



SYNTHESE DE LA PROCÉDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

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-CHIVET

Septembre 2025

I. Contexte

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut (CAPH) a initié la création d'une **Zone d'Aménagement Économique (ZAE)** sur le territoire de **Douchy-les-Mines**. Ce projet, inscrit dans une démarche de développement économique local, vise à favoriser la création et le développement des zones d'activités en contribuant au soutien et à l'amplification du dynamisme économique du territoire.

Compte tenu des contraintes spécifiques du site et de la complexité du projet, le choix de la **Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)** s'est imposé comme la solution la plus adaptée pour répondre aux enjeux identifiés tout en intégrant une approche concertée avec les acteurs locaux.

En application de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, les ZAC ne sont pas soumises à une enquête publique. Toutefois, conformément à l'article L.123-19 du même code, une **Participation du Public par Voie Électronique (PPVE)** est requise pour les projets soumis à une étude environnementale et exemptés d'enquête publique. Ainsi, la **ZAC du Château d'Eau** entre dans le cadre de cette procédure.

Le présent document fait la synthèse et l'analyse des observations recueillies dans le cadre de la PPVE.

II. La procédure de Participation du Public par Voie Électronique

La procédure de PPVE est régie par les dispositions des articles L.123-19 et R.123-46-1 du Code de l'environnement. Ces textes précisent que cette procédure s'applique aux projets soumis à une étude d'impact ou à une évaluation environnementale, dès lors qu'une enquête publique n'est pas requise. En conformité avec les dispositions des articles L.123-19-1, L.123-19-3 à L.123-19-5, L.123-12, et D.123-46-2 du Code de l'environnement, le dossier de participation du public doit inclure les éléments suivants :

- Une présentation du projet ou du programme concerné.
- L'étude environnementale, conformément aux articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement.
- L'avis de l'autorité environnementale.
- Le bilan de la concertation préalable (le cas échéant).

En vertu de l'article L.123-19 II du Code de l'environnement, la procédure PPVE permet au public de prendre connaissance des documents du projet et de formuler ses observations pendant une durée minimale de 30 jours. Les observations et propositions du public sont collectées exclusivement par voie électronique, selon les modalités précisées dans le présent avis.

La participation du public par voie électronique a été ouverte et organisée par l'autorité compétente, en l'occurrence la CAPH, qui a assuré la gestion des contributions et devra assurer la publication des résultats. À l'issue de la consultation, un bilan des observations recueillies doit être publié et intégré au processus décisionnel relatif à la création de la ZAC.

III. Déroulement du processus dans le cadre de la ZAC du Château d'eau

III.1. Les étapes préalables

D'après l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les ZAC doivent faire l'objet d'une **concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Ainsi, par la délibération n°D23053 du lundi 3 avril 2023, la CAPH a identifié et précisé les objectifs et modalités de ladite concertation.

L'organisation globale a compris 2 **réunions publiques**, la mise en place **d'ateliers thématiques** de participation des acteurs locaux, la mise à disposition au siège de la CAPH et en ligne d'un registre d'observations destiné à recueillir les avis et remarques. Tous ces dispositifs ont été annoncés par voie de presse et via les canaux de communication.

La procédure de concertation préalable a fait l'objet d'un **bilan de concertation**, faisant le résumé du déroulement et des modalités de cette dernière, le bilan quantitatif de la concertation et la synthèse des contributions des habitants.

La période de concertation préalable s'est déroulée sur une période de 6 mois.

Conformément à la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, la ZAC du Château d'Eau est soumise à une **évaluation environnementale**. À ce titre, plusieurs diagnostics ont été réalisés, notamment une analyse de caractérisation des zones humides, ainsi que des études acoustiques, de trafic, et sur la qualité de l'air & la santé. L'étude d'impact a ensuite été réalisée et soumise à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu son avis le 5 novembre 2024, portant sur la qualité de l'étude d'impact produite par la maîtrise d'ouvrage. Une réponse a été rédigée par la CAPH suite à l'avis de la MRAe.

