

Département du Nord  
↪  
Arrondissement de VALENCIENNES  
↪  
Communauté d'Agglomération  
VALENCIENNES METROPOLE  
↪  
Commune d'AULNOY-lez-Valenciennes  
↪

Dossier n° E23000103/59

Enquête Publique du 29 janvier au 29 février 2024

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE :**  
**PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**  
**D'AMÉNAGEMENT DE L'ECO QUARTIER DES HAUTS D'AULNOY**  
**À AULNOY LEZ VALENCIENNES ET PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA**  
**CESSIBILITÉ DES BIENS NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET**



**Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur  
sur l'UTILITÉ PUBLIQUE**

## SOMMAIRE

1 Généralités concernant l'enquête	p 3
1.1 objet	
1.2.cadre légal et réglementaire	p 4
1.3.déroulement de l'enquête	
2 Analyse du projet	p 4
2.1.généralités sur la procédure	
2.2.description du projet	p 5
2.2.1.localisation	
2.2.2effets sur l'environnement	
2.3.analyse du projet	p 6
2.3.1.description du site	
2.3.2.principes d'aménagement	
2.3.3.compatibilité avec les documents d'urbanisme	p 7
2.3.4.les besoins de la commune	
2.3.5.les raisons du choix du site	p 8
2.3.6.les réseaux	
2.3.7.le choix du mode de chauffage	
2.3.8.les conséquences pour les habitants et riverains	p 9
3 Analyse des observations du public	
3.1. Les propriétaires d'une habitation ou d'un terrain inclus dans le périmètre de DUP	
3.2.La desserte de l'écoquartier, le stationnement et la circulation dans la commune	p 11
3.3.Les atteintes environnementales	p 12
3.4. La tranquillité des riverains	p 13
3.5. Les parcelles en zone d'aménagement concerté mais hors périmètre de DUP	p 14
3.6. Remarques sur la concertation préalable et la création de la ZAC	
4 Questions du commissaire enquêteur	
5. Analyse bilancielle	p 15
6.Avis du commissaire enquêteur	p 17

## **1 – GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE**

### **1.1 Objet de l'enquête :**

La décision d'engager la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique a été prise le 29 mars 2023 par le bureau de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole.

La présente enquête publique vise à permettre l'acquisition par la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole de parcelles présentées comme nécessaires à la réalisation de la ZAC écoquartier des Hauts d'Aulnoy créée par délibération du 14 décembre 2021 et ne saurait remettre en cause la création de la zone d'aménagement concertée.

Le périmètre de DUP proposé correspond au périmètre opérationnel sous maîtrise d'ouvrage communautaire qui ne comprend pas le réaménagement de la place Roger Salengro sous maîtrise d'ouvrage communale, ni la requalification de la rue du Pont d'Aulnoy qui fera l'objet d'une phase opérationnelle ultérieure. Ces trois opérations sont cependant présentées dans le dossier d'enquête publique unique comme constituant le projet global d'aménagement de la ZAC de l'Ecoquartier. Le périmètre de déclaration d'utilité publique (DUP) est inclus dans celui de la ZAC ainsi que le montre la carte ci-dessous, extraite du dossier d'enquête.



Or, dans un avis n° 358280 de décembre 1995, le Conseil d'Etat a estimé que lorsque la DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux et d'ouvrages au titre d'une opération d'aménagement « l'emprise de ces travaux correspondant à l'ensemble du territoire de la ZAC instituée à cette fin, la DUP doit porter sur le même périmètre ».

► *Malgré la jurisprudence en faveur d'une unité de périmètre entre la ZAC et la DUP, la présente enquête publique porte sur un périmètre de DUP inclus dans celui de la ZAC. Mon avis portera donc sur le seul périmètre de DUP.*

## **1.2 Le Cadre Légal et Réglementaire :**

La réalisation de ce projet de zone d'aménagement concerté est encadrée par les codes de l'environnement, de l'urbanisme et de l'Expropriation.

En application du code de l'Environnement, une étude d'impact a été réalisée et mise en consultation du public pendant un mois. En application du code de l'urbanisme, la création d'une zone d'aménagement concerté est soumise à la procédure de concertation préalable. Le bureau communautaire a approuvé le bilan de la concertation lors de sa séance du 9 décembre 2021 portant création de la ZAC écoquartier des Hauts d'Aulnoy.

L'acquisition parcelles par voie d'expropriation est régie par le code de l'expropriation, notamment les articles suivants :

- L 1, L 110-1 à L 141-2 relatifs à l'utilité publique ;
- R 111-1 à R 112-24 relatifs à l'enquête d'utilité publique et R. 131-1 à R. 132-4 relatifs à l'enquête parcellaire

## **1.3 Le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le dossier m'a semblé complet et aucun document n'a disparu. En dépit d'un léger retard dans la parution de l'avis d'enquête publique dans la presse, le public a été largement informé de la procédure et a eu toute latitude pour s'exprimer durant l'enquête.

L'information des propriétaires sur la procédure d'enquête parcellaire a été effectuée conformément aux dispositions du code de l'expropriation et de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique.

## **2 – ANALYSE DU PROJET**

### **2.1. Généralités sur la procédure**

L'enquête publique s'est déroulée du 29 janvier au 29 février 2024 en mairie d'AULNOY-lez-Valenciennes et via un registre numérique. Les observations pouvaient être consignées sur le registre ouvert en mairie, sur le site du registre numérique, sur une adresse de messagerie dédiée précisée dans l'arrêté préfectoral ou adressées au commissaire enquêteur en mairie.

La vérification de l'affichage sur le site a été réalisée par huissier. J'ai, pour ma part, vérifié cet affichage en mairie d'AULNOY-lez-Valenciennes, au siège de la CAVM et sur site.

L'avis a été inséré dans la presse ainsi que le prévoit l'arrêté préfectoral, mais il y a eu une insertion tardive dans l'un des journaux, incident compensé par la mise en ligne de l'avis d'enquête sur les site de l'agglomération et de la commune.

La notification aux propriétaires a été effectuée par la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole. J'ai fait le point avec ses services à la fin de l'enquête, le bilan de cette notification figure en annexe au rapport d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident dommageable et conformément à l'arrêté l'organisant. Il n'y a eu aucune visite ni aucune observation.

