



DOSSIER DE CREATION DE ZAC

ZAC DU CHÂTEAU D'EAU – DOUCHY-LES-MINES (59)

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

Adresse : Site Minier de Wallers-Arenberg

Rue Michel-Rondet - BP 59

59135 WALLERS-ARENBERG

Tél. : 03.27.09.05.05

Site : agglo-porteduhainaut.fr

Contact de l'opération : Mme Amélie BAUDOUX

Janvier 2025

SOMMAIRE

Préambule	3
Les attendus du dossier de création	4
1 – RAPPORT DE PRESENTATION	5
Partie 1 : Présentation du projet.....	7
Partie 2 : Description de l'état du site et de son environnement.....	13
Partie 3 : Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.....	16
2 – PLAN DE SITUATION	30
3 – PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE COMPOSANT LA ZONE	32
4 – ETUDE D'IMPACT	34
5 – REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE).....	36
6 – MODE DE REALISATION	38
ANNEXE 1 : DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT	Erreur ! Signet non défini.

Préambule

Le présent document constitue le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) du Château d'eau à Douchy-les-Mines, initiée par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH)

La ZAC porte sur une emprise d'environ 44 hectares selon le périmètre repris au dossier.

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création puis de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

La procédure de ZAC comporte ensuite un dossier de réalisation qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. En outre, ce dossier complètera autant que besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Les attendus du dossier de création

Rapport de présentation

Dans le cadre de la création de la ZAC au sein de la ZAE du Château d'eau sur la commune de Douchy-les-Mines, le présent rapport expose l'objet du projet qu'elle déploie en vue d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques à travers un projet ambitieux pour le territoire.

Ce sous-dossier comprend :

- Une description de l'objet et la justification de l'opération,
- Une description de l'état du site et de son environnement,
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- Les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier a été retenu.

Plan de situation

Ce sous-dossier précise la situation géographique du projet de ZAE.

Plan de délimitation du périmètre composant la zone

Ce sous-dossier précise le périmètre du projet de ZAE du Château d'eau qui fera l'objet de la ZAC.

Etude d'impact

Rentrant dans les rubriques de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, le projet de ZAE du Château d'eau à Douchy-les-Mines doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre de la rubrique 39° relative aux « Travaux, constructions et opérations d'aménagement » incluant les « opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha [...] ».

L'étude d'impact est reprise en annexe au dossier de création de ZAC.

Régime de la ZAC au regard de la Taxe Locale d'Equipement (TLE)

Ce dossier précise si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est exigible dans la zone.

Mode de réalisation

Ce dossier précise le mode de réalisation de l'opération.

**Dossier de Création
ZAC DU CHÂTEAU D'EAU
DOUCHY-LES-MINES (59)**



1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

Préambule	3
Les attendus du dossier de création	4
1 – RAPPORT DE PRESENTATION	5
Partie 1 : Présentation du projet.....	7
Partie 2 : Description de l'état du site et de son environnement	13
Partie 3 : Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.....	16
Partie 4 : Raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier a été retenu	17
2 – PLAN DE SITUATION	30
3 – PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE COMPOSANT LA ZONE	32
4 – ETUDE D'IMPACT	34
5 – REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE).....	36
6 – MODE DE REALISATION	38

Partie 1 : Présentation du projet

1.1 Objectifs et justifications de l'opération

Fortement impacté par la désindustrialisation ayant entraîné un net déclin de sa population entre les années 1970 et 2000, la CAPH connaît aujourd'hui et dans son ensemble une croissance urbaine et démographique lente. L'agglomération est encore aujourd'hui touchée par la crise minière et industrielle qui donne lieu à des difficultés liées à l'emploi, au logement, etc. Par exemple, le territoire est fortement touché par le chômage (19.2% en 2012) et en particulier sur la commune de Douchy-les-Mines (28.7%).

Historiquement et aujourd'hui encore, l'économie du territoire est caractérisée par une forte dominante industrielle. De fait, il existe une réelle volonté intercommunale de préserver cette spécificité. L'opportunité de réserves foncières bénéficiant de surfaces généreuses est favorable au maintien et à la promotion des activités du secteur secondaire sur le territoire de la CAPH. En revanche, malgré la tertiarisation globale de l'économie, on remarque une faible représentation des activités de service avec une tendance à la baisse (environ – 800 emplois entre 2009 et 2014) au sein de la CAPH.

Une des mesures phare dans la politique de développement économique de la CAPH est l'implantation de zones d'activité économiques (ZAE) afin de répondre à la nécessité de diversifier le tissu économique du territoire et ainsi redynamiser et renforcer le bassin d'emplois par l'implantation de nouvelles activités et le renforcement des entreprises pionnières du développement de la CAPH aujourd'hui. La ZAC du Château d'Eau s'inscrit dans cette démarche et se destine à devenir une zone d'activité à vocation économique de 44 ha environ accueillant une mixité d'activités : PME/PMI, activités économiques secondaires et tertiaires d'artisanat, d'industrie et de services...

Le projet de la ZAC du Château d'Eau s'inscrit comme une opportunité pour la CAPH d'un changement de paradigme : on part d'un territoire au passé minier et industriel à connotation négative qu'on transforme en territoire générateur d'emploi, créateur de valeur et tourné vers l'avenir car porteur d'une démarche environnementale durable.

Ce territoire, en mutation, qui présente des caractéristiques urbaines spécifiques liées à son héritage industriel et minier doit surmonter des handicaps sociaux, économiques, urbains et environnementaux. Les dynamiques de redéveloppement et de changement d'image doivent alors compenser les séquelles du passé en plus de profiter au développement durable du territoire.

Au titre de sa compétence en matière d'aménagement de zones d'activités économiques, la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut a engagé les études pré-opérationnelles pour la création de la Zone d'activités du Château d'Eau. Le périmètre s'étend sur près de 44 hectares, sur la commune de Douchy-les-Mines.

Le développement de la ZAC du Château d'Eau à Douchy-les-Mines permet l'investissement en faveur du développement économique et de l'emploi sur le territoire de la CAPH, et d'escompter de réels impacts positifs :

- Impact sur le développement local :
 - Développement des équipements publics pour conforter l'attractivité économique du territoire et permettre l'installation d'entreprises de toutes tailles,
 - Participer à la création d'une synergie économique locale par les liens créés au sein de la zone d'activités qui seront développés
 - Favoriser la mutualisation et le regroupement de moyens par les acteurs qui s'installeront sur la zone.
- Impact sur l'emploi :
 - Offre de lots de lots libres destinés à répondre aux besoins des acteurs économiques souhaitant se développer sur le territoire. L'action visera notamment à favoriser notamment de nouvelles installations extérieures au territoire.
 - Offre structurelle aux acteurs économiques du territoire, aux différentes phases de leur évolution.
- Impact sur l'environnement :
 - Conforter et valoriser les atouts paysagers du site (talweg, frange végétale existante, bosquet...).
 - Préserver de la ressource en eau, respecter et conforter les dynamiques environnementales existantes (biodiversité, développement de la faune et de la flore, gestion intégrée des eaux pluviales...).
 - Favoriser les aménagements et constructions répondant à des prescriptions fortes en matière environnementale.

1.2 Les enjeux du projet

1.2.1 Concertation préalable

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, la CAPH a soumis le projet de ZAC du Château d'Eau au public. La phase de concertation réglementaire s'est déroulée d'avril 2023 à septembre 2023, soit sur 6 mois.

