

Délibérations du Conseil de la Communauté

SEANCE du 28 SEPTEMBRE 2023

Présidence de Monsieur Frédéric LETURQUE

Secrétaire : Madame Sylvie NOCLERCQ

Date de convocation : 22 septembre 2023.

Etaient Présents : Jean-Paul LEBLANC, Déborah Anne DELALIN, Patrick LEMAIRE, Sylviane DAL POS, Didier WILLEMAËT, Alain BARTIER, Pascal DUTOIT, Valérie EL HAMINE, Frédéric LETURQUE, Emilie BIGORNE, Jean-Pierre FERRI, Emmanuelle LAPOUILLE-FLAJOLET, Alexandre MALFAIT, Nathalie GHEERBRANT, Tanguy VAAST, Ziad KHODR, Thierry SPAS, Zohra OUAGUEF, Gauthier OSSELAND, Aude VILETTE-TORILLEC, Evelyne BEAUMONT, Stéphane PRINCE, Sylvie NOCLERCQ, Alexandre PEROL, Claire HODENT, Claude FERET, Laure NICOLLE, François-Xavier MUYLAERT, Nadine GIRAUDON, Michaël SULIGERE, Antoine DETOURNE, Coline MILLAN, Alban HEUSELE, Mélanie PAWLAK, Bernard TOURNANT, Roger KARPINSKI, Jean-Luc TILLARD, Sylvie LETUPPE, Cédric DUPOND, Cédric DELMOTTE, Jean-Claude PLU, Jean-Marie DISTINGUIN, Jean-Paul FLOCHER, Charline DUMOULIN, Françoise ROSSIGNOL, Michelle CAVE, Philippe QUANDALLE, Charline CAILLIEREZ, Michel MATHISSART, Didier LEDHE, Philippe CANLER, Roger POTEZ, David TISON, Reynald ROCHE, Olivier MAURY, Claude LECORNET, Sylvain ROY, Olivier DEGAUQUIER, Jean-Pierre PUCHOIS, Jean-Claude LEVIS, Betty CONTART, Gabriel BERTEIN, Léon LEBAS, Arnold NORMAND, Nicolas DESFACHELLE, Nicolas KUSMIEREK, Nathalie CARTIGNY, Dominique DELATTRE, Alain CAYET, Astrid SAVARY, Guy BRAS, Alain VAN GHELDER, Bernard MILLEVILLE, Didier MICHEL, Mickaël AUDEGOND, Eric DUFLLOT, Philippe ROUSSEAU.

Excusés suppléés : Jean-Marc DEVISE suppléé par Maureen SEARLE.

Excusés ayant donné pouvoir : Jean-Pierre JULIEN donne pouvoir à Valérie EL HAMINE, Karine BOISSOU donne pouvoir à Evelyne BEAUMONT, Marylène FATIEN donne pouvoir à Gauthier OSSELAND, Pascal LEFEBVRE donne pouvoir à Nadine GIRAUDON, Pierre ANSART donne pouvoir à Cédric DUPOND, Christelle FRUCHART donne pouvoir à Sylvie LETUPPE, Philippe VIARD donne pouvoir à Françoise ROSSIGNOL, Vincent THERY donne pouvoir à Patrick LEMAIRE, Laurence FACHAUX-CAVROS donne pouvoir à Nicolas DESFACHELLE.

Commune de Saint-Laurent-Blangy

Quartier « Val de Scarpe II »

Lancement des études pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), définition des objectifs et des modalités de concertation

Monsieur le Président donne lecture du rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

1- Le Val de Scarpe 2 : une opération de renouvellement urbain d'intérêt communautaire

Situé en entrée nord de l'agglomération d'Arras, composante urbaine du Val de Scarpe constituant une colonne vertébrale éminente du territoire entre les communes d'Acq à l'ouest et de Rœux à l'Est, le quartier Val de Scarpe 2 s'inscrit au cœur de trois pôles de vie : les centres-villes d'Arras, de Saint-Laurent-Blangy et de Saint-Nicolas-lez-Arras.

Localisé au nord de l'axe historique, actuelle RD 3E1, reliant ces polarités, ce secteur reste peu exploité dans cet « entre-deux » dont l'organisation urbaine s'est faite de façon peu structurée accueillant activités économiques et industrielles.

Aussi, depuis plusieurs années, la Communauté Urbaine d'Arras a initié une veille foncière sur le secteur, afin d'acquérir les terrains de secteur au gré des ventes et départs des entreprises, avec pour principal enjeu : réintégrer ce secteur à la ville, l'accompagner dans sa transformation en secteur de couture urbaine entre Arras et Saint-Laurent-Blangy et d'ouverture du nord de l'agglomération vers la Scarpe.

