres, du paysage d'accompagnement de part et d'autre permettant la mise en sécurité de cheminements piétons.

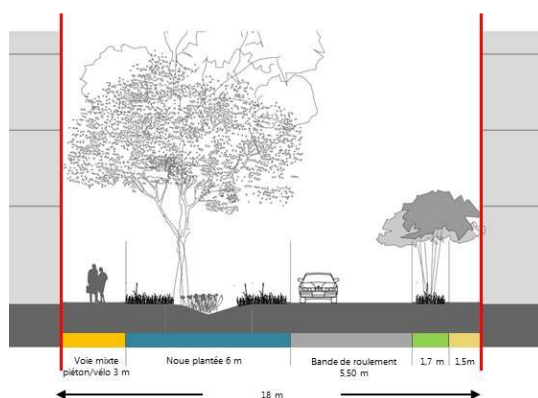
3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

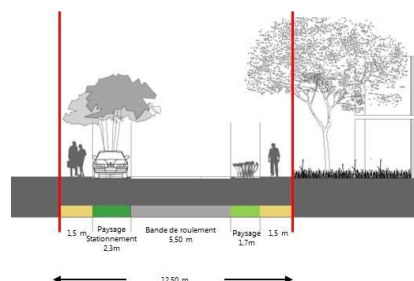
3.3.2. Le réseau viaire

2/ La création d'axes de desserte secondaire :

Contrairement à la voirie principale et à l'axe de desserte primaire, cet axe de desserte pourra ponctuellement accueillir des places de stationnement sur l'espace public permettant de répondre aux besoins de places nécessaires à l'accueil de visiteurs des futurs riverains et utilisateurs temporaires du futur quartier.



Profil type – voirie de desserte primaire



Profil type – voirie de desserte secondaire

Ces trois typologies de voiries constituent les principaux supports de l'ensemble des circulations automobiles du quartier.

A ce titre, précisons que les circulations Poids Lourds, nécessaires à la gestion et au curage de la Scarpe se feront exclusivement sur l'axe structurant que sera la rue Marcel Leblanc requalifié.

3.3.3. La trame paysagère

Parallèlement au réseau viaire, le quartier s'organise selon une trame paysagère structurante, vectrice :

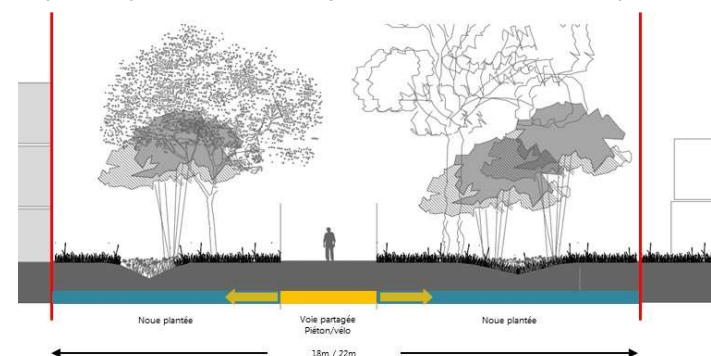
- de continuités paysagères et écologiques internes au site et reliant les grands espaces paysagers et environnementaux bordant le site (Parc de la Scarpe, boisement à l'Est appartenant à la Fédération des Chasseurs, bords de Scarpe et parc des Rosati),
- de modes actifs, piétons et vélos, permettant des cheminements sécurisés et pacifiés en-dehors de voies de circulations,
- et d'espaces de détente, de loisirs et de pratiques sportives : aire de jeux, petits équipements, boisements partiellement ouverts au public,...

Cette trame s'organise selon plusieurs axes structurants :

1/ Une trame Nord/Sud structurante en prolongement du parc des Rosati

Cette trame vise à relier le quartier des Rosati aux bords de Scarpe et à créer des continuités entre les différents espaces paysagers de la commune.

- D'une largeur variable de 14 à 22 mètres, cette trame répond à un triple enjeu :
- D'accompagnement et de valorisation des espaces écologiques recensés au sein de l'étude Faune-Flore,
- De gestion hydraulique,
- Et de valorisation des modes actifs au sein du quartier via la création d'un axe pacifié permettant de rejoindre les bords de Scarpe.



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

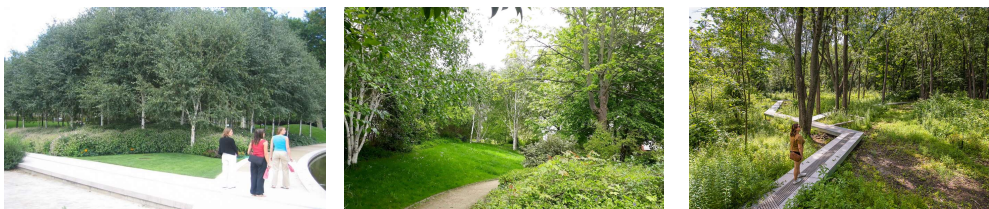
3.3.3. La trame paysagère

2/ Une trame Est/Ouest reliant les espaces à fort enjeux écologiques :

Cette trame relie le Parc de la Scarpe à l'Ouest au boisement existant à l'Est. Véritable corridor écologique, elle répond à un enjeu de préservation des espèces existantes sur le site et à la mise en œuvre de continuités écologiques et paysagères entre les espaces paysagers structurants à une échelle élargie, dépassant la seule échelle du quartier.

L'aménagement de cet axe s'appuie sur l'intégration des fourrés et petits boisements existants au sein du site et aura une largeur variable selon les espaces traversés.

Les aménagements paysagers se veulent le plus naturels possibles et offriront la possibilité de maintien d'espaces paysagers sanctuarisés, partiellement ouverts au public.



3/ Une trame Nord/Sud en accompagnement de la rue Marcel Leblanc :

Cette trame vise à qualifier la voirie existante et à développer un paysage d'accompagnement fort répondant à la qualification de l'entrée de site, au développement d'une vitrine qualitative des futurs programmes à implanter et à la sécurisation des déplacements piétons.

Elles se traduit par la mise en place de noues plantées de part et d'autre de la voirie dont le dimensionnement peut varier entre 4 et 7m.



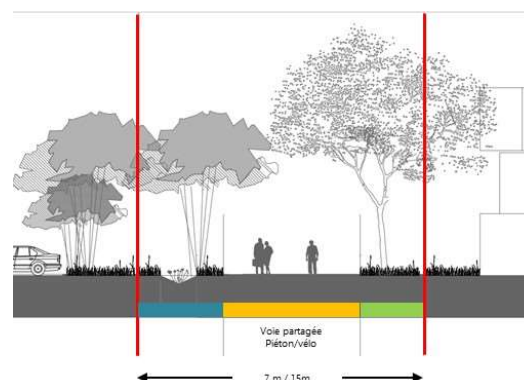
4/ Des trames Nord/Sud secondaires :

Parallèlement à ces trois trames structurantes, le site sera irrigué par trois trames paysagères complémentaires.

Orientées Nord/Sud, elles permettent de répondre à la desserte des ilots en modes actifs tout en offrant des espaces paysagers qualitatifs en accompagnement de voirie.

De tailles variables, comprises entre 7 et 15 m maximum, ces trames répondent à des enjeux de gestion hydraulique et pourront accueillir une noue plantée ainsi que des arbres de haut jet.

Outre la valeur paysagère et écologique de ces axes, ces derniers répondent également à la mise à distance des différents éléments de programme et à la gestion des enjeux de cohabitation entre les différentes activités accueillies.



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

3.3.3. La trame paysagère

Cette organisation paysagère prévoit ainsi la réalisation de près de 35 000 m² d'espaces verts de pleine terre au sein du quartier.

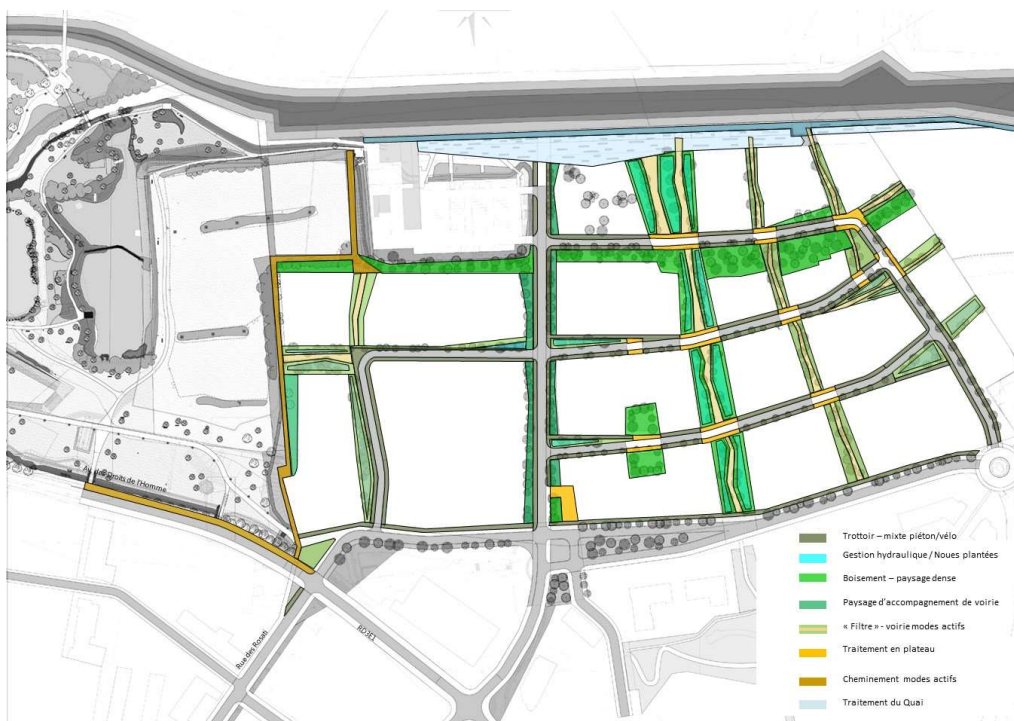


Schéma d'aménagement paysager des espaces publics

5/ Le paysage des cœurs d'îlots :

Outre, le paysage des espaces publics, le projet prévoit également la constitution d'un paysage fort des cœurs d'îlots

Dans ce cadre, le projet préconise la recherche d'implantation en limite d'espaces publics afin de dégager des espaces paysagers d'un seul tenant en cœur d'îlot, vecteur d'îlots de fraîcheur mais aussi de potentialités de développement d'espaces mutualisés pour les futurs habitants et riverains.



Paysagement des cœurs d'îlots



Ilots type et principe d'organisation bâtie

6/ Le paysage bords de Scarpe :

Enfin, une attention particulière sera portée sur l'aménagement paysager des bords de Scarpe. Cet espace à usage de loisirs et de pratiques sportives constituera un lieu de destination future pour les futurs habitants mais aussi à un public plus large.

A ce titre, et compte tenu des enjeux de gestion et de curage du canal de la Scarpe, il est prévu l'aménagement d'un espace à dominante minérale, ponctué d'espaces de rencontres ombragés et paysagers propices à l'accueil d'une offre d'équipements et de services complémentaires de la base nautique déjà existante.

