



**PRÉFET
DU NORD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Sous-préfecture
de Dunkerque**

Bureau des relations avec les
collectivités territoriales

**Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique
le projet de renouvellement urbain de la ZAC NPNRU des quartiers ouest
de Saint-Pol-sur-Mer**

Le préfet de la zone de défense et de sécurité Nord,
préfet de la région Hauts-de-France
préfet du Nord

- Vu le code de l'environnement ;
- Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le décret n° 2016-1265 du 28 septembre 2016 portant fixation du nom et du chef-lieu de la région Hauts-de-France ;
- Vu le décret du 30 juin 2021 nommant M. Georges-François LECLERC, préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord ;
- Vu le décret du 08 octobre 2020 nommant M. Hervé TOURMENTE, Sous-préfet de Dunkerque ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 24 mai 2022 portant délégation de signature à M. Hervé TOURMENTE, Sous-préfet de Dunkerque ;
- Vu l'ordonnance n° 2016-1060 du 03 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale sur certains projets, plans, programmes ;
- Vu le plan local d'urbanisme communautaire approuvé le 9 février 2012, modifié en dernier lieu le 12 janvier 2022 et le plan local d'urbanisme intercommunal – habitat et déplacement (PLUi-HD) en cours d'élaboration par la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) ;
- Vu la convention opérationnelle signée entre la CUD et l'Établissement Public Foncier (EPF) Nord – Pas-

de-Calais le 30 juin 2015 ainsi que la convention opérationnelle signée le 16 septembre 2021 et son avenant n° 1 ;

Vu l'avis du comité national d'engagement de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) sur le projet des quartiers ouest de Saint-Pol-sur-Mer en date du 04 juillet 2019 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la CUD du 19 décembre 2019 portant lancement de la concertation préalable ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la CUD du 30 septembre 2020 portant approbation du bilan de concertation présenté en annexe ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la CUD du 21 décembre 2020 désignant la Société Publique d'Aménagement de l'Agglomération Dunkerquoise (SPAD) concessionnaire de l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concertée (ZAC) ;

Vu la délibération du 21 avril 2021 par laquelle le conseil de communautaire de la CUD autorise son président à requérir auprès de M. le préfet l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de création de la ZAC « Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) des quartiers ouest » de Saint-Pol-sur-Mer et sur l'utilité publique du projet ;

Vu l'étude d'impact et la lettre de l'autorité environnementale (MRAe) en date du 07 septembre 2021 informant M. le préfet de l'absence d'observation sur le projet, aucun avis n'ayant pu être formellement produit dans le délai de deux mois suivant sa saisine, produites au dossier d'enquête ;

Vu la réponse de la CUD en date du 30 novembre 2021 ;

Vu l'avis des services consultés avant la mise à l'enquête du projet ;

Vu le dossier d'enquête unique constitué en application de l'article R. 123-8 du code de l'environnement ;

Vu le plan de situation et le plan périmétral des travaux ;

Vu la décision n° E21000104/59 du 24 novembre 2021 par laquelle le président du Tribunal administratif de Lille a procédé à la désignation d'un commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté préfectoral du 08 décembre 2021 soumettant le projet susvisé aux formalités d'une enquête publique unique qui s'est tenue du 10 janvier 2022 au 11 février 2022 inclus, portant sur l'utilité publique du projet et la création de la ZAC ;

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis à la CUD le 14 février 2022 ;

Vu le mémoire de la CUD du 17 février 2022 en réponse au commissaire enquêteur ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable sans réserve sur l'utilité publique du projet émis par le commissaire enquêteur le 10 mars 2022 ;

Vu la délibération en date du 27 avril 2022 de la CUD portant sur la déclaration de projet prévue par l'article L 126-1 du code de l'environnement et sur l'intérêt général de l'opération ;

Vu l'exposé des motifs et considérations ci-après annexé justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ;

Considérant que l'opération projetée présente un caractère d'utilité publique eu égard aux motifs et considérations exposés en annexe ;

Sur proposition du Sous-préfet de Dunkerque ;

ARRÊTE

Article 1^{er} – Est déclaré d'utilité publique le projet de renouvellement urbain de la ZAC NPNRU des quartiers ouest sur le territoire de la commune de Saint-Pol-sur-Mer, conformément aux plans et au document prévu à l'article L.122-1 du code de l'expropriation exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération, annexés au présent arrêté.

Le projet, dont le site est d'une superficie d'environ 20 hectares, consiste à réintégrer les trois secteurs déqualifiés (Jean Bart/Guynemer, Cité Liberté et Cité des Cheminots) à la ville de Saint-Pol-sur-Mer, leur redonner de l'attractivité et valoriser leur image en proposant des îlots urbains diversifiés fonctionnellement et socialement avec différents produits de logements, différents programmes d'équipements, sur une tranche urbaine et paysagère consolidée et requalifiée.

Article 2 - La présente déclaration d'utilité publique est prononcée au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (EPF).

Article 3 – L'EPF est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par la voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à l'exécution du projet susmentionné. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté, délai pouvant être prorogé une fois.

Article 4 – Les mesures établies par la collectivité, destinées à éviter, compenser ou réduire (ERC) les incidences du projet sur l'environnement conformément à l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, sont annexées au présent arrêté.

En application de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage ne peut commencer les travaux sans délivrance des autorisations requises au titre des polices de l'environnement (loi sur l'eau, dérogation espèce protégée), sauf dérogation limitativement prévue par la loi.

Les mesures ERC seront précisées suite à l'instruction des autorisations requises par les services compétents.

Article 5 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Nord ainsi que sur le site internet des services de l'État du Nord (<http://www.nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Information-et-participation-du-public/Declarations-d-utilite-publique>).

