



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Hauts-de-France  
sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté  
Val de Scarpe 2 à Saint-Laurent-Blangy (62)  
Étude d'impact de mars 2025**

n°MRAe 2025-8753

AVIS DÉLIBÉRÉ n° 2025-8753 adopté lors de la séance du 27 mai 2025 par  
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France s'est réunie le 27 mai 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté Val de Scarpe 2 à Saint-Laurent-Blangy dans le département du Pas-de-Calais.*

*Étaient présents et ont délibéré : Philippe Gratadour, Guy Hascoët, Pierre Noualhaguet, Sarah Pischiutta et Martine Ramel.*

*En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 30 août 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

*\* \**

*En application de l'article R. 122-7-I du Code de l'environnement, le dossier a été transmis le 1<sup>er</sup> avril 2024 par la communauté urbaine d'Arras, pour avis, à la MRAe.*

*En application de l'article R. 122-6 du Code de l'environnement, le présent avis est rendu par la MRAe Hauts-de-France.*

*En application de l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, ont été consultés par courriels du 25 avril 2025 :*

- le préfet du département du Pas-de-Calais ;*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France.*

*Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.*

*Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de l'autorité décisionnaire, du maître d'ouvrage et du public, auxquels il est destiné.*

*Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer le projet et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.*

*Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.*

*Le présent avis fait l'objet d'une réponse écrite par le maître d'ouvrage (article L. 122-1 du Code de l'environnement).*

*L'autorité compétente prend en considération cet avis dans la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet. Elle informe l'autorité environnementale et le public de la décision, de la synthèse des observations ainsi que de leur prise en compte (article L. 122-1-1 du Code de l'environnement).*

## Synthèse de l'avis

*Cette synthèse a pour objectif de faire ressortir les enjeux principaux identifiés par la MRAe et les pistes prioritaires d'amélioration du dossier et du projet, et les recommandations associées.*

*L'avis détaillé présente l'ensemble des recommandations de l'autorité environnementale dont il convient de tenir compte afin d'assurer la clarté du dossier, la qualité de l'évaluation environnementale, la prise en compte de l'environnement et de la santé, ainsi que la bonne information du public.*

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Val de Scarpe 2, porté par la communauté urbaine d'Arras, a pour objectif de requalifier un parc d'activité d'une surface de 15,7 hectares situé à l'entrée nord de l'agglomération et en continuité du quartier « Val de Scarpe 1 », du parc de la Scarpe et de la base nautique. Le parc d'activité est aujourd'hui fortement dégradé et comporte des friches en partie nord.

Le programme de construction de la ZAC prévoit la création de 450 à 560 logements, ainsi que des locaux de services, d'activités de loisirs et de bureaux, pour une surface de plancher totale de respectivement 36 800 et 13 300 m<sup>2</sup>, soit en tout 50 100 m<sup>2</sup>.

L'étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études MAGEO.

Concernant la biodiversité, le projet entraînera la destruction potentielle d'individus de Léopard des neiges, la destruction d'habitats de repos et de reproduction de cette espèce, la destruction d'habitats de reproduction des oiseaux, ainsi que celle d'habitats de reproduction et de repos du Hérisson d'Europe. Le projet nécessite une demande de dérogation à la réglementation sur les espèces protégées. Des mesures compensatoires sont prévues mais sont peu précises. Des études complémentaires sont à réaliser dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC pour préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et notamment les surfaces et localisations des mesures de compensation.

Le site du projet est pollué. L'étude d'impact du dossier de réalisation de ZAC devra être complétée avec les résultats du plan de gestion des sites et sols pollués, ainsi que de l'évaluation quantitative des risques sanitaires afin de confirmer la compatibilité d'un point de vue sanitaire des futurs usages du sol envisagés.

Les mesures prévues pour limiter l'exposition au bruit et aux polluants atmosphériques des populations, ainsi que les mesures supplémentaires pouvant être adoptées pour éviter ou réduire la contribution du projet aux émissions de gaz à effet de serre devront être approfondies dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC.

## **Avis détaillé**

### **I. Le projet de création de la zone d'aménagement concerté Val de Scarpe 2 à Saint-Laurent-Blangy**

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) Val de Scarpe 2, porté par la communauté urbaine d'Arras, a pour objectif de requalifier un parc d'activité d'une surface de 15,7 hectares situé à l'entrée nord de l'agglomération et en continuité du quartier « Val de Scarpe 1 », du parc de la Scarpe et de la base nautique. Le parc d'activité est aujourd'hui fortement dégradé et comporte des friches en partie nord.

Le programme de construction de la ZAC prévoit la création de 450 à 560 logements, ainsi que des locaux de services, d'activités de loisirs et de bureaux, pour une surface de plancher totale de respectivement 36 800 et 13 300 m<sup>2</sup>, soit en tout 50 100 m<sup>2</sup> (page 47 du dossier de création de ZAC).