III.2. Procédure de participation

À l'issue des étapes de concertation préalable, et conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, la ZAC du Château d'eau a été soumise à la participation par voie électronique (PPVE). Le dossier présenté a été rendu accessible au public dans le cadre de cette procédure et contenait les pièces décrites dans le volet II. Dans le cadre de la ZAC concernée par cette notice, les pièces du dossier mis à disposition comprenaient :

- l'étude d'impact rédigée par la maîtrise d'œuvre concernant la ZAC du Château d'eau ;
- l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) sur l'étude d'impact ci-dessus ;
- la réponse de la CAPH à l'avis émis par l'autorité environnementale ;
- le bilan de la concertation préalable ;
- le projet de dossier de création de ZAC ;
- la notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, spécifiant les modalités de procédure ainsi que les décisions pouvant être prises à son issue.

Ce dossier était téléchargeable sur le site de la communauté d'agglomération de La Porte du Hainaut (CAPH) durant toute la durée de la procédure et peut être mis à disposition en papier, sur demande,

dans la préfecture ou l'une des sous-préfectures du ou des départements dont le territoire est compris dans le champ d'application de la décision, conformément à l'article D.123-46-2 du Code de l'environnement.

La PPVE s'est déroulée du 03/03/2025 au 03/04/2025. **Le public visé a été informé** de cette procédure 15 jours avant son ouverture par un avis affiché en mairie ou sur les lieux concernés suivant l'article L.123-10 du Code de l'environnement.

Le public a pu, au besoin, adresser ses remarques et/ou questions par voie électronique à l'adresse mail abaudoux@agglo-porteduhainaut.fr et par voie postale en mairie de Douchy-les-Mines et au siège de la communauté d'agglomération de La Porte du Hainaut.

III.3. Finalité de la procédure et décisions pouvant être prises

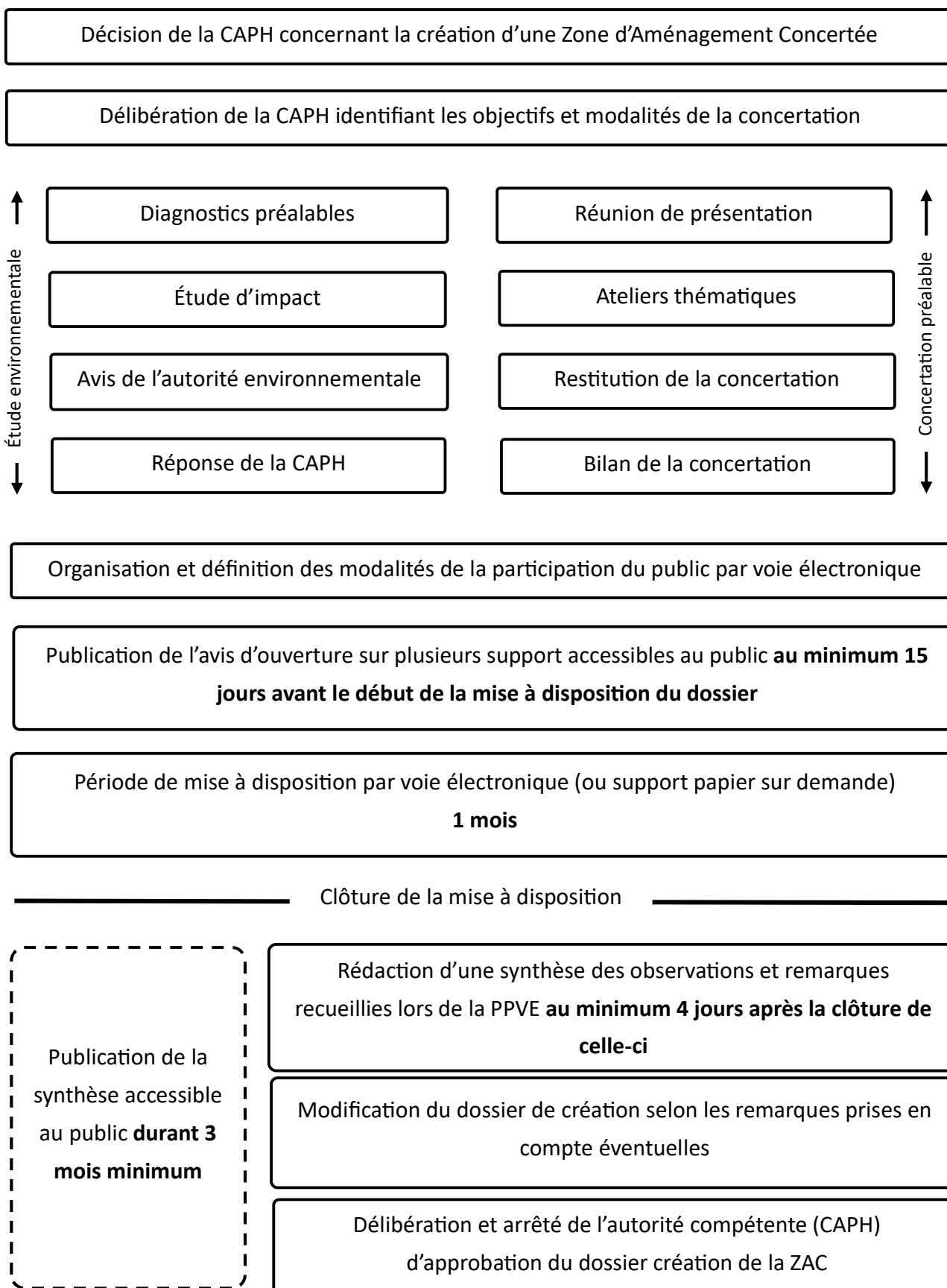
A l'issue de la participation du public, une synthèse des observations et des propositions, objet du présent document, a été rédigée. Le dossier de création de la ZAC sera éventuellement modifié pour tenir compte des remarques et avis sera soumis à l'approbation du conseil communautaire de la CAPH.