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

3.3.4. Une gestion des eaux intégrée au paysage

Le projet d'aménagement vise à réconcilier l'urbanisation et le cycle naturel de l'eau en traitant les eaux pluviales sur place, au plus près de l'endroit où elles tombent, en privilégiant l'infiltration des premières pluies et la gestion en surface, grâce à des aménagements tels que des noues, des revêtements perméables et des espaces publics inondables intégrés aux aménagements paysagers.

Le principe de gestion des eaux pluviales repose sur la mise en œuvre de techniques alternatives, dont les objectifs premiers sont, d'une part, l'épuration des eaux au fil du cycle et la régulation des débits dans les ouvrages par rétention, et, d'autre part, la réduction des volumes s'écoulant vers l'aval (par infiltration et évapotranspiration).

Cette gestion plus durable de l'eau répond à trois problématiques essentielles liées aux enjeux de réchauffement climatique :

- La question de la présence de l'eau dans la ville par l'utilisation croissante des techniques alternatives (noue, zone humide, chaussée réservoir, espace public inondable etc...) contribuant à la création d'îlots de fraîcheur et lutte contre le réchauffement climatique,
- la question d'une meilleure gestion du risque hydraulique ou d'une amélioration progressive de la résilience des réseaux existants aux évolutions climatiques est également au cœur des techniques alternatives,
- le lien entre eau et biodiversité est également un facteur clé dans la lutte contre le réchauffement climatique.



Gestion des eaux pluviales dans l'espace public – noues paysagères

Afin de répondre à ces différents objectifs, il est envisagé,

- pour les espaces publics :
 - de limiter les surfaces de voirie, éviter le ruissellement en réduisant le taux de surfaces imperméables (choix des revêtements poreux)
 - d'aménager des espaces végétalisés ou augmenter leur épaisseur, favoriser les espaces verts et la végétation en ville (toiture, stationnement, façade,...)
 - et de faire des parcs et aires de jeu, des équipements multifonctionnels, capables de jouer un rôle d'éponge (les décaisser pour y stocker les eaux pluviales)
- Et pour les espaces privés
 - d'éviter les surfaces imperméables,
 - de végétaliser les toitures (épaisseur de substrat + volume de la zone de drainage/rétention à définir selon hauteur de pluie à abattre)
 - d'aménager des espaces verts et y diriger les eaux pluviales,
 - et de mettre en place des systèmes de récupération / réutilisation de l'eau de pluie pour les usages intérieurs (chasse d'eau, lave-linge, lavage des sols, ...) et extérieurs (arrosage, lavage des voitures, ...)



Toitures végétalisées



Sols perméables



Gestion intégrée des eaux pluviales dans les espaces de stationnements

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

3.3.5. Gestion du stationnement et minimisation de la place de la voiture

Le projet vise à minimiser l'impact visuel des aires de stationnements dans le paysage depuis l'espace public mais aussi à limiter le nombre de voitures circulant au sein du quartier.

Dans ce cadre, la réalisation des aires de stationnement doit répondre aux prescriptions suivantes

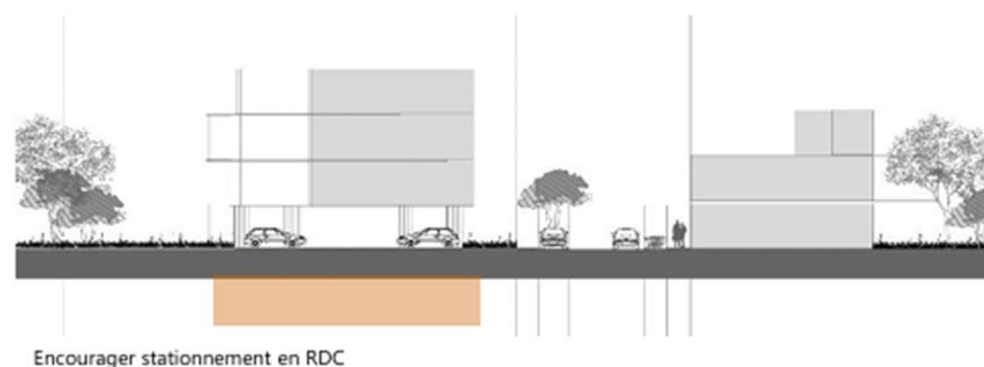
- Aucun stationnement ne sera autorisé sur la rue Marcel Leblanc, ainsi que sur l'axe de desserte primaire Est/Ouest,
- Le stationnement public se fera essentiellement sur les axes Est/Ouest secondaires permettant le stationnement visiteurs,
- Les aires de stationnement devront bénéficier d'un traitement paysager qualitatif, différencié selon la nature du stationnement.

Dans la mesure du possible, les stationnements feront l'objet d'une intégration au sein de l'enveloppe bâtie en lien avec les préconisations en termes de gestion des eaux pluviales. Dans ce cadre, il est souhaité l'implantation des aires de stationnement en RDC ou en semi-enterré qui seront notamment à développer en lien avec la nature des sols afin de limiter les aires de stationnements de surfaces.

Sauf justification d'aménagements de surface particuliers, les bandes de stationnement seront organisées perpendiculairement aux accès de façon à offrir des perspectives sur les façades au travers de leurs voies de circulation.

Le paysagement des aires de stationnement devra veiller à favoriser la création d'arbres en bouquets regroupés sous forme de bosquets plutôt que la réalisation de plantations éparpillées. Les aires de stationnement dédiées aux visiteurs seront préférentiellement organisées en façade des bâtiments donnant sur l'espace public.

Par ailleurs et afin de limiter le nombre de véhicules au sein du futur quartier, il est envisagé de tester la possibilité de répondre au besoin de la deuxième place de voiture par ménage via la mise en place d'un dispositif d'autopartage à l'échelle de la copropriété. Cette mise en œuvre sera à étudier plus finement selon le phasage d'opération et sera traitée à l'échelle de chaque macro-lot.



3.3.6. Phasage de l'opération

Au regard de la taille de l'opération mais aussi des enjeux d'acquisition foncière et de libération progressive des terrains, il est prévu un phasage de l'opération en 4 phases successives.

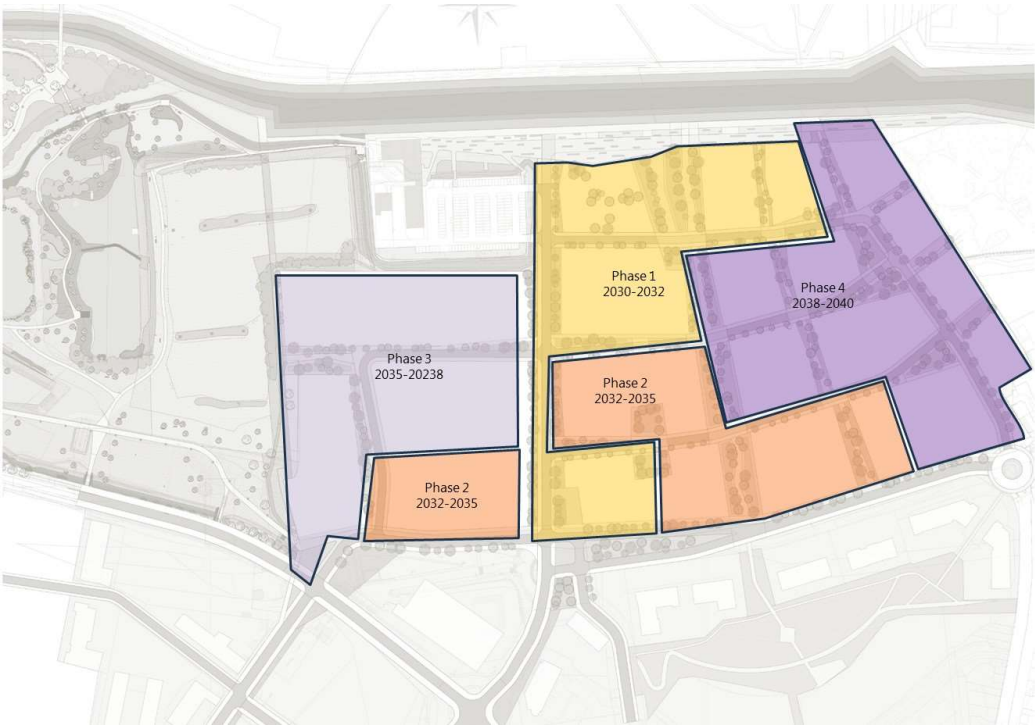
Chacune de ces phases permet le développement d'environ 20 000 m² de foncier cessible soit environ entre 100 et 140 logements par phases.

Ce phasage prévoit ainsi la réalisation du projet sur une période de 15 ans reposant sur la réalisation et la commercialisation de la phase 1 à horizon 2030 et la finalisation du projet à horizon 2040.

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

3.3.6. Phasage de l'opération



Plan de phasage indicatif de l'opération.

3.3.7. Programmation et secteurs de projet

Les principes d'aménagement développés permettent une programmation mixte du secteur reposant sur la définition de plusieurs sous-secteurs programmatiques :

- Des secteurs à dominante résidentielle marqués par la création d'un front urbain sur la rue des Rosati, concentrant les habitats collectifs présentant des hauteurs moyennes de R+3 et, en lien avec les bâtiments existants sur l'autre rive de la rue des Rosati, R+4
- Des secteurs à dominante résidentielle marqués par une mixité plus forte des typologies pouvant accueillir habitats groupés, maisons de ville et habitat intermédiaires,
- Des secteurs mixtes, en limite Est de la rue Marcel Leblanc, marqués par une dominante résidentielle mais dont les RDC seront animés et pourront accueillir une offre de services, de commerces ainsi que la possibilité d'implantation de locaux tertiaires, dans une logique de rapprochement entre domicile et travail.
- Des secteurs à dominante équipements, services et commerces avec une programmation logement résiduelle en front des bords de Scarpe, visant à valoriser et animer cet espace en lien avec la base nautique existante,
- Et, enfin, un secteur spécifique dédié à la restructuration sur site de l'entreprise Uneal – Advitam.

La programmation envisagée repose sur la définition de **86 500 m² de foncier cessible** permettant la réalisation de **45 000 à 55 000 m² de surface plancher**, selon la nature des programmes, la répartition des typologies de logements envisagés ainsi que l'épannelage globale du projet et les hauteurs envisagées.

Répartition de principes des espaces au sein des fonciers cessibles

Espace privé	Surface foncier cessible	Stationnement semi-perméable	Paysage	Emprise bati	Voirie
	86 500	11 200	38 300	28 000	9 000

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

3.3.7. Programmation et secteurs de projet

Répondant aux objectifs de diversification de l'offre en logements portés par le PLUI et le SCOT, le projet vise la réalisation d'une diversité de formes de logements parmi lesquels :

- La réalisation de maisons de ville, individuelles,
- La réalisation de logement intermédiaires, répondant aux besoins de développement de logements à destination des seniors et des primo-accédants et favorisant la création de logements intergénérationnels,
- Et la réalisation de petits collectifs, répondant aux besoins des primo-accédants, des jeunes actifs et des seniors.



Logement intermédiaire



Petits immeubles collectifs

La mise en œuvre de cette mixité typologique repose sur une répartition de ces différentes formes d'habitat qui pourrait être envisagée selon les principes de répartition suivants :

- 10 à 20% de maisons de ville,
- 30 à 40 % de logements intermédiaire
- Et 40 à 60% de petits collectifs, principalement réalisés en front de la rue des Rosati.