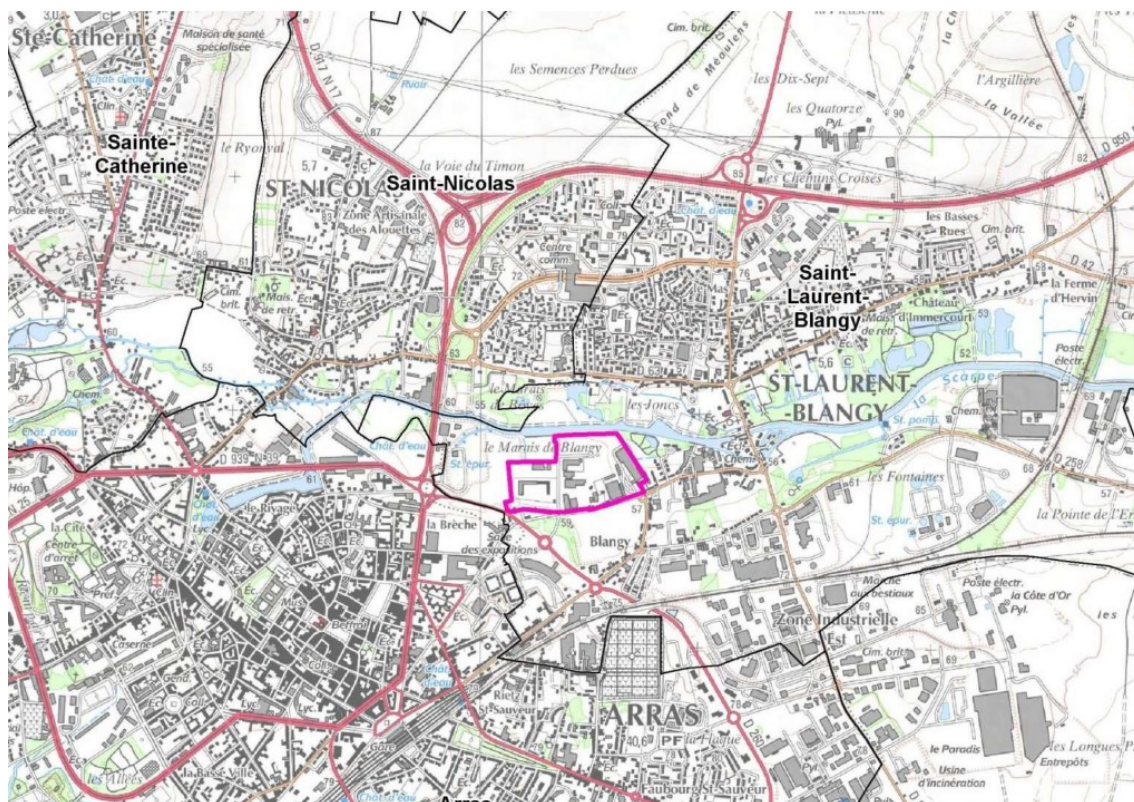
L'aménagement retenu comporte les secteurs suivants (pages 46 et 48 du dossier de création de ZAC – voir plan ci-après) :

- 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 ;
- 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 avec des rez-de-chaussée pouvant accueillir une offre de services, de commerces et des 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 ;
- un secteur spécifique dédié à la restructuration sur site de l'entreprise Uneal – Advitam.

L'opération comporte quatre phases s'échelonnant de 2030 à 2040.

Selon l'annexe de l'article R.122-2, le projet est soumis à évaluation environnementale au titre de la catégorie n°39 « Travaux, constructions et opérations d'aménagement », la surface totale du terrain d'assiette de 15,7 hectares étant supérieure à 10 hectares.

L'étude d'impact fait partie du dossier de création de ZAC.



*Localisation de la ZAC (page 6 du dossier de création de ZAC)*



*Périmètre de la ZAC (page 12 de l'étude d'impact)*

AVIS DÉLIBÉRÉ n° 2025-8753 adopté lors de la séance du 27 mai 2025 par  
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France



*Secteurs de la ZAC (page 48 du dossier de création de ZAC)*



*Plan masse indicatif (page 48 du dossier de création de ZAC)*

AVIS DÉLIBÉRÉ n° 2025-8753 adopté lors de la séance du 27 mai 2025 par  
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France

## **II. Analyse de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'étude d'impact a été réalisée par MAGEO.

### **II.1 Résumé non technique**

Le résumé non technique fait l'objet d'un fascicule séparé.

Il reprend de manière synthétique les principales caractéristiques du projet dans son ensemble ainsi que les informations développées dans l'étude d'impact.