Il sera en outre affiché pendant deux mois en mairie de Saint-Pol-sur-Mer. L'accomplissement de cette mesure incombe au Maire qui établira un certificat d'affichage. Une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents, et aux frais du pétitionnaire, dans un journal de diffusion départementale.

Article 6 – Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyen accessible sur le site www.telerecours.fr.

Cet arrêté peut également, et dans le même délai, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité préfectorale. Cette demande proroge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la réponse. Au terme des deux mois, le silence de l'autorité préfectorale vaut rejet implicite.

Article 7 – Le présent arrêté sera adressé :

- au Président de la Communauté Urbaine de Dunkerque ;
- au Maire de Saint-Pol-sur-Mer ;
- au Directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
- au Directeur départemental des Territoires et de la Mer ;

- au Directeur régional des Finances publiques.

Article 8 – Le Sous-préfet de Dunkerque, le Président de la Communauté Urbaine de Dunkerque et le Maire de Saint-Pol-sur-Mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Dunkerque, le **25 JUIL. 2022**

Pour le Préfet, et par délégation,
le Sous-préfet,

Hervé TOURMENTE



EXPOSE DES MOTIFS ET CONSIDERATIONS

justifiant le caractère d'utilité publique du projet de renouvellement urbain
ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint-Pol-sur-Mer

La production du présent document relève des dispositions de l'article L 122-1 du code de l'expropriation. Ce document n'a pas pour objet de se substituer au dossier d'enquête et à l'étude d'impact qui seuls justifient de manière exhaustive le caractère d'utilité publique du projet ainsi que les mesures de compensation des incidences sur l'environnement dont le maître d'ouvrage prévoit la mise en œuvre.

I – Présentation du projet

1. Historique et choix du projet NPNRU des quartiers Ouest

Compte-tenu des enjeux sociaux et urbains, l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) a retenu en 2015 le quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) des quartiers Ouest de St-Pol-sur-Mer comme relevant d'une action prioritaire et d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Afin de permettre la réussite du changement d'image et de la diversification du peuplement et de l'habitat dans les quartiers Ouest, l'ANRU attendait du projet qu'il intègre des interventions significatives pour contrecarrer le décrochage de ce secteur fortement déqualifié.

Si le projet de renouvellement urbain a reçu rapidement un avis favorable de l'ANRU concernant les secteurs Cité Liberté et Cité des Cheminots, le programme d'intervention sur le grand ensemble Jean Bart/Guynemer a fait l'objet de plusieurs scénarii successifs avec, à chaque étape, une demande forte de l'ANRU d'aller plus loin dans les démolitions et de construire une stratégie cohérente avec le projet de revitalisation de la Cité des Cheminots.

Les travaux et études ci-après détaillés ont abouti à la définition de plusieurs projets d'opérations de renouvellement urbain, avant que ne soit finalement retenu le projet dans sa forme finale, lequel répond le mieux aux besoins actuels d'intérêt général tout en s'attachant à préserver et consolider la vocation sociale du site.

Des études et projets préalables

En septembre 2016, une étude urbaine et sociale a été engagée, menée par le groupement Passager des villes-Habitat et Territoires Conseil – INDDIGO – Verdi – Attitudes Urbaines, et a permis d'aboutir à un diagnostic partagé du territoire des quartiers Ouest et à l'élaboration de scénarii d'évolution à 10 ans.

Le projet, présenté en réunion technique partenariale le 13 septembre 2018, a été considéré comme insuffisant pour permettre le retournement du quartier. Une mission d'appui opérationnel lancée par l'ANRU entre décembre 2018 et mars 2019 a permis d'identifier les enjeux et ambitions à long terme et de consolider le schéma d'évolution dans le temps du NPNRU.

L'enjeu est de pouvoir réintégrer les trois secteurs déqualifiés (Jean Bart et Guynemer, Cité Liberté et Cité des Cheminots) à la ville de Saint-Pol-sur-Mer, leur redonner de l'attractivité et valoriser leur image en proposant des îlots urbains diversifiés fonctionnellement et socialement avec différents produits logements, différents programmes d'équipements et de commerces, sur une trame urbaine et paysagère consolidée et requalifiée.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- une intervention ambitieuse sur le bâti avec plus de 480 logements démolis et environ 590 logements réhabilités ;
- une diversification significative de l'habitat ;
- des espaces publics requalifiés qui participent à la qualité urbaine et à l'intensification des usages ;
- des équipements, des services et des commerces renouvelés.

Ces orientations stratégiques ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 04 juillet 2019.

Un projet final, adossé à la concertation réglementaire

Lors de la concertation réglementaire menée du 06 janvier au 21 février 2020 dans le cadre de la création de la ZAC, la commune et la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) ont mené les échanges avec les habitants sur la base des éléments du projet urbain et ont pu ainsi recueillir les avis des riverains, associations et acteurs locaux dans différents registres mis à disposition du public.

Le projet présenté fait suite à cette concertation, dont le bilan a été tiré par délibération du 30 septembre 2020.

Globalement, le projet et les objectifs poursuivis n'ont pas été remis en cause ; en réponse aux demandes des riverains, une attention particulière sera portée aux besoins des habitants pour définir les usages futurs de l'espace public et la programmation des équipements publics.

2. Le projet présenté à l'enquête publique unique

Le projet prévoit une intervention ambitieuse sur le bâti avec 486 démolitions de logements, 590 logements réhabilités et la construction d'environ 210 logements neufs.

Les orientations de projet sont composées de :

- 5 000 m² de surfaces de planchers développées et réparties sur 16 lots. Ces lots ont une taille qui varie entre 1 600 m² et 7 000 m² ;
- requalification ou création d'espaces publics (traités principalement en espaces verts et espaces d'infiltration des eaux pluviales) ;
- plusieurs équipements dont un groupe scolaire, un gymnase, une maison de santé, une maison du service au public.