Cette phase de concertation s'est déroulée sur environ 6 mois selon les modalités suivantes, afin de permettre au public d'apporter sa contribution :

- Deux réunions publiques annoncées par voie de presse et via les canaux de communication
- La mise en place d'ateliers thématiques de participation des acteurs locaux : habitants, associations locales.
- La mise à disposition au siège de la CAPH d'un registre d'observations destiné à recueillir les avis et remarques des habitants, des associations locales et des personnes concernées ;

- La mise à disposition d'un registre d'observations en ligne sur le site internet de la CAPH destiné à recueillir les avis et remarques des habitants, des associations locales et des personnes concernées.

Photographies prises lors de l'atelier de participation



Récapitulatif des contributions apportées sur la Table 1 lors de l'atelier de participation

	Table 1
Développement économique et programmation	Maison médicale Services à la personne Crèche La ZAC ne doit pas créer de nouvelles nuisances sonores et olfactives Tiers lieu : café, lieu de rencontre Pas d'élevage intensif NOURRIR : serres, maraichage, florale, circuit court (cantine, stockage), conserverie) Espaces de cultures proche des habitants comme cela est actuellement Ressourcerie Maroquinerie, cordonnier, réparateur, quincaillerie Petites entreprises –formations
Aménagement, paysage, environnement & usages	Quels usages ? Quel entretien des espaces verts ? Limiter la hauteur des bâtiments Pas d'activités la nuit Pas de nuisances sonores Limiter l'artificialisation des sols à proximité des logements (peur du ruissellement et inondation des maisons au point bas) Intégration d'un mur antibruit le long de l'autoroute Préserver les vues (bosquet) Garantir des traversées écologiques pour les animaux vers le bosquet et espaces verts environnants Ralentissement à l'entrée de la zone Matériaux biosourcés et durables Garantir une distance entre les bâtiments et les logements
Aménagement, architecture & formes urbaines	_Homogénéité des matériaux !!! _Toitures végétalisées _Matériaux biosourcés _Recul important à prévoir derrière toutes les habitations contiguës au site. Ce recul doit être à la fois sécuritaire et aussi en prévention des risques d'inondation _Installation de bassin de récupération des eaux de pluie _Frange arboré et construite le long de l'autoroute afin d'absorber les nuisances _Bâtiments hauts le long de l'autoroute. _La haie située le long de l'ancien chemin de fer doit être conservée, valorisée et continuée _Créer un axe vert entre le parc Maingoval et le grand paysage _Installation de serre dans la partie la plus basse du site ? du moins, production ou arboré _Maintien du bosquet du bois charmant _Dechetterie pour production d'énergie sur site ?

Suite à cette phase, le bilan de la concertation a été tiré et délibéré en conseil communautaire du 16 Octobre 2023.

1.2.2 Orientations d'aménagement

Les contributions du public, recueillies durant la phase de concertation, ont permis de formuler des orientations d'aménagements pour la future ZAC :

- Ménager un recul entre les futures constructions et les habitations ;
- Conserver les éléments constitutifs du paysage : intégrer le talweg, la végétation existante aux futurs aménagements, ménager des vues sur le grand paysage (terrils) ;

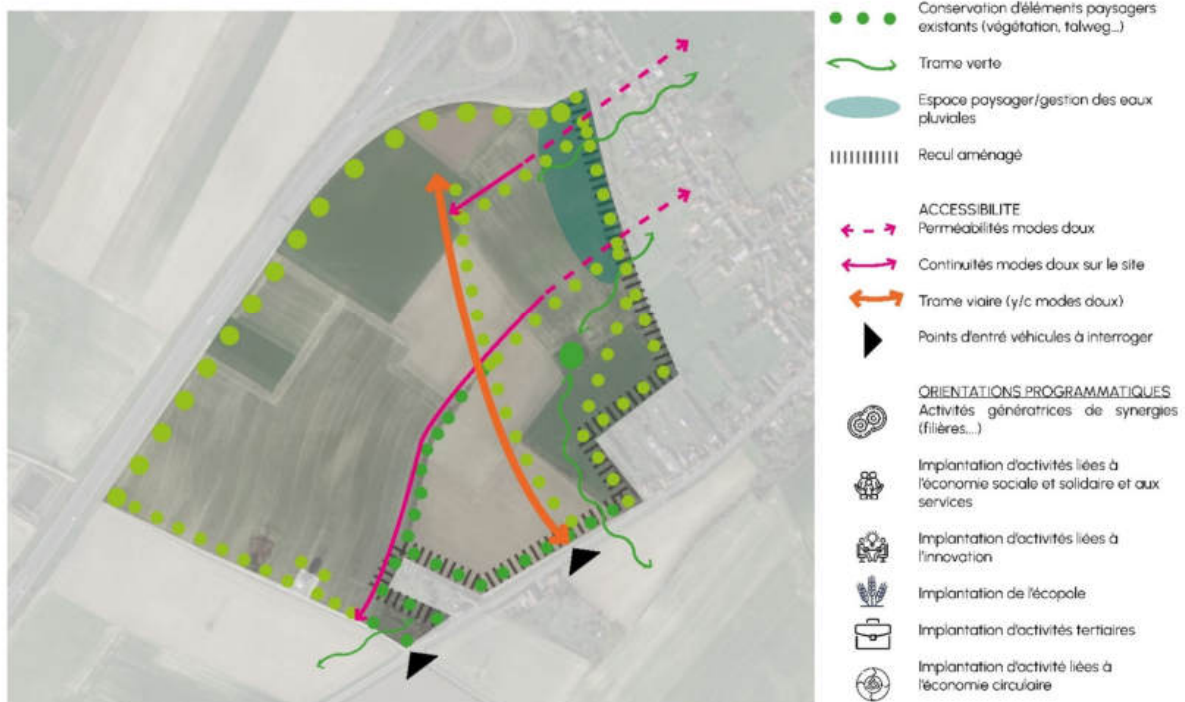
- Aménager une trame verte sur le site, support de biodiversité mais aussi de nouveaux usages pour les habitants et les futurs usagers ;
- Être attentif à la gestion des eaux pluviales pour faciliter l'infiltration à la parcelle par des techniques intégrées via l'aménagement d'un espace paysager dédié à l'arrière des habitations de la rue de Neuville (point bas) ;
- Interroger différents points d'entrée de la zone ;
- Développement du schéma des modes doux et des aides à l'acquisition des vélos : connexion piétonne/cycle entre le Parc de Maingoval et la future ZAC.

Les contributions du public ont permis d'identifier des besoins en lien avec ceux du territoire en matière de développement économique. Les orientations programmatiques pour le projet de ZAC du château d'eau sont résumées comme suit :

- Favoriser les activités génératrices de synergies et répondant aux besoins du territoire en matière d'emploi et d'économie ;
- Favoriser les activités s'inscrivant dans une démarche d'économie sociale, solidaire et circulaire en lien avec la politique d'ESS de la Porte du Hainaut,
- Permettre l'implantation d'activités au service des habitants (service à la personne, santé et bien-être, petite enfance ...) ;
- Répondre à l'enjeu de nourrir et soigner : futur projet de type éco-pôle alimentaire

Ces contribuons ont permis de formaliser un schéma de synthèse de principes d'aménagements de la zone par l'équipe d'AMO. Le schéma a été présenté en séance au public et regroupe l'ensemble des invariants que l'équipe de maîtrise d'œuvre devra intégrer à sa réflexion dès la phase d'études préliminaires.