*L'autorité environnementale recommande d'actualiser le résumé non technique après complément de l'étude d'impact.*

### **II.2 Articulation du projet avec les plans-programmes et les autres projets connus**

L'articulation du projet avec notamment les documents d'urbanisme, le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie 2022-2027, le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Scarpe amont et le plan climat air énergie territorial de la communauté urbaine d'Arras est présentée pages 314 et suivantes de l'étude d'impact.

Concernant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté urbaine d'Arras, le projet est repris en zones UL à vocation d'équipement et de services et 1AUA2 zone mixte d'urbanisation future. La modification du PLUi qui est nécessaire pour la création d'un zonage d'ensemble comprenant les zones UL et 1AUA2 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 (page 331).

La compatibilité avec le SDAGE Artois-Picardie et le SAGE Scarpe amont est assurée par la gestion des eaux et l'absence de zone humide dans l'emprise du projet.

Le plan de gestion des risques d'inondations du bassin Artois-Picardie 2022-2027 n'a pas été pris en compte.

*L'autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par l'analyse de l'articulation du projet avec le plan de gestion des risques d'inondation 2022-2027 du bassin Artois-Picardie.*

L'analyse des effets cumulés du projet avec les autres projets connus est présentée pages 235 et suivantes de l'étude d'impact. 27 projets sont comptabilisés (carte de localisation page 239). Il est considéré page 239 que les principaux impacts cumulables avec le projet sont ceux liés au trafic et aux nuisances associés ainsi que les impacts génériques liés à la consommation des ressources.

L'analyse n'inclut pas le projet de contournement de Tilloy-les-Mofflaines qui comprend une interdiction poids-lourds sur une voie de desserte de la ZAC et qui a fait l'objet d'un avis de la

mission régionale d'autorité environnementale en date du 18 février 2025.

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur ce point.

## **II.3 Scénarios et justification des choix retenus**

La justification du projet est présentée page 47 de l'étude d'impact.

Aucune variante de choix du site n'a été étudiée, ce qui est justifié par l'objet de l'opération qui est de requalifier des friches industrielles et urbaines pour en faire un quartier de logements dans un secteur à dominante résidentielle et à proximité des aménités (gare, équipements...).

Quatre scénarios ont été envisagés pour l'aménagement du carrefour des Droits de l'Homme/Rosati qui permet l'accès au site du projet. Le scénario 4 retenu page 50 permet un aménagement plus urbain à long terme et intègre le développement des modes actifs à travers le renforcement, la sécurisation et la création de nouvelles continuités pour les piétons et les cyclistes.

Le plan guide d'aménagement initial du projet a évolué suite aux études faune-flore pour prendre en compte la protection d'espèces protégées et la préservation partielle d'un bosquet (pages 55-56) et permettre de créer une continuité écologique est-ouest entre le parc de la Scarpe et le boisement de la fédération des chasseurs (pages 56-57).

## **II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du projet et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences**

### **II.4.1 Consommation d'espace**

Le projet a pour objet de réaménager un espace de friche existant et n'engendre pas de consommation d'espace.

De plus, l'étude d'impact présente pages 58 à 66 les conclusions de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée et la description de la façon dont il en est tenu compte comme demandé par l'article R.122-5 VII du Code de l'environnement. Le projet permet d'atteindre une densité résidentielle de l'ordre de 32 logements à l'hectare largement au-dessus des densités constatées sur les secteurs voisins hormis celui du quartier récent des Rosati accueillant exclusivement de l'habitat collectif (pages 61-62).

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

### **II.4.2 Milieux naturels**

#### **➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

Le projet est en milieu urbain et au bord de la Scarpe.

La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 la plus proche

du projet est la ZNIEFF 310030060 « Les marais de Biache-Saint-Vaast à Saint-Laurent-Blangy » située à 1,9 kilomètre.

Aucun site Natura 2000 n'est situé dans un rayon de 20 kilomètres autour du projet.

#### ➤ Qualité de l'évaluation environnementale

Une étude de caractérisation de zone humide a été réalisée sur les critères de la pédologie et des végétations en avril et mai 2024. Elle est jointe en annexe 3 à l'étude d'impact. Elle conclut à l'absence de zone humide du fait de la nature des terrains constitués de remblais et de l'absence d'espèce représentative des milieux humides.

L'étude faune-flore est présentée pages 97 et suivantes de l'étude d'impact. Des inventaires de terrain menés de mars à novembre 2024 couvrent un cycle biologique complet (page 98). Une recherche de gîtes à chauves-souris a été réalisée (page 125-126).

Concernant les habitats naturels, le site d'étude est occupé à 55 % par des espaces imperméabilisés (bâtiments, parking, voiries, cours des matériaux), à 27 % par des friches herbacées, à 12 % par des espaces verts et jardins domestiques et à 6 % par des formations arbustives (page 106 et carte page 107).