► *L'enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire s'est déroulée sans incident dommageable sur une période d'un mois .Les propriétaires ont été avisés par lettre recommandée avec avis de réception avant le début du créneau public.*

## 2.2. Description du projet

La ZAC écoquartier des Hauts d'Aulnoy constitue un projet ambitieux qui a vu le jour il y a une trentaine d'années mais a beaucoup évolué tant dans sa superficie que dans son aménagement. Le périmètre de DUP constitue une partie de cet écoquartier, qui ne fait pas l'objet d'une description détaillée qui lui est spécifique en termes de nombre de logements, de bâtiments publics et d'espaces verts. Les plans ci-dessous montrent quelques différences, certes minimales de périmètre mais qui ont conduit à des interrogations de la part des riverains.



Aménagements spécifiques au périmètre DUP



Plan guide issu de l'étude d'impact

### 2.2.1. Localisation

Le périmètre de la zone d'aménagement concerté est situé, entre deux parties de la commune d'AULNOY-lez-Valenciennes, il englobe le cimetière dont une extension est en cours. Il s'agit actuellement d'une zone plus hétérogène que le périmètre de DUP, qui est majoritairement composé de pâtures, vergers, friches et de petites maisons difficiles d'accès.

► *La localisation du projet permettra à la commune de se constituer une centralité nouvelle avec le déplacement de la mairie au sein de cette zone nouvelle.*

### 2.2.2. Effets sur l'environnement

Le projet de création de la ZAC a été soumis à évaluation environnementale et l'étude d'impact a fait l'objet d'une consultation par voie électronique, laquelle a donné lieu à des remarques concernant le problème de circulation rue Louis Blanc, les prévisions d'occupation, avec la proposition de limiter le nombre de logements à 200, les nuisances sonores liées à l'accroissement de population et la possibilité de ménager un accès au terrain de tennis par la rue Jean Moulin. Le bureau communautaire a considéré qu'aucune observation ne remettait en cause le projet global et tiré le bilan de la consultation publique avant de créer la ZAC lors de sa séance du 9 décembre 2021.

► *La zone d'aménagement concerté a été créée conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme et ses effets sur l'environnement ont été soumis à évaluation.*

## 2.3. Analyse du projet

### 2.3.1. Description du site

Dans sa configuration actuelle, le site comprend des friches herbacées, arbustives et boisées, quelques bâtiments anciens, dont certains encore occupés, des potagers et vergers, un terrain de stockage de matériaux et de voitures sur lequel une pollution du sous-sol n'est pas exclue. L'étude d'impact précise qu' « En l'absence d'aménagement, il peut être considéré que les boisements continueront à évoluer vers un stade plus mature tandis que, en l'absence de gestion, les milieux ouverts évolueront vers le stade de fruticées, puis de boisements. À terme, dans le cadre d'une pression de gestion inexistante ou très faible, le paysage de la zone d'étude s'homogénéiserait certainement vers un stade forestier mixte (composés de feuillus et de conifères). Certaines espèces exotiques envahissantes, déjà présentes sur le site, pourront gagner du terrain et s'étendre sur des surfaces plus importantes. Pour la faune, le maintien en l'état du site verra un possible développement de la diversité des espèces qui supportent la proximité de la présence humaine et des milieux urbains. Pour la faune, ce sont les espèces des petits bois et parcs urbains qui s'implanteront, ce qui permettra d'accroître la diversité de l'avifaune nicheuse. L'écureuil roux devrait ainsi persister sur site. Toutefois, le site ne serait pas accessible à la population, qui ne profiterait que marginalement de ses atouts. Les espaces dédiés aux potagers, vergers, ... continueraient à être exploités en agriculture urbaine. » Le principal enjeu « fort » du site est la biodiversité, avec la présence de certaines espèces remarquables dont l'écureuil roux.

Environ 120 arbres seront abattus mais le dossier précise que « la faune-flore existante sur le site sera valorisée, notamment, par la conservation des espaces naturels remarquables, un travail sur la continuité écologique des espaces verts, le choix d'essences végétales adaptées, la mise en place de nichoirs adaptés aux espèces présentes et de gîte à chiroptères, ... les éléments du patrimoine végétal les plus marquants seront intégrés aux espaces publics, et proposeront dès la livraison, une présence végétale forte. Il s'agit notamment d'environ 20 arbres à valeur patrimoniale conservés, environ 40 arbres conservés, et environ 250 nouveaux arbres plantés. »

L'artificialisation de 8 hectares d'espaces verts au sein d'un tissu urbain dense engendre une perte globale de services écosystémiques de 6,1%, et d'environ 5,1% des services de régulation offerts par les écosystèmes. En ce qui concerne les services de régulation climatiques (stockage du CO2 notamment), la baisse de capacité des milieux est significative, de l'ordre de 22,2%. Le projet présente aussi un moins bon service de maintien de la qualité des eaux (- 17,3%). L'addendum à l'étude d'impact précise (page 35) que ces calculs ne prennent pas en compte l'aménagement de toitures végétalisées, qui pourront permettre d'améliorer les services écosystémiques rendus.

► *La préservation de la biodiversité apparaît correctement appréhendée dans le projet. Cependant les aspects négatifs liés à la consommation foncière sont encore élevés et il conviendrait de les atténuer,*

### 2.3.2. Les principes d'aménagement

Le programme d'aménagement comprendra à terme les éléments suivants :

- La création d'environ 25 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis de manière indicative suivante : 23 500 m<sup>2</sup> dédiés à l'habitat, 1 500 m<sup>2</sup> dédiés aux commerces, services et équipements,
- L'aménagement de larges espaces publics paysagers,
- L'aménagement d'un parc en bande d'environ 15 000 m<sup>2</sup> et de jardins partagés.