Synthèse des contributions



Ambition de labellisation HQE Aménagement Durable

Parallèlement, la CAPH s'engage dans une démarche de labellisation HQE Aménagement Durable sur les espaces publics de la future Zone d'Activité Economique.

La certification HQE Territoire durable mention Aménagement durable (HQE-AD) implique deux étapes indissociables, il s'agit à la fois :

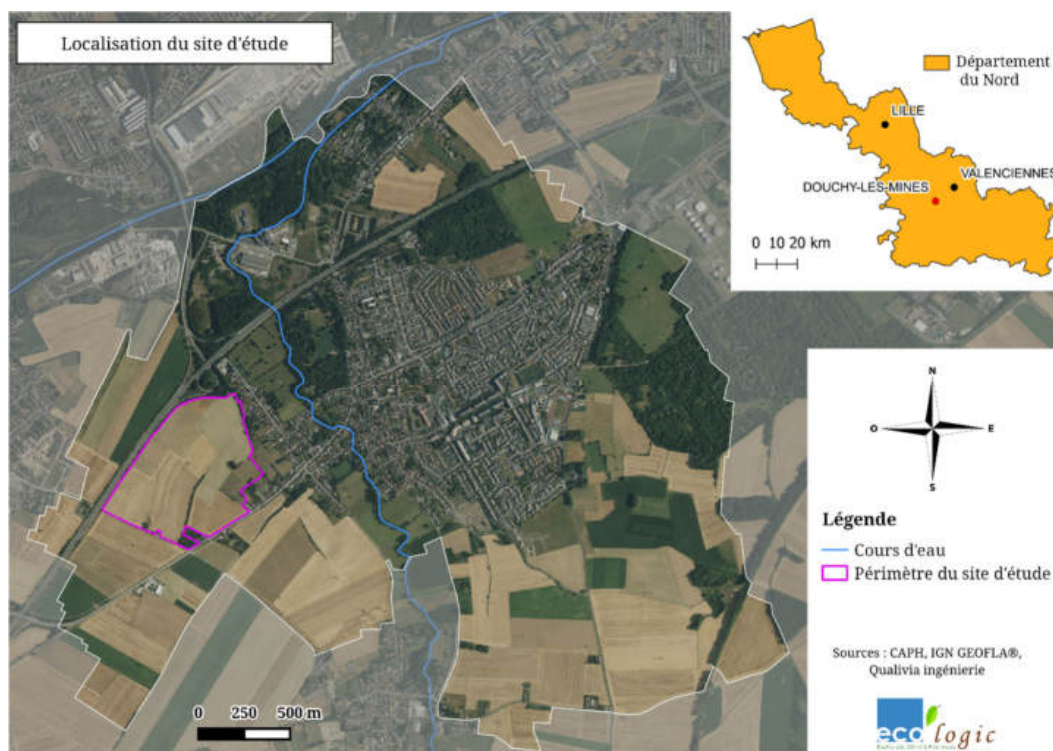
- D'un outil de management (intitulé système de management de l'opération « SMO ») qui prévoit notamment l'organisation du pilotage, de la participation et de l'évaluation sur toute la durée de vie du projet d'aménagement.
- D'une certification permettant la reconnaissance de la prise en compte des enjeux environnementaux dans la réflexion, la mise en œuvre et l'exploitation du projet en évaluant ses impacts sur sa durée de vie. Pour cela, il s'agit d'adopter une approche thématique selon quatre grandes familles de critères (*qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique, management responsable*) se basant sur les principes de la notion de développement durable.

Les 19 sous-critères de l'approche thématique de la démarche HQE Aménagement Durable. Chacun des sous-critères doit être intégré dans la réflexion de conception des espaces publics et aménagements de la ZAE



Partie 2 : Description de l'état du site et de son environnement

2.1 Situation et description du site



Le site de projet se trouve dans le département du Nord (59), plus précisément à Douchy-les-Mines. Cette commune fait partie de l'aire urbaine de Denain communément appelé Denaisis. Il s'agit d'un site constitué de parcelles majoritairement à usage agricole (culture et prairies), bordé :

- Au Nord-Ouest par les emprises autoroutières (A2 et A21 notamment l'échangeur) ;
- Au Sud-Ouest par le « chemin de Neuville-sur-Escaut à Noyelles-sur-Selle » ;
- Au Sud-Est par la RD 630 « Avenue de la République » et les parcelles bâties riveraines ;
- Au Nord-Est par des fonds de parcelles attenantes à des habitations ;

L'emprise du projet s'étend sur une surface de 44 ha.



2.2 Etat initial de l'environnement – Etude d'impact

Le Code de l'Environnement dans le livre I, Titre II et Chapitre II « Evaluation Environnementale », **article R122-2** précise les catégories d'aménagements, d'ouvrages et de travaux soumis à étude d'impacts de façon obligatoire ou « au cas par cas ».

Le projet de ZAE du Château d'eau est concerné par la rubrique n°39 présentée ci-dessous :

Rubrique	Caractéristiques	Régime
39°	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure [...] dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares	Etude d'impact systématique

L'étude d'impact constitue une pièce essentielle du Dossier de Création de ZAC.

L'étude d'impact s'insère dans le processus d'évaluation environnementale visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration du projet, et ce, dès les phases amont de réflexion et de définition du projet. Elle sert à éclairer le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

Dans ce cadre, l'étude d'impact a été conduite parallèlement à la définition du projet urbain. Le dossier complet présentant l'Etat Initial du secteur d'étude ainsi que l'identification des impacts du projet sur l'environnement et le choix des mesures compensatoires à mettre en œuvre est joint au présent rapport de présentation.

Partie 3 : Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

3.1 Programme prévisionnel de construction

Le programme est élaboré en s'appuyant sur la concertation initiée qui permet de recueillir et d'échanger sur la vision et les ambitions des acteurs locaux vis-à-vis du projet.

Les éléments envisagés portent sur :

- La création de lots libres de superficies variables,
- Permettre l'accueil de typologies d'entreprises diverses : de l'artisanat, des TPE/TPI, des PME/PMI, des industries...
- La mise à disposition d'un espace réservé d'environ 3,5 ha pour un futur projet d'éco-pôle alimentaire porté par la commune ;
- Permettre l'accueil d'activités génératrices de synergies et répondant aux besoins du territoire en matière d'emploi et d'économie ;
Permettre l'accueil d'activités s'inscrivant dans une démarche d'économie sociale, solidaire et circulaire en lien avec la politique d'ESS de la Porte du Hainaut,
- Permettre l'accueil d'activités au service des habitants et aux entreprises (service à la personne, santé et bien-être, petite enfance...).

Par ailleurs, les espaces publics intégreront les aménagements de desserte et d'agrément dont l'aménagement de la zone tampon à l'est, l'accompagnement paysager du talweg et de la zone dans son ensemble et les accès depuis la RD 630.

Le programme global prévisionnel des constructions à réaliser dans le périmètre de la ZAC est d'environ 360 000 m² de surface d'emprise foncière cédée.

3.2 Phasage

La ZAC offre une superficie globale de 44 ha urbanisables. Le développement du projet est envisagé sur un horizon de 25 à 30 ans.

Il s'inscrit donc sur un moyen et un long terme dans un phasage qui sera réfléchi en concertation avec les exploitants en place afin de permettre le maintien de l'activité agricole, ou/et des zones de pâturages sur les secteurs de la ZAC en attente de commercialisation.