Concernant la flore, une espèce protégée, l'Ophrys abeille, et deux espèces patrimoniales, la Bardane tomenteuse et la Gesse tubéreuse, ainsi que six espèces exotiques envahissantes ont été relevées sur le site d'étude (pages 110 à 112).

Concernant la faune, 36 espèces d'oiseaux ont été observées dont 23 sont protégées (page 118 de l'étude d'impact).

Concernant les chauves-souris, six espèces (toutes protégées) ont été détectées. La zone d'étude présente un intérêt en tant que zones de chasse et de transit pour les chauves-souris. Aucun gîte d'hibernation n'a été trouvé. Il est considéré que les bâtiments d'entreprises en tôles ne sont pas favorables à l'accueil de gîtes, mais que les bâtiments résidentiels dont la plupart n'ont pas pu être prospectés pourraient offrir des potentialités (pages 123 et 125-126).

Par ailleurs, une espèce d'amphibien, le Crapaud commun, une espèce de reptile, le Lézard des murailles, ainsi qu'une espèce de mammifère, le Hérisson d'Europe, toutes trois protégées, ont été observées (pages 114, 115 et 122).

La carte des enjeux écologiques page 127 montre des enjeux forts au niveau des formations arbustives et des friches herbacées, des enjeux modérés sur les espaces verts et les jardins.

L'étude d'impact précise page 42 que, lors des phases pré-opérationnelles de réalisation de la ZAC, un relevé sur site, aujourd'hui inaccessible pour la partie la plus sensible qui est un fourré en cœur de zone, permettra d'avoir une vision plus complète des espèces susceptibles d'être impactées et de préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

#### ➤ Prise en compte des milieux naturels

L'étude d'impact relève des impacts potentiels forts liés aux actions suivantes :

- la destruction des deux stations d'Ophrys abeille (page 244) ;
- la dissémination d'espèces exotiques envahissantes (page 244) ;
- la destruction d'habitat et d'individus du Léopard des murailles, ainsi que la perturbation d'individus (page 246-247) ;
- la destruction d'individus, œufs ou nichées d'oiseaux (page 248) ;
- la suppression d'habitat pour le Hérisson d'Europe et la destruction d'individus (page 249).

Les principales mesures prévues par le projet sont les suivantes (pages 250 et suivantes de l'étude d'impact) :

- l'évitement des stations d'Ophrys abeille et de leurs habitats (pages 250-251) ;
- la redéfinition des caractéristiques du projet pour augmenter la part des espaces verts et réduire l'imperméabilisation ; la variante finale en prévoit au total 35 776 m<sup>2</sup>, soit 12 779 m<sup>2</sup> de plus par rapport à la variante initiale ; la trame paysagère traversant la zone du nord au sud a été 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 de 11 hectares à l'ouest au boisement de 1,6 hectare à l'est ; 3 700 des 5 972 m<sup>2</sup> du fourré arbustif présent au centre du site seront préservés (pages 251-252) ;
- le déplacement des espèces patrimoniales ; la station de Gesse tubéreuse sera déplacée à quelques mètres au nord de sa localisation actuelle à proximité des stations d'Ophrys abeille préservées et une partie des stations de Bardane tomenteuse sera déplacée au niveau de zones de friche ou d'espaces en gestion différenciée (pages 253-254) ;
- des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (pages 254-255) ;
- la mise en place d'un dispositif pour éviter aux amphibiens et au Léopard des murailles d'accéder à la zone de travaux (pages 255-257 et 257-258) ; il sera procédé au prélèvement des Léopards des murailles encore présents avant le début des travaux de chaque phase (pages 258-259) ;
- l'adaptation de la période des travaux sur l'année ; les travaux de suppression des végétations ligneuses seront réalisés en septembre-octobre pour tenir compte des oiseaux et des hérissons et les travaux de terrassement sur l'ensemble de la zone devront avoir lieu entre septembre et octobre pour les reptiles (pages 259-260) ;
- la pose d'abris et de gîtes artificiels (nichoirs pour les oiseaux, gîtes pour les chauves-souris, spirales à insectes, hibernaculums<sup>1</sup>) pour la faune au sein des lots et des espaces verts, et notamment au niveau du corridor écologique est-ouest (pages 260-268) ; cette mesure est peu précise (nombre de dispositifs, lieux d'implantation) ;
- la pose de clôtures perméables à la petite faune terrestre autour des zones aménagées (page 285).

Aucune mesure concernant la destruction des gîtes à chauves-souris potentiels situés sur les bâtiments résidentiels n'est indiquée.