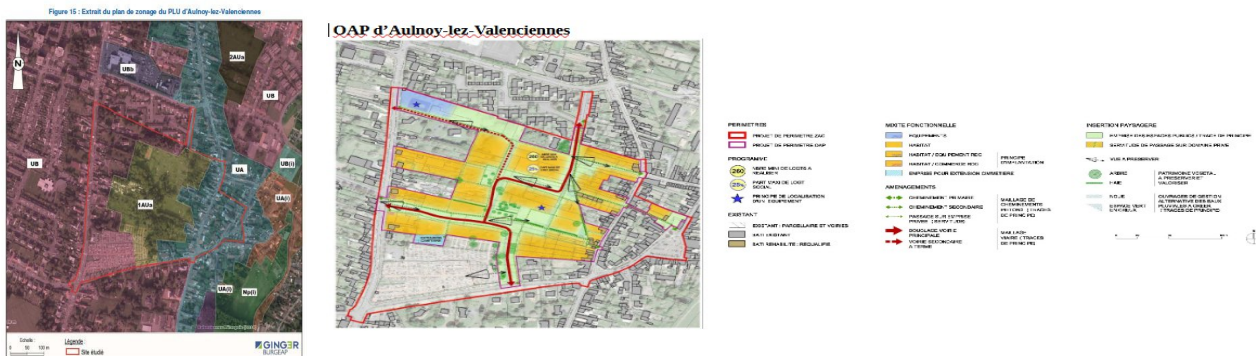
Le projet prévoit la création d'environ 23 500 m<sup>2</sup> de SDP de logements neufs, soit entre 260 et 300 logements neufs. Outre cela, une vingtaine de logements seront conservés et

réhabilités. Les futurs habitats présents sur site seront des habitats individuels groupés et intermédiaires. Les habitats du site seront à l'échelle du site avec des gabarits proches des existants. L'habitat s'inscrit dans le paysage et est fortement relié à son environnement naturel et bâti. Des aménagements de type commerce ou services seront également mis en place sur le site, ainsi que des équipements communaux dont la nature reste à préciser. De nouveaux commerces seront également aménagés en rez-de-chaussée de certains bâtiments. Les espaces publics ont été conçus pour limiter physiquement et visuellement la présence de la voiture dans le quartier. Les espaces verts, qui représentent 55 % de l'espace public, offrent une forte identité à ce nouveau quartier. Les cheminements piétons et cycles représentent environ 25 % de l'espace public.

► *Le projet présenté est celui de la zone d'aménagement concerté. La plupart des aménagements sont prévus au sein du périmètre de DUP.*

### 2.3.3. Compatibilité avec les documents d'urbanisme :

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 11 mars 2021 et devenu opposable à compter du 1er avril 2021, l'emprise du projet est située en zonage 1AUa du PLU d'Aulnoy-lez-Valenciennes. Le zonage 1AUa est un secteur d'extension à court ou moyen terme correspondant au projet de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) de l'éco-quartier d'Aulnoy-lez-Valenciennes, pour lequel des règles spécifiques s'appliquent. Le projet devra donc être compatible à l'OAP, mais également conforme au CPAUPE (Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales) et aux fiches de lot.



### 2.3.4. Les besoins de la commune

La Mission Régionale d'Evaluation Environnementale avait recommandé de justifier précisément le projet au regard des besoins en logements et d'étudier différentes variantes afin de réduire l'imperméabilisation des sols. Selon le SCoT en vigueur « La démographie s'est stabilisée depuis une dizaine d'années, après avoir connu une forte diminution directement liée à la crise économique de la fin des années 70. Malgré le rebond économique, le solde migratoire reste négatif. Mais ce dernier est compensé par le solde naturel. Les changements sociaux entraînent également la croissance du nombre de ménages. Un scénario d'attractivité du territoire envisage une augmentation de population de l'ordre de 3,5% à l'horizon 2030, amenant un besoin de construction de logements estimé à 1 600 logements par an. La création mais également la réhabilitation des logements devront répondre aux enjeux sociaux (vieillesse de la population, décohabitation...) et environnementaux (rénovation thermique, maîtrise de la périurbanisation...) actuels. » Le SCoT vise une « augmentation des densités des constructions globalement, permettant d'atteindre 30 logements par hectare en moyenne.

(35 pour les communes de la couronne du pôle central comme Aulnoy-lez-Valenciennes). Ces objectifs de densité seront déclinés dans le DOO par typologie de communes. L'objectif de recyclage du foncier urbain (dents creuses, densification de l'existant, renouvellement urbain...) amène le SCoT à définir un objectif de construction en renouvellement urbain de 45%. » La densité retenue au sein du projet varie entre 85 à 500 logements à l'hectare selon la typologie (individuel, intermédiaire et collectifs). Pour le secteur de l'agglomération centrale auquel Aulnoy-lez-Valenciennes appartient les besoins en production de logements sont estimés à 4 785 logements sur la période 2014-2030 (étude d'impact page 148).

► *Le nombre de logements à créer semble compatible avec les estimations des besoins et leur densité est conforme aux orientations définies par le SCot. Cette densité permet de limiter la consommation foncière.*

#### 2.3.5. Les raisons du choix de ce site

L'emplacement retenu est qualifié de « dent creuse », de liaison entre le vieil et le nouvel Aulnoy, en zone centrale de l'agglomération de Valenciennes. Le SCot mentionne la présence de nombreuses friches potentiellement polluées au cœur du tissu urbain constituant des enjeux majeurs de reconquête urbaine. Le recensement des friches industrielles, élargi aux friches commerciales et à certaines friches urbaines importantes, a été renouvelé en 2010 dans le cadre de l'élaboration du SCoT. Le stock de friches est évalué en 2010 à 660 hectares répartis sur l'ensemble du territoire. Le SCoT précise « Dans un souci d'économie d'espace, de préservation de l'outil agricole mais également de préservation des paysages et de réduction des distances, l'urbanisation se fera prioritairement en renouvellement urbain avec un objectif de 45% des constructions neuves en tissu urbain existant. Il s'agit de continuer la reconquête des friches en milieu urbain et d'urbaniser en priorité les « dents creuses » mais aussi de réutiliser le foncier bâti existant vers une mutation à vocation résidentielle de l'espace.

► *Le choix du site est entièrement compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale. Toutefois, compte tenu du nombre élevé de friches en milieu urbain, il aurait été souhaitable de connaître les raisons pour lesquelles ce site, riche en biodiversité a été retenu.*

#### 2.3.6. Les réseaux

Le réseau d'alimentation en eau potable est présenté comme suffisant pour desservir le nouveau quartier mais des dispositifs de défense incendie seront à prévoir. Le nombre de logements créé devra être compatible avec les capacités de la station d'épuration de Valenciennes. La desserte du nouveau quartier nécessitera le déploiement de nouvelles infrastructures électriques.

► *Le nombre de logements à construire devra être compatible avec les capacités de la station d'épuration à laquelle est rattachée la commune d'Aulnoy-lez-Valenciennes.*

#### 2.3.7. Le choix du système de chauffage

La communauté d'agglomération a retenu en premier choix la production de chaleur et eau chaude sanitaire via chaudière à pellets et en second choix la production de chaleur via chaudière à condensation gaz + WMC double flux + appoint eau chaude sanitaire par panneaux solaires thermiques.