Par ailleurs, le projet prévoit la création de nouvelles percées et perspectives urbaines, matérialisées par un maillage viaire renforcé et visant notamment à décroisonner le quartier.

II – L'enquête publique unique

Par délibération du 21 avril 2021, le conseil communautaire a sollicité l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur l'utilité publique du projet et le projet de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) NPNRU des quartiers Ouest, comprenant l'étude d'impact.

Le préfet du Nord a prononcé par arrêté du 08 décembre 2021 l'ouverture de l'enquête publique unique du 10 janvier 2022 au 11 février 2022.

1. Les avis émis préalablement à l'enquête

L'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse

Par courrier en date du 07 septembre 2021 l'autorité environnementale (MRAe), saisie le 06 juillet 2021, n'a produit aucun avis dans le délai de deux mois suivant la saisine et a informé la CUD de l'absence

d'observation.

La CUD a transmis un courrier en date du 30 novembre 2021 en réponse à l'avis tacite de la MRAe, étant satisfait de l'absence d'observation.

L'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Lille (SDIS)

Dans sa réponse en date du 12 août 2021, le SDIS n'émet aucune observation. Il précise que le pouvoir de police spéciale et le service public en matière de défense extérieure contre l'incendie (DECI) sont assurés par la CUD.

L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Nord (DDTM)

Le dossier d'enquête unique a été soumis pour avis à la DDTM en date du 02 juillet 2021 et a reçu un avis favorable en date du 10 août 2021.

2. Les résultats de l'enquête publique unique

Le commissaire enquêteur a tenu cinq permanences mais n'a reçu aucune visite au cours de ces permanences.

Selon le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur rendus le 11 mars 2022, il y a eu 253 consultations du registre dématérialisé.

Aucune observation écrite n'a été formulée sur le registre papier, dématérialisé ou par l'intermédiaire de l'adresse internet mise en place.

3. Questions du commissaire enquêteur

La synthèse des questions du commissaire enquêteur a été notifiée à la CUD le 17 février 2022. Les questions portaient sur les sujets suivants :

- Points de vigilance sur le volet déplacements :

- La perméabilité des quartiers Ouest avec le centre-ville de Saint-Pol-sur-Mer et plus largement le centre agglomération est un point faible du site. Les résidences Guynemer/Jean Bart participent à l'effet d'isolement des quartiers Ouest et empêchent tout lien avec les autres secteurs urbains. Deux voies créées au Nord du secteur desservent des lots individuels et se connectent au Boulevard de l'Espérance. Ces créations permettent d'ouvrir deux nouvelles perspectives et d'assurer la continuité avec le secteur pavillonnaire jouxtant le périmètre NPNRU, via l'ouverture de la rue Jaroslaw Dombrowski et une seconde percée au droit des maisons existantes au Sud de la rue Jules Andrieu. Il est regrettable de limiter ces ouvertures à ces deux percées, les rues Jean-Baptiste Clément et Charles Delescluze demeurant en impasse.

- Face au programme d'orientations et d'actions (POA) du plan local d'urbanisme intercommunal – Habitat et déplacement (PLUI-HD) et aux actions identifiées, il est regrettable que le projet n'intègre pas les problématiques du stationnement vélo (au domicile et à destination) et du jalonnement des futurs itinéraires cyclables projetés.

- Point de vigilance sur le volet environnemental

- Une procédure de dérogation d'espèce protégée est prévue en parallèle de la procédure de DUP pour destruction d'habitats de l'avifaune protégée et pour l'Ophrys Abeille. Cependant, l'expertise écologique prévoit en mesure d'accompagnement MA1 (page 64) que les espèces impactées feront l'objet de transplantations vers des espaces conservés dans le cadre du projet, voire des espaces créés spécifiquement (bandes vertes). Ces deux mesures sont contradictoires.

- Les différentes pièces du dossier précisent que le projet se situe sur environ 20 ha. Il faudrait déterminer avec exactitude la surface concernée pour déterminer le type de procédure applicable.

4. Réponses apportées par la CUD à ces interrogations

Les réponses apportées par la CUD à ces interrogations sont détaillées dans le mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête publique et sont incluses dans le rapport du commissaire enquêteur. La CUD a notamment précisé que :

- La reconstitution du maillage viaire permise par les démolitions a pour objectif la connexion du secteur Jean Bart/Guynemer aux quartiers pavillonnaires environnants. La cité des cheminots peut être reliée au secteur Jean Bart/Guynemer pendant le temps du NPNRU via la prolongation des rues Backlandt et Victor Hugo. A l'inverse, les deux voies créées au Nord qui se connectent au boulevard de l'Espérance ne pourront être reliées aux impasses Jaroslaw Dombrowski, Jean-Baptiste Clément et Charles Delescluze et ainsi ouvrir le secteur Jean Bart/Guynemer au quartier pavillonnaire St Benoît qu'une fois le changement d'image du quartier effectif, à l'issue du projet NPNRU. L'aménagement du boulevard de l'Espérance intègre le fait de rendre possible l'ouverture de ces impasses à terme, en évitant d'implanter du mobilier ou des plantations sur le futur tracé et en corrigeant l'actuel écart de niveau.
- A travers le règlement du PLUi-HD en cours d'élaboration qui sera applicable à l'opération, la problématique du stationnement vélo à domicile est prise en compte dans le projet. Par ailleurs, le projet prévoit de développer et rendre plus visible le stationnement vélo dans l'espace public 1/ Renforcer l'offre publique de stationnement (libre et sécurisée) 2/ Améliorer le stationnement vélo aux abords des équipements publics
- Le projet prévoit en effet de transplanter les stations d'Ophrys Abeille situées sur les futures zones de travaux vers des espaces dédiés où les pieds pourront se développer. Bien que cherchant à éviter la destruction des spécimens présents sur le site de projet, cette opération nécessite une demande de dérogation pour l'enlèvement puis la réimplantation de spécimens d'espèce végétale protégée.
- La phase avant-projet des études de maîtrise d'œuvre espaces publics est en cours de finalisation, ce qui doit permettre de disposer du niveau de précision suffisant pour déposer le dossier loi sur l'eau. Un échange avec la DDTM permettra de consolider le régime du dossier loi sur l'eau, entre déclaration ou autorisation.

5. Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur

Dans son rapport remis le 11 mars 2022, le commissaire enquêteur a émis, compte-tenu :

- du déroulement de l'enquête publique
- des éléments présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique
- des visites effectuées sur le site
- des divers entretiens au cours de l'enquête
- de toutes les informations recueillies
- des conclusions motivées du commissaire enquêteur

un avis **favorable sans réserve** sur l'utilité publique du projet de création de la ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » sur le territoire de la commune de Saint-Pol-sur-Mer.

Au regard de ces éléments émis lors de la consultation du public, la CUD décide de poursuivre le projet dès l'obtention des autorisations requises :

- dossier de demande dérogation espèces protégées
- dossier loi sur l'eau
- création et réalisation de la ZAC

Le phasage du projet prévoit un démarrage des travaux au second semestre 2023.

III - Mesures d'évitement, de réduction, le cas échéant de compensation et d'accompagnement des effets du projet sur l'environnement et la santé humaine

Le projet a été soumis à étude d'impact. Il a été identifié que le projet pourrait avoir des incidences sur son environnement en phase chantier et en phase d'exploitation.

Conformément à l'article R. 122-14 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage s'est engagé à mettre en œuvre un certain nombre de mesures visant à éviter, réduire ou compenser ces impacts et à identifier les modalités permettant leur suivi.

La synthèse des mesures ERC est annexée à la présente déclaration de projet.

IV - Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération

A - Les motifs

Cette opération répond aux objectifs des documents d'urbanisme SCOT et PLU en privilégiant :

- L'intensification des zones urbaines et l'économie de l'espace ;
- Le développement de l'habitat en cohérence avec les enjeux locaux ;
- La réponse aux enjeux de mixités ;
- Le confortement de l'offre commerciale et de services ;
- La recherche de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- La préservation de la biodiversité ;
- Un niveau d'équipement à la hauteur des évolutions des territoires.

En organisant le développement de la ville sur elle-même, le projet de renouvellement urbain des quartiers Ouest, situé en cœur d'agglomération, qui propose une offre de logements diversifiée, renforce les commerces de centre-ville, pérennise et déploie la qualité paysagère de la cité jardin, s'appuie sur des équipements publics, développe un maillage vert, des liaisons douces et une complémentarité cohérente entre les différents modes de déplacement, est compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) et du futur PLUI HD.

Le projet d'aménagement de la ZAC NPNRU des quartiers Ouest vise à répondre aux objectifs d'intérêt général suivants :

- Volonté de diversification et de rééquilibrage de l'offre de logements
 - Adaptation du parc social aux nouvelles caractéristiques de la demande
 - Accueil de programmes de logements en accession sociale, s'inscrivant ainsi dans une politique d'accompagnement des parcours résidentiels
- Nécessité de restructurer les équipements publics
- Volonté de privilégier les déplacements doux
- Insertion du projet dans l'environnement
 - Une attention particulière au paysage afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants mais aussi améliorer la présence du végétal et gagner en fonctionnalité écologique
 - Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères sera rédigé et devra être respecté
 - Enfin, d'une façon générale, les principes de gestion des eaux pluviales envisagées dans le cadre du projet visent à améliorer l'état existant du site en favorisant une gestion

séparative des eaux pluviales et des eaux usées et une réduction des surfaces imperméables au profit des surfaces vertes (espace vert, stationnement engazonné, matériaux perméables...).

B- Les considérations justifiant l'utilité publique

Considérant :

- qu'aucun incident notable n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête publique ;
- que les modalités de l'enquête publique ont permis l'information et la participation du public ;
- que le projet apparaît compatible avec les documents d'urbanisme ;
- que le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve à la déclaration d'utilité publique du projet ;
- que le coût financier, les atteintes à la propriété privée, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement que l'opération est susceptible de comporter ne sont pas excessifs eu égard à l'objet de l'aménagement;
- que le maître d'ouvrage a pris en compte les contraintes environnementales dans la réalisation du projet pour appliquer les mesures correctrices destinées à réduire, éviter, compenser les effets notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ; que l'aménagement de la zone ne pourra intervenir qu'une fois les autorisations requises au titre de l'environnement et précisant les mesures nécessaires seront obtenues ;

Il apparaît que les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC NPNRU des quartiers Ouest de Saint-Pol-sur-Mer revêtent le caractère d'utilité publique.

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du **25 JUIL. 2022**

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Sous-préfet

Hervé TOURMENTE

ANNEXE 2



VU pour être annexé à
notre arrêté en date de ce
jour.

Dunkerque, le 25 JUL. 2022

Pour le Préfet et par Délégation
Le Sous-Préfet,

Herwé TOURMENTE

ANNEXE 3

Le périmètre de la ZAC est délimité comme suit :

- Au Nord, l'école vancauwenberghe et le giratoire avec l'intermarché
- A l'est, le quartier St Benoît
- Au sud, la rue de la République et le cimetière de St Pol-sur-Mer
- A l'ouest, la ferme Marchand et la rue du Muguet



VU pour être annexé à
notre arrêté en date de ce
jour.

Dunkerque, le 25 JUIL. 2022

Pour le Préfet et par Délégation..
Le Sous-Préfet.