Partie 4 : Raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier a été retenu

5.1 Description du projet : Parti d'aménagement retenu

Schéma directeur d'aménagement



Sur la base des orientations urbaines, paysagères et architecturales esquissées lors de la concertation, esquisser les axes et éléments structurants de l'aménagement ont pu émerger de la réflexion.

Une extension de la ville de Douchy

Plus qu'une zone d'activité en périphérie de ville, le projet doit s'attacher à la composition du site autour d'espaces publics paysagers qualitatifs et d'une urbanisation modérée et durable dans une visée de faire de la ZAE un prolongement de la commune de Douchy-les-Mines.

Le projet doit s'inscrire comme vitrine du territoire. Il est situé de façon favorable sur des axes majeurs, et doit être élaboré de façon à assurer son identité.

Des espaces publics qualitatifs et appropriables par le plus grand nombre

En matière de conception des espaces publics, les ambitions pour la ZAE du Château d'Eau sont de :

- Conserver et renforcer les éléments paysagers existants (haies bocagères, talweg, alignements d'arbres, bosquet...) ;
- Maintenir des vues sur le grand territoire (tertils et plaine agricole notamment) depuis la RD ;
- Créer une zone tampon à l'arrière des habitations de la rue de Neuville permettant de gérer les eaux de ruissellement et de créer un filtre visuel entre la ZAE et les habitations voisines.
- Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ;
- Faire de la ZAE un espace de promenade ;
- Favoriser la reconstitution d'habitats pour la biodiversité (hôtels à insectes, ruches, nichoirs...) ;
- Permettre le maintien sur site de la petite faune locale (trame verte et noire) ;
- Intégrer une réflexion sur les usages du site et la complémentarité de ceux-ci avec les espaces publics existants dans la commune (en particulier le parc de Maingoval) afin de permettre aux futurs espaces publics d'être appropriable à la fois par les usagers de la ZAE mais aussi par les habitants de Douchy-les-Mines ;
- Intégrer la protection des ouvrages vis-à-vis des occupations illicites.

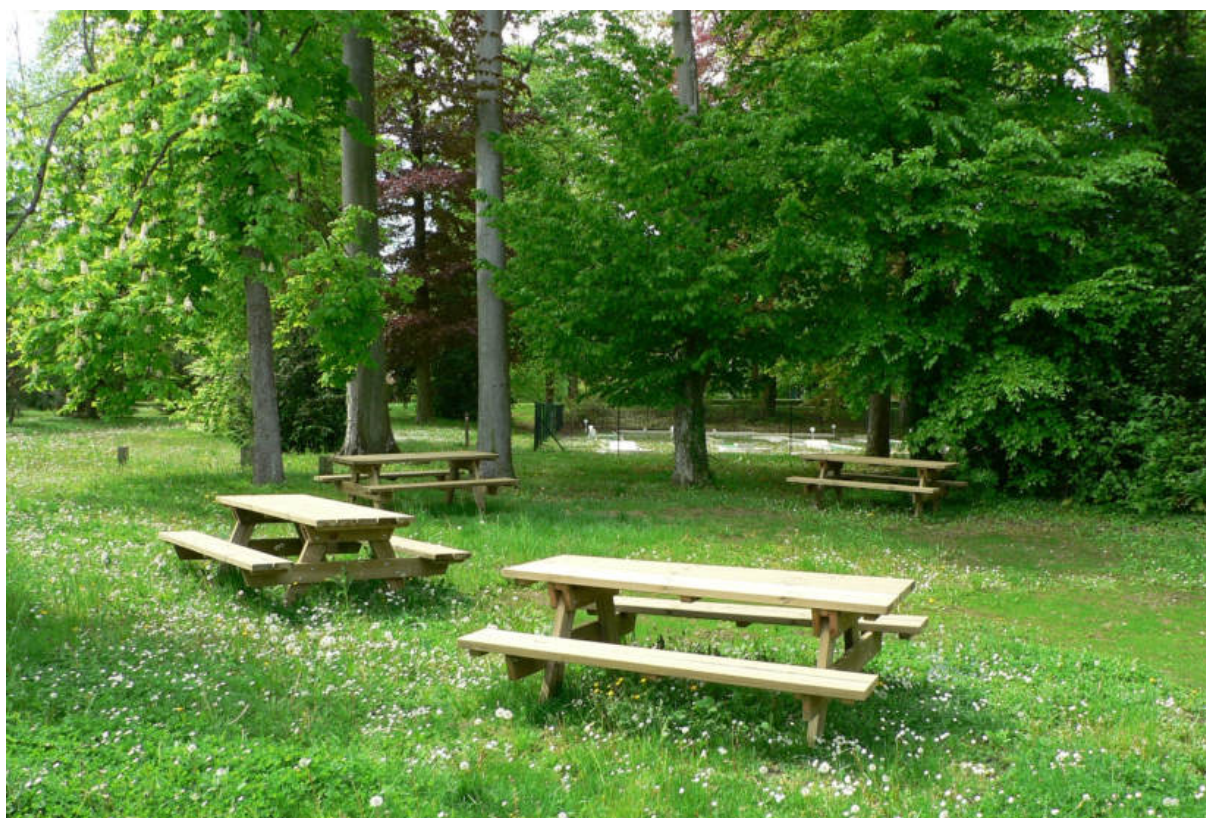
Espaces plantés / gestion des eaux de pluies / accueil de la biodiversité

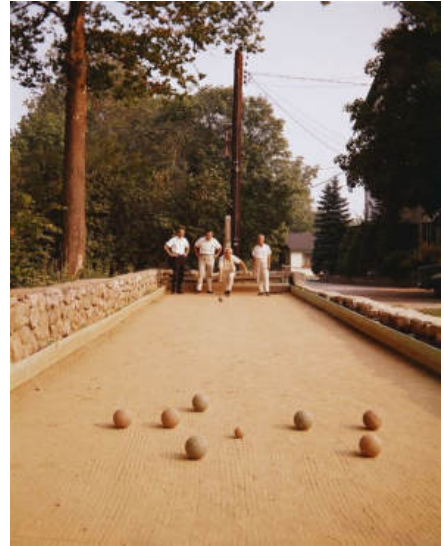


Cheminements piétons



Usages projetés





Implantation

La ZAE est abordée comme un espace à vivre tel une véritable pièce urbaine, un morceau de ville qui affirme sa contemporanéité à l'échelle humaine.

