

CR Réunion publique – 17.12.2024

Rappel des objectifs et enjeux de la mission :

M. Le Maire rappelle le passé du site, ancien port de la chambre de commerce, avec au sud l'ancienne friche Fauvet Girel. Il faut s'appuyer sur ce passé pour faire de ce site de près de 16 ha, un nouveau quartier tourné vers la Scarpe.

Bénéficiant d'une localisation très favorable : à moins de 10 minutes du centre-ville d'Arras et à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Laurent Blangy, ce site revêt un enjeu majeur pour l'agglomération.

Cette opération, conduite par la CUA avec la SPL de l'Artois pour l'assister, s'inscrit dans la durée : entre 15 et 20 ans. A ce titre, il est rappelé que la réalisation du quartier des Rosati sur l'ancienne friche Fauvet-Girel a pris 15 ans et l'opération rue Laurent Gers, face à la mairie, près de 10 ans. La création d'un nouveau quartier de ville, de la ville de demain, prend du temps et s'inscrit sur le temps long.

Présentation du contexte :

Il est important de replacer le projet dans un contexte plus large encadrant le développement du territoire communautaire.

Une nouvelle loi a été promulguée en 2021 : la loi climat et résilience, avec des impacts sur nos documents d'urbanisme avec la nécessité de modérer la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour atteindre la zéro artificialisation nette en 2050.

Ce qui signifie ne plus s'étendre sur les terrains agricoles ou naturels mais renouveler la ville sur elle-même.

Avant promulgation de cette Loi, des efforts ont déjà été faits par la CUA dans son document de planification actuel avec une réduction d'au moins un tiers de consommation d'espaces.

Cette loi vient accentuer les efforts à faire et s'orienter vers la reconstruction de la Ville dans la Ville.

L'opération Val de Scarpe II, par la nature actuelle du site, entre dans ce cadre en affichant une ambition vertueuse de requalification de friche, les terrains n'ayant aujourd'hui plus de fonction agricole ou naturelle.

En proximité du centre d'Arras, ce futur quartier présente les caractéristiques pour accueillir de nouveaux logements permettant à la fois de répondre aux besoins du territoire d'ici 10 à 15 ans, et de satisfaire aux exigences de sobriété foncière, nécessaires pour lutter contre les dérèglements climatiques et assurer la sécurité alimentaire.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit également dans le cadre de la valorisation du Val de Scarpe et pourra bénéficier de la proximité de grands espaces naturels comme le parc de la Scarpe et à plus long terme de la renaturation du site Meryl Fiber.

Il est rappelé que le futur quartier s'inscrit dans un enjeu de complémentarité programmatique sur l'ensemble des bords de Scarpe. Les éléments de programmation envisagés devront prendre en compte la nature des différents espaces prévus – espace de nature à préserver, pôles loisirs, parcs, équipements, ... - afin de qualifier un parcours continu, diversifié et animé des bords de Scarpe.

Le site s'inscrit dans un environnement en mutation liée à la restructuration de nombreux secteurs stratégiques : l'hyper centre d'Arras, le pôle Gare (Masterplan), le centre-ville de Saint-Laurent-Blangy et les espaces naturels du Val de Scarpe.

La distance temps à pied et en vélos pour se rendre à ces secteurs stratégiques est un réel atout.

Le site constitue ainsi un nouveau morceau de ville à créer, véritable articulation entre les centres-villes de Saint-Laurent-de-Blangy, d'Arras et de Saint-Nicolas.

Le site s'étend au nord de la rue de la Geôle et des Rosati jusqu'à la Scarpe et d'ouest en est à partir du Parc de la Scarpe et du stade nautique du Grand Arras jusqu'aux locaux accueillant la Fédération des Chasseurs. Sur un périmètre d'opération de 15,6 hectares, près de 7 Ha ont déjà été acquis par la CUA et près de 9,0 hectares restent à acquérir.

Aujourd'hui, le secteur comprend encore dix habitations occupées et des activités économiques, telles que la société de travaux Publics Witrant, le grossiste en fruits et légumes Rosello, le fournisseur de matériaux BigMat/Boyenval, les bureaux du groupe Advitam/Unéal. Des échanges sur l'avenir de ces sites sont en cours avec les entreprises en vue d'une relocalisation répondant mieux à leurs besoins pour les entreprises Witrant, Rosello, BigMat. Advitam est en réflexion concernant une rationalisation de son foncier sur le site.