Cette répartition sera amenée à évoluer selon l'avancement du projet et est ici évoquée à titre indicatif.

Outre les réponses à la diversification des formes d'habitat, cette répartition permettra également de définir un épannelage progressif du site reposant sur :

- La constitution d'un front bâti en R+3 à R+4 moyens le long de la rue des Rosati,
- La recherche de hauteurs plus faibles en cœur de site allant de R+2 à R+1+Combles en direction de la Scarpe.

Cette répartition des programmes ainsi que l'épannelage envisagé, tend à la réalisation de **450 à 560 logements** à termes sur l'ensemble de l'opération.

Tableau de synthèse programmation :

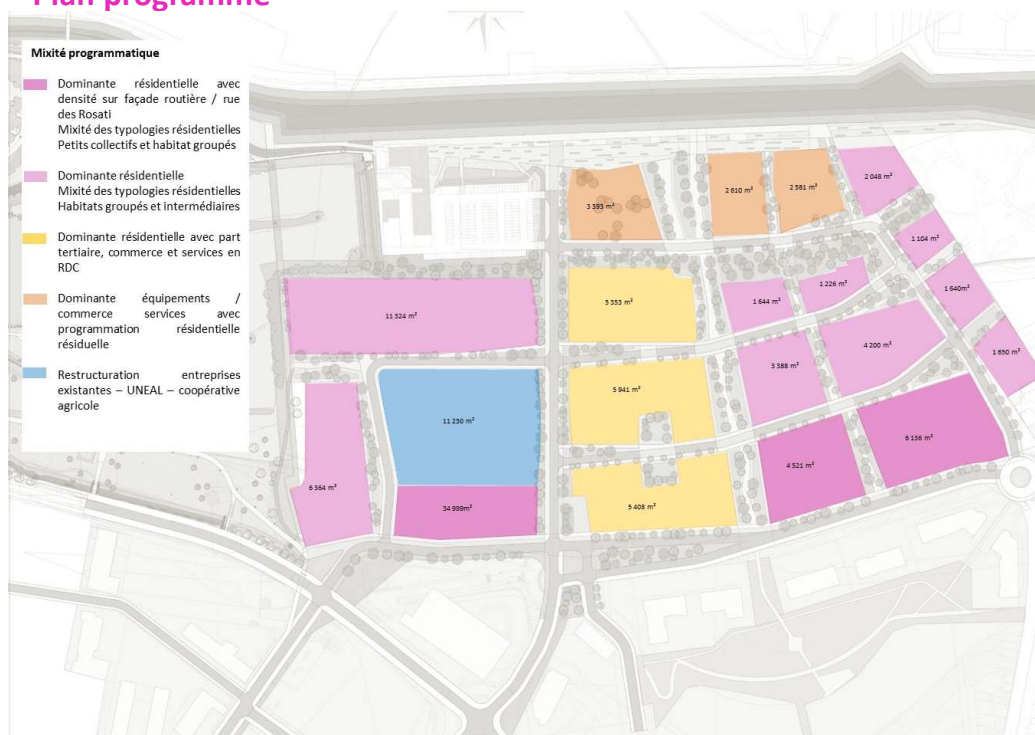
Programmation	Emprise au sol	m ² SDP
Logements	27 180	36 800
Services / Loisirs / Bureaux	6 300	13 300
dont UNEAL	900	3 000
Surface totale	33 480	50 100

Programmation prévisionnelle à -/+ 15%

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

Plan programme



Plan masse indicatif



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

Perspectives



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.3. DESCRIPTION DU PROJET: PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

Perspectives



3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

3.4.1. Le projet au regard des documents d'urbanisme

Analyse du projet au regard du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le site du Val de Scarpe 2 est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrageois approuvé le 26 juin 2019. Le SCOT fait actuellement l'objet d'une révision prescrite en mars 2023. L'analyse porte ici sur le SCOT en vigueur.

Le SCOT en vigueur est structuré autour de trois grandes orientations :

- Un parti d'aménagement au service de l'Art de vivre Arrageois et de la valorisation des ressours pour une attractivité territoriale globale, métropolitaine et rurale innovante,
- Une qualité résidentielle et de services promouvant proximité, connectivité et durabilité pour des espaces à vivre toujours plus attractifs et solidaires,
- Des savoirs-faires productives d'excellence et l'affirmation de l'expérimentation et de la valorisation durable des ressours, au cœur du redéploiement de la force de frappe économique arrageoise et de son engagement vers la 3ème révolution industrielle.

Le développement de la ZAC Val de Scarpe 2, identifié comme secteur de projet au sein du SCOT, répond à chacune de ces orientations par :

- La valorisation des espaces naturels et écologiques remarquables autour de la Vallée de la Scarpe confortant une trame verte et bleue valorisant la diversité biologique,
- La promotion de l'excellence environnementale au sein du quartier,
- Le prolongement de l'armature écologique et paysagère dans l'urbain,
- L'affirmation du rôle majeur du pôle urbain d'Arras et de sa couronne urbaine via le développement et le confortement de l'armature urbaine existante et la concentration des efforts de construction de logements au sein du pôle Urbain,

- La poursuite de la politique de diversification du parc de logement et d'un urbanisme de proximité reposant sur une mixité fonctionnelle et programmatique au sein du futur quartier,
- La définition d'un quartier connecté à son environnement s'appuyant sur un réseau de modes actifs renforcés et le développement de transports en commun, offrant des alternatives à la voiture individuelle,
- Et la modération de la consommation foncière et de l'étalement urbain par une logique de réinvestissement des espaces sous-occupés et des friches.

Le parti d'aménagement se veut ainsi respecter pleinement les orientations du SCOT. Il veillera notamment à s'inscrire pleinement dans les enjeux de :

- besoins de création de logements fixés à 5 168 logements sur la période à horizon 2030 au sein du pôle de la couronne urbaine d'Arras dans lequel s'inscrit la commune de Saint-Laurent-Blangy, avec la création de 450 à 550 logements sur les 15 à 20 prochaines années,
- diversification du parc de logements via le développement de formes d'habitat différenciées allant de la maison de ville à la réalisation de petits collectifs et de logements intermédiaires entre l'individuel et le collectif,
- sobriété foncière via la mobilisation d'un secteur en friche, offrant des capacités de développement important et idéalement localisé en entrée d'agglomération,
- densification et d'optimisation foncière, répondant à l'objectif minimal fixé au DOO du SCOT de réalisation de 30 logements à l'hectare au sein du pôle de la couronne urbaine d'Arras,
- création d'une ville des « courtes distances », en veillant au rapprochement entre domicile et emploi via la réalisation d'une offre tertiaire en RDC ainsi que la création d'une offre de commerces et de services de proximité, complémentaire de l'existant.

Par son développement prévu en requalification des tissus existants et en continuité directe du parc de la Scarpe, la ZAC du Val de Scarpe 2 s'intègre pleinement dans ces orientations.

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

3.4.1. Le projet au regard des documents d'urbanisme

Analyse du projet au regard du PLH

Adopté le 26 septembre 2019 pour une durée de 6 ans, le PLH fixe les objectifs de programmation logements sur l'ensemble de la Communauté Urbaine d'Arras.

Si le projet sera nécessairement à mettre en regard du futur PLH en cours de révision qui couvrira la période 2026-2031, les orientations du PLH en vigueur sont ici repris afin de démontrer de la conformité du projet avec les orientations portées.

Le PLH se décline en six grandes orientations :

- Viser la production de 672 logements neufs par an pour conforter l'attractivité résidentielle du territoire, fidéliser les habitants actuels et attirer de nouveaux habitants,
- Développer des offres neuves, financièrement abordable, de qualité et innovantes,
- Massifier la rénovation du parc résidentiel,
- Renforcer la politique de peuplement par la conférence intercommunale du logement pour enclencher une véritable mixité sociale et un rééquilibrage territorial de l'offre
- Favoriser les parcours résidentiels des ménages
- Et promouvoir un modèle de développement résidentiel durable et de qualité pour contribuer à l'attractivité du territoire

Par le développement d'environ 450 à 550 logements sur 4 phases d'aménagement successives, soit la réalisation de 30 à 35 logements par an, le projet d'aménagement vise à répondre à l'enjeu de production de logements neufs. Il répond aussi aux objectifs de territorialisation de l'offre qui fixe un objectif de réalisation de 35 logements par an au sein de la commune de Saint-Laurent-Blangy.

En outre, la ZAC du Val de Scarpe 2 répond à ces orientations via :

- La proposition d'une offre de logements diversifiées en termes de formes et de typologies correspondant aux attentes et besoins des habitants notamment via le développement formes d'habitat intermédiaire qui font défaut sur le territoire,
- Le développement d'offres immobilières très qualitatives, s'inscrivant dans un site stratégique en cœur d'agglomération et à proximité immédiate des centres-villes de Saint-Laurent-Blangy et Arras ainsi que des axes de transports structurants,
- La réponse à l'élargissement du parcours résidentiel des ménages répondant à la fois aux publics seniors mais aussi aux salariés des entreprises, aux grandes familles et au phénomène de décohabitation des ménages et aux jeunes actifs.
- La réponse aux objectifs de gestion économe et responsable des ressources répondant à l'optimisation de la mobilisation du foncier pour la production de logements via l'atteinte de l'objectif d'un minimum de 30 logements à l'hectare en lien avec les orientations du SCOT.

Par ailleurs, le PLH inscrit également un objectif de mixité urbaine et sociale se traduisant par une mixité des fonctions urbaines habitat / activités / équipements / loisirs et des types d'habitats.

La programmation envisagée au sein de la ZAC s'inscrit complètement dans cet objectif, encourageant :

- La mixité des fonctions urbaines via le développement d'un programme mixte intégrant commerces, services, équipements et activités tertiaires au cœur du tissu à dominante résidentielle à créer,
- La mixité de la population via le développement de formes d'habitat répondant à une diversité de publics,
- Une mixité des types d'habitat – maisons de ville, logement intermédiaire, petit collectif - permettant à tout ménage du territoire de pouvoir se loger dans un logement adapté à ses besoins et correspondant à son projet de vie quels que soient son âge, sa typologie familiale et ses ressources
- Et la diversité des espaces publics par l'aménagement de lieux d'animation et d'échanges s'appuyant sur la trame paysagère à créer, la valorisation des bords de Scarpe, l'aménagement de RDC animés ainsi que la constitution de cœur d'îlot partagés.

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

3.4.1. Le projet au regard des documents d'urbanisme

Analyse du projet au regard du Plan de Déplacement Urbain

Le plan de Déplacement Urbain de la Communauté Urbaine d'Arras, approuvé en novembre 2019, se décline selon 7 axes d'actions que sont :

- Articuler les politiques d'urbanisme et de mobilité,
- Renforcer la mobilité pour tous,
- Développer un système de mobilité à coûts maîtrisés,
- Construire une agglomération apaisée,
- Une maîtrise des circulations automobiles via l'ensemble des outils disponibles,
- Confirmer la mobilité dans son rôle de vecteur de dynamisme économique,
- Et favoriser les changements de comportements de mobilité.