S'agissant de l'utilisation de pellets, une production locale existe, ce qui permet de réduire les effets négatifs sur le climat de transports sur de longues distances. Il s'agit d'une source d'énergie renouvelable intéressante lorsqu'elle utilise des déchets de bois. Il est cependant indispensable de s'assurer que les besoins grandissants pour ce mode de chauffage n'engendrent pas de coupes excessives dans nos forêts (ce qui me semble déjà être le cas dans la forêt de Saint Amand que je parcours régulièrement), ce qui aurait un effet très négatif pour le climat car les émissions de CO<sub>2</sub> ne seraient plus compensées par nos forêts. On estime, en effet, que la déforestation provoque des rejets de CO<sub>2</sub> à hauteur de 20 % des émissions mondiales. Le choix d'une chaudière à pellet performante permet de réduire les émissions de CO, CO<sub>2</sub>, HAP, particules fines, NO<sub>2</sub>.

► *Le choix d'une chaudière à pellets est présenté comme une solution vertueuse ses conséquences sur la qualité de l'air ne sont cependant pas détaillées. Si le système de pellets devait être privilégié, il conviendrait de s'assurer à la fois de la performance de la chaudière en matière de rejets de polluants et de l'origine et de la nature des bois utilisés afin de préserver la bonne gestion et le potentiel de captation de CO<sub>2</sub> et des forêts.*

#### 2.3.8. Les conséquences du projet pour les habitants et les riverains

L'étude d'impact analyse les conséquences de la phase de chantier pour les riverains et décrit les mesures prises pour rendre cette phase acceptable.

Les riverains du périmètre de DUP ainsi que les personnes dont la propriété est concernée par la procédure d'expropriation sont largement inquiets. Leurs interrogations sont traitées dans la partie analyse des observations du public.

► *La tranquillité des riverains devra être préservée pendant toute la phase de travaux. Un diagnostic de l'habitation mitoyenne de celles devant être démolies pourrait utilement être réalisé préalablement de manière à faciliter la résolution de litiges éventuels.*

### **3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

L'enquête publique a suscité des observations qui peuvent être regroupées en fonction des thèmes suivants : opposition au projet par les personnes dont la propriété est expropriée, problème de desserte de l'écoquartier et circulation dans Noyau-lez-Valenciennes, atteintes environnementales, Il ressort aussi de cette enquête que l'information sur l'évolution du projet ayant conduit à la création de l'écoquartier n'a pas permis aux riverains de connaître les objectifs poursuivis et les conséquences sur leur lieu de vie, ce qui engendre des interrogations de la part des riverains et des demandes en ce qui concerne leur tranquillité.

#### **3.1. Les propriétaires d'une habitation ou d'un terrain inclus dans le périmètre de DUP**

##### **3.1.1 Les habitations (observations C1, O1, O2 et O4)**

L'aménagement de l'écoquartier permet d'éviter l'abattage de certains arbres et de sauvegarder l'habitat des animaux protégés : écureuil roux et chiroptères. Il est très louable de protéger la biodiversité mais l'arrachement d'êtres humains à leur environnement constitue souvent un traumatisme qu'il convient d'éviter au maximum.

Les parcelles AC 177 et AC 181 sont présentées par la CAVM comme indispensables au projet car situées dans l'assiette foncière de la future voie.

La parcelle AC 173, située à proximité de cette nouvelle voie et au centre du projet apparaît nécessaire également à la réalisation des aménagements prévus.

Ainsi que le montre la vue ci-dessous, la parcelle bâtie AC 166 est située derrière une parcelle déjà acquise par la collectivité pour la réalisation de son projet, son acquisition ainsi que celle du jardin attenant AC 165 paraît cohérente avec l'aménagement projeté.



► S'agissant de la question du relogement, il me semble indispensable que l'accompagnement par les services de la CAVM ne se limite pas à proposer un logement locatif dans un secteur éloigné mais prenne en compte les attentes des intéressés afin de ne pas ajouter de la détresse à une situation déjà largement traumatisante.

### 3.1.2 Les terrains (observations R3, O3 et C5)

Les parcelles AC 199 et 200 d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, correspondent à une prairie fauchée, riche en biodiversité. La CAVM répond que l'indemnisation ne peut se baser sur du terrain à bâtir.

S'agissant de la parcelle AC 146 les remarques formulées oralement au sujet de l'indemnisation n'ont pas été confirmées par écrit. Il semble difficile de considérer le terrain comme constructible actuellement, le montant de l'indemnisation sera fixé par les services de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée concernant l'indemnisation.*

Les parcelles AC 258, 259, 262, 537 et AC 817 sont la propriété de personnes exerçant une activité commerciale qui les conduit à stocker différentes choses dont des véhicules et des remorques. Ils possèdent aussi des poneys. Les intéressés se plaignent de la perte de surface pour leur stockage et leurs animaux. Dans le résumé non technique de l'étude d'impact est précisé en page 25 « En l'absence de mise en œuvre du projet, le site maintiendra sa configuration actuelle, à savoir des friches herbacées, arbustives et boisées, quelques bâtiments anciens, des potagers et vergers, un terrain de stockage de matériaux et de voitures. Il s'agit d'habitats relativement hétérogènes et présentant un caractère anthropique ou naturel selon les cas. Aucune évolution notable n'est pressentie par rapport à cet état. Il est à noter par exemple que la pollution du sous-sol éventuellement présente au droit du terrain de stockage resterait en place. » Il semble donc que le projet

visé à supprimer l'activité telle qu'elle est menée même si l'expropriation n'est que partielle et ne fait pas obstacle à son maintien sur un espace plus réduit. La demande des intéressés vise aussi à sécuriser leurs stockages contre les intrus, ce qui n'était pas nécessaire jusque là mais le deviendrait dans le cadre de l'aménagement du site. Ils demandent également à bénéficier d'un accès supplémentaire et la possibilité de construire un car-port.