Les logements existants feront l'objet de procédure d'acquisition foncière. Dans ce cadre, la mise en œuvre d'une procédure de DUP est envisagée. Celle-ci s'inscrit en complément des négociations à l'amiable déjà engagées.

À proximité immédiate, deux projets vont venir structurer le secteur : la relocalisation sur site du LidL (planning prévisionnel susceptible d'évoluer : début des travaux de construction du LidL en 2026 pour une ouverture projetée fin 2025/début 2026) et de l'hôtel de police (planning prévisionnel susceptible d'évoluer : démarrage des travaux au 1er trim 2026 et Livraison début 2028).

L'étude Faune Flore réalisée par Auddicé a permis la mise en exergue de la mixité des occupations actuelles du site marquée, soit par la présence de bâtiments d'activités avec des espaces imperméabilisés relativement importants, soit par la présence de friches paysagères. L'étude Faune-Flore a également permis le recensement des différentes espèces floristiques et faunistiques. Ce recensement permet l'identification de plusieurs secteurs à enjeux où des logiques d'évitement devront être recherchées.

Retours des ateliers menés courant 2024 :

- Une reconnaissance du potentiel d'aménagement du site ;
- Un plébiscite pour un quartier mixte à dominante résidentielle accueillant des éléments de loisirs et quelques commerces de proximité. Une offre de bureaux à limiter.
- Les bords de Scarpe sont identifiés comme un élément clé du futur quartier. Il faut les valoriser et les animer.
- Une place des espaces de Nature à valoriser au sein du site,

Présentation des orientations urbaines et programmatiques :

- Valorisation de l'axe Marcel Leblanc comme l'axe principal du quartier avec des RDC animés accueillant commerces et services.
- Valorisation et animation des bords de Scarpe, en continuité du stade nautique. Développement d'une offre de restauration, création d'un espace public structurant.

- Des espaces de circulations piétonnes et cycles sécurisés et dissociés des axes de circulation routière, reliant les bords du canal de la Scarpe. Des axes Nord/Sud permettant des liaisons sécurisées vers la Scarpe.
- La minimisation de la place de la voiture via la rationalisation des places de stationnement au sein du quartier et la recherche du regroupement des espaces de stationnement en cœur d'îlot. Des potentialités de développement de stationnement en RDC, parking semi-enterré, pour minimiser l'impact visuel de la voiture. La mise en œuvre de dispositif d'autopartage sera également recherchée afin de limiter la place de la 2^{ème} voiture.
- Un enjeu de desserte du site en transport en commun s'appuyant sur les lignes de bus existantes et questionnant la mise en service d'une navette desservant le futur quartier. Cet enjeu questionne également les aménagements à développer permettant le rabattement piéton vers les arrêts de bus existants.
- Des espaces de nature s'appuyant sur les secteurs de biodiversité repérés au sein de l'étude Faune-Flore dans une logique « d'évitement ». Un paysage naturel plutôt qu'un paysage maniéré afin de limiter les coûts de gestion et d'entretien.
- Un paysagement fort des cœurs d'îlots répondant à divers enjeux tant écologiques (maintien des espèces existantes, maintien des arbres existants, îlots de fraîcheur), à des enjeux hydrauliques (récupération des eaux pluviales) qu'à des enjeux programmatiques (espaces loisirs, aires de jeux, places, ...).

Calendrier :

Les études techniques et réglementaires ainsi que la concertation ont été lancées en septembre 2023.

L'étude d'impact du projet sur l'environnement complétée par les études techniques va être soumise à l'autorité environnementale qui va rendre un avis.

Ce dossier et l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que les réponses apportées aux remarques de cet avis, seront soumis à concertation avec une participation du public par voie électronique.

Cette mise à disposition du public par voie électronique fera l'objet de publicité au moins 15 jours avant avec un avis sur le site internet de la CUA et de la commune de Saint Laurent Blangy, un affichage papier au siège de la CUA et en mairie et par une publication de l'avis dans deux journaux régionaux ou locaux. Les observations pourront alors être déposées par voie électronique.

Cette mise à disposition durera 30 jours. Elle devrait intervenir en juin/juillet 2025 voire septembre 2025.

Le bilan de la concertation sera effectué lors du conseil communautaire statuant sur la création de la ZAC (septembre ou décembre 2025). Outre la participation par voie électronique, la concertation qui a commencé fin 2023 reste ouverte jusqu'à la création de la ZAC.

Les observations feront l'objet d'une analyse attentive permettant de nourrir le dossier.

Temps d'échanges :

Pourriez-vous préciser la manière dont vont être conduites les procédures d'expropriation et la mise en œuvre de la DUP ?