La valeur ajoutée de ce secteur (à moins de 15 minutes à pied de la gare TGV d'Arras, bénéficiant de la proximité du centre d'Arras, d'un environnement attractif avec son ouverture vers la Scarpe et ses cheminements piétons), la dynamique qu'il représente au vu des équipements en place et du potentiel existant de requalification sont des atouts à valoriser aussi bien en termes d'habitat, d'équipements, de nature et de tourisme et caractérisent pleinement l'intérêt communautaire de ce site.

En conséquence, depuis fin 2021, le Val de Scarpe 2 a fait l'objet d'une étude de capacité et faisabilité afin de stabiliser l'état des lieux du site, de faire émerger les enjeux d'aménagement de ce secteur, la pré-programmation et le pré-bilan en découlant, et de pouvoir s'engager dans une phase d'études pré-opérationnelles.

Accusé de réception en préfecture
230928-DC280923-54-DE
Date de télétransmission : 03/10/2023
Date de réception préfecture : 03/10/2023

Portant sur un périmètre opérationnel d'environ 15,6 ha, le projet fait ressortir la nécessité de structuration du futur quartier par un espace public et paysager fort qui constituera le cadre des aménagements futurs.

Au regard des enjeux liés à la zone et du temps long de l'aménagement, la maîtrise publique est nécessaire, nécessitant d'opter pour une procédure opérationnelle adaptée.

2- Intérêts d'une procédure de ZAC et grandes étapes

Aussi, pour pouvoir mener à bien cette opération, la CUA envisage donc de recourir à une procédure de Zone d'Aménagement Concertée, dont le régime est codifié aux articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette procédure permettant à la CUA de réaliser une opération d'aménagement de qualité, dans le respect d'un objectif d'intérêt général.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté permet notamment à la CUA, initiatrice de la procédure, de maîtriser dans le temps le déroulement du projet et la qualité des interventions urbaines, en particulier pour ce qui concerne les espaces et les équipements publics.

Elle lui permet également d'assurer le meilleur équilibre possible du financement des équipements publics grâce à un régime de participation spécifique et adapté au projet qui l'autorise à mettre à la charge d'un aménageur tout ou partie des coûts des équipements et aménagements publics à hauteur des besoins générés par les futurs habitants et usagers de l'opération.

Le plan joint à la présente délibération indique le périmètre de l'opération d'aménagement qui doit servir de cadre à la réalisation d'études et sur lequel portera la concertation.

La procédure est ponctuée par trois grandes étapes :

- Le lancement des études et de la concertation qui en définit les objectifs et les modalités, en application des articles L. 103-2 et L. 103-3 du Code de l'Urbanisme ;
- L'approbation du dossier de création qui définit notamment le périmètre de la ZAC, le mode de réalisation, le régime de participations et qui contient un rapport de présentation de l'opération ainsi qu'une étude d'impact spécifique, en application de l'article R. 311-2 du Code de l'Urbanisme ;
- L'approbation du dossier de réalisation (projet de programme global des constructions, modalités prévisionnelles de financement de l'opération) et du programme des équipements publics, en application de l'article R. 311-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la création d'une Zone d'Aménagement Concerté doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ; et qu'il y a alors lieu d'indiquer les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure ainsi que les modalités de la concertation.

3- Ambitions et objectifs du projet

Les études de diagnostic ont montré la nécessité de :

- Permettre une urbanisation harmonieuse du secteur, dans le respect du paysage ainsi que la résorption des secteurs en friche et gérer les interfaces entre les différents tissus urbains à proximité du site d'étude ;
- Développer une programmation cohérente en lien avec les tissus avoisinants : une offre à dominante résidentielle avec ponctuellement des activités de proximité complémentaires à l'offre existante à proximité ;
- Faire cohabiter une diversité de programme existants et projetés à proximité du site en recherchant la mutualisation et le foisonnement des ouvrages et équipements ;
- Valoriser la trame verte et bleue : favoriser la constitution d'une trame paysagère vers les bords de Scarpe et établir une continuité de l'aménagement des berges jusqu'au parc de la Scarpe afin de créer un réel corridor écologique, poumon majeur de biodiversité à l'échelle du territoire ;
- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la hauteur de la nappe : tenir compte de la topographie afin de gérer dans la mesure du possible de façon gravitaire les eaux pluviales et usées ;
- Gérer le renouveau des mobilités : traiter les discontinuités viaires existantes avec la réouverture de la rue des Rosati selon son tracé historique, transformer la RD260 (avenue des Droits de l'Homme) aux portes du site en boulevard urbain et développer une trame viaire encourageant l'usage des modes doux et réduisant au maximum l'impact de la voiture individuelle au sein du site ;
- Poursuivre les actions d'acquisitions et accompagner la délocalisation des activités encore présentes sur le site afin de favoriser une implantation répondant à leurs attentes.