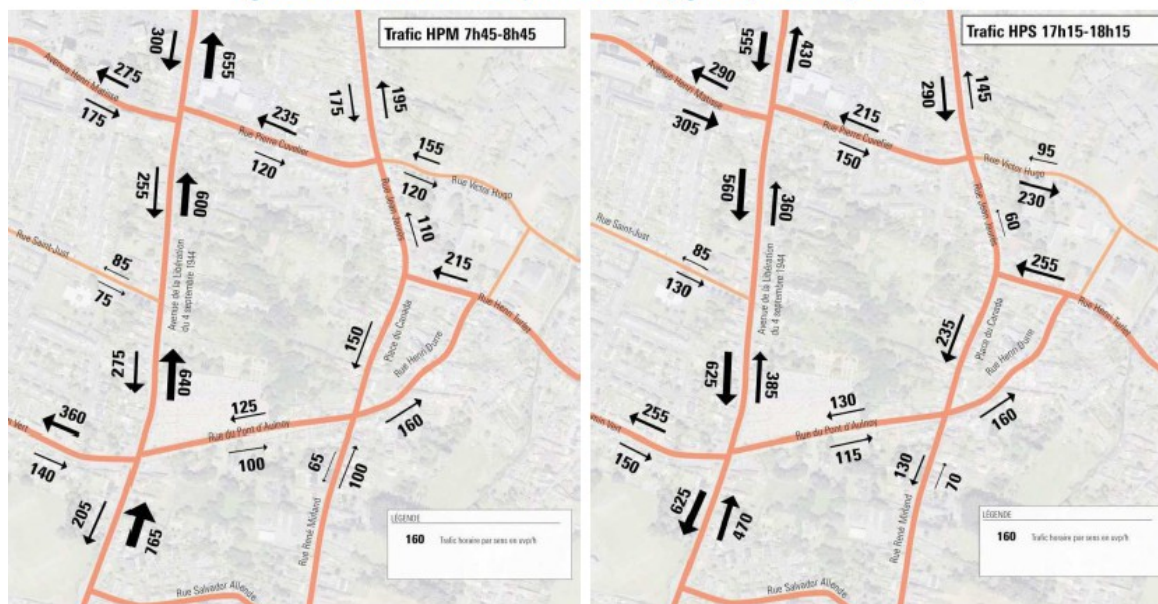
► Les stockages relèvent en fonction de leur importance, soit des pouvoirs de police du maire soit de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. L'activité de stockage, dans la mesure où elle n'est pas en contradiction avec les dispositions légales et réglementaires doit pouvoir être maintenue ou déplacée. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse formulée aux demandes d'aménagement toutefois, si les stockages sont maintenus, comme cela semble être le cas, il apparaît de l'intérêt de tous de mettre en place une clôture à la fois sécurisante et apte à améliorer l'aspect visuel depuis l'écoquartier.

### 3.2. La desserte de l'écoquartier, le stationnement et la circulation dans la commune (observations R2, C1 et C2)

La CAVM précise notamment que « Le projet est pensé pour encourager l'usage des modes de transport actifs. En effet, des espaces publics larges dédiés aux piétons et cycles sont présents sur le site. La place accordée à la voiture est limitée et le projet respecte le règlement du PLUi en matière de stationnement.

Le nombre de véhicules aux heures de pointe étaient en juillet 2018 les suivants :

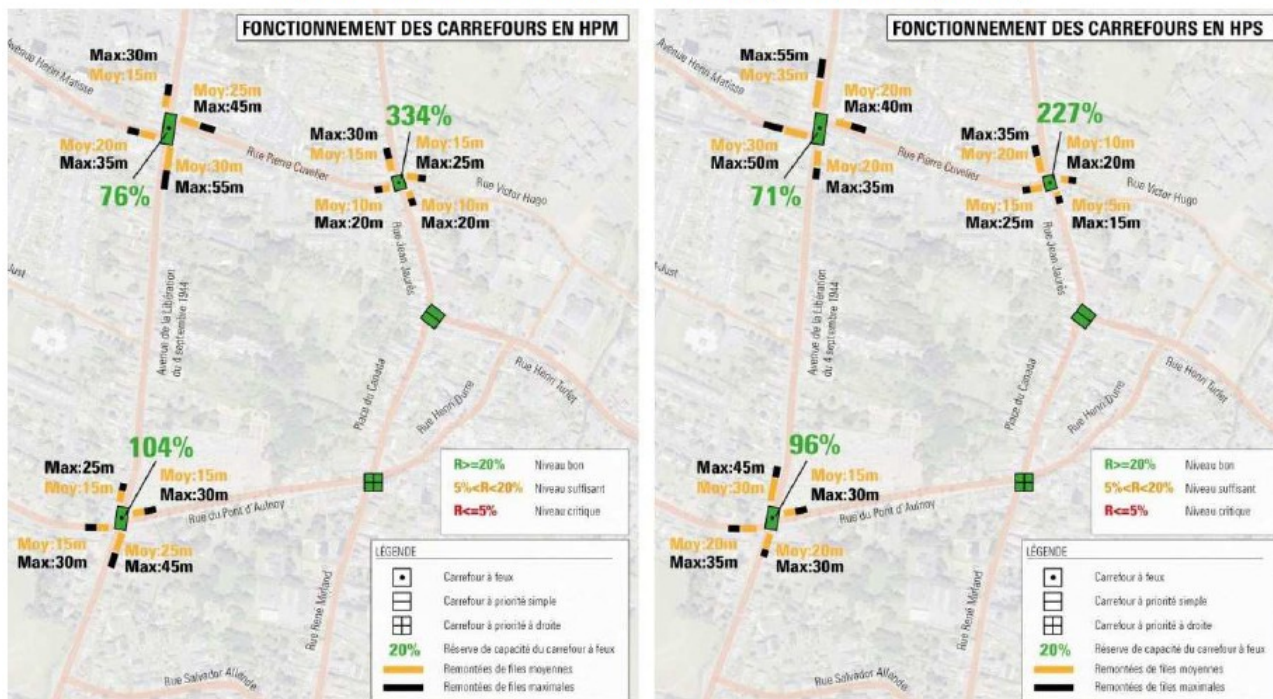
Figure 26 : Trafics aux heures de pointe du matin (à gauche) et du soir (à droite)



Source : Etude de trafic RR&A, juillet 2018.

La fluidité aux carrefours était plutôt bonne à cette même période, comme le montre le graphique suivant :

Figure 27 : Trafics aux heures de pointe du matin (à gauche) et du soir (à droite)



Source : Etude de trafic RR&A, juillet 2018.

► La construction des logements augmentera forcément le trafic automobile mais la voiture n'est pas le seul moyen de desserte de l'îlot et le réseau apparaît capable de supporter sans graves encombrements la hausse significative du trafic routier liée au projet.

### 3.3 Les atteintes environnementales (observations R3, R6 et C6)

Les remarques formulées concernent la perte de biodiversité, l'artificialisation des sols, la disparition d'un « puits de carbone » et d'un îlot de fraîcheur peu en rapport avec l'affichage « Ecoquartier ».