Henri TORMENTE₉₀

Annexe 4 : Mesures ERC établies par la collectivité

VI.2.14 - SYNTHÈSE DES INCIDENCES ; MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION, DE COMPENSATION ; ESTIMATION DES COÛTS DES MESURES, ET MODALITÉS DE SUIVI

Le projet global de renouvellement urbain des Quartiers Ouest de Saint-Pol-sur-Mer, porté par la Communauté Urbaine de Dunkerque, répond aux objectifs définis par l'ANRU concernant le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, soit rénover et améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants, offrir un nouvel environnement urbain (amélioration de la qualité des espaces publics et privés, désenclavement et ouverture du quartier, retour des services publics, etc.).

Les atouts du projet :

- L'amélioration de l'attractivité résidentielle avec le rééquilibrage des typologies de logements à des prix de sortie variables pour répondre aux différentes compositions de ménages et ainsi apporter une mixité sociale au niveau du quartier;
- L'amélioration de la qualité spatiale avec la clarification du foncier entre les espaces publics et privés, la réhabilitation de certains ensembles de logements permettant une meilleure intégration dans le tissu urbain ou encore les opérations de densification dans la cité des cheminots tout en réhabilitant son patrimoine à forte valeur ajoutée;
- La restructuration de certains équipements et la consolidation et la concentration de l'offre de services public.
- Le développement d'une nouvelle offre commerciale en entrée de quartier.
- Le renforcement et la consolidation du maillage viaire visant à décloisonner le quartier et à développer les cheminements pour les modes doux;
- L'amélioration de la gestion des eaux pluviales par la mise en oeuvre d'une solution privilégiant la gestion superficielle en accompagnement des mails paysagers.

VU pour être annexé à
notre arrêté en date de ce
jour.
Dunkerque, le 25 JUL. 2022

Pour le Préfet et par Délégation
Le Sous-Préfet,

Henri TOURMENTE

- La réduction des espaces imperméabilisés au profit d'un renouvellement de la qualité paysagère du quartier

Sont listés ci-dessous en phase chantier et en phase de fonctionnement, les incidences du projet, les mesures d'évitement, de réduction, de compensation, l'estimation des coûts des mesures et les modalités de suivi

Légende

- E: mesure d'évitement
- R: mesure de réduction
- C: mesure de compensation
- A: mesure d'accompagnement

Code couleur:

Enjeu faible	Niveau d'enjeu faible
Enjeu modéré	Niveau d'enjeu modéré
Enjeu fort	Niveau d'enjeu fort

VI.2.14.1 - En phase de fonctionnement

Voir tableaux ci-dessous

Incidence faible	<p>Caractéristique du projet susceptible de modifier faiblement son environnement en provoquant:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucune remise en cause de l'intégrité ou l'état de conservation, ▪ Peu de diminution ou changement significatif dans la zone d'étude
Incidence modérée	<p>Caractéristique du projet susceptible de modifier modérément son environnement en provoquant:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Destruction ou altération dans une proportion moindre, ▪ Modification limitée des changements significatifs dans la zone d'étude
Incidence forte	<p>Caractéristique du projet susceptible de modifier fortement son environnement en provoquant:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Destruction ou altération forte ▪ Modification forte des changements significatifs dans la zone d'étude

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation	Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
					Aménageur	Constructeur	Bailleur

HABITAT, ENVIRONNEMENT URBAIN, EQUIPEMENTS ET SERVICES, ACTIVITES ECONOMIQUES

		Néant									
Habitat	Impacts directs : Construction et réhabilitation de logements permettant de proposer une diversification de typologies et de répondre à la demande de logements permettant notamment de concurrencer l'habitat péri-urbain	E	R	C	A						
	Impact direct : Amélioration du cadre de vie										
Equipements et services publics	Impact direct : Démolition et reconstruction de nombreux équipements publics	E	R	C	A						
	Impact direct : Accueil de nouveaux commerces et services										
Activités économiques	Impact direct : Accueil de nouveaux commerces et services										
	Impact direct : Baisse du nombre d'habitants										
		Néant									

		Néant									
PROPRIETE FONCIERE											
Foncier	Impact direct : Clarification et apport de cohérence	E	R	C	A						
Patrimoine	Impact direct : Avalorisation de la cité-jardin des cheminots	E	R	C	A						



Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation	Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi			
					Aménageur	Constructeur	Bailleur					
Paysage	Impact direct: Apport d'une entité paysagère aux Quartiers Ouest de Saint-Pol-sur-Mer	E	R	C	A		X	X		Vérification par les services de l'Etat de la cohérence des mesures ERC proposées par la CUD avec les documents réglementaires et de prescriptions (règlement PLU, CPAUPE,...).		
											Coût global des travaux	
Habitats	Destruction d'habitat Remodelage d'habitats	E	R	C	A		X	X		Vérification par les services de l'Etat de la cohérence des mesures ERC proposées par la CUD avec les documents réglementaires et de prescriptions (règlement PLU, CPAUPE,...). Suivi des mesures par un ingénieur écologue (localités à définir en phase de réalisation)		
											Pas de surcoût	
												Evolution spontanée à privilégier soit moindre coût qu'un aménagement paysager
												Variable en fonction des surfaces concernées
									Variable en fonction du nombre et du type de nichoirs et refuges installés Entre 100 et 150 euros l'unité (pose comprise)			
									Coût global des travaux			
MILIEU NATUREL												
		E	R	C	A	Mise en œuvre d'une gestion différenciée au niveau des espaces publics			X	Gestionnaire de l'ouvrage achevé et preneurs de lots		
											Coût global des travaux	
												Pas de surcoût
												Evolution spontanée à privilégier soit moindre coût qu'un aménagement paysager
									Variable en fonction des surfaces concernées			
									Variable en fonction du nombre et du type de nichoirs et refuges installés Entre 100 et 150 euros l'unité (pose comprise)			
									Coût global des travaux			



ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ ET MESURES PROPOSÉES

Enjeu / Thème analyse	Niveau d'incidence avant mesures	Niveau d'incidence après mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Acteurs concernés par les mesures			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
			E	R	C	A	Aménageur	Constructeur		
Faune	Destruction de l'habitation (<i>risette, Criqueot marginé, Oedipode aigue-marine, Decticeille chagriné</i>)	E	R	C	A					
	Destruction de l'essentiel des habitats les plus favorables (<i>Insectes</i>)									
	Destruction d'une partie l'habitat de nidification (jardins privatifs) et d'une partie des habitats (<i>Passereaux des jardins</i>)						X		Coût global des travaux	
	Destruction d'une partie l'habitat de nidification (jardins privatifs) et d'une partie des habitats (<i>Charadriiformes élégants, Linotte mélodieuse, Serin cini, Verdier d'Europe</i>)						X		Aucun coût (organisation de chantier) et économie d'énergie à terme une fois le site en fonctionnement.	Vérification par les services de l'État de la cohérence des mesures ERC proposées par la CUD avec les documents réglementaires et de prescriptions (règlement PLU, CPAUPE,...).
Flore	Destruction d'une partie des habitats d'alimentation mais très faible exploitation. Reconstitution d'habitats favorables (<i>Pipistrelle commune</i>)	E	R	C	A					
	Destruction probable des stations. Réimplantation possible par gestion différenciée d'espaces verts (<i>Cérasiste des champs</i>)									
	Destruction des stations. Réimplantation possible par gestion différenciée d'espaces verts (<i>Luzerne naine et Ophrys abeille</i>)									
	Destruction de la station (<i>Luzerne en faux et Fumeterre des murailles</i>)	E	R	C	A	X			environ 3000 euros (repérage et transplantation)	
Destruction probable de la station (<i>Chicorée sauvage</i>)										
Destruction probable de la station (<i>Orpin blanc</i>)										
Destruction probable de station	E	R	C	A			X		Coût global des travaux	



Enjeu / Thème analysé	Niveau d'incidence avant mesure†	Incidences du projet	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi			
			E	R	C		A	Aménageur	Constructeur			Baillieur		
Sols (S1 / S2)	Impact définitif : Destruction du sol en tant qu'écosystème (création de voiries et bâtiments)	MILIEU PHYSIQUE												
		E	R	C	A		* Conservation dans la mesure du possible de la végétation existante * Maintien des haies existantes en limite de parcelles * Diagnostic sur la cité des cheminots par la CUD et l'EPF qui sera suivi d'un plan d'action pour préserver les éléments végétaux et patrimoniaux intéressants et en bon état.	X				Vérification par les services de l'Etat de la cohérence des mesures ERC proposées par la CUD avec les documents réglementaires et de prescriptions (règlement PLU, CPAUPE,...).		
		E	R	C	A		Mise en place d'une stratégie de gestion globale des déchets/remblais à l'échelle de l'ensemble de l'opération	X	X					
		E	R	C	A		Renforcement des espaces plantés existants et création de cheminements plantés.	X	X					
		E	R	C	A		Réduction de la collecte « tout tuyau » par la création d'ouvrages aériens de gestion des eaux pluviales, qui permettront de ralentir les écoulements et de limiter les afflux vers le milieu récepteur	X	X					
		E	R	C	A		Infiltration des pluies fines via des ouvrages superficiels et paysagers si la perméabilité des sols est suffisante	X	X					
		E	R	C	A		Gestion économe de la ressource en eau potable: l'installation d'équipements hydroéconomes dans les constructions sera imposé, et l'installation de dispositifs de récupération des eaux pluviales sera préconisée, à minima pour l'arrosage des espaces verts	X	X	X			Vérification des principes d'ouvrages par les services de l'état dans le cadre du DUE	
		E	R	C	A		Intégrations d'espèces végétales adaptées au climat nécessitant peu d'arrosage	X	X	X				
		E	R	C	A		Limitation de l'usage des produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts	X	X	X				Coût global des travaux
		E	R	C	A		Création d'un système de prétraitement et décantation via des ouvrages superficiels et paysagers	X	X	X				Dimensionnement et définition des typologies d'ouvrages en phase réalisation
Climat	Impact permanent : Emission de gaz à effet de serre	E	R	C	A		Respect de la réglementation thermique en vigueur pour les nouvelles constructions	X	X				Vérification par les services de l'Etat de la cohérence des mesures ERC proposées par la CUD avec les documents réglementaires et de prescriptions (règlement PLU, CPAUPE,...).	
		E	R	C	A		Réhabilitation de 590 logements. Une partie des logements réhabilités par le bailleur habitat du Nord seront labellisés BBC	X	X	X				
		E	R	C	A		Renforcement des micro-centralités de proximité permettant de limiter les déplacements routiers	X	X	X				
		E	R	C	A		Développement des modes actifs par l'aménagement de voies piétonnes et cyclables	X	X	X				
		E	R	C	A		* Création d'îlots de fraîcheur et traitement paysager fort avec l'implantation d'espèces végétales locales, de cheminements plantés, d'ouvrages hydrauliques paysagers qui limiteront les effets d'îlots de chaleur et absorberont le CO2.	X	X	X				
		E	R	C	A		* Réflexion sur l'usage de matériaux à fort albédo, et la mise en oeuvre de construction bioclimatique	X	X	X				
		E	R	C	A		Dans le cadre du PLUHD en cours d'élaboration, il sera imposé un coefficient de biotope ainsi qu'une incitation à végétaliser les façades et / ou les toitures.	X	X	X				
		E	R	C	A		Raccordement des logements collectifs et du bâtiment au réseau de récupération de chaleur industrielle fatale	X	X	X				



Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Niveau d'incidence avant mesures			Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi	
		E	R	C	A	E	R		C	A	Aménageur			Constructeur
ENERGIE														
Réseaux	Impact permanent : Extension et renouvellement du réseau d'assainissement	Toutes les mesures permettant de limiter la consommation d'énergie et d'adopter des énergies propres et durables (cf. Climat)												
Déchets	Impact permanent : Création de gisements de déchets	Mesures en faveur de la réduction des déchets. Recherche d'un partenariat pour animer l'action en faveur du compostage actuellement en place dans le jardin Guynemer.												
RESEAUX ET DECHETS														
Néant														
MOBILITE ET DEPLACEMENTS														
Mobilité routière	Impact permanent : Création de nouvelles destinations (offre en commerces et services)	Développement d'une mixité fonctionnelle et renforcement de la centralité du quartier permettant de limiter les déplacements routiers												
Mobilité douce et alternative	Impact permanent : Encouragement à la pratique des modes doux et alternative	Toutes les mesures permettant de limiter la part modale de la voiture (cf. mobilités douces et alternatives)												
		Développement des voies douces sécurisées et continues												
Mobilité douce et alternative	Impact permanent : Encouragement à la pratique des modes doux et alternative	Installation de garages à vélo sécurisés dans l'espace public												
		Dans les lots d'habitats collectifs, les constructeurs et les bailleurs sociaux assureront la mise en place d'arceaux pour les visiteurs, et des locaux vélos seront réaménagés et/ou reconstruits en partenariat avec la Fédération des Usagers de la Bicyclette.												
Mobilité douce et alternative	Impact permanent : Encouragement à la pratique des modes doux et alternative	Réflexion sur le tracé des cheminements piétons afin qu'ils facilitent le report vers les arrêts de bus existants et les futurs arrêts												
Mobilité douce et alternative	Impact permanent : Encouragement à la pratique des modes doux et alternative	Réflexion entre la CUD et l'exploitant du réseau de bus pour le projet soit traversé par une ligne de bus												

Enjeu / Thème analysé	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation	Acteurs concernés par les mesures			Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi		
			Aménageur	Constructeur	Baillieur				
SANTÉ URBAINE ET RISQUES									
Santé, nuisance et risques	Altération de la qualité de l'air	E R C A	En phase de réalisation, en partenariat avec ATMO Hauts-de-France, une modélisation 3D permettra d'évaluer l'impact du projet sur la qualité de l'air à l'échelle du quartier et d'optimiser les aménagements (localisation et orientation des bâtiments...)	X			A définir	Vérification par les services de l'Etat de la cohérence des mesures ERC proposées par la CUD avec les documents réglementaires et de prescriptions (règlement PLU, CPAUPE,...).	
		E R C A	Toutes les mesures permettant de limiter l'altération de la qualité de l'air (cf. mobilité et déplacement)	X	X	X			
		E R C A	Limitation de l'exposition des personnes sensibles en implantant des équipements à proximité de la coulée verte et en les mettant à distance des axes majeurs de circulation	X	X				
		E R C A	Limiter l'implantation d'espèces végétales allergènes	X	X	X			
	Prise en compte des éventuels risques sanitaires	E R C A	En phase de réalisation des relevés complémentaires sur les sols seront réalisés au droit des zones considérées comme potentiellement impactées. En fonction du résultat les actions nécessaires seront mises en oeuvre conformément à la réglementation en vigueur	X					Coût global des travaux
		E R C A	Le city-stade sera déplacé en arrière des équipements publics	X					
	Génération de nuisance sonore	E R C A	Toutes les mesures permettant de limiter les déplacements routiers (cf. mobilité et déplacement)	X	X	X			
		E R C A	Isolation acoustique pour les bâtiments neufs et rénovés	X	X	X			
	Génération de nuisance lumineuse	E R C A	L'éclairage public sera refait en totalité, avec lampes à Led et lumineaires orientés vers le bas	X (ville)					
		E R C A	Toutes les mesures en faveur du renouvellement urbain (cf. environnement urbain)	X	X	X			
Diminution de l'insécurité publique	E R C A	Toutes les mesures en faveur de la pratique des modes doux (cf. mobilité douce et alternative)	X	X	X				
Encouragement à la pratique de pratiques sportives et de plein air	E R C A		X	X	X				

VI.2.14.2 - En phase de chantier

Voir tableaux ci-dessous.

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Niveau d'incidence avant mesures	Mesures d'évitement, de réduction, de compensation	Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures	Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
					Aménageur	Entreprises(s) chantier	
HABITAT, ENVIRONNEMENT URBAIN, EQUIPEMENTS ET SERVICES, ACTIVITES ECONOMIQUES							
Habitats				Néant			
Environnement urbain				Néant			
Equipements et services publics				Néant			
Activités économiques	Création d'emploi			Néant			
Démographie				Néant			
PROPRIETE FONCIERE							
Foncier				Néant			
PATRIMOINE							
Patrimoine				Néant			
PAYSAGE							
Paysage	Altération de la perception visuelle du quartier (dépôts de terre ou de matériaux, présence d'engins, ...)			Néant			
MILIEU NATUREL							
Habitats/ Faune/Flore	Potentiel propagation d'espèces végétales exotiques envahissantes	E	R	C	A	Mettre en place des mesures visant à lutte contre les espèces végétales invasives et leur dissémination	X
		E	R	C	A	Mise en place de mesures visant à limiter la pollution lumineuse	X
	Perturbation des espèces	E	R	C	A	Mise en place d'un phasage des travaux en fonction du cycle biologique d'espèces	X
	Potentiel pollution des milieux	E	R	C	A	Mise en place de Plan d'Assurance Environnement (PAE)	X
							L'ensemble des mesures ERC seront repris dans la Charte chantier à faible nuisances qui sera annexée aux marchés de travaux. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage)
							Suivi des mesures par un ingénieur écologue (modalités à définir en phase de réalisation)