Malgré ces mesures, le projet entraînera la destruction potentielle d'individus de Léopard des murailles, la destruction d'habitat de repos et de reproduction de cette espèce, la destruction d'habitat de reproduction des oiseaux, ainsi que celle d'habitat de reproduction et de repos du Hérisson d'Europe. De ce fait, les mesures de compensation suivantes sont proposées :

- la création de 1 150 m<sup>2</sup> d'habitat favorable au Léopard des murailles sur un site compensatoire à définir (page 290) ;
- la création d'habitat de reproduction favorables aux oiseaux afin de compenser la destruction du fourré arbustif initialement présent dans l'emprise du projet sur un site compensatoire à définir

1 Refuge, gîte ou partie d'un terrier qui sert à l'hibernation d'un animal isolé ou d'un groupe social et familial

(page 290) ;

- la création ou renaturation d'habitats favorables au Hérisson d'Europe sur un site compensatoire à définir (page 290) ;
- le suivi des mesures de compensation sur dix ans (page 294).

L'étude faune-flore en annexe 4 à l'étude d'impact indique page 56 que les impacts résiduels nécessiteront une demande de dérogation à la réglementation sur les espèces protégées.

*L'autorité environnementale recommande de :*

- *réaliser les relevés complémentaires au niveau du fourré situé en partie centrale du site aujourd'hui inaccessible ;*
- *préciser les mesures d'évitement, de réduction et de compensation suite à ces relevés et aux études des phases pré-opérationnelles de réalisation de la ZAC et notamment les surfaces et localisations des mesures de compensation ;*
- *justifier de la suffisance des mesures de compensation, car les nouveaux habitats créés ne pourront pas, au début, assurer des fonctionnalités identiques à celles qui ont été détruites ;*
- *prévoir une mesure pour éviter la destruction de gîtes à chauves-souris situés sur les bâtiments résidentiels lorsque ceux-ci sont occupés.*

➤ Qualité de l'étude d'incidences Natura 2000

Il est considéré page 294 de l'étude d'impact que le projet n'aura pas d'impact sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000, car le projet se situe à plus de 20 kilomètres de ces sites.

L'autorité environnementale n'a pas d'observation sur cette partie.

#### **II.4.3 Pollution des sols**

➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Depuis au moins 1923, le site d'étude a fait l'objet de remaniements. La présence d'une décharge est suspectée entre 1947 et 1955. Les bâtiments ont été construits entre 1932 et 2018. Des démolitions de bâtiments sont intervenues entre 2015 et 2021. Quatre activités sont toujours présentes sur le site (bureaux, terrassier, négoce de matériaux et grossiste de fruits et légumes).

Actuellement, le site n'accueille pas d'activité soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le site d'étude est référencé dans la base de données des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) pour :

- un dépôt de liquides inflammables (Compagnie française de l'industrie de la maille) ;
- l'exploitation d'un atelier de peinture (Mantel) ;
- l'exploitation d'un atelier de fabrication d'autres machines d'usage général (société S.I.C.L.E).

➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de la pollution des sols

Le dossier présente pages 194 et suivantes de l'étude d'impact plusieurs études de sols réalisées sur

le secteur, notamment par les bureaux d'études Ginger (2011), OGI (2022) et plus récemment IDRA Environnement dont le rapport du 20 décembre 2024 synthétise les précédents diagnostics (pages 208 à 211 de l'étude d'impact). Il est précisé qu'une zone du site n'a pas pu être investiguée lors de la dernière campagne en raison d'une couverture végétale dense.

À ce stade, et au vu des éléments recueillis, plusieurs sources potentielles de pollution ont été identifiées. Les voies de transfert comprennent le dégazage, l'envol de poussières, la migration verticale et latérale des polluants dans les sols et les eaux souterraines, ainsi que le contact direct avec les sols contaminés. Ces mécanismes exposent potentiellement les futurs usagers du site et les riverains par inhalation, ingestion (notamment d'eau contaminée ou de produits issus du sol) et contact cutané.

Les analyses ont mis en évidence la présence de composés volatils, métalliques et organiques dans les sols (composés hydrocarburés et métalliques), les gaz du sol (COHV, mercure) et les eaux souterraines (COHV et métaux), avec une nappe phréatique localisée entre un et trois mètres de profondeur. En conséquence, un risque sanitaire allant de potentiel à existant est retenu, en particulier dans l'hypothèse d'un réaménagement du site incluant des jardins potagers.

Malgré les campagnes d'analyses déjà menées, le rapport d'IDRA Environnement conclut à la nécessité de réaliser des investigations complémentaires. Celles-ci visent à mieux caractériser la qualité des milieux (sols, eaux souterraines, gaz du sol), notamment dans les zones où la présence de composés volatils est suspectée, afin de vérifier la compatibilité des usages futurs avec l'état environnemental du site. Il est précisé pages 42-43 et 211 qu'un programme d'investigations supplémentaires est en cours d'élaboration.

Considérant les activités anciennes et celles futures projetées, l'aménagement du site relève de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

De plus, la création de logements, l'implantation d'une aire de jeux ou encore d'une crèche impliquent notamment la présence prolongée de mineurs ou de seniors sur site, l'usage futur est alors qualifié de sensible au sens de la circulaire interministérielle DGS/EA1/DPPR/DGUHC 2007-317 du 8 février 2007. Cette position a été confirmée par le décret n° 2022-1588 du 19 décembre 2022 relatif à la définition des types d'usages dans la gestion des sites et sols pollués.