La CAVM précise dans son mémoire en réponse que : « La commune d'Aulnoy-lez-Valenciennes a connu ces dernières années une profonde mutation du fait de la diminution de sa population. Cette situation a amené la puissance publique à décider d'investir un important potentiel foncier de 15ha situé au cœur de la commune. Ainsi, ce projet sera un moyen d'endiguer le déclin de population de la commune en permettant l'accueil de nouvelles populations. Le site libre de construction situé à la jonction du vieil et du nouvel Aulnoy au cœur de la ville, présente par ailleurs des atouts essentiels pour réaliser un projet d'aménagement destiné prioritairement à l'habitat compte tenu de sa situation entre le bourg historique et la ville contemporaine et de sa qualité paysagère. Les souhaits des collectivités sont de réaliser ce projet en respect des objectifs de développement durable, en y intégrant de fortes exigences environnementales et en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, conformément aux orientations du SCoT du Valenciennois. Le projet d'aménagement s'inscrit en outre dans une démarche de respect du territoire par l'intégration dans son environnement et la valorisation du patrimoine bâti et paysager du site. C'est notamment dans cet objectif que le plan masse du projet a évolué, avec le maintien d'espaces verts et arbres remarquables. L'objectif était alors de préserver au maximum les qualités en place et de permettre une continuité écologique des espaces verts, qui représentent 55% de l'espace public du nouveau quartier. »

► *Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée mais souligne néanmoins que le pourcentage des espaces verts correspond au projet de ZAC mais le dossier ne fournit aucune précision de cet ordre en ce qui concerne le périmètre de la DUP.*

S'agissant de la perte d'un puits de carbone, on considère que les prairies constituent des puits nets pour le CO<sub>2</sub> atmosphérique, stockant de 500 à 1200 kg c/ha/an selon les modalités de gestion. Le projet prévoit l'abattage de 120 arbres et la plantation de 250 autres, lesquels mettront plusieurs années avant d'avoir atteint un potentiel de captation du CO<sub>2</sub>. On estime en effet que : « la conversion d'une prairie (ou d'une forêt) en culture, du simple fait du travail du sol, engendre un déstockage de carbone deux fois plus rapide et deux fois plus important durant les 20 premières années que le stockage induit par la conversion inverse; » (source <https://hal.inrae.fr/hal-02824535>).

► *L'aménagement produira inévitablement une perte de capacité de captation du CO<sub>2</sub> importante, que ne parviendra pas à compenser rapidement la plantation de nouveaux arbres. Une solution complémentaire devra donc être recherchée comme par exemple les toitures végétalisées ou l'utilisation du lierre.*

S'agissant de la question de l'îlot de fraîcheur, l'étude d'impact précise que « La création de nouveaux bâtiments et de surfaces imperméabilisées (stationnement, voirie...) ainsi que la réduction du couvert végétal contribueront à augmenter l'effet d'îlot de chaleur urbain. Toutefois ce constat est à relativiser, si on considère que le projet permet de maintenir un certain nombre d'espaces verts et perméables. On peut conclure que l'impact sera négatif, direct et modéré. »

Les bâtiments construits devront respecter la norme RT 2020 et seront dotés du label Energie Positive et Réduction Carbone, La RT encourage une climatisation naturelle grâce à la conception bioclimatique et la température intérieure conventionnelle (TIC) sans toutefois interdire la climatisation.

► *La climatisation naturelle devra être privilégiée dans les logements.*

#### **3.4. La tranquillité des riverains** (observations E1, R2, R4, R5 et C4)

► *Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la CAVM à respecter les accords conclus lors de l'acquisition de la parcelle AC 868.*

L'aménagement du site a pour conséquence d'ouvrir un accès à des terrains actuellement inaccessibles (observations R4 et R5) La CAVM n'apporte aucun élément sur la nature des dispositifs qui seront mis en place pour clôturer les propriétés.

► *Le commissaire enquêteur estime nécessaire de prévoir l'aménagement d'une clôture permettant aux intéressés de conserver un niveau de sécurité équivalent à celui existant aujourd'hui.*

L'augmentation de la population attendue suscite des interrogations quant au stationnement des véhicules et aux nuisances occasionnées par un trafic routier accru. (observations R2 et C4). Le nombre de places de stationnement et l'accroissement du trafic ne devraient pas entraîner de nuisances.

► *Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la CAVM concernant l'aménagement envisagé, la desserte du quartier et l'organisation une réunion publique au cours du deuxième semestre 2024.*

### **3.5. Les parcelles en zone d'aménagement concerté mais hors périmètre de DUP (observations E3, R1, R4, R5, C2, C3 et C4)**

La CAVM précise dans sa réponse qu'elle n'interviendra pas sur les parcelles AC 221 et AC 782. En ce qui concerne les autres parcelles situées dans le périmètre de la ZAC voire même dans son périmètre opérationnel mais pas en périmètre de DUP, elle ne formule aucun engagement, précisant que « Certaines propriétés ont été exclues du plan guide lors de l'avancée des études. » L'enquête publique a porté sur un périmètre de DUP identique au parcellaire, aucune procédure expropriation ne vise actuellement ces immeubles.

Il existe un droit de délaissement ouvert à tout propriétaire d'un bien immobilier soumis à des prescriptions d'urbanisme, notamment dans le cadre des procédures d'aménagement urbain. En ZAC, l'article L 311-2 du code de l'urbanisme dispose qu'« à compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité (..) à l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L 230-1 ». Selon l'article L 230-3, « le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. » L'aménageur ne peut, en principe, simplement renoncer à acquérir pour faire obstacle à l'exercice d'un droit de délaissement. Dans ce cas, les parcelles concernées, dans la mesure où elles ne sont pas indispensables au projet, peuvent être retirées du périmètre de la ZAC, par simple délibération, qu'il est recommandé de précéder d'une nouvelle concertation.

► *La délimitation d'un périmètre de zone d'aménagement concerté très étendu par rapport au périmètre opérationnel est susceptible d'affecter la sécurité juridique du projet, son économie et son calendrier prévisionnel. Le commissaire enquêteur recommande de réexaminer le périmètre de la ZAC pour le faire coïncider avec le projet d'aménagement.*

### **3.6. Remarques sur la concertation préalable et la création de la ZAC (observations R2 et C3)**

L'aménagement de l'écoquartier a fait l'objet de plusieurs modifications depuis la genèse du projet, et certaines personnes ont pu ignorer le déroulement d'une concertation pour diverses raisons. Toutefois, la création de la zone d'aménagement concerté s'est déroulée conformément à la réglementation, ainsi que le rappelle la CAVM dans sa réponse au procès verbal de synthèse.