Il est rappelé que des acquisitions à l'amiable ont démarré depuis plus de 15 ans. Elles ont permis l'acquisition de nombreuses parcelles à l'amiable. La procédure de DUP est menée en parallèle de la réalisation du dossier de création de ZAC.

Les expropriations qui pourront découler de cette procédure se feront dans le cadre de cette procédure de DUP et selon les besoins de développement de la ZAC

A-t-on une idée du coût d'aménagement du projet ?

Le projet est dans sa phase de définition pré-opérationnelle. Il reste encore beaucoup d'éléments à définir dont les études techniques et environnementales (faune-flore, analyse des impacts, sols, perméabilité, ...). La réalisation de ces études permettra d'affiner les coûts d'aménagement.

Quel sera le nombre approximatif de logements?

Le nombre de logements n'est pas encore arrêté. Cela dépendra de la structuration du quartier. Ce sont surtout les typologies de logements envisagées et la variété de logements qui sont importantes. L'objectif premier est de répondre aux besoins de logements exprimés par les habitants. Aujourd'hui, les demandes émanent essentiellement des phénomènes de décohabitation ou des besoins liés au vieillissement de la population. Toutefois, au regard de la durée de l'opération, il convient de conserver des marges d'adaptabilité pour répondre à l'évolution des besoins sur 15-20 ans. L'objectif est de rechercher un panachage des typologies de logements et de rester souple et adaptable dans le temps.

Des études relatives à la pollution des sols ont-elles été réalisées sur le site ?

Des études ont été réalisées sur les tènements fonciers maîtrisés par la collectivité. Elles seront complétées sur les tènements non encore investigués selon le phasage de la maîtrise foncière. Sur cette base, un plan de gestion et de définition des actions de dépollution à mener selon la nature des activités prévues sera mis en œuvre.

Ce qui coûte cher dans la dépollution est le traitement des terres qui doivent être envoyées au sein de centres de traitements spécialisés.

Comment ont été intégrées les problématiques de desserte et le constat d'engorgement de l'avenue des Droits de l'Homme ?

Cette question renvoie à une réflexion plus globale sur le contournement Nord/Est de l'agglomération d'Arras. Des études et discussions sont en cours avec les gestionnaires du réseau autoroutier pour éviter le passage des poids-lourds sur l'avenue des Droits de l'Homme. Les poids lourds seraient redirigés vers les tronçons A26/A1 avec la nécessité de rendre le péage gratuit.

En parallèle, des études sont menées pour la prolongation de la rue des Rosati perpendiculairement à l'avenue des Droits de l'Homme afin d'offrir une connexion facilitée au quartier depuis le centre-ville d'Arras.

Des réflexions avec le Département ont également été menées afin de redéfinir la configuration des giratoires existants.

Qui a réalisé l'étude Faune-Flore et quel est le traitement envisagé sur les espaces de friches à fort enjeux écologiques ?

L'étude Faune-Flore est réalisée par le bureau d'études Auddicé sur 4 saisons. Elle a permis de révéler la présence de plusieurs espèces à protéger. Par rapport à la richesse ornithologique du site, les friches existantes apparaissent davantage comme un territoire de chasse que comme un territoire de nidification. Des compléments à l'étude d'impact pourront être apportés en lien avec les éléments à disposition par l'association / Groupe Ornithologique XXX.

Il est rappelé que l'urbanisation des espaces présentant une forte richesse écologique et concentrant la présence d'espèces rares et à protéger sera évitée. L'aménagement paysager envisagé s'attachera à maintenir le paysage naturel de friche existant et non à reconstituer un paysage maniéré.

Gestion du risque d'inondation ?

La Scarpe ne présente pas de risque d'inondation important. Cela est notamment lié au curage régulier du canal et à l'enlèvement des boues 1 fois / an.

Outre ces dispositions, le projet propose différentes pistes d'aménagement pour gérer les eaux pluviales : aménagement de noues et bassins en accompagnement des espaces publics, surélévation des bâtiments permettant la réalisation de parking semi-enterré en RDC, ...

Quand seront livrées les premières réalisations ?

Le projet est encore au stade de formalisation. La fin de la concertation et l'approbation du dossier de création de ZAC sont prévues fin 2025. Sur cette base, l'ensemble des étapes de formalisation du projet sera mené pour aboutir au dossier de réalisation de ZAC et au lancement des différentes étapes de maîtrise d'œuvre.

Dans ce cadre, les premières livraisons sont prévues au mieux en 2030-2031.