Des mesures sont donc à mettre en place par le projet au travers notamment d'une Analyse des Risques Résiduels et un plan de gestion<sup>2</sup>. Par ailleurs, en cas de modification du projet, le plan de gestion doit être mis à jour.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *d'appliquer la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués au site de la ZAC et aux terrains pollués à proximité compte tenu des activités passées et des usages futurs des terrains envisagés ;*
- *de mettre à jour l'étude d'impact de la ZAC une fois les investigations supplémentaires réalisées, avec notamment les résultats du plan de gestion des sites et sols pollués, ainsi que de l'évaluation quantitative des risques sanitaires, et de confirmer la compatibilité d'un point de vue sanitaire des futurs usages du sol envisagés ;*
- *d'analyser les impacts du projet sur la qualité des eaux en lien avec cette pollution des sols ;*
- *de préciser les mécanismes de conservation de la mémoire sur les sites et sols pollués sur l'emprise du projet.*

<sup>2</sup> Voir la fiche d'information de l'ARS sur les constructions et aménagements de projets sur les sites et sols pollués <https://www.hauts-de-france.ars.sante.fr/media/88966/download?inline>

## II.4.4 Bruit

### ➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés

Plusieurs voiries classées comme bruyantes ont été recensées à proximité du site, la RD917, la RD260 et la RD63, mais le projet se situe en dehors des secteurs affectés par le bruit. Dans la zone d'étude rapprochée, les sources de bruit sont essentiellement liées aux infrastructures routières, aux activités existantes (ventilation, groupes de froid de l'entreprise Rosello, chargement et déchargement des camions...) et aux bruits de voisinage (stade nautique...) [page 214 de l'étude d'impact].

### ➤ Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte du bruit

#### Trafic

Le fonctionnement des voiries aux abords du site sera modifié avec le projet (page 296 de l'étude d'impact et plan d'aménagement page 299). La création de la ZAC prévoit une modification des accès avec la transformation des deux giratoires existants (entre la rue des Rosati et l'avenue des Droits de l'Homme) et la création d'une nouvelle voie afin de répartir les flux. Un nouvel accès sera également créé à l'ouest du site reliant la rue de la Geôle au sud de la base nautique.

En plus de ces modifications au niveau des accès du site, le prolongement de la rue des Rosati existant (au nord du Funny parc) sera supprimé. La rue de la Geôle sera donc raccordée à l'avenue des Droits de l'Homme. Le reste du projet se raccordera aux aménagements existants.

Une étude de trafic est présentée pages 296 et suivantes de l'étude d'impact. Elle prend en compte les flux liés au projet en se basant sur un nombre de 400 logements, proche des 450 à 560 dorénavant prévus, ainsi que les flux liés au développement de l'hôtel de police et du projet Lidl.

Il est considéré page 300 que les flux de trafic générés seront globalement plus élevés qu'aujourd'hui et que les deux nouveaux carrefours créés sur l'avenue des Droits de l'Homme présenteront une charge de trafic significative avec un risque de saturation selon les heures de pointe pour le carrefour entre la rue des Rosati prolongée et l'avenue des Droits de l'Homme.

#### Étude acoustique :

Une étude acoustique s'appuyant sur l'étude de trafic a été réalisée avec une modélisation des niveaux sonores initiaux et futurs de jour et de nuit.

L'ambiance sonore préexistante est qualifiée de modérée hormis de nuit à proximité de la RD3E1 (page 218 et carte page 219).

Les niveaux de bruits calculés à l'horizon de la mise en service du projet sont tous inférieurs à 65 dBA le jour et 60 dBA la nuit en façade des nouveaux bâtiments, ce qui traduit une ambiance sonore modérée selon le dossier (page 310).

Par contre, l'aménagement du projet entraîne une augmentation des niveaux sonores pouvant atteindre 2 dBA en façade des bâtiments existants situés à proximité des voiries existantes en raison de l'accroissement du trafic (page 309). Cette hausse est encore plus prononcée (jusqu'à 64 dBA) pour les bâtiments situés aux abords des nouvelles voiries. En parallèle, les nouveaux bâtiments d'habitation peuvent jouer un rôle de protection acoustique pour les constructions existantes en atténuant le bruit provenant des routes départementales, ce qui contribue à une réduction significative des niveaux sonores pour de nombreux récepteurs.

Comme mesure de réduction, il est proposé pages 311-312 de limiter la vitesse à 30 km/h dans la ZAC et ses environs pour réduire le niveau sonore.

L'étude acoustique et les mesures prévues pour limiter l'exposition au bruit des populations actuelles et futures devront être approfondies dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC.