Le projet se veut ici répondre à un ensemble d'enjeux et d'orientations posés dans le Plan de Déplacement Urbain à travers :

- L'amélioration de la desserte en transports en commun du secteur en s'appuyant sur la desserte existante – ligne 5 – et en facilitant les rabattements piétons vers et depuis l'arrêt existant « Rosati », via le développement d'un axe piéton et cycle structurant au droit de cet arrêt,
- Le développement d'un maillage fin des modes actifs permettant la desserte de l'ensemble des futurs secteurs d'urbanisation du site, offrant de véritable alternative à la voiture individuelle,
- L'amélioration et la fluidification du trafic routier via la prolongation de la rue des Rosati de part et d'autre de l'avenue des Droits de l'Homme et la création d'un véritable bouclage viaire sur l'ensemble du quartier,
- La définition d'aménagement spécifique – ralentisseur, rétrécissement ponctuel de voirie, zone 30,... - afin de sécuriser les déplacements piétons et cycles ,
- La maîtrise de l'offre de stationnement, qui ne sera dédié qu'au strict besoins des futurs utilisateurs et dont l'aménagement se fera préférentiellement en dehors des espaces publics.

- La volonté de mise en œuvre d'un dispositif d'autopartage afin de répondre à la question de la « 2ème voiture » des ménages, limiter l'impact du stationnement et des circulations au sein du futur quartier.

Le projet s'appuie principalement sur le développement d'un maillage fin des circulations douces en piétons et en vélos. Ce maillage se veut sécurisé et dissocié au maximum des axes de circulations routiers encourageant de nouvelles pratiques et évitant les ruptures de cheminements qui constituent un frein à ces pratiques alternatives à la voiture.

Ces circulations piétonnes s'inscrivent en complémentarité du schéma directeur vélo de la CUA. A ce titre, elles répondent à un double enjeu de mise en œuvre de circulations apaisées au sein du futur quartier et de renforcement des connexions et des rabattements en modes actifs vers le quartier gare et l'hypercentre d'Arras.

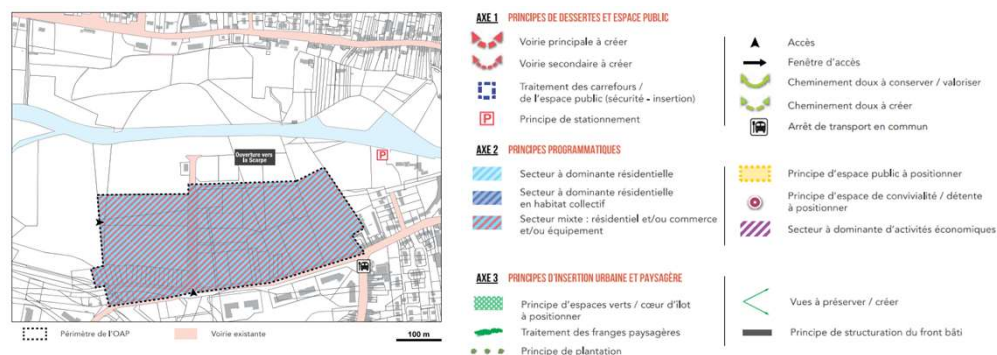


3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

Le PLUi de la Communauté Urbaine d'Arras

Le site fait l'objet d'une OAP sectorielle, dénommée « rue Marcel Leblanc – chemin de halage », dont les prescriptions portent principalement sur la nature des programmes à développer. Le site est ainsi fléché comme un secteur mixte à vocation résidentielle et/ou commerce et/ou équipement.



Le développement de la ZAC du Val de Scarpe 2 s'appuie principalement sur les orientations programmatiques de l'OAP ainsi que sur le zonage 1AUA2.

Pour autant, la modification du PLUi pour la création d'un zonage d'ensemble comprenant les zones 1AUA2 et UL est à envisager et pourra s'inscrire dans le cadre de la procédure en cours d'élaboration du PLUi à 46 communes de la CUA dont l'objectif est une approbation début 2028.

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

3.4.2. Le projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

Insertion urbaine et paysagère du projet

L'intégration urbaine et paysagère de la ZAC s'appuie sur la définition d'un traitement paysager spécifique reposant sur la création de grandes trames paysagères structurantes répondant à un triple enjeu de :

- Recherche de connexions fonctionnelles et écologiques et de prolongement de la trame paysagère au sein des futurs espaces urbains,
- Valorisation des modes doux et actifs au sein du quartier, supports de pratiques de loisirs et activités sportives,
- Désenclavement du site et création de connexions entre les différents quartiers.

L'aménagement du site vise ainsi à conforter, recréer et qualifier les continuités paysagères existantes :

- Trame Nord/Sud en appui de la rue Marcel Leblanc existante via sa requalification et son extension, constituant un accès majeur aux bords de Scarpe et à la base nautique,
- Trame Nord/Sud piétonne et cyclable depuis le parc des Rosati permettant de relier les quartiers entre eux et d'offrir un accès sécurisé et pacifié aux bords de Scarpe pour les riverains de la ZAC, ,
- Trames Nord/Sud secondaires supports de modes actifs, permettant une irrigation plus fine des futurs lots,
- Et trame Est/Ouest reliant le parc de la Scarpe au boisement existant à l'Est.

Parallèlement à ces trames, les bords de Scarpe sont également valorisés et cadrés par un aménagement paysager spécifique qui permettra sa mise en valeur et le développement de lieux d'animation.

Ces trames paysagères cadrent le périmètre aménagé de la ZAC et garantissent sa bonne intégration à l'environnement paysager. Elles visent l'organisation d'un nouveau rapport entre ville-nature et reposent sur la préservation et la qualification des quelques espaces paysagers remarquables présents sur le secteur.

En termes de réseau viaire, la desserte de la ZAC s'appuie sur la qualification de la rue Marcel Leblanc et la création d'un bouclage complémentaire connecté à la rue des Rosati existante et prolongée. Ce maillage viaire vient ainsi se connecter aux réseaux existants sans pour autant le surcharger.

Enfin, l'insertion urbaine passe également par l'implantation de formes urbaines et d'éléments de programme en lien avec les tissus existants.

Ainsi les petits collectifs, pour lesquels les hauteurs moyennes sont envisagés entre R+3 et R+4 s'implanteront préférentiellement en front de la rue des Rosati. Répondant aux bâtiments en R+4 à R+5 du quartier des Rosati, cette implantation permettra de créer un front urbain continu et homogène à même de marquer l'entrée de ville. Ici les bâtiments seront organisés selon une orientation Nord/Sud et veilleront à créer des vues et perspectives vers les bords de Scarpe.

Les autres implantations se feront selon un épannelage progressif avec des hauteurs plus faibles vers les bords de Scarpe, allant du R+2 au R+1. Pour autant des bâtiments en gradins allant du R+3 au R+1 pourront prendre place en bords de Scarpe afin d'offrir des vues remarquables aux futurs habitants sans nuire aux perspectives visuelles à créer vers la Scarpe depuis le cœur du quartier.

Ces bâtiments seront ici implantés selon une orientation Est/Ouest favorisant le bon ensoleillement des futurs habitats et offrant des perspectives visuelles vers la Scarpe et des potentialités d'aménagement de cœur d'îlots paysagers.

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT :

3.4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

3.4.2. Le projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

Insertion environnementale

La réalisation d'une étude d'impact, menée par le bureau d'études MAGEO dans le cadre de la demande d'autorisation environnementale, mesure les impacts du projet sur son environnement et expose les mesures envisagées pour les diminuer voire les compenser.

Afin de minimiser ces impacts, le projet affiche une grande exigence environnementale. Celle-ci se traduit par plusieurs mesures de réduction et préconisations spécifiques telles que :

- La réalisation d'un corridor écologique Est/Ouest reliant les réserves de biodiversité que sont le parc de la Scarpe et le boisement existant à l'Est.
- La mise en place d'ouvrages de rétention / infiltration intégrés au paysage, et favorisant les pertes au fil de l'eau, permet d'éviter les impacts quantitatifs sur le cycle de l'eau.
- La limitation au strict minimum des surfaces imperméabilisées afin de favoriser la gestion de l'eau au plus près de l'endroit où elle tombe, comme cela se fait sur les zones naturelles.
- La mise en place d'un réseau séparatif (eaux usées/eaux pluviales), ainsi que la gestion des eaux pluviales dans des ouvrages permettant de diminuer les pollutions chroniques constituent des mesures permettant de réduire la pollution de l'eau à l'aval.
- La forte végétalisation des espaces verts publics et privés permet de réduire l'effet de diminution du stockage de carbone par les sols.
- La création ou la renaturation d'habitats favorables aux espèces impactées par le projet,

- La définition de dispositifs d'aménagement favorables à la faune : dispositif de limitation des nuisances envers la faune (nuisances lumineuses) ; dispositif de passage de la faune ; installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune (reptiles, oiseaux, insectes) au sein des lots et des espaces verts ainsi qu'au droit du projet ou à proximité ; plantation d'un corridor arboré ; dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes.
- La proposition d'un éclairage public qui soit à la fois peu consommateur d'énergie, mais également adapté aux milieux naturels reconstitués sur le site.

Ces différentes mesures seront affinées dans le cadre de la réalisation de la ZAC et feront l'objet d'un cahier de prescriptions imposées aux constructeurs et acquéreurs.



PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU VAL DE SCARPE 2– SAINT-LAURENT-BLANGY



DOSSIER CRÉATION DE ZAC

PIÈCE N°2

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

2. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS :

PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme repose sur les principes de conception et d'organisation de la ZAC décrit précédemment. Dans ce cadre, il vise à plusieurs ilots de taille variable allant de 1 500 à 10 000 m² selon la trame viaire et paysagère à mettre en œuvre et la nature des programmes.

Ces ilots répondent à :

- L'accueil de typologies de logements diversifiés, répartis différemment selon les enjeux de cadrage des espaces publics structurants,
- L'accueil d'une offre de services, de commerces et de tertiaire complémentaires, implantés préférentiellement en RDC le long de la rue Marcel Leblanc,
- Et l'accueil d'une offre d'équipements, de services et de loisirs, animant les bords de Scarpe.

Le programme de la ZAC prévoit ainsi sur la réalisation des éléments suivants :

- Développement d'ilot à dominante résidentielle ayant vocation à recevoir principalement de l'habitat collectif,
- Développement d'ilot résidentielle accueillant une diversité de typologies d'habitat,
- Développement d'ilot mixte avec RDC animés,
- Développement d'ilot mixte à dominante équipement en bords de Scarpe,
- Et développement d'un ilot spécifique dédié à la restructuration sur site d'UNEAL – Advitam.

Cette répartition, qui se veut indicative, s'appuie sur les principes de répartition des différentes typologies d'activités et la recherche d'un épannelage progressif de R+3/R+4 en front de la rue des Rosati à R+1+Combles en bords de Scarpe.