En matière d'implantation du bâti, les objectifs à viser sont :

- Favoriser l'implantation des grandes parcelles le long de l'autoroute et du chemin du château d'eau (à distance des habitations) ;
- Favoriser l'implantation de petites parcelles le long de la départementale afin de réaliser un travail de couture urbaine avec le tissu urbain du bourg ;
- Privilégier l'épannelage des constructions pour réduire leur impact visuel depuis les habitations voisines (limiter les hauteurs à l'arrière de la rue de Neuville et le long de la RD)

Voie Principale

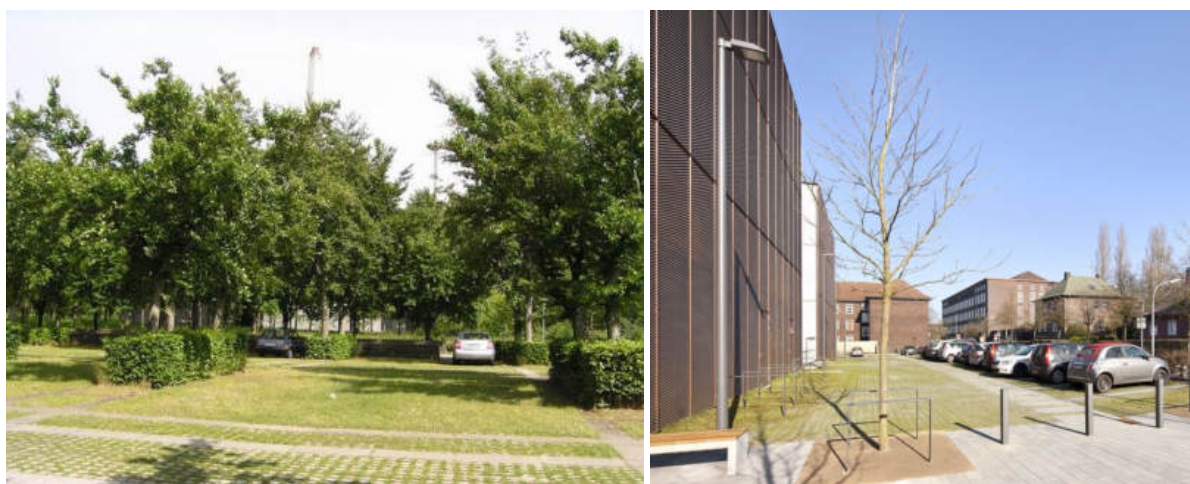
La voie principale de la ZAE prendra place en parallèle de la conduite de gaz, bénéficiera aux mobilités douces (cycles et piétons) et sera support d'une trame paysagère.

Mobilité

En matière de mobilité, les objectifs à viser sont :

- Favoriser les modes doux sur le site ;
- Assurer une continuité modes actifs depuis la rue de Neuville vers la ZAE et à plus grande échelle, un bouclage vert avec la ville de Douchy-les-Mines
- Assurer une desserte automobile efficace de la ZAE (véhicules légers et poids lourds) ;
- Végétaliser les parkings mutualisés ;
- Intégrer une réflexion sur les modes de déplacements alternatifs et innovants (autopartage, covoiturage...) ;
- Intégrer une réflexion sur la mobilité électrique.

Traitement du stationnement



Accompagnement des voiries



5.2 Le projet au regard des documents d'urbanisme (SCoT, PLUi, ...)

5.2.1 [PLUi, PADD](#)

Le **PLU**, ou **Plan Local d'Urbanisme**, est un document de planification à l'échelle communale ou intercommunale. La commune de Douchy-les-Mines est concernée par le PLU intercommunal de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut, révisé en 2021.

D'après le zonage du document, le site d'étude est classé en zone à urbaniser économique (AU1Eh). La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres dans ce sous-secteur.

Concernant le **PADD**, c'est-à-dire le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**, il définit un projet d'aménagement et une vision à l'échelle du territoire. La carte de synthèse identifie la commune de Douchy-les-Mines comme pôle urbain d'appui de secteur à développer.

Le tableau suivant analyse la compatibilité entre les dispositions du PADD et le projet de la ZAC du Château d'eau.

Compatibilité du projet avec les dispositions du PADD de la CAPH

OIENTATIONS & DISPOSITIONS	COMPATIBILITE
Préserver et mettre en valeur les patrimoines naturels et culturels « socle physique et identitaire » du cadre de vie	
Préserver la richesse de la faune et de la flore qu'accueille notre territoire	En accord
Préserver les espaces contribuant à établir les continuités écologiques (espaces de connexion reliant deux cœurs de biodiversité) et les restaurer.	En accord
Développer la trame verte autour et au cœur des villes et villages	En accord
Valoriser la matrice, « le ciment de nos paysages naturels, que créent les espaces agricoles »	Compensation à opérer
Maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles	En accord
Mettre en valeur les rivières, leurs affluents et les canaux : l'Escaut, La Scarpe, la Selle, L'Ecaillon...	Ne contrevient pas

Être un exemple dans la gestion de la ressource Eau	En accord
S'appuyer sur nos atouts naturels pour prévenir et gérer les risques d'inondation	En accord
Engager la mise en œuvre de la trame noire	Ne contrevient pas
Préserver et mettre en valeur les patrimoines culturels	Non concerné
Réaliser la mise en réseau de nos patrimoines et paysages et valoriser leur rôle dans l'animation du territoire et le développement du tourisme	
Développer et mettre en valeur un « Hub Nature et Patrimoine » par secteur pour animer le développement touristique	En accord
Mettre en valeur le rôle de cohésion et d'animation de la trame verte et bleue à travers l'organisation du développement des secteurs	Ne contrevient pas
Amplifier l'attractivité résidentielle de notre territoire	
Mettre en œuvre le PLH et son programme d'actions à l'horizon 2022	Ne contrevient pas
Planifier les grandes orientations de notre politique de l'habitat à l'horizon 2030	Ne contrevient pas
Décliner la production de logements en fonction du projet de développement du territoire	Ne contrevient pas
Développer des projets résidentiels innovants	Ne contrevient pas
Promouvoir un habitat durable et innovant	Ne contrevient pas
Anticiper l'évolution des personnels de santé dans l'exercice de leur profession pour faciliter le maintien et la création de « pôles de santé » de proximité au service des habitants	Ne contrevient pas
Imprégner une nouvelle dynamique du développement des commerces et services à travers l'organisation de chaque secteur	En accord
Articuler le développement et l'animation des centralités de villes, bourgs et villages avec la mobilité	En accord
Valoriser nos friches et délaissées	
Elaborer une stratégie de renouvellement des friches à l'échelle de la Porte du Hainaut	Non concerné
Engager des projets exemplaires et innovants de mutation de friches stratégiques	Ne contrevient pas
Métamorphoser les quartiers en grandes difficultés sociale, économique et spatiale pour une plus grande cohésion et solidarité entre habitants	
Identifier les sites	Non concerné
Elaborer un « Master Plan de revitalisation urbaine » de ces secteurs	Non concerné
Veiller à ce que la métamorphose urbanistique accompagne la réinsertion professionnelle des ménages	Non concerné
Mettre en œuvre une politique d'urbanisme qui porte une exigence de qualité et d'écoresponsabilité	
Définir un schéma d'aménagement des secteurs et de leurs polarités	Non concerné
Valoriser un urbanisme de projet	En accord
Intégrer la prévention et la gestion des risques dans le projet de développement urbain	En accord
Optimiser le foncier	En accord
Porter une attention particulière à la qualité des espaces	En accord
Capitaliser nos savoir-faire industriels et artisanaux	
Faciliter le maintien et le développement de nos industries traditionnelles automobiles, ferroviaires, pharmaceutiques	Ne contrevient pas
Valoriser nos artisans, acteurs du développement d'un bâti durable et intelligent	En accord
S'investir dans l'innovation et les filières d'excellence de demain	
Arenberg Créative Mine, pôle d'excellence en Image et médias numériques	Non concerné
La CAPH, contributrice active de la 3 ^{ème} révolution industrielle	En accord
Se positionner dans la filière e-logistique	Non concerné
Devenir un territoire de destination touristique	En accord
Services à la personne marchands et services aux entreprises	Non concerné
Une agriculture nourricière, de proximité, innovante, solidaire écoresponsable	En accord
« Réinventer » nos espaces économiques	
Revisiter nos zones économiques et développer des zones de haute qualité	En accord
Poursuivre et consolider l'action économique de la CAPH	En accord
Mettre en valeur les dynamiques et potentiels économiques dans l'organisation et le fonctionnement du territoire	En accord
L'armature urbaine du PLUi : une organisation multipolaire, un territoire maillé et connecté au pôle central de Valenciennes et sa couronne	
L'armature urbaine du SCoT : Une organisation du territoire à l'échelle du Valenciennois	En accord
L'armature urbaine du PLUi : Une organisation du territoire multipolaire, maillé et connecté au pôle central de Valenciennes et sa couronne	En accord
La mobilité au service des projets et de l'organisation du territoire	