L'autorité compétente pour prendre la décision de créer la ZAC est la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH), dont le siège social se situe au Site Minier Wallers-Arenberg, avenue Michel Rondet 59135 WALLERS.

La présente synthèse sera consultable par voie électronique pendant trois (3) mois à partir de la décision relative à la création de la ZAC prise par la communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut.

Le dossier de création comprend :

- Un rapport de présentation comprenant les objectifs et la justification de la création de la ZAC, une description de l'état du site ainsi que le programme prévisionnel de celui-ci
- Un plan de situation
- Un plan de délimitation du périmètre
- L'étude environnementale ainsi que la réponse de l'autorité environnementale
- L'exigibilité ou non de la taxe d'aménagement



IV. Bilan quantitatif

27 contributions ont été adressées sur l'adresse dédiée et 13 contributions ont été adressées sur un registre papier mis à disposition en mairie.

Contribution n°	Date de réception	Origine des contributeurs
1	07/03/2025 – 11h01	Non précisé
2	09/03/2025 – 17h04	Habitant de Douchy-les-Mines
3	10/03/2025 – 20h46	Habitant de la rue de Neuville à Douchy-les-Mines
4	10/03/2025 – 20h46	Non précisé
5	13/03/2025 – 12h54	Non précisé
6	13/03/2025 – 14h45	Non précisé
7	13/03/2025 - 16h18	Non précisé
8	13/03/2025 - 16h48	Habitante de Douchy-les-Mines
9	13/03/2025 - 19h06	Non précisé
10	13/03/2025 - 19h07	Non précisé
11	14/03/2025 - 08h14	Non précisé
12	15/03/2025 - 16h34	Habitant de la rue de Neuville à Douchy-les-Mines
13	17/03/2025 - 10h49	Habitant de Douchy-les-Mines
14	17/03/2025 - 11h47	Non précisé
15	17/03/2025 - 12h18	Habitant de Lourches
16	17/03/2025 - 16h07	Non précisé
17	17/03/2025 - 16h25	Non précisé
18	18/03/2025	M. Mickaël Meunier, DST du Syndicat Mixte du Sud Est de l'Escaut
19	21/03/2025 - 10h04	M. et Mme Molarca, habitants de la rue de Neuville
20	22/03/2025 - 7h54	Habitant de Douchy-les-Mines
21	22/03/2025 - 8h06	Habitant de Douchy-les-Mines
22	24/03/2025 - 16h13	M. Bernard LECLERCQ, habitant de Douchy-les-Mines
23	25/03/2025 - 10h19	Non précisé
24	28/03/2025 - 16h16	Non précisé
25	30/03/2025 – 22h08	M. Baptiste Thieffry, habitant de Douchy-les-Mines et fondateur de l'association Yakatenteh
26	01/04/2025 – 8h46	Le Collectif Douchynois, l'A3D et le Collectif d'habitants de la Rue de Neuville
27	01/04/2025 – 11h29	M. Christian Borka, habitant de la rue de Neuville à Douchy-les-Mines
28	01/042025 – 15h45	Le Collectif Douchynois, l'A3D et le Collectif d'habitants de la Rue de Neuville