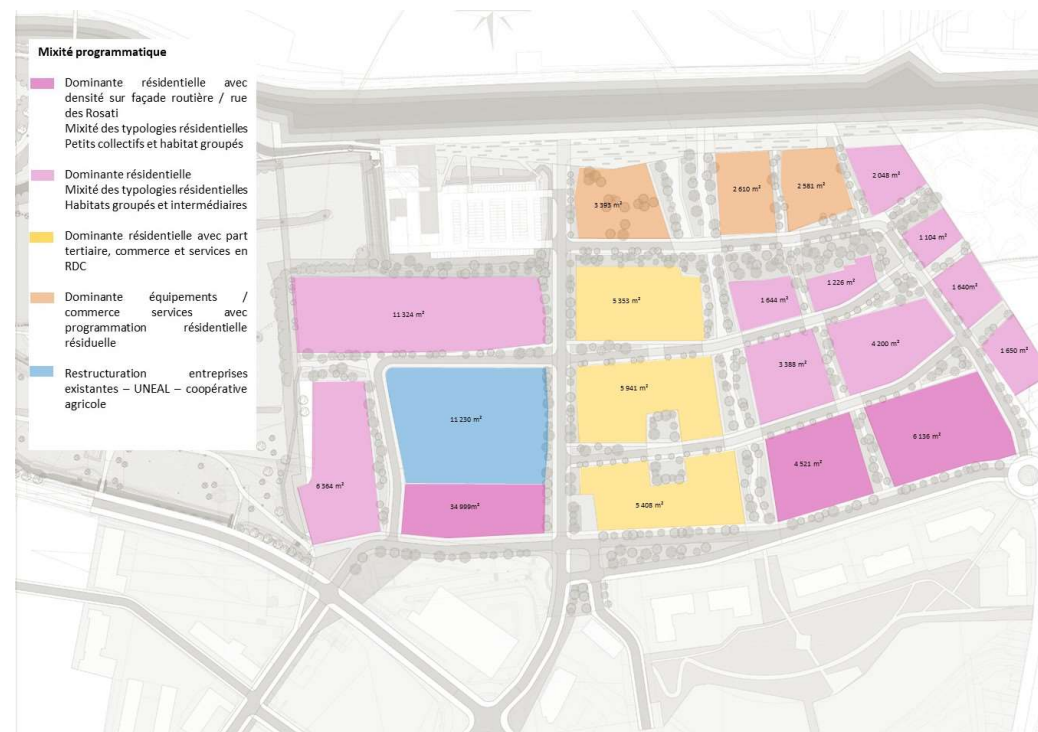
La programmation envisagée repose sur la définition de **86 500m² de foncier cessible** permettant la réalisation de **45 000 à 55 000 m² de surface plancher**, répartis comme suit :

- Logements : 30 à 40 000 m² de surface de plancher
- Et une programmation Services / Loisirs / Bureaux comprise entre 10 et 15 000 m² de surface de plancher, comprenant la restructuration sur site d'UNEAL Advitam (environ 3 000 m² de surface de plancher).

TABLEAU DE PROGRAMMATION

Programmation	Emprise au sol	m ² SDP
Logements	27 180	36 800
Services / Loisirs / Bureaux	6 300	13 300
dont UNEAL	900	3 000
Surface totale	33 480	50 100

Programmation prévisionnelle à +/- 15%



2. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS :

PHASAGE

La ZAC offre une superficie globale de 15,7 hectares.

Le développement du projet est envisagé sur un horizon de **10 à 15 ans** et sera réalisée en **quatre phase distinctes**.

L'aménagement du site s'inscrit donc dans un phasage opérationnel sectoriel et progressif découpé en différents secteurs de projet, qui permettra, d'une part, de répondre à court termes à la qualification du site et à la résorption de secteurs en friches, et, d'autre part, à des ajustements du projet au fur et à mesure de son avancement.

La proposition de phasage repose sur l'aménagement successif du site suivant les rythmes d'acquisition foncière et de libération des terrains encore occupés par des activités économiques. Elle repose sur la définition de phases équilibrées en termes de production de logements et de surfaces de foncier cessibles générés.

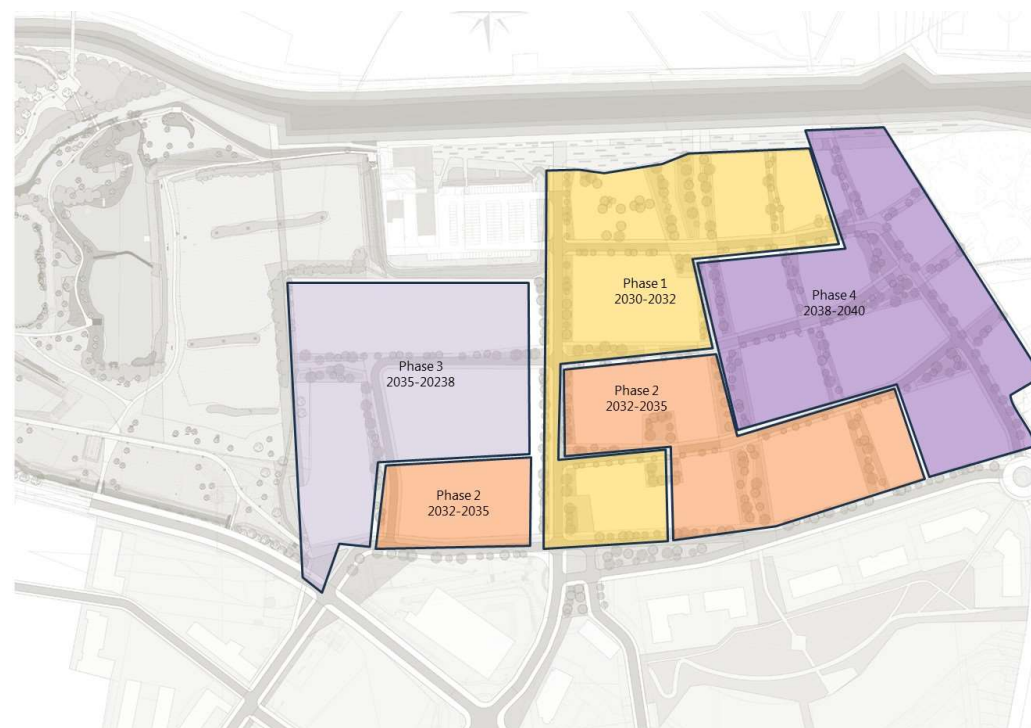
La phase 1 porte sur le réaménagement de la rue Marcel Leblanc, la qualification de l'entrée de site ainsi que la valorisation des bords de Scarpe. Elle permet le développement d'environ 19 000 m² de foncier cessible et la réalisation de 100 à 140 logements ainsi que la réalisation de l'offre de services à développer en RDC et en bords de Scarpe.

La phase 2 porte sur l'aménagement du front urbain rue des Rosati en lien avec la restructuration de la rue de la Geôle et de la réouverture de la rue des Rosati. Elle permet le développement d'environ 17 000 m² de foncier cessible et la réalisation de 140 à 180 logements essentiellement collectifs.

La phase 3 porte sur l'aménagement du secteur Nord-Ouest de la ZAC. Elle est conditionnée par l'opération de restructuration sur site d'UNEAL Ad Vitam. A terme, elle permettra la réalisation d'environ 17 000 m² de foncier cessible (hors UNEAL) et la réalisation de 100 à 140 logements.

La phase 4 porte sur l'aménagement de la limite Est de la ZAC en lien avec la relocalisation de l'entreprise Boyenval-Big Mat. Elle permettra la réalisation d'environ 16 000 m² de foncier cessible et la réalisation de 90 à 110 logements visant essentiellement la réalisation de logements individuels et intermédiaires ainsi que quelques petits collectifs en front de la rue des Rosati.

PLAN DE PHASAGE





PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU VAL DE SCARPE 2– SAINT-LAURENT-BLANGY