Pour rappel, l'OMS définit des valeurs guides relatives au bruit dans le cadre de l'aménagement des habitations, :

- 30 dB(A) pour le bruit continu pour les chambres à coucher et 45 dB(A) pour les événements sonores simples en zone résidentielle en période de jour ; 50 dB(A) induirait une gêne moyenne et 55 dB(A) une gêne sérieuse en extérieur ;
- en période de nuit à l'extérieur des habitations, l'OMS a défini une valeur guide de 40 dB(A).

Les niveaux de bruit projetés apparaissent donc significatifs.

*L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'étude acoustique et les mesures prévues pour limiter l'exposition au bruit des populations actuelle et future dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC en tenant compte notamment des valeurs guide relatives au bruit dans le cadre de l'aménagement des habitations de l'OMS.*

## **II.4.5 Qualité de l'air, énergie, gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique**

### **➤ Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

Le plan climat air énergie territorial de la Communauté Urbaine d'Arras a été adopté le 22 juin 2023 pour une durée de six ans.

La gare d'Arras se trouve à 1,3 kilomètre à pied depuis l'entrée du site, soit 15 minutes. Trois arrêts de transports en commun sont à proximité immédiate du site de la ZAC, « Artois Expo » et « Rosati » sur la ligne 5 et « Gare de Blangy » sur la ligne 1.

À l'échelle du projet, les deux principaux secteurs d'émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre sont les bâtiments et les déplacements motorisés.

### **➤ Qualité de l'évaluation environnementale**

#### **Qualité de l'air**

L'étude d'impact (pages 187 et suivantes) présente une étude air et santé réalisée dans le cadre du projet (jointe en annexe 7).

D'après la station ATMO Hauts-de-France<sup>3</sup> de Saint-Laurent-Blangy, la moyenne annuelle pour le NO<sub>2</sub><sup>4</sup> en 2024 est de 9,2 µg/m<sup>3</sup> ce qui respecte la réglementation nationale de 40 µg/m<sup>3</sup> et ne dépasse pas le seuil OMS de 10 µg/m<sup>3</sup> (page 189 de l'étude d'impact).

Une campagne de mesure de la qualité de l'air a été réalisée, pendant 2 semaines, en janvier 2025

<sup>3</sup> ATMO : observatoire agréé par l'État destiné à surveiller la qualité de l'air dans la région Hauts-de-France

<sup>4</sup> NO<sub>2</sub> : dioxyde d'azote

sur le NO<sub>2</sub> (pages 187 et suivantes de l'étude d'impact). Les relevés de cette campagne de mesure montrent que les concentrations en NO<sub>2</sub> sur la zone d'étude sont restées modérées avec des valeurs comprises entre 15,7 et 26,9 µg/m<sup>3</sup> et toutes inférieures au seuil de l'OMS de 25 µg/m<sup>3</sup> en moyenne sur 24 heures hormis le point P1 situé en bordure de l'avenue des Droits de l'Homme (page 190).

L'impact du projet sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre lié au trafic routier est présenté pages 302 et suivantes de l'étude d'impact. Le projet entraîne une augmentation des émissions d'environ 10 % pour les polluants à effets sanitaires et d'environ 10 % pour les gaz à effet de serre par rapport au scénario sans projet à l'horizon 2040 (page 303).

La modélisation des concentrations pour le NO<sub>2</sub> démontre que la variation des concentrations les plus importantes (> 5 %) entre le scénario futur sans projet et avec projet est observée au niveau des voies créées pour desservir le projet (page 304).

L'évaluation des risques sanitaires démontre le respect des valeurs seuils de l'OMS pour les particules PM<sub>10</sub> et PM<sub>2,5</sub> au niveau des sites vulnérables. Par contre, un dépassement du seuil annuel de l'OMS pour le NO<sub>2</sub> est observé. Ce dépassement est lié au bruit de fond<sup>5</sup> qui dépasse à lui seul la valeur guide (page 307), indépendamment de la réalisation ou non du projet.

#### Gaz à effet de serre

Un bilan carbone du projet est présenté pages 275 à 277 de l'étude d'impact et est joint en annexe n°14. Le projet sera à l'origine de l'émission de 2 562 teqCO<sub>2</sub> par an. Les déplacements constituent le secteur le plus impactant avec environ 54 % des émissions totales de l'aménagement avec 1 383 teqCO<sub>2</sub> par an. Ils sont suivis par les travaux d'aménagements représentant 34 % des émissions totales et 865 teqCO<sub>2</sub> par an.