29	Non précisé	Anne-France BELMAS et Gisèle BOULANGER, habitantes de la rue Emile Combes
30	Non précisé	M. et Mme Moreau-Monchau, habitants de la rue de Neuville
31	Non précisé	Mme Elisabeth Bourier, habitante de la rue de Neuville
32	Non précisé	M. et Mme Pierre Fievet, habitants de la rue de Neuville
33	Non précisé	Mme Devillers, habitante de la rue de Neuville
34	Non précisé	M. Guy HUIN, Mme Annick LEPAN, habitants de la résidence Le Village à Douchy les Mines
35	Non précisé	Mme Michèle VENIAT, habitante de Douchy-les-Mines
36	Non précisé	M et Mme Jean DUCROT, habitants de la Rue de Neuville à Douchy-les-Mines
37	Non précisé	Mme LECLERCQ, habitant(e) de Douchy-les-Mines
38	Non précisé	Le collectif d'habitants de la rue de Neuville et environ de la Selle de Douchy-les-Mines
39	Non précisé	Klenec
40	Non précisé	J. Terraro

V. Synthèse des observations

Les observations et remarques ont été analysées et ont suscité des réponses, organisées autour de 12 thèmes :

- Thème n°1 : Inquiétudes sur un potentiel accroissement du risque d'inondations dans les rues attenantes au projet lié à l'imperméabilisation des sols
- Thème n°2 : Inquiétudes liées à l'augmentation du trafic routier sur les axes structurants (notamment RD 630 et A2)
- Thème n°3 : Inquiétudes liées à l'augmentation des pollutions et nuisances de toutes natures (air, sonore, sol, visuelle)
- Thème n°4 : Inquiétudes liées à la destruction de la biodiversité existante
- Thème n°5 : Interrogation sur l'existence de lieux alternatifs et sur la pertinence d'un projet de développement économique
- Thème n°6 : Inquiétudes liées à la prise en compte du contexte de dérèglement climatique
- Thème n°7 : Interrogations liées au démantèlement de l'activité agricole et la destruction des terres agricoles
- Thème n°8 : Propositions d'évolution de la programmation
- Thème n°9 : Sentiment de manque de transparence sur le projet
- Thème n°10 : Inquiétudes sur une possible dévalorisation du prix du foncier sur les habitations environnantes
- Thème n°11 : Réelle prise en compte des recommandations de la MRAE dans le projet
- Thème n°12 : Interrogations sur le développement de la zone avec une maîtrise partielle du foncier

v.1. Thème n°1 : Inquiétudes sur un potentiel accroissement du risque d'inondations dans les rues attenantes au projet lié à l'imperméabilisation des sols

- **Explications sur le système de gestion des eaux pluviales des espaces publics de la ZAE**

Comme évoqué dans l'étude d'impact, dans le cadre du projet et en accord avec le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales, NOREADE, il est prévu la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales du domaine public, en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement au plus proche de leur zone d'émission et en favorisant les techniques douces (réseau de noues à redans, connectées entre elles par siphon pour passages sous voiries, tranchées drainantes et bassin de rétention/infiltration), afin d'éviter le raccordement au réseau public de canalisations.

Un ensemble de noues paysagères situé en parallèle des voiries collecteront les eaux pluviales par ruissellement jusqu'à deux bassins de rétention situé au Nord-Est du projet,

Pour calculer le volume d'eau à infiltrer, les ouvrages ont été dimensionnés pour gérer les pluies de période de retour de 20 ans. Pour les pluies de durée de retour supérieur, l'aménagement est dimensionné pour gérer un événement pluvieux d'occurrence 100 ans.



Figure 1 : Schéma de principe des écoulements des eaux pluviales

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont divisés en deux catégories selon le type de pluie considérée :

- **La gestion des pluies dites courantes** se fera via des ouvrages de gestion des eaux pluviales de type noues d'infiltration en accompagnement des voiries. Le ruissellement des eaux pluviales sur les voiries sera orienté vers les noues bénéficiant d'un traitement paysager. Des batardeaux seront installés dans celles-ci afin de constituer des rétentions et infiltration intermédiaires. La connexion des noues se fera par trop plein avec un réseau en syphon surmonté de grilles avaloirs. L'épaisseur des terres végétales dans les noues est estimée à 50cm.
- **La gestion des pluies dites exceptionnelles** s'effectuera par la mise en œuvre de bassins de rétention des eaux pluviales au niveau de la zone tampon paysagère (point bas du site) et accompagnement du talweg (point bas intermédiaire du site).