Un réseau routier hiérarchisé pour une lisibilité du territoire et de son armature	En accord
Le développement et l'attractivité d'une offre alternative à la voiture	En accord
Tirer bénéfice des dynamiques créées par la synergie des politiques et actions de tous	
Des projets partagés avec nos partenaires	En accord
Des partenariats forts	En accord
Une politique ambitieuse de marketing territorial de La Porte du Hainaut	En accord

Légende : **En accord** = les éléments du projet sont favorables à la disposition ; **En désaccord** = au moins des éléments du projet n'est pas compatible ou défavorable à la disposition ; **Ne contrevient pas** = les éléments du projet peuvent être concernés par la disposition mais ne sont ni favorables ni défavorables à la disposition ; **Non concerné** = le projet et son contexte ne sont pas concernés par la disposition en raison de sa localisation, de l'état initial du site, des acteurs du projet (public/privé) etc

L'évaluation environnementale du PLUi souligne que le développement urbain et les infrastructures ont consommé un peu plus de 412 hectares entre 2005 et 2015. Les espaces naturels ont augmenté d'un peu plus de 13 hectares. L'évolution impacte de très loin des **terres agricoles**, qui enregistrent une perte d'un peu plus de 425 ha.

Le projet est globalement compatible avec les orientations du PADD de la CAPH, à l'exception de l'orientation concernant la valorisation de la matrice agricole. De plus, la ZAC du Château d'eau fait l'objet OAP sectorielle et figure au règlement graphique comme vu précédemment, ce qui affirme sa compatibilité avec le PLUi de la CAPH.

5.2.2 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.

La commune de Douchy-les-Mines est concernée par le SCoT du Valenciennois, approuvé en 2014 et mis à jour en octobre 2021. L'un des objectifs majeurs du SCoT est l'économie de la ressource foncière en rationalisant les aménagements, tout en maintenant le rythme de la dynamique économique et de la construction de logements. L'ambition est de diviser par deux environ le rythme de consommation foncière connue dans la période 1998-2009, avec une consommation estimée à 920 hectares sur la période 2014- 2030 et ventilée comme suit :

- **Usage économique** : 390 hectares ;
- Usage commercial : 30 hectares ;
- Usage mixte (résidentiel / équipements...) : 500 hectares.

Ainsi, la consommation d'espace est limitée à 57,5 hectares par an pour l'ensemble du SCoT pour les 16 prochaines années et pour l'ensemble des usages, soit approximativement une division par deux de la consommation d'espace constatée entre 1998 et 2009 (113 ha / an), afin de respecter l'objectif de la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche qui demande la réduction de moitié du rythme de consommation des terres agricoles.

Tableau récapitulatif des consommations foncières maximales en hectares pour la période 2014-2030 (SCoT du Valenciennois)

Consommation foncière à vocation	CAVM	CAPH (CCRVs incluse)	Total
Economique	224	166	390
ZACOM	30	0	30
Urbaine mixte	240	260	500
Total	494	426	920

Le SCoT fixe un maximum de consommation de 166 ha à destination économique d'ici 2030. Le projet et le PLUi de la CAPH respectent cette prescription : la consommation d'espaces agricoles et naturels générée pour le développement économique par le PLUi est égale à 155,46 ha.

Compatibilité du projet avec le SCoT Valenciennois

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS		COMPATIBILITE
PARTIE 1 : AFFIRMER L'ORGANISATION RATIONNELLE ET ÉQUILIBRÉE DU TERRITOIRE	Préserver les espaces naturels et agricoles en maîtrisant le développement de l'espace urbain	En accord
	L'armature urbaine, support d'une urbanisation cohérente	En accord
	Le développement du numérique, support de l'aménagement durable du Valenciennois	En accord
PARTIE 2 : L'ARMATURE VERTE ET BLEUE	Chapitre 1 : préserver et valoriser les ressources naturelles et agricoles du Valenciennois de manière durable à travers l'armature verte et bleue	
	Protection et valorisation de la trame verte et bleue pour un maintien de la biodiversité	En accord
	Préserver la ressource agricole	Compensation à opérer
	Protéger la ressource en eau	En accord
	Chapitre 2 : mettre en valeur les paysages et les éléments patrimoniaux structurants du territoire, facteurs d'attractivité du Valenciennois	
	Valoriser l'identité patrimoniale du territoire	Ne contrevient pas
	Protection des cônes de vue (fenêtre paysagère) et des sites paysagers remarquables du PNR Scarpe-Escaut	Non concerné
	Préserver et améliorer la qualité des entrées de ville et des entrées de territoire	En accord
	Qualifier les interfaces entre les espaces bâtis et non bâtis et valoriser ces franges	En accord
	Valoriser la présence de l'eau	En accord
	Chapitre 3 : valoriser une qualité urbaine et paysagère du territoire et adapter la ville au changement climatique pour un cadre de vie plus désirable	
	Valoriser le cadre de vie par des projets urbains de qualité paysagère, urbaine et architecturale	En accord
	Prévenir les risques naturels et technologiques	En accord
	Favoriser les économies d'énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables	En accord
PARTIE 3 : L'ARMATURE URBAINE ET ÉCONOMIQUE	Chapitre 4 : définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat	
	Organiser la politique du logement en cohérence avec la structuration de l'armature	En accord
	Produire des logements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs	En accord
	Répondre aux objectifs de mixité sociale	Non concerné
	Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace	En accord
	Améliorer et réhabiliter le parc de logements existant	Non concerné
	Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables	En accord

Chapitre 5 : développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements	
Renforcer les liens entre l'urbanisme et les transports en commun	En accord
Développer les transports en commun et favoriser l'intermodalité	En accord
Développer l'usage des modes doux pour les déplacements courts	En accord
Maîtriser le développement de l'offre routière	Non concerné
Favoriser les modes alternatifs à la route pour le transport de marchandises	Ne contrevient pas
Chapitre 6 : renforcer l'attractivité économique du Valenciennois	
Un développement équilibré de l'activité économique	En accord
L'aménagement des espaces d'activités existants et futurs	En accord
Prévoir la diversification des activités économiques du territoire	En accord
Développer les activités touristiques et de loisirs	Ne contrevient pas
Les équipements structurants, facteur d'attractivité et de développement	En accord
Chapitre 7 : équilibrer et dynamiser l'armature commerciale du Valenciennois	
Classification des commerces et ensembles commerciaux	En accord

Légende : **En accord** = les éléments du projet sont favorables à la disposition ; **En désaccord** = au moins des éléments du projet n'est pas compatible ou défavorable à la disposition ; **Ne contrevient pas** = les éléments du projet peuvent être concernés par la disposition mais ne sont ni favorables ni défavorables à la disposition ; **Non concerné** = le projet n'est pas concerné par la disposition en raison de sa localisation, de l'état initial du site, des acteurs du projet (public/privé) etc

Le projet est globalement compatible avec les orientations du SCoT du Valenciennois.