Enjeu / Thème analysé	Incidences du projet	Niveau d'incidence avant mesures			Mesures d'évitement, de réduction, de compensation			Niveau d'incidence après mesures	Acteurs concernés par les mesures		Estimation des coûts des mesures	Mesures de suivi
		E	R	C	A	E	R		C	A		
MILIEU PHYSIQUE												
Sous-sol / sol Eaux souterraines et superficielles / source en eau potable	Terrassements, affouillements et dépôts de terre											
	Destruction du sol en tant qu'écosystèmes	E	R	C	A	Valorisation des terres végétales excavées Réutilisation des déblais/remblais directement sur le site Evacuation des matériaux et apport de terres pour réaliser les espaces verts				X		L'ensemble des mesures ERC seront repris dans la Charte chantier à faible nuisances qui sera annexée aux marchés de travaux. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage)
	Potentiel déversement (accidental ou non) d'un produit polluant pouvant migrer vers la nappe	E	R	C	A	Soumission par les entreprises à la réglementation en vigueur pour la prévention de la pollution des sols et des eaux superficielles et souterraines : réserves de produits polluants stockées de façon étanche, vidange ou nettoyage des engins de chantiers, etc.				X	/	
	Consommation en eau potable	E	R	C	A	Suivi des consommations avec un comptage de relevé ou détection de fuites et de dysfonctionnements				X		
Climat	Néant											
RESEAUX ET DECHETS												
Réseaux	Néant											
Déchets	Création de nouveaux gisements de déchets liés aux travaux de VRD, de construction, de déconstruction	E	R	C	A	Tri, évacuation, valorisation des déchets de chantier liés aux travaux de VRD				X		L'ensemble des mesures ERC seront repris dans la Charte chantier à faible nuisances qui sera annexée aux marchés de travaux. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage)
		E	R	C	A	Mise en œuvre d'une mission d'AMO «zéro déchets» afin conduire une opération de déconstruction intégrant des prescriptions de recyclage et de réutilisation des matériaux en circuit court				X	/	
	Augmentation du trafic poids lourds	E	R	C	A	Mise en place d'un plan de circulation				X		
	Perturbation du trafic liée aux travaux dans les espaces publics	E	R	C	A	Accès aux voiries pour les propriétaires riverains sera garanti et sécurisé (particulièrement l'accès aux activités économiques)				X		
Mobilité routière		E	R	C	A	Information des riverains vis-à-vis des périodes ou accès momentanément perturbés (pour les activités; les périodes seront définies en concertation avec un représentant des entreprises)				X		
Mobilité douce et alternative	Néant											
SANTÉ URBAINE ET RISQUES												
Santé, nuisance et risques	Augmentation des nuisances vibratoires, sonores et lumineuses	E	R	C	A	Limitation des émissions de poussières par un arrosage régulier, mise en place de bâches sur les résidus à l'air libre				X		L'ensemble des mesures ERC seront repris dans la Charte chantier à faible nuisances qui sera annexée aux marchés de travaux. Le contrôle sera assuré par l'aménageur (via le maître d'œuvre ou les assistants à maîtrise d'ouvrage)
		E	R	C	A	Respect des normes en vigueur concernant la réglementation acoustique				X	/	
		E	R	C	A	Les phases travaux seront réalisées de jour. En cas de nécessité (période hivernale), le chantier sera éclairé temporairement le matin ou en fin d'après-midi.				X		

VII. MÉTHODES ET ÉLÉMENTS DE PRÉVISION OU DES ÉLÉMENTS PROBANTS UTILISÉS POUR IDENTIFIER ET ÉVALUER LES INCIDENCES DU PROJET

Une présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial et apprécier les incidences du projet sur l'environnement est rédigé en préambule de chaque paragraphe concerné par une évaluation.

L'objet de ce chapitre est de donner au lecteur :

- Une présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial, évaluer les effets du projet sur l'environnement et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré
- Une description des difficultés éventuelles, de nature technique ou scientifique, rencontrées par le maître d'ouvrage pour réaliser cette étude.

L'analyse de l'état initial s'appuie sur l'observation du terrain, des cartes IGN et ou sur les documents, bases de données, et sites internet dont la liste est donnée en préambule de chaque paragraphe et reprise au chapitre XI.

Le diagnostic de la faune et de la flore du bureau d'études Alfa Environnement a été réalisé à partir de la bibliographie existante, et complété par des relevés de terrains.

Une étude de caractérisation de zone humide a également été réalisée par le bureau d'études Alfa Environnement
 Pour rédiger cet état des lieux, nous nous sommes attachés à commencer par une analyse globale, couvrant un périmètre élargi, pour ensuite cibler le terrain d'assiette du projet et ses abords immédiats.

La présentation des ambitions du projet a été rédigée par le maître d'ouvrage à partir du projet urbain validé au Comité National d'Engagement de l'ANRU du 04 juillet 2019, et des études préliminaires réalisées en novembre 2020 par le Groupement Osty / Egis.

L'analyse des effets du projet sur l'environnement consiste en leur identification et leur évaluation. L'identification est souvent basée sur le simple bon sens, et sur l'expérience du rédacteur. Elle vise à l'exhaustivité, tant pour les impacts directs (conséquence d'une action qui modifie l'environnement initial), que pour les impacts indirects (conséquence de cette action qui se produit parce

que l'état initial a été modifié par l'impact direct).

L'évaluation de l'impact suppose quant à elle que soit réalisée une simulation qui s'approche le plus de l'état futur. Notre démarche pour cela a donc consisté à mesurer les impacts sur la base de données factuelles et d'estimations empiriques. Certains domaines ont été plus faciles à aborder, car ils font l'objet d'une approche systématique et quantifiable. Des bases de données internes nous ont ainsi permis d'estimer les prévisions de besoins en eau potable et de rejets en eaux usées. Les effets ainsi quantifiés ont ensuite été appréciés en fonction de la vulnérabilité du milieu et des mesures de réduction envisagées.