L'installation de tels dispositifs visent à recueillir l'intégralité des eaux de ruissellements des espaces publics de la ZAE sur la base de la surface imperméabilisée maximale estimée de 17 ha et permettant de permettant de recueillir une pluie d'occurrence centennale.

- **Explications sur le système de gestion des eaux pluviales des espaces privés de la ZAE**

De la même manière que pour les espaces publics, les futurs preneurs auront l'obligation de gérer et stocker les eaux pluviales par des dispositifs similaires (noues, bassins de rétention paysagers) disposés sur leur propre parcelle. Ces dispositifs auront l'obligation de pouvoir gérer un événement pluvieux d'occurrence vingtennale à la parcelle.

- **Précisions sur les surfaces imperméabilisées dans le cadre du projet**

Comme précisé dans l'étude d'impact, dans le cadre des études menées, une surface imperméabilisée maximale à hauteur de 17 ha a été estimée comprenant les surfaces de voiries et les surfaces de toitures des bâtiments. A l'inverse, 27 ha minimum seront laissés en pleine terre ou seront traités en revêtements perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales au plus proche de leur zone d'émission.

En complément et dans un souci de réduire au maximum les surfaces imperméables du projet, il est précisé que :

- l'intégralité des espaces de stationnement seront traités en revêtements perméables y compris sur les espaces privés (lots cessibles) ;
- Une surface d'a minima 30% de la parcelle sera en pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des surfaces cédées ;
- un travail sur l'architecture des bâtiments entre la CAPH et les futurs preneurs sera engagé, pour chaque lot à construire, afin de garantir les qualités architecturales, paysagères et environnementales. Ce travail vise à imposer des mesures telles que : la végétalisation des toitures et des façades, la production photovoltaïque, le recours à l'architecture bioclimatique, l'usage de matériaux respectueux de l'environnement (matériaux recyclés, biosourcés) et visant à s'inscrire parfaitement dans le grand paysage.

- **Eviter l'aggravation du risque d'inondation de caves**

Tous les ouvrages construits dans les zones sujettes aux débordements de nappes se trouveront au-dessus de la hauteur de la nappe phréatique. Par ailleurs, les constructions sont réduites sur la zone soumise à ce risque, puisqu'elle est privilégiée pour l'implantation d'une zone tampon de gestion des eaux pluviales avec infiltration par l'implantation de deux bassins paysagers de rétention des eaux pluviales. L'ensemble des ruissellements de l'emprise du projet, est géré sur l'emprise du projet.