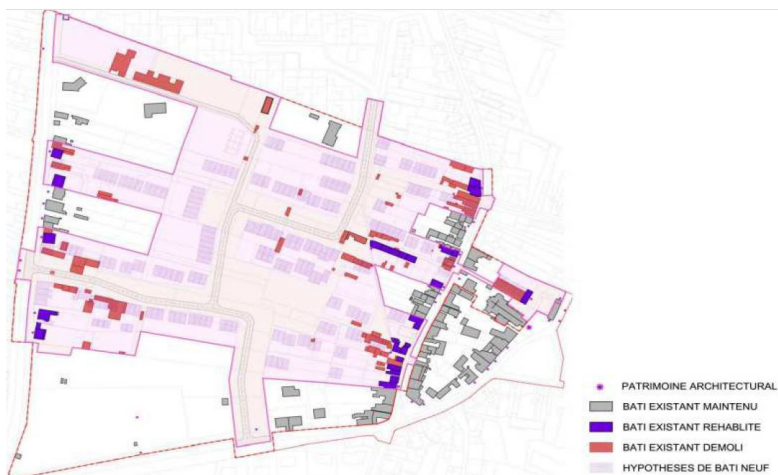
► *Le commissaire enquêteur estime que la zone d'aménagement concerté a été créée dans des conditions conformes au code de l'urbanisme.*

## **4 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'examen du projet d'aménagement m'avait conduit à poser trois questions auxquelles la communauté d'agglomération n'a pas répondu.

4.1. Des solutions alternatives à l'expulsion des résidents peuvent-elles être mises en œuvre ?

Cette question était motivée par l'imprécision du dossier sur les immeubles à maintenir, réhabiliter ou démolir. En effet, les maisons objet des observations orales 1 et 2 apparaissent sur le schéma ci-dessous (extrait de l'étude d'impact) comme devant être réhabilitées alors que dans la réponse au procès verbal de synthèse elles sont présentées comme correspondant à l'assiette foncière de la future voirie alors que les plans ci-dessous, tous extraits de la notice explicative relative à la présente enquête, montrent que ces maisons sont exclues du tracé de la voirie mais feraient partie d'un allotissement.



Source : COPIL N°4 - 7 septembre 2018



► L'évolution constante du projet depuis la création de la zone d'aménagement concerté conduit à présenter des documents contradictoires.

#### 4.2 Le mode de chauffage

La question était motivée par le projet de réseau de chaleur urbain alimenté par les industriels du secteur, évoqué par un élu de la commune à l'issue de l'enquête publique.

► Le commissaire enquêteur regrette l'absence de réponse sur ce sujet.

#### 4.3 La disparition des prairies dans le cadre du projet

Les prairies ont, à l'instar des forêts un pouvoir de captation du CO2 non négligeable et le seul fait de les retourner libère du CO2 dans l'atmosphère. Ce point a fait l'objet du point 3.3 des présentes conclusions.

► Le commissaire enquêteur estime que la disparition des prairies va entraîner une perte des capacités de captation de CO2 qu'il est souhaitable de compenser de manière complémentaire à la plantation d'arbres.

## **5 - ANALYSE BILANCIELLE**

### **5.1. Le projet présenté à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?**

► *L'opération envisagée vise à répondre à la demande de logements identifiée au Schéma de Cohérence Territoriale, tout en limitant, par une densité d'habitat élevée, la consommation foncière. Elle peut donc, à ce titre, être considérée comme ayant un caractère d'intérêt général.*

### **5.2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?**

► *Les modifications successives du projet et l'incohérence des plans figurant au dossier présenté à l'enquête publique ne permettent pas d'affirmer que les expropriations envisagées sont toutes nécessaires et ne permettent pas non plus d'affirmer l'inverse.*

### **5.3. Le bilan coût-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?**

#### **5.3.1. Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ?**

La création de logements conformes aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale sur le site nécessite un aménagement complet : voiries, réseaux, prise en compte des risques d'inondations, de la biodiversité... La multiplicité des propriétaires constitue un obstacle majeur à l'acquisition amiable des parcelles en vue de la réalisation d'une opération homogène.

Le choix du site d'implantation du projet a été retenu depuis de nombreuses années pour sa localisation entre deux parties urbanisées de la commune d'Aulnoy-lez-Valenciennes, à proximité du réseau de transports en commun et des commerces. Il se situe aussi à environ 5 km du centre ville de Valenciennes.

Le périmètre de DUP accueille essentiellement des jardins et des secteurs en friches végétalisées, des potagers... à l'exception de quelques constructions en périphérie et une zone de stockage de véhicules.

► *Les enjeux poursuivis justifient totalement les atteintes à la propriété privée.*

#### **5.3.2. Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?**

Le total des dépenses à effectuer pour réaliser le projet d'aménagement défini dans le dossier d'enquête préalable à la DUP est de 13 908 407 € hors taxes dont 8 512 758,79 € pour les travaux de démolition et aménagement (y compris la voirie mais hors constructions) et 5 395 668,21€ au titre des acquisitions foncières (la moitié environ ayant déjà fait l'objet d'une acquisition).

Le budget 2024 de la communauté d'agglomération s'élève à environ 150 millions d'euros en termes d'investissement et la densité de logements programmée permettra de rentabiliser un prix au m<sup>2</sup> relativement élevé.

► *La dépense apparaît tout à fait supportable pour les finances de la communauté d'agglomération.*

#### **5.3.3. Les inconvénients d'ordre social**

L'enquête publique a permis de mettre en évidence les inconvénients d'ordre social que sont l'intérêt, pour les propriétaires, d'être suffisamment et rapidement indemnisés pour acquérir un bien équivalent. Le relogement devra



être étudié avec soin pour satisfaire au plus près aux souhaits des personnes déplacées.

Les inquiétudes des riverains du projet en lien avec l'augmentation de la population (trafic, stationnement) ont été examinées et ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.

Les inquiétudes des riverains pour la sécurité des accès à leur propriété devront être prises en compte.

► *La prise en considération des attentes des personnes expropriées et de celles des riverains pour assurer leur tranquillité devrait conduire à une bonne acceptation du projet.*

#### 5.3.4. Les atteintes à d'autres intérêts publics

L'artificialisation des sols conduit à une moindre captation du CO<sub>2</sub> et à un effet accru de type « îlot de chaleur » que les espaces verts envisagés ne compenseront probablement pas totalement en raison de la surface des prairies utilisées par le projet et du temps nécessaire aux jeunes arbres pour atteindre des niveaux de captation du CO<sub>2</sub> suffisants.