En conséquence, en écho à la volonté communautaire de répondre aux enjeux environnementaux, de répondre aux enjeux de développement durable et de répondre aux enjeux de transition écologique, la CUA propose de procéder à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Accusé de réception en préfecture
06202303103
Date de télétransmission : 03/10/2023
Procédure d'urbanisme

apaisée, équilibrée et résiliente, dans une ambition d'excellence environnementale, les objectifs proposés pour ce projet de ZAC sont les suivants :

- Valoriser la qualité paysagère du quartier par des volumétries bien insérées dans la topographie, des espaces publics plantés et des vues ouvertes vers la Scarpe :
 - o Valoriser les bords de Scarpe : cheminements et développement d'un vaste espace de type « place parc » donnant sur les bords de Scarpe ;
 - o Créer des ouvertures visuelles et fonctionnelles de la rue des Rosati vers la Scarpe ;
 - o Développer une ou plusieurs trames paysagères structurantes Nord /Sud en accompagnement du maillage viaire existant et dans le prolongement des nouveaux espaces de verdure ;
- Accueillir de nouveaux logements qui puissent bénéficier de la proximité du centre d'Arras et du pôle gare, en accompagnant la transition des mobilités pour préserver la qualité de l'air et aménager la ville du quart d'heure ;
- Reconnecter la rue des Rosati sur son ancien tracé et transformer « petit à petit » la RD260 en boulevard urbain ;
- Contribuer à développer une offre en logements qui réponde à la diversité des besoins : création d'îlots mixtes regroupant maisons de ville, logements intermédiaires et habitat collectif de grande qualité architecturale où le confort des habitants sera primordial ;
- Participer à la lutte contre l'étalement urbain en assurant la reconquête de friches ;
- Poursuivre l'adaptation du territoire au réchauffement climatique, en proposant un projet qui contribuera à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain et l'artificialisation des sols (pourcentage important de surface de pleine terre, cœurs d'îlots majoritairement plantés, espaces publics et privés généreusement plantés...) ;
- Requalifier la polarité du futur quartier autour de la rue Marcel Leblanc, par l'accueil en rez-de-chaussée des immeubles résidentiels de commerces, services de proximité et tertiaires en fonction des possibilités techniques et du marché ;
- Résorber les désordres hydrauliques du quartier par le réaménagement des espaces publics permettant une gestion plus durable des eaux pluviales (noues paysagères, surfaces perméables et espaces d'infiltration de pleine terre, ...) ;
- Créer des cheminements piétons et cyclables qui irriguent le quartier et le connectent aux bords de Scarpe, et à une échelle plus large au pôle gare.

4- Modalités de la concertation préalable

La Communauté Urbaine d'Arras souhaite initier une opération d'aménagement sur le secteur Val de Scarpe 2 à Saint-Laurent-Blangy sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et donc, en application des articles L. 103-2 à L. 103-6 du code de l'urbanisme, soumettre à la concertation publique le projet d'aménagement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, la concertation restera ouverte pendant toute la durée des études préalables jusqu'à la création de la ZAC.

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- Affichage d'avis administratifs annonçant la date d'ouverture et celle de la clôture de la concertation ainsi que les modalités de concertation aux emplacements réservés à cet effet au siège de la concertation : à la CUA, en mairie de Saint-Laurent-Blangy, ainsi qu'au droit du site faisant l'objet du projet de renouvellement urbain ;
- Parution d'avis administratifs annonçant les dates de concertation ainsi que les modalités de concertation dans la rubrique « annonces légales » d'un journal diffusé dans le département ;
- Affichage de la présente délibération au siège de la CUA et en mairie de Saint-Laurent-Blangy pendant toute la durée de la procédure ;
- Mise à disposition du public au siège de la CUA et en mairie de Saint-Laurent-Blangy, aux heures habituelles d'ouverture au public, d'un dossier de concertation qui, le cas échéant, sera complété pendant la procédure ;

Le dossier de concertation comportera au moins :

- La présente délibération,
 - Un plan de situation,
 - Un plan prévisionnel du périmètre étudié,
 - Une notice explicative fixant les objectifs du projet,
 - Une synthèse des études préalables : études urbaines, études techniques ...,
 - Un registre destiné à recueillir les observations du public pendant toute la durée de la procédure.
- Consultation de ce même dossier à l'exception du registre d'observations de la CUA à l'adresse suivante : <http://www.cu-arras.fr/grands-projets> et sur le site internet de la Ville

Accusé de réception en préfecture
042-200953579-20230228-DC2300023-51-DE
Date de télétransmission : 03/10/2023
Sur le site internet de la Ville

Accusé de réception en préfecture
062-2000335579-20230928-DC280923-54-DE
Date de télétransmission : 03/10/2023
Date de réception préfecture : 03/10/2023