5.2.3 Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Lors de la séance plénière du 30 juin 2020, la Région Hauts-de-France a adopté son projet de Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Il est le fruit d'un grand travail de concertation avec les acteurs régionaux de l'aménagement du territoire et les territoires des Hauts-de-France.

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long terme sur le territoire de la région en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports / d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional (voyageurs) ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, et contre la pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité.

Le projet répond à plusieurs objectifs du SRADDET, notamment :

- ✓ Renforcer la dynamique économique territoriale et contribuer à l'équilibre des territoires en développant un nouveau pôle économique d'envergure par la création de 1 500 emplois ;
- ✓ Favoriser la création de synergies sur le territoire en offrant des infrastructures modernes et optimisées augmentant la compétitivité et l'attractivité du territoire ;
- ✓ Favoriser le développement des pratiques alternatives et complémentaires à la voiture individuelle ;

- ✓ Développer des modes d'aménagement innovants et prenant en compte les enjeux de biodiversité et de transition énergétique ;
- ✓ Développer le recours aux énergies dites propres (réseau de chaleur, photovoltaïque, éolien...) sur La ZAE.

Cependant, le projet n'est pas compatible avec l'objectif 24 : réduire la consommation des surfaces agricoles, naturelles et forestières, mais il évite le mitage des espaces agricoles en favorisant l'extension de l'aire urbaine.

Le SCoT du Valenciennois doit être compatible avec le SRADDET des Hauts-de-France en raison de la hiérarchie des normes. **De ce fait, le projet étant compatible avec les dispositions du SCoT, il est par extension compatible avec les objectifs du SRADDET en termes de consommation foncière.**

5.3 Le projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

5.3.1 Insertion urbaine et paysagère du projet

Implantation

La ZAE est abordée comme un espace à vivre tel une véritable pièce urbaine, un morceau de ville qui affirme sa contemporanéité à l'échelle humaine.

En matière d'implantation du bâti, les objectifs à viser sont :

- Favoriser l'implantation des grandes parcelles le long de l'autoroute et du chemin du château d'eau (à distance des habitation) ;
- Favoriser l'implantation de petites parcelles le long de la départementale afin de réaliser un travail de couture urbaine avec le tissu urbain du bourg ;
- Privilégier l'épannelage des constructions pour réduire leur impact visuel depuis les habitations voisines (limiter les hauteurs à l'arrière de la rue de Neuville et le long de la RD).

La zone tampon paysagère

Par suite de la concertation avec les habitants, il a été convenu qu'une zone tampon serait préservée à l'arrière des habitations de la rue de Neuville pour les mettre à distance de la zone d'activités économiques. Cette « zone tampon » d'au moins 2 ha sera aménagée comme un espace paysager qualitatif, que les habitants pourront s'approprier, et support de gestion des eaux pluviales du site via des ouvrages de rétention des eaux pluviales, bénéficiant d'un traitement paysager qualitatif.



Images de référence de la zone tampon paysagère

La mise en valeur paysagère du talweg

Le paysage du site est marqué par la présence d'un talweg parcourant le site jusqu'à sa moitié, d'ouest en est. Actuellement, le talweg joue un rôle fondamental dans la gestion des eaux pluviales du site. Il apparaît donc crucial de préserver son intégrité naturelle.

L'accompagnement paysager du talweg permettra la création d'une véritable coulée verte écologique traversant le site d'est en ouest, qui sera prolongée au-delà du talweg pour rejoindre la zone tampon paysagères à l'ouest. L'objectif de cet espace est de constituer un espace de promenade éloigné du trafic de la ZAE.

Par ailleurs, l'aménagement d'ouvrages de rétention des eaux pluviales, bénéficiant d'un traitement paysager qualitatif, permettra d'optimiser une gestion optimale et écologique des eaux pluviales du projet.

La préservation des entités paysagères d'intérêt sur le site

Le site bénéficie de l'implantation de bosquets contribuant à la qualité paysagère du site. L'objectif est qu'ils soient préservés et mis en valeur dans le cadre du projet afin de prolonger la trame verte du site jusqu'à ces espaces et constituer ainsi de véritables corridors écologiques.



Images de référence sur la mise en valeur des entités paysagères d'intérêt du site

Accompagnement des voiries

Les voies du projet contribueront aussi au développement de la trame verte du site car elles bénéficieront d'un traitement végétalisé par l'implantation de noues paysagères et de corridors verts de part et d'autre de la voirie.



Images de référence sur l'accompagnement des voiries

5.3.2 Insertion environnementale

La réalisation d'une étude d'impact, menée par le bureau d'études ECOLOGIC et remis en aout 2024 mesure les impacts du projet sur son environnement et expose les mesures envisagées pour les diminuer voire les compenser.

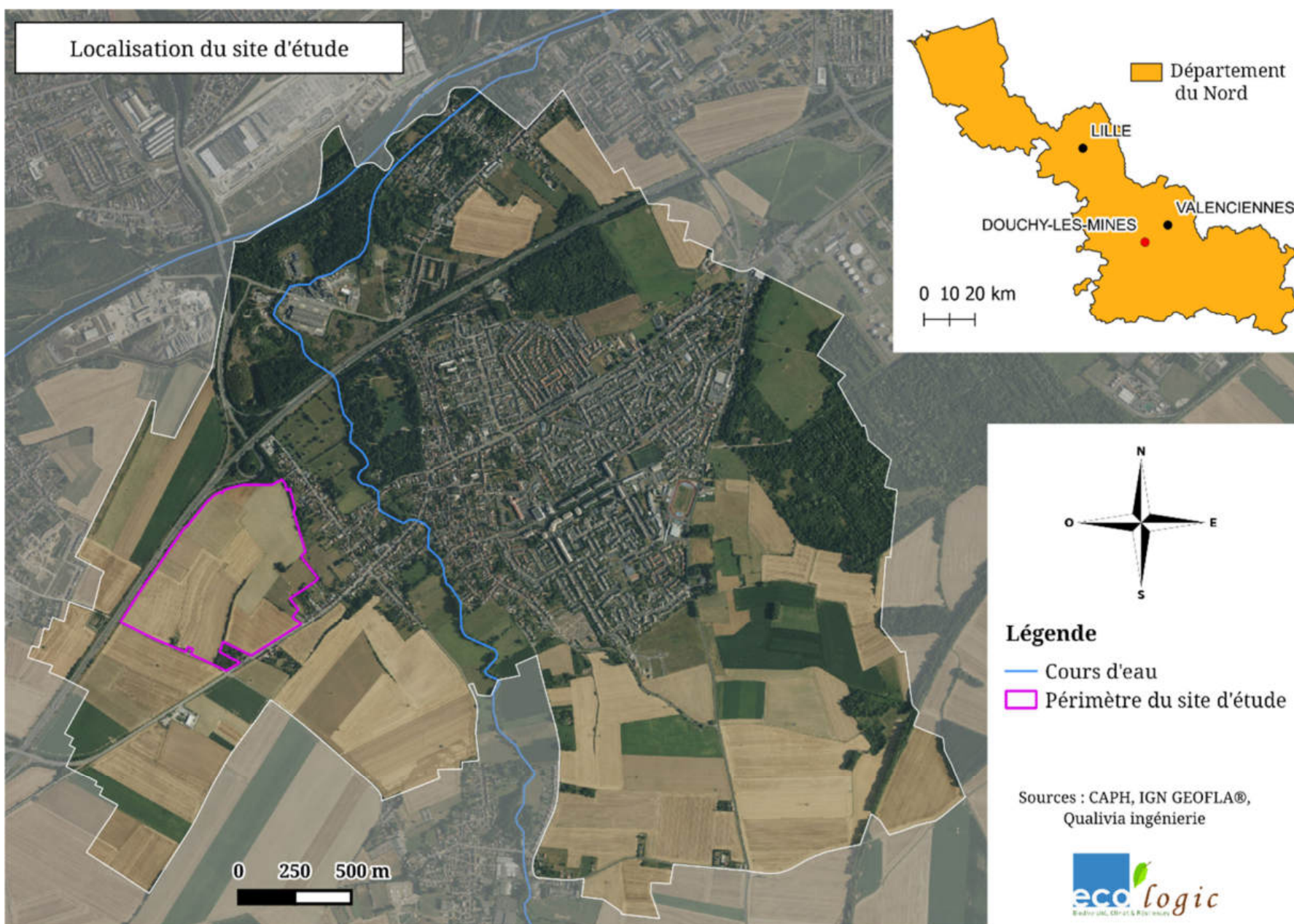
Afin de minimiser ces impacts, le projet affiche une grande exigence environnementale. La mise en place de dispositifs paysagers structurants, la limitation de l'imperméabilisation des sols (traitement paysager des parkings en surface), la définition de modalités alternatives de gestion des eaux pluviales, la préservation du caractère ouvert et végétal du site, la création de continuités paysagères et environnementales reliant les espaces ouverts remarquables, la valorisation des modes de déplacements doux et la limitation de la vitesse de circulation automobile, optimisent l'insertion environnementale du projet.