► *La faisabilité d'une amélioration du projet en ce qui concerne la captation du CO<sub>2</sub> devrait être étudiée.*

### **5.4. Les autres critères à envisager**

#### 5.4.1. Le choix de l'emplacement

L'emplacement est idéalement situé à proximité de la mairie, des écoles, réseaux de transport pour permettre la création de logements. Cependant, il s'agit actuellement d'un espace vert en ville, abritant des espèces protégées (écureuil, chauve-souris) et présentant un intérêt environnemental.

► *L'emplacement est approprié à la densification de l'habitat et l'étude d'impact a montré la bonne prise en considération des enjeux vis à vis de la biodiversité, mais le projet apparaît perfectible en ce qui concerne l'empreinte carbone.*

#### 5.4.2. La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

► *Ainsi qu'indiqué plus haut, le projet est totalement compatible avec les documents d'urbanisme existants.*

## **6 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- L'enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire s'est déroulée sans incident dommageable sur une période d'un mois. Les propriétaires ont été avisés par lettre recommandée avec avis de réception avant le début du créneau public. ;
- le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Valenciennois, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Escaut, le Plan de Prévention des risques Inondations de la Rhônelle, le Plan de Protection de l'Atmosphère ;
- La localisation du projet permettra à la commune de se constituer une centralité nouvelle avec le déplacement de la mairie au sein de cette zone nouvelle ;

- La zone d'aménagement concerté a été créée conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme et ses effets sur l'environnement ont été soumis à évaluation ;
- La préservation de la biodiversité apparaît correctement appréhendée dans le projet ;
- Le nombre de logements à créer semble compatible avec les estimations des besoins et leur densité est conforme aux orientations définies par le SCot. Cette densité permet de limiter la consommation foncière ;
- Le choix du site est entièrement compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Le nombre de logements à construire devra être compatible avec les capacités de la station d'épuration à laquelle est rattachée la commune d'Aulnoy-lez-Valenciennes ;
- Le choix d'une chaudière à pellets est présenté comme une solution vertueuse ses conséquences sur la qualité de l'air ne sont cependant pas détaillées. Si le système de pellets devait être privilégié, il conviendrait de s'assurer à la fois de la performance de la chaudière en matière de rejets de polluants et de l'origine et de la nature des bois utilisés afin de préserver la bonne gestion et le potentiel de captation de CO2 et des forêts ;
- La tranquillité des riverains devra être préservée pendant toute la phase de travaux. Un diagnostic de l'habitation mitoyenne de celles devant être démolies pourrait utilement être réalisé préalablement de manière à faciliter la résolution de litiges éventuels ;
- S'agissant de la question du relogement, il me semble indispensable que l'accompagnement par les services de la CAVM ne se limite pas à proposer un logement locatif dans un secteur éloigné mais prenne en compte les attentes des intéressés afin de ne pas ajouter de la détresse à une situation déjà largement traumatisante ;
- La construction des logements augmentera forcément le trafic automobile mais la voiture n'est pas le seul moyen de desserte de l'îlot et le réseau apparaît capable de supporter sans graves encombrements la hausse significative du trafic routier liée au projet ;
- L'aménagement produira inévitablement une perte de capacité de captation du CO2 importante, que ne parviendra pas à compenser rapidement la plantation de nouveaux arbres. Une solution complémentaire devra donc être recherchée comme par exemple les toitures végétalisées ou l'utilisation du lierre ;
- Pour lutter contre l'effet « îlot de chaleur », la climatisation naturelle devra être privilégiée dans les logements ;
- Les clôtures du site devront permettre d'assurer un niveau de sécurité équivalent à celui existant aujourd'hui ;
- La zone d'aménagement concerté a été créée dans des conditions conformes au code de l'urbanisme, cependant, la délimitation d'un périmètre de zone d'aménagement concerté très étendu par rapport au périmètre opérationnel est susceptible d'affecter la sécurité juridique du projet, son économie et son calendrier prévisionnel. Le commissaire enquêteur recommande de réexaminer le périmètre de la ZAC pour le faire coïncider avec le projet d'aménagement ;

- l'analyse bilancielle du projet montre qu'il est d'intérêt public, que les enjeux du projet justifient les atteintes au droit de propriété et que les atteintes à d'autres intérêts peuvent être compensées ;

CONSIDÉRANT que le dossier soumis à l'enquête publique mentionne un périmètre d'utilité publique, et que l'essentiel des aménagements décrits portent sur ce périmètre, le public serait donc induit en erreur si le présent avis portait sur l'utilité publique du périmètre de la ZAC, ce qui entacherait la validité de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur émet un **avis FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du périmètre « d'utilité publique » tel que délimité dans le dossier d'enquête publique.

Cet avis est assorti des trois réserves et cinq recommandations suivantes :

Réserve 1 : Le nombre de logements à construire devra être compatible avec les capacités de la station d'épuration.

Réserve 2 : Un renforcement des capacités de stockage du CO2 devra être recherché et mis en œuvre pour compenser la disparition des prairies et réduire l'effet « îlot de chaleur ».

Réserve 3 : Les clôtures des propriétés riveraines devront assurer un niveau de sécurité comparable à celui existant actuellement.

Recommandation 1 : Le périmètre de la zone d'aménagement concerté pourrait être réduit afin de coïncider davantage avec le périmètre opérationnel.

Recommandation 2 : Les avantages environnementaux du chauffage à pellets sont tributaires à la fois de la performance de la chaudière, de l'origine et de la nature des bois mis en œuvre il conviendrait donc de s'assurer que l'empreinte carbone de ce dispositif ne soit pas compromise par des transports sur de longues distance ou des forêts mal gérées.

Recommandation 3 : Afin de limiter l'effet « îlot de chaleur », le recours à la climatisation naturelle est à privilégier.

Recommandation 4 : Lorsqu'une habitation est mitoyenne d'un bâtiment voué à démolition, il est recommandé d'effectuer un diagnostic de celle-ci préalablement à toute intervention de manière à prévenir des risques contentieux.

Recommandation 5 : La plus grande bienveillance est attendue dans l'accompagnement des résidents actuels de l'écoquartier afin de trouver une solution de relogement qui corresponde pleinement à leurs attentes.

Fait à BRUILLE SAINT AMAND, le 29 mars 2024



Le commissaire enquêteur,

**Claudie SANNIER**