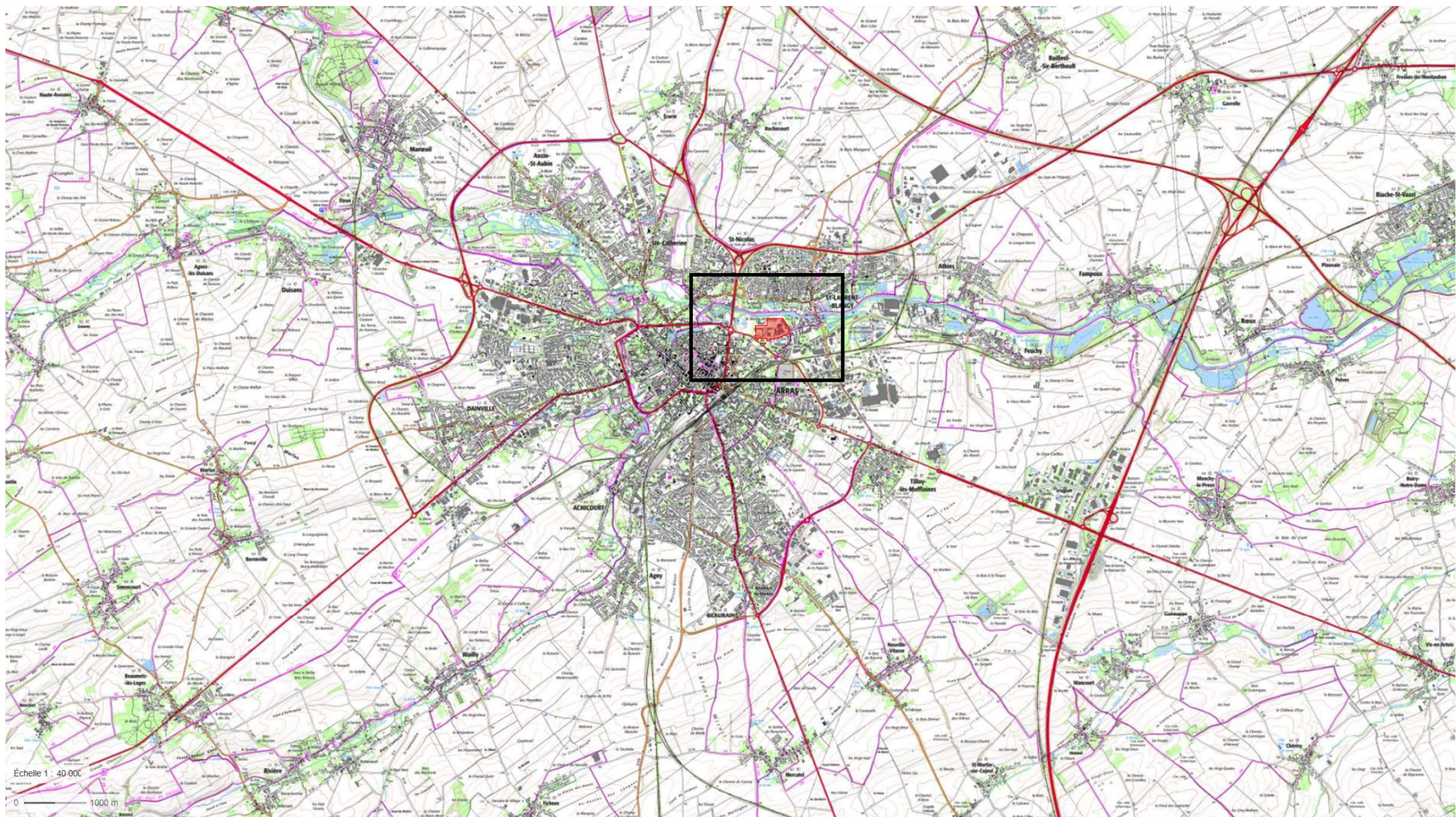


DOSSIER CRÉATION DE ZAC

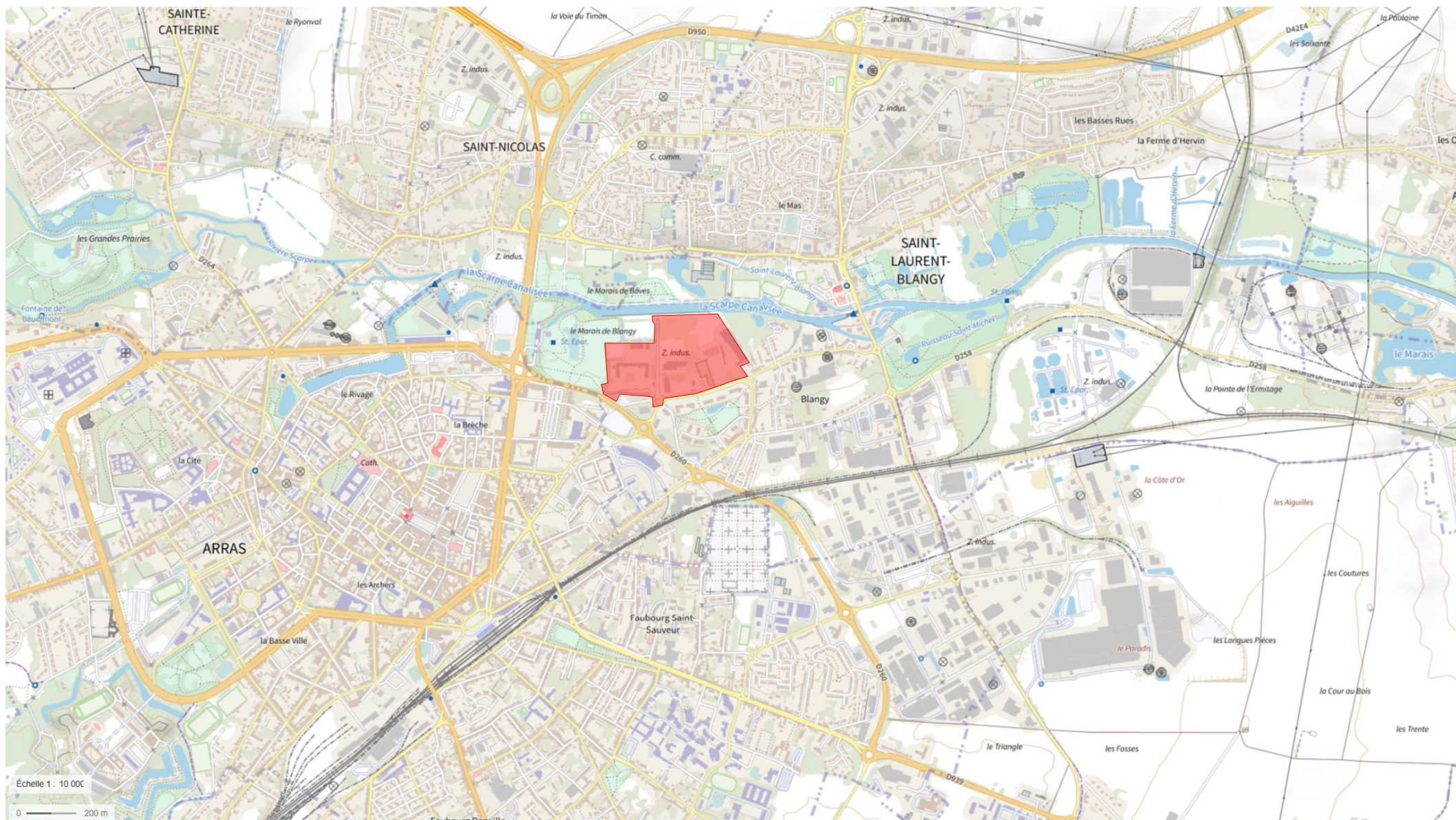
PIÈCE N°3

PLAN DE SITUATION

PLAN DE SITUATION 1 / 40 000



PLAN DE SITUATION 1 / 10 000





PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU VAL DE SCARPE 2– SAINT-LAURENT-BLANGY

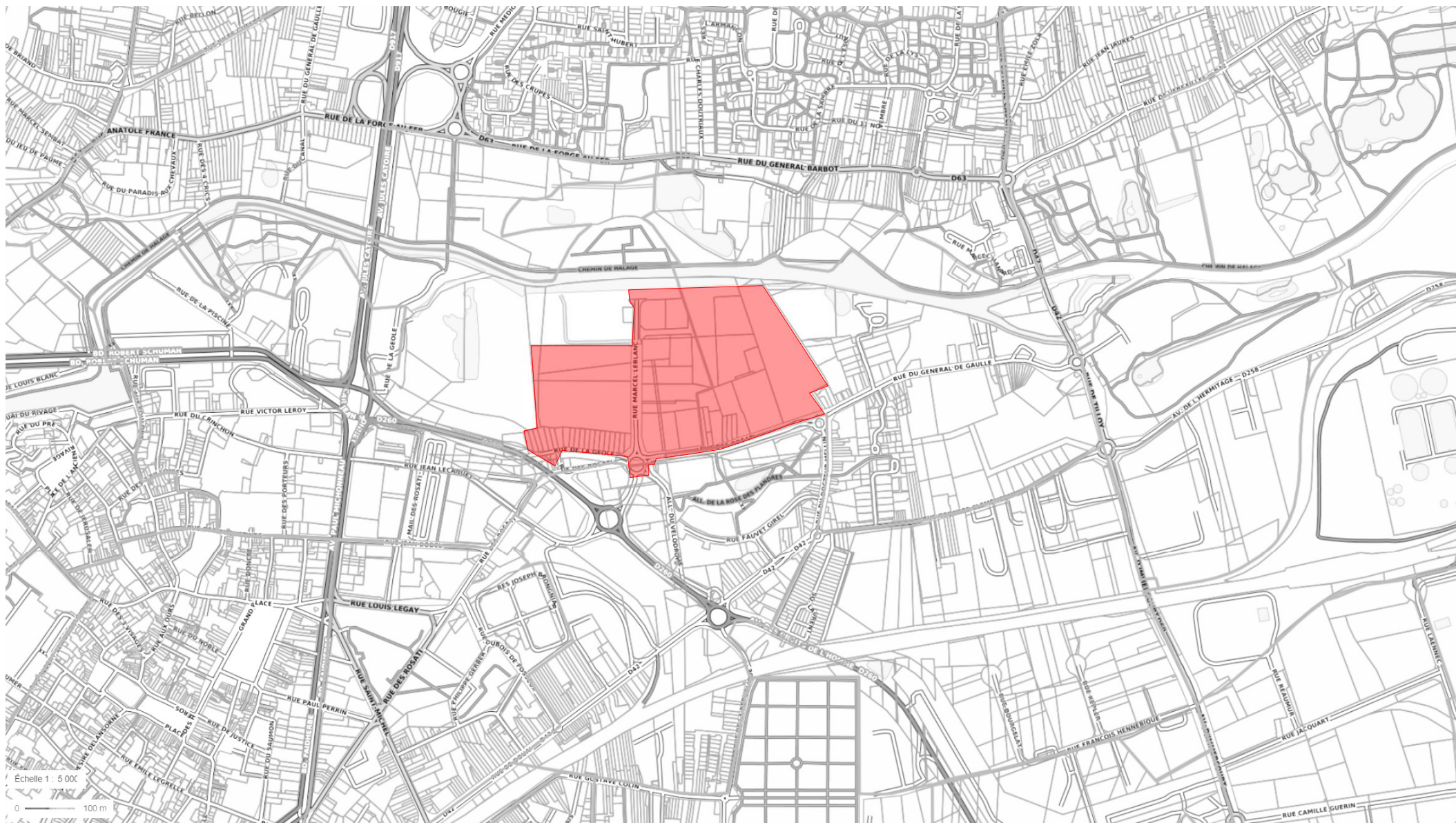


DOSSIER CRÉATION DE ZAC

PIÈCE N°4

PLAN DE DÉLIMITATION DE LA ZAC

PÉRIMÈTRE DE ZAC – PLAN DE DÉLIMITATION (1/ 5 000)





PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU VAL DE SCARPE 2– SAINT-LAURENT-BLANGY



DOSSIER CRÉATION DE ZAC

ANNEXE 1

ETUDE D'IMPACT



PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DU VAL DE SCARPE 2– SAINT-LAURENT-BLANGY



ANNEXE 2 ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

1. Contexte réglementaire et enjeux liés à la densité

Ces dernières décennies, entre 20 000 et 30 000 hectares ont été artificialisés chaque année en France. Ce phénomène provoque des répercussions sur l'environnement et sur la qualité de vie des citoyens : perte de la biodiversité par disparition ou fragmentation des habitats ; imperméabilisation des sols avec un impact sur la ressource en eau et sur les risques d'inondation ; altération définitive des sols aujourd'hui reconnus comme écosystème à part entière ; diminution des surfaces agricoles et donc de la souveraineté française en termes d'alimentation ; étalement urbain qui implique une augmentation des déplacements, la construction d'infrastructures (voiries et réseaux) ; ...

Or l'artificialisation augmente presque 4 fois plus vite que la population, ce qui interroge par rapport à l'adéquation entre les surfaces construites et les besoins réels de nos concitoyens. Les enjeux liés à la sobriété foncière, à la maîtrise de l'étalement urbain, au recyclage foncier et au renouvellement urbain ont donc été mis au cœur des réflexions de l'Etat français. Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la loi climat et résilience du 22 août 2021 a donc instauré le « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) », qui se décline en deux temps :

Entre 2020 et 2030, il faudra réduire de moitié la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ; et d'ici 2050, l'artificialisation des sols ne sera plus autorisée, sauf à être compensée par la renaturation d'une surface équivalente.

En parallèle, la loi prévoit, pour toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale, la réalisation d'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville (article L.300-1-1 du code de l'urbanisme).

L'étude d'impact doit prendre en compte les conclusions de cette étude, ainsi qu'une description de la façon dont il en est tenu compte (art. R.122-5 du CU). La densification des espaces urbains est en effet un des moyens de contribuer à « l'objectif ZAN » : elle permet de répondre aux besoins en matière de construction de logements, d'équipements publics et de développement d'activités économiques, sans pour autant « gaspiller » le foncier, qu'il soit agricole, naturel, ou même urbain. Elle constitue ainsi un levier puissant pour limiter l'artificialisation des sols et par extension contribue à la lutte contre le changement climatique.

Cependant, elle doit répondre aux besoins mais aussi être acceptée par les habitants, et ne pas aller à l'encontre de la qualité de vie en ville. La présence de la nature en ville, d'ouvrages de gestion superficielle des eaux pluviales, permet par exemple de diminuer les effets d'ilots de chaleur urbain, et donc de rendre la ville plus résiliente ; Et offre gîte et couvert à la faune locale. L'aménagement d'espaces communs améliore la mixité (en particulier intergénérationnelle), et donc le bien vivre ensemble ; Et permet de lutter contre la sédentarité.