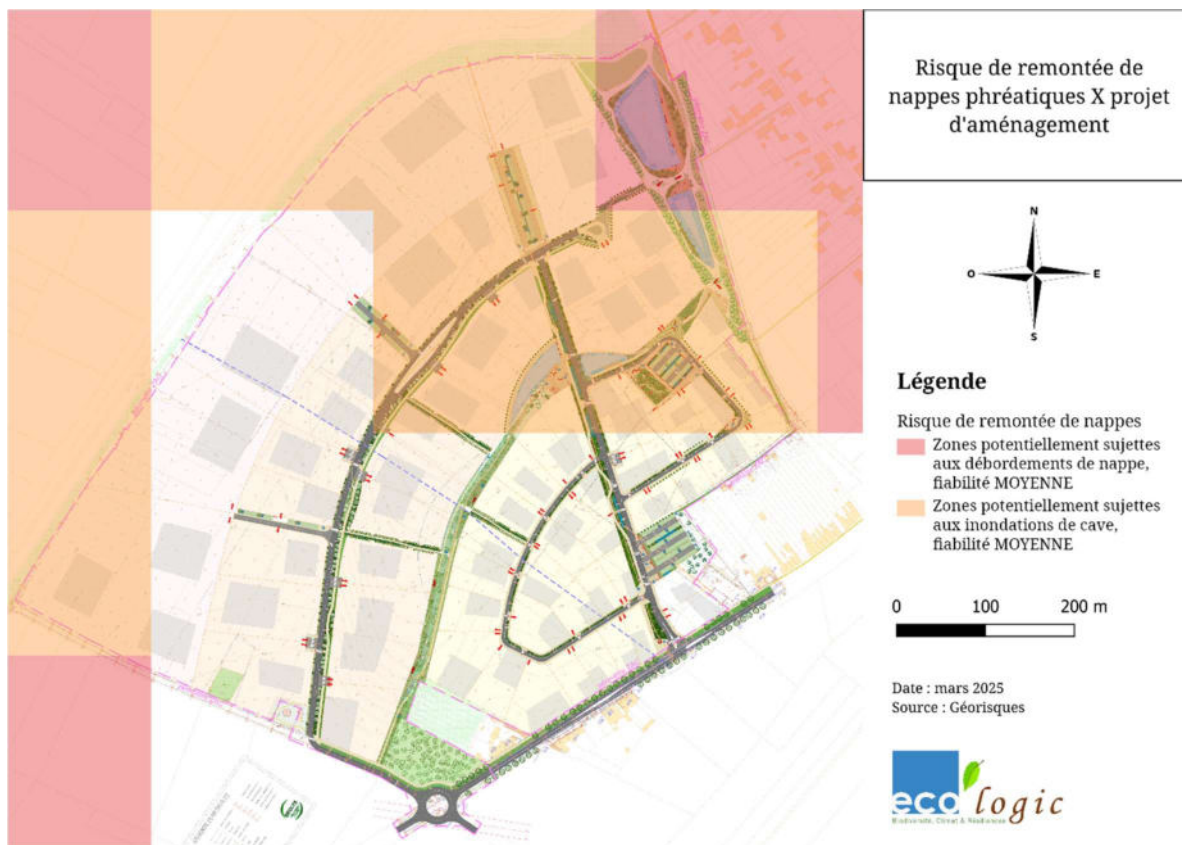


Figure 2 : Cartographie du risque de remontées de nappes superposé au plan d'aménagement

- **Principes de réalisation des travaux de viabilisation (notamment évacuations EU/EP)**

Le système d'assainissement retenu pour le projet est la mise en place d'un système séparatif de gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Les eaux usées de la ZAE seront envoyées vers une pompe de relevage permettant de renvoyer les eaux usées via la voirie Nord-Sud vers le réseau principal localisé sur l'Avenue de la République.

Pour la gestion des eaux pluviales, il est prévu la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales sur l'entièreté de la zone d'activité, en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement au plus proche de leur zone d'émission et en favorisant les techniques douces (réseau de noues à redans, connectées entre elles par siphon pour passages sous voiries, tranchées drainantes et bassins de rétention/infiltration).

V.2. Thème n°2 : Inquiétudes liées à l'augmentation du trafic routier sur les axes structurants (notamment RD 630 et A2)

Comme évoqué dans l'étude d'impact, l'étude d'impact sur le trafic et les déplacements menée par le bureau d'étude CDVIA a évalué les impacts potentiels du projet suivant différents scénarios :

- A l'horizon du développement de la moitié de la ZAE (phase 1): conditions de circulations projetées similaires à l'actuel, impact faible.
- A l'horizon du développement de l'intégralité de la ZAE (phase 2) : conditions de circulations projetées similaires à l'actuel, niveau proche de la saturation sur la D249 en provenance du nord, en raison des flux se rendant à la ZAE aux heures de pointe du matin, impact modéré

Le carrefour le plus affecté par la Zone d'Activités sera le carrefour à feu C5 : D630 x D249, actuellement soumis à un trafic important. Durant les deux phases du projet, ce carrefour deviendra de plus en plus chargé, atteignant un niveau de trafic proche de la saturation depuis la D249 au nord à l'horizon de la phase 2.

La carte ci-dessous synthétise les résultats obtenus au niveau de l'ensemble de la zone d'étude concernant le fonctionnement des carrefours aux heures de pointe à l'horizon du scénario 2 (réalisation de l'ensemble de la ZAE). On note que le mouvement de Tourne à Gauche depuis la D381 en direction de la ZAE, sur le carrefour C1, sera relativement chargé à l'Heure de pointe du matin (HPM). Le carrefour à feu D630 x D249 sera proche de la saturation sur la D249 depuis le nord en HPM.