Par ailleurs, le processus de labellisation HQE Aménagement Durable de la ZAE permet de confirmer l'engagement de la CAPH dans la mise en œuvre d'un projet vertueux dans son caractère environnemental.

**Dossier de Création
ZAC DU CHÂTEAU D'EAU
DOUCHY-LES-MINES (59)**



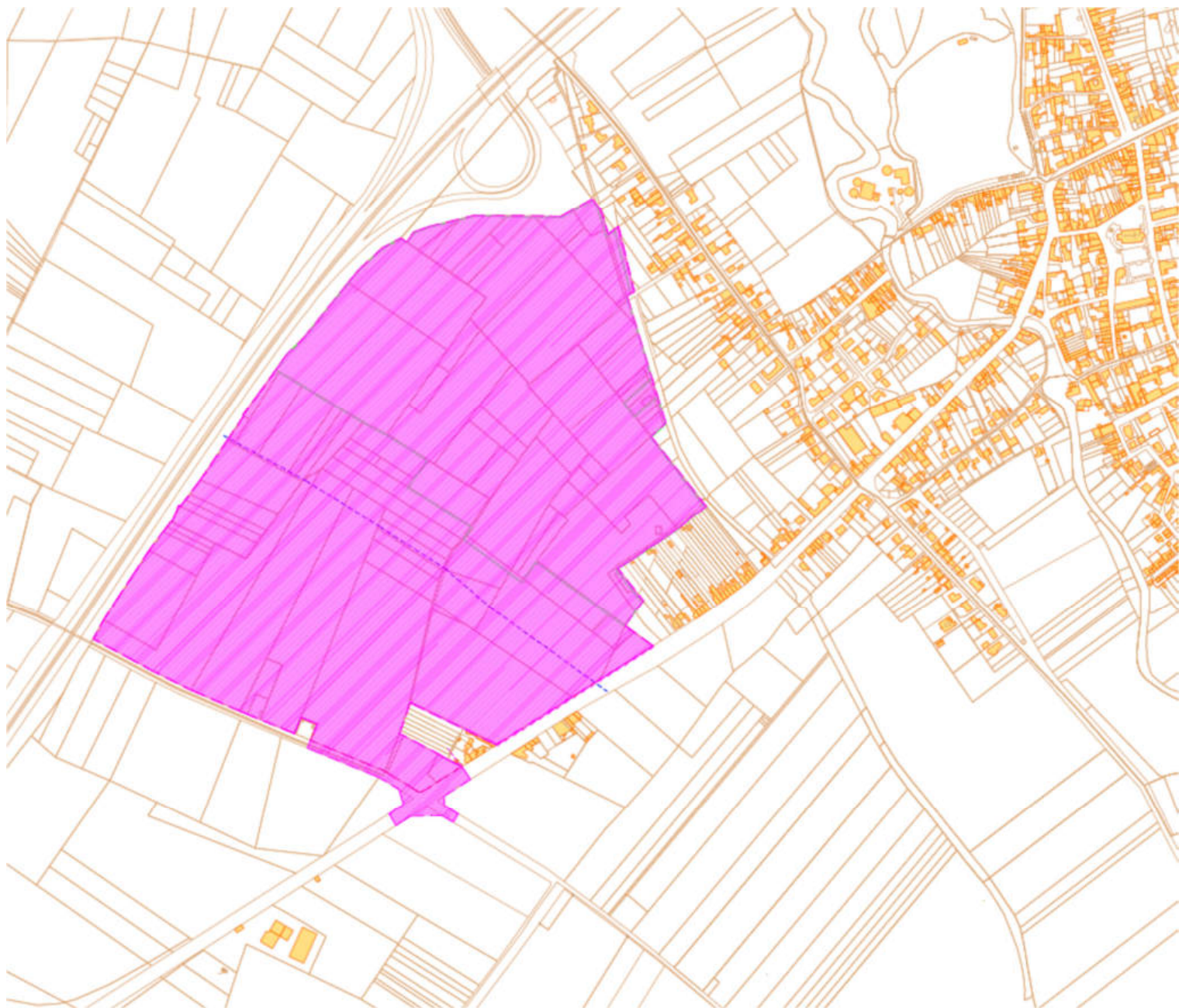
2 – PLAN DE SITUATION



**Dossier de Création
ZAC DU CHÂTEAU D'EAU
DOUCHY-LES-MINES (59)**



**3 – PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE COMPOSANT LA
ZONE**



**Dossier de Création
ZAC DU CHÂTEAU D'EAU
DOUCHY-LES-MINES (59)**



4 – ETUDE D'IMPACT

Le Code de l'Environnement dans le livre I, Titre II et Chapitre II « Evaluation Environnementale », **article R122-2** précise les catégories d'aménagements, d'ouvrages et de travaux soumis à étude d'impacts de façon obligatoire ou « au cas par cas ».

Le projet de ZAE du Château d'eau est concerné par la rubrique n°39 présentée ci-dessous :

Rubrique	Caractéristiques	Régime
39°	Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure [...] dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares	Etude d'impact systématique

A ce titre, le dossier d'étude d'impact est annexé au dossier de création de ZAC.

**Dossier de Création
ZAC DU CHÂTEAU D'EAU
DOUCHY-LES-MINES (59)**



**5 – REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE LOCALE
D'EQUIPEMENT (TLE)**

Les programmes de construction réalisés au sein de la ZAC seront exonérés de la part communal ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

**Dossier de Création
ZAC DU CHÂTEAU D'EAU
DOUCHY-LES-MINES (59)**



6 – MODE DE REALISATION

Le mode de réalisation de la ZAC retenu est celui de la régie directe, conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme et du Code Général des Collectivités territoriales.