Comme toujours, tout est question d'équilibre... mais aussi de pédagogie. La notion de densité est souvent associée à des formes urbaines (pas toujours à raison). Or, là où le pavillonnaire reste le modèle d'habitat préféré des Français, le collectif est à l'inverse souvent considéré comme stigmatisant et source de nuisances (bruit, insécurité, manque d'intimité, ...). La réflexion ne peut donc se mener qu'à l'échelle du projet. Elle doit forcément être intégrée dans un contexte élargi, qu'il soit géographique, fonctionnel, historique, social, ...

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

2. Les différentes notions de densité

En termes d'aménagement, la notion de densité urbaine peut être définie comme étant le rapport entre une quantité (d'habitants, d'emplois, de logements, etc.) et la superficie qu'elle occupe. Il s'agit d'un indicateur qui peut être utilisé selon l'échelle de travail, et la nature du sujet traité, qu'il est donc important de définir au préalable.

En fonction de la surface à laquelle est rapportée la densité (ville, quartier, parcelle, ...) on distingue :

- La densité brute : Rapport entre la quantité mesurée et la surface du territoire administratif concerné (ville, quartier, ...qui inclue donc les terrains privés, les voiries, les équipements publics, ...) : cette notion est plus adaptée aux grandes échelles.
- La densité nette : Rapport la quantité mesurée et une surface de terrain affecté à la construction (ilot, parcelle ...)

Selon la nature du sujet traité, on retrouvera essentiellement les notions de :

- Densité bâtie : Rapport entre les surfaces bâties (inclus tous niveaux) et la surface considérée,
- Densité résidentielle : Rapport entre le nombre de logements et la surface considérée,
- Densité de population : Rapport entre le nombre d'habitants et la surface considérée,
- Densité d'activité humaine : Rapport entre le nombre d'habitants augmenté du nombre d'emplois, et la surface considérée,
- Coefficient d'emprise au sol : Rapport entre l'emprise au sol des bâtiments et la surface considérée

Les densités de population et résidentielle sont très expressives et adaptées aux projets qui ne comportent que des logements.

Prenant en compte le fait que le futur quartier se veut à haute valeur environnementale et de fait, offre de nombreux espaces verts, ouverts et non bâtis, mais aussi qu'il comporte quelques locaux d'activités et des équipements, nous utiliserons ici la notion de densité bâtie.

3. Les obligations réglementaires en matière de densité

Le SCoT de l'Arrageois vise à poursuivre les efforts engagés en matière de limitation de la consommation d'espace agricole à des fins d'urbanisation, notamment par une recherche permanente de réutilisation du foncier en zone déjà urbanisée et par une augmentation des densités du bâti.

Des objectifs de densité nette minimale pour les logements ont été définis. Pour les communes de la couronne urbaine d'Arras dont fait partie Saint-Laurent-Blangy, la densité minimale est fixée à **30 logements / ha**.

Le PLUi de la Communauté urbaine d'Arras impose également une densité minimale différenciée en fonctions des différentes morphologies de ses communes au sein de ces Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec également 30 logements par hectare pour les communes urbaines dont Saint-Laurent-Blangy fait partie.

Le règlement du PLU actuel permet de tendre vers cet objectif de densification. En effet, il autorise :

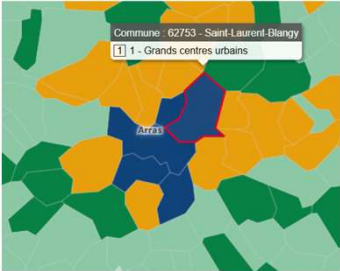
- une emprise au sol maximale de 80% de la superficie totale de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Des hauteurs maximums de 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère avec la possibilité de rehausser la hauteur d'un niveau d'au maximum trois mètres lorsqu'au moins 50% des places de stationnement sont intégrées à la construction ou lorsque 75% des matériaux utilisés pour la construction sont biosourcés ou issus de filières durables.
- Et des possibilités d'implantation en limite d'emprise publique,

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

4. Approche qualitative de la densité urbaine aux environs du projet

Saint-Laurent-Blangy fait partie intégrante de la couronne urbaine d'Arras et se trouve dans la partie la plus urbanisée de l'aire urbaine d'Arras, en interface avec des secteurs plus ruraux en limite Nord et Est de la commune.

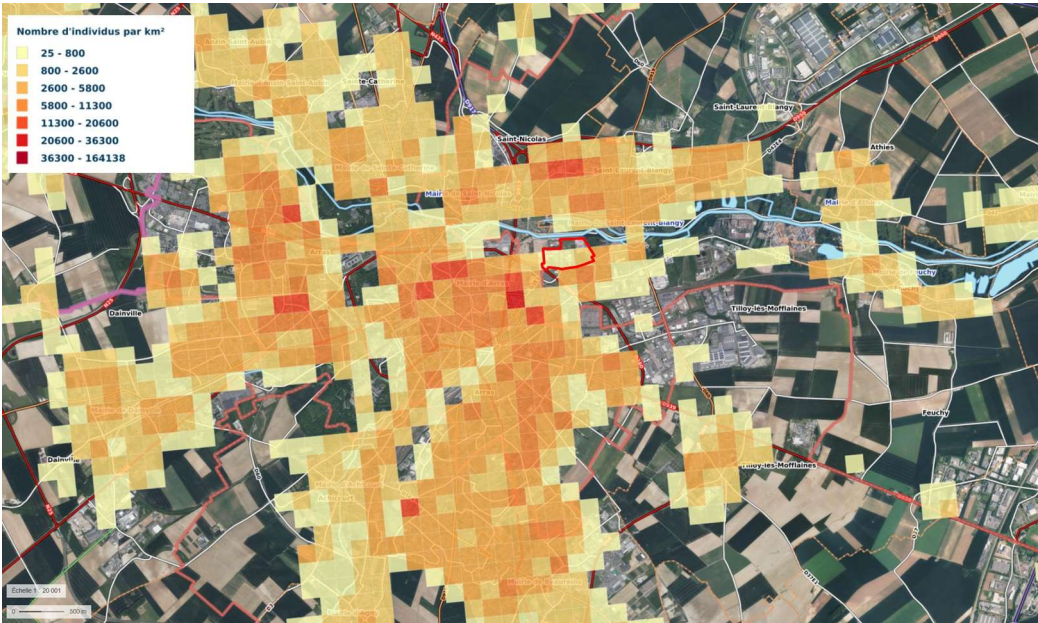
Au sens de l'INSEE et d'Eurostat, la commune de Saint-Laurent-Blangy est considérée comme une ville des grands centres urbains au niveau 1 de densité sur la grille qui compte 7 niveaux (le niveau 1 étant le plus dense) au même titre que les communes d'Arras, de Saint-Nicolas, d'Achicourt et Beaurains



Les densités mesurées sur les communes limitrophes de Saint-Laurent-Blangy sont reprises dans le tableau ci-dessous (sources INSEE) :

Collectivité	Densité de population (hab./ km²)
Communauté Urbaine d'Arras	358
Saint Laurent Blangy	662
Arras	3 655
Saint Nicolas	1 442
Sainte Catherine	816
Tilloy les Mofflaines	197
Athies	244
Roclincourt	131
Bailleul-Sir-Berthoult	152

Ces chiffres illustrent le positionnement en centre urbain de la commune en transition avec les secteurs moins denses périurbains en partie Nord et Est.



 Site d'étude

Densité d'habitants par dalle 200m x 200m (source : Géoportail / INSEE)

Le site Géoportail donne la notion de densité d'habitants par dalles de 200m x 200m, provenant des données de l'Insee 2021.

Ce plan fait apparaître le secteur de projet au sein d'un tissu peu dense non résidentiel marqué par une densité comprise en 25 et 800 habitants/km², contre 5 800 à 11 300 habitants /km² moyen dans le centre ville d'Arras et de de 2 600 à 5 800 habitants /km² dans le centre-ville de Saint-Laurent-Blangy

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

4. Approche qualitative de la densité urbaine aux environs du projet

Une approche sommaire a été réalisée pour les quartiers résidentiels contigus au secteur du Val de Scarpe 2. Elle est établie à partir des photos aériennes et des données de cadastre pour une mesure graphique des surfaces au sol, et de google maps pour apprécier le nombre d'étage des constructions.



-  Périmètre de ZAC – Val de Scarpe 2
 Secteur 1  Secteur 2  Secteur 3  Secteur 4

L'analyse urbaine des secteurs fait état des particularités des quartiers riverains au projet :

Secteur 1 : un quartier récent et dense marqué par des constructions allant du R+4 au R+5+Combles concentrant de l'habitat collectif. Le quartier s'organise autour d'un grand parc central atténuant l'effet de densité global du secteur.



Secteur 2 : un lotissement pavillonnaire desservi par une voirie en impasse marqué par des grandes maisons individuelles en RDC + Combles.



Secteur 3 : un quartier mixte marqué par une diversité de typologies de logements marqué par des maisons de ville accolées en R+1+Combles en front de rue ainsi que de l'habitat collectif en R+2+Combles et des petites maisons individuelles.



ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

4. Approche qualitative de la densité urbaine aux environs du projet

Secteur 4 : un lotissement marqué par des logements individuels mitoyens.



Secteurs	Densité population(hab/ha)	Densité résidentielle (logts/ha)	Densité bâtie (m ² SDP/ha)	Densité emprise au sol (m ² /ha)
Secteur 1	148	70	5629	1261
Secteur 2	25,6	12,2	3104	2217
Secteur 3	54,3	25,9	3669	1774
Secteur 4	40,5	19,3	2632	1096

Les densités présentes sur ses quatre secteurs sont variables. Le secteur 1 présente notamment une très bonne densité avec 70 logements à l'hectare. Les autres secteurs présentent des densités plus faibles allant de 12 à 19 logements à l'hectare.

5. Calcul de la densité avant et après aménagement

Avant projet :

Les indicateurs utilisés sont les suivants :

Surface totale de la ZAC : 15,7 ha

Nombre d'habitants : 42

Nombre de logements : 20

Emprise au sol :

- Habitations : 950 m²
- Garages : 420 m²
- Activités : 15 920 m²

Surfaces bâties, exprimés en m² de surface de plancher :

- Habitations : 1 710 m²
- Garages : 335 m²
- Activités : 18 790 m²

On obtient alors les densités suivantes (chiffres ramenés à la surface de la ZAC, soit 15,7ha).

Densité population(hab/ha)	Densité résidentielle (logts/ha)	Densité bâtie (m ² SDP/ha)	Densité emprise au sol (m ² /ha)
2,7	1,3	1 379	1138

Les chiffres de densité de population et de densité résidentielle sont peu éloquentes car ils ne prennent pas en compte les espaces en friches, actuellement sans affectation. Si l'on exclut ces surfaces, les densités (ramenés à une surface de 8,9 ha) sont alors :

Densité population(hab/ha)	Densité résidentielle (logts/ha)	Densité bâtie (m ² SDP/ha)	Densité emprise au sol (m ² /ha)
4,7	2,2	2 422	1999

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

5. Calcul de la densité avant et après aménagement

Après aménagement

Les indicateurs utilisés sont les suivants :

Surface totale de la ZAC : 15,7 ha

Nombre d'habitants : 1 056 (sur une base de 2,1 habitants par logements),

Nombre de logements : 503

Emprise au sol :

- Habitation : 21 780 m²
- Services / commerce de proximité : 1 620 m²
- Bureaux : 2 275 m²
- Equipements loisirs : 2 400 m²

Surfaces bâties, exprimés en m² de surface de plancher :

- Habitation : 34 225 m²
- Services / commerce de proximité : 1 400 m²
- Bureaux : 7 900 m²
- Equipements loisirs : 4 000 m²



On obtient alors les densités suivantes (chiffres ramenés à la surface de la ZAC, soit 15,7ha).