- Prise en compte de la qualité de l'air, des gaz à effet de serre et de l'adaptation au changement climatique

#### Qualité de l'air

L'étude d'impact indique page 307 les principales mesures de réduction prévues par le projet pour limiter la pollution atmosphérique : intégration des circuits de mobilité dans la conception du projet pour favoriser les modes actifs, limitation de la vitesse, conception des bâtiments de manière à limiter la dispersion des polluants, positionnement des prises d'air neuf sur les emplacements les plus éloignés des sources de pollution (en toiture ou sur les façades les moins exposées aux voies de circulation), dimensionnement d'une filtration adaptée au niveau des centrales de traitement de l'air réduisant l'introduction de polluants extérieurs pour les ventilations double flux.

L'utilisation de systèmes de ventilation limitant l'exposition à la pollution de l'air peut permettre d'améliorer la situation, mais son effet ne concernera que l'air intérieur « fenêtres fermées » et il conviendrait de chiffrer l'efficacité apportée. La réalisation d'une modélisation en trois dimensions pourrait être réalisée pour déterminer en fonction de la forme des bâtiments ou de leur implantation comment diminuer les concentrations en polluants atmosphériques au niveau des logements.

5 Bruits de fond = concentrations existantes des polluants atmosphériques

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de démontrer sur la base d'études complémentaires voire d'une modélisation en trois dimensions de l'implantation des bâtiments, que les mesures retenues par le projet permettent d'éviter et a minima réduire l'exposition de nouvelles populations aux polluants atmosphériques, notamment le dioxyde d'azote et les particules fines qui impactent la santé humaine ;*
- *le cas échéant, en interrogeant la conception du projet, de définir de nouvelles mesures pour éviter cette exposition de nouvelles populations.*

Par ailleurs, aucune disposition ne semble avoir été prévue concernant la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (cf. le guide d'information « Végétation en ville » du Réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA)<sup>6</sup>).

*L'autorité environnementale recommande de prévoir une mesure pour végétaliser les espaces verts avec des essences non susceptibles de provoquer des réactions allergiques.*

#### Gaz à effet de serre

Les mesures prévues par le projet pour limiter les émissions de gaz à effet de serre sont présentées page 277 de l'étude d'impact : réaménagement d'un espace en friche, mesures favorables à la réduction de l'usage de la voiture comme les voiries prenant en compte les modes actifs, la création de cheminements spécifiques pour ces derniers dans la ZAC et pour la rejoindre (cf. les cartes page 35 et 37), la mutualisation des parkings dans les îlots et l'incitation à l'autopartage (cf. page 40).

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables est présentée pages 44-45 de l'étude d'impact et est jointe en annexe 6. Les solutions envisagées sont le solaire photovoltaïque, le solaire thermique, le micro-éolien, l'aérothermie, la géothermie, la biomasse et la création d'un réseau de chaleur. Il est précisé page 45 que la poursuite des études permettra d'évaluer le bilan énergétique, environnemental et financier de chacune des solutions retenues et que les futures constructions du site respecteront *a minima* la réglementation environnementale en vigueur, soit RE2020 seuil 2031.

Cependant, l'impact sur les gaz à effet de serre des différents scénarios de production de l'énergie envisagés dans l'étude de faisabilité n'a pas été réalisé.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *d'analyser les impacts des différents scénarios de production de l'énergie liés aux besoins thermiques et électriques du projet envisagés par l'étude de faisabilité sur les émissions de gaz à effet de serre en prenant en compte l'ensemble des émissions (travaux et exploitation) ;*
- *de préciser les engagements pris concernant l'utilisation des énergies renouvelables pour les besoins thermiques et électriques ;*
- *d'éviter le recours à la climatisation des bâtiments pour assurer le confort d'été.*

<sup>6</sup> <https://www.vegetation-en-ville.org/>

L'étude du bilan carbone du projet global doit être approfondie pour analyser les mesures supplémentaires pouvant être adoptées pour éviter ou réduire la contribution du projet à ces émissions comme l'utilisation du bois dans la construction ou du béton bas carbone.

*L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'étude du bilan carbone du projet global pour analyser les mesures supplémentaires pouvant être adoptées pour éviter ou réduire la contribution du projet à ces émissions.*

#### Adaptation au changement climatique

Le phénomène des îlots de chaleur est étudié page 278 de l'étude d'impact. Celle-ci met en avant les mesures suivantes prévues par le projet : la forte proportion d'espaces verts publics et privés, la réduction des surfaces imperméabilisées et la gestion des eaux pluviales dans des ouvrages superficiels et végétalisés.

Il est précisé que le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales précisera les attentes de la ville en matière de matériaux mais aussi de végétalisation, que ce soit en quantité (instauration d'un coefficient de biotope par exemple), en typologie (alternance de strates arbustives, arborées, herbacées) ou pour les essences (locales et peu consommatrices en eau).

Les mesures prévues pour lutter le phénomène des îlots de chaleur devront être approfondies dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC.

*L'autorité environnementale recommande d'approfondir les mesures prévues pour lutter contre le phénomène des îlots de chaleur dans l'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC.*