Densité population(hab/ha)	Densité résidentielle (logts/ha)	Densité bâtie (m ² SDP/ha)	Densité emprise au sol (m ² /ha)
67,0	31,9	3 015	1780

Si l'on ramène les données résidentielles à la surface de la ZAC dont on exclut l'ensemble des espaces paysagers et équipements publics (soit 8,6 ha), on obtient alors les chiffres suivants :

Densité population(hab/ha)	Densité résidentielle (logts/ha)	Densité bâtie (m ² SDP/ha)	Densité emprise au sol (m ² /ha)
122,4	58,3	5 509	3252

Comparaison avec les quartiers avoisinants :

Secteurs	Densité population(hab/ha)	Densité résidentielle (logts/ha)	Densité bâtie(m ² SDP/ha)	Densité emprise au sol (m ² /ha)
Val de Scarpe 2 avant aménagement ramené à la surface totale	2,7	1,3	1 379	1138
Val de Scarpe 2 avant aménagement hors friche	4,7	2,2	2422	1999
Val de Scarpe 2 après aménagement ramené à la surface totale	67	31,9	3015	1780
Val de Scarpe 2 après aménagement hors espaces paysagers structurants	122,4	58,3	5509	3252
Secteur 1	148	70	5629	1261
Secteur 2	25,6	12,2	3104	2217
Secteur 3	54,3	25,9	3669	1774
Secteur 4	40,5	19,3	2632	1096

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

6. Pistes d'optimisation et réponses apportées par le projet

Le projet et ses objectifs

Bénéficiant d'une situation privilégiée à proximité immédiate des centres-villes d'Arras et de Saint-Laurent-Blangy, le projet vise à réaliser sur un terrain actuellement marqué par d'importants espaces sous-occupés et friches, un quartier mixte à dominante résidentielle structuré par des espaces paysagers et écologiques forts.

Il prend place sur un terrain de 15,7 ha, sur lequel environ près de 30 000m² sont dédiés à la surface bâtie et environ 130 000 m² sont des espaces libres dont environ 56 % seront végétalisés.

Le projet s'inscrit ainsi dans une démarche environnementale forte qui promeut une forte interaction entre les futurs logements et la programmation d'une offre de services, commerces, bureaux et équipements et leur environnement paysager favorisant la qualité du cadre de vie du futur quartier.

Dans ce cadre, la conception du quartier s'appuie sur un espace public fortement paysager qui cadre la réalisation des différents programmes et constitue un écrin qualitatif favorisant les liens entre espaces bâtis et espaces naturels.

Afin de concilier ces objectifs de conception paysagère et écologique avec les objectifs de densification des espaces, il est prévu la réalisation d'une diversité de typologies de logement dont une part plus importante de petits collectifs et de logements intermédiaires favorisant la densité ainsi que la mise en place d'un épannelage progressif en lien avec le contexte urbain.

Les pistes d'optimisation :

L'optimisation de la densité passe essentiellement par une augmentation ou une rationalisation des surfaces bâties.

Celle-ci peut se faire de deux façons :

- des actions sur les formes bâties (augmentation des emprises au sol, du nombre de niveaux, ...)
- une optimisation des surfaces (mutualisation, augmentation de la compacité, ...)

Les moyens d'y arriver, ainsi que réponses apportées par le projet, sont repris ci-dessous.

Piste 1 : Limiter et réduire les emprises des voies

Les emprises des voies doivent a minima répondre aux usages qui s'y trouvent, ou à l'ambiance paysagère qu'on veut y installer. Le fait de les surdimensionner implique bien sûr une surconsommation de foncier, une augmentation des coûts d'entretien pour la collectivité, et rend moins lisible le maillage et la hiérarchie des voies.

Ce sujet a donc fait l'objet d'une attention particulière de la part de l'équipe de conception. La trame viaire du projet s'appuie ainsi sur :

- un linéaire restreint s'appuyant sur la requalification de la rue Marcel Leblanc existante et la définition de voirie de desserte continue évitant la réalisation de voirie en impasse,
- La hiérarchisation des différents axes de voirie, permettant l'aménagement de voirie de desserte secondaire dont le gabarit est limité.

Piste 2 : Optimiser le maillage viaire

Le maillage viaire a plusieurs utilités : desservir les parcelles, relier le quartier à l'extérieur, relier les îlots entre eux, être support des services urbains (collecte des ordures, desserte par les réseaux, ...). Il délimite des îlots privatifs, dont les dimensions ne doivent pas être trop importantes sous peine de « faire barrière », et de rendre l'espace public moins agréable, et moins praticable par les modes actifs.

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

6. Pistes d'optimisation et réponses apportées par le projet

Piste 2 : Optimiser le maillage viaire

Le maillage viaire proposé permet un bouclage complet du quartier à terme s'appuyant sur des connexions existantes ou à créer et requalifier depuis la rue des Rosati existante et prolongée. Il permet aussi la définition de taille d'îlot facilitant la mise en œuvre de la mixité souhaitée.

L'un des objectifs du projet est de favoriser la mobilité douce en offrant des espaces favorables aux déplacements des piétons et des cyclistes, dissociés des axes de circulation routier.

Le système viaire proposé par le projet permet aux piétons et cycles de traverser le futur quartier dans toutes les directions, à travers un réseau de trames paysagères supports des modes actifs.

Piste 3 : Réduire la place de la voiture

Pour ce qui concerne le stationnement, au regard de la surface nécessaire pour répondre au besoin du projet, afin que son emprise au sol soit le moins impactant et de réduire la présence de la voiture au sein du projet, plusieurs solutions ont été envisagés :

- Encourager la mise en œuvre de dispositifs de stationnement intégrés à la construction via la réalisation de stationnement en RDC ou en semi-enterré selon la sensibilité des sols,
- Limiter le nombre de places sur l'espace public et ne l'autoriser que sur les voiries de desserte secondaire afin d'éviter le stationnement ventouse,
- Encourager une conception des îlots permettant la mutualisation du stationnement en cœur d'îlot,
- Et tester la mise en œuvre de dispositifs d'autopartage permettant la gestion de la « 2ème voiture » à l'échelle des macro-lots.

Ces mesures permettront de limiter la place de la voiture au sein du quartier tout en répondant aux besoins des futurs habitants. Leurs mises en œuvre seront laissées aux promoteurs, encadrées néanmoins par un cahier de prescriptions imposées aux constructeurs et acquéreurs. .

Piste 4 : Réduire la surface de parcs et jardins

Les espaces paysagers constituent un élément structurant du quartier. Constitués autour de trames vertes, ils accompagnent les cheminements du projet en les « ouvrant » vers son environnement proche et les principaux équipements existants à proximité. Par les activités et espaces qui y sont proposées (aires de jeux,...), ils sont à la fois un lieu de convivialité et d'échanges (notamment intergénérationnel), de pratique sportive, et de bien-être.

Plus encore, ces espaces répondent au déploiement des modes actifs ainsi qu'à la gestion alternative des eaux pluviales. Ainsi, les surfaces de parcs et jardins ne se veulent jamais monofonctionnels et répondent à un ensemble de besoins et de fonctions nécessaires au futur quartier tout en évitant la démultiplication des espaces verts.

Les espaces bâtis du projet s'organisent à partir des ces grandes trames vertes qui irriguent l'ensemble du quartier. A ce titre, et compte tenu de la nature des grands espaces paysagers qui cadrent le site – parc de la Scarpe, parc des Rosati – il a été préféré la réalisation d'un maillage fin d'espace public sur l'ensemble du quartier plutôt que la réalisation d'un grand espace vert d'un seul tenant en cœur de site.

Cette structuration permet ainsi à la fois de renforcer la présence de la nature en ville et de constituer une identité paysagère forte, synonyme de qualité de cadre de vie, ainsi que d'encourager l'optimisation foncière des îlots constructibles.

Ainsi la densité nette du projet hors espace paysagers structurant atteint 58 logements /ha .

ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITÉ :

6. Pistes d'optimisation et réponses apportées par le projet

Piste 5 : Optimiser les surfaces bâties

L'optimisation des surfaces bâties passe par une bonne organisation :

- Des ilots ou macro-lots : encourageant la constitution d'ilot mixte accueillant une diversité de programmes,
- Des parcelles : à surface égale, une maison au milieu de la parcelle et une autre implantée à l'alignement de la voirie et contre la limite parcellaire ne consommera pas la même surface foncière. C'est bien cette seconde proposition qui est reprise pour les logements individuels avec la préconisation d'implantation de logements en bande, accolés,
- Des bâtiments, que ce soit dans les parties privées ou les parties communes. L'idée n'est pas d'augmenter la densité bâtie, mais plutôt la densité de logements. Cela peut se faire par une amélioration de l'organisation interne des constructions (espaces privatifs et communs), ou par mutualisation des espaces.

Le projet prévoit ainsi la réalisation d'implantation bâtie en front des espaces publics permettant de libérer des cœurs d'ilots d'un seul tenant offrant des potentialités de mutualisation des stationnements et la constitution de cœur d'ilots paysagers.

La programmation mixte du quartier s'appuie également sur une part de logements individuels limité à 15% permettant la constitution de logements intermédiaires et de petits collectifs garant d'une plus forte densité.

Cette mixité repose aussi sur l'aménagement de RDC animés qui pourront accueillir services, commerces de proximité et petits locaux tertiaires. Cette mixité programmatique au bâtiment et à l'ilot vise à éviter la constitution d'ilots monofonctionnels peu denses.

Piste 6 : Augmenter les hauteurs

S'appuyant sur le contexte urbain et notamment sur le front urbain existant en R+4 à R+5 en front Sud de la rue des Rosati, il est envisagé de définir des hauteurs plus conséquentes en partie Sud de la ZAC.

Ces hauteurs, concernant principalement la réalisation d'immeubles collectifs permettront de créer un front urbain cohérent et de marquer l'entrée du quartier et pourront aller jusqu'à 14 mètres soit R+4.

L'épannelage se veut ici progressif avec des hauteurs plus faibles vers les bords de Scarpe.

Pour autant des bâtiments en gradins allant du R+3 au R+1 pourront prendre place en bords de Scarpe afin d'offrir des vues remarquables aux futurs habitants.

Conclusion :

Ces différentes pistes d'optimisation seront affinées tout au long de la vie du projet et notamment au stade du dossier de Réalisation de ZAC et de la commercialisation du projet.

A ce stade, elles permettent d'atteindre une densité résidentielle brute de l'ordre de 32 logements à l'hectare, largement au-dessus des densités constatées hormis celle sur le quartier récent des Rosati accueillant exclusivement de l'habitat collectif, ainsi qu'une densité résidentielle nette de 58 logements à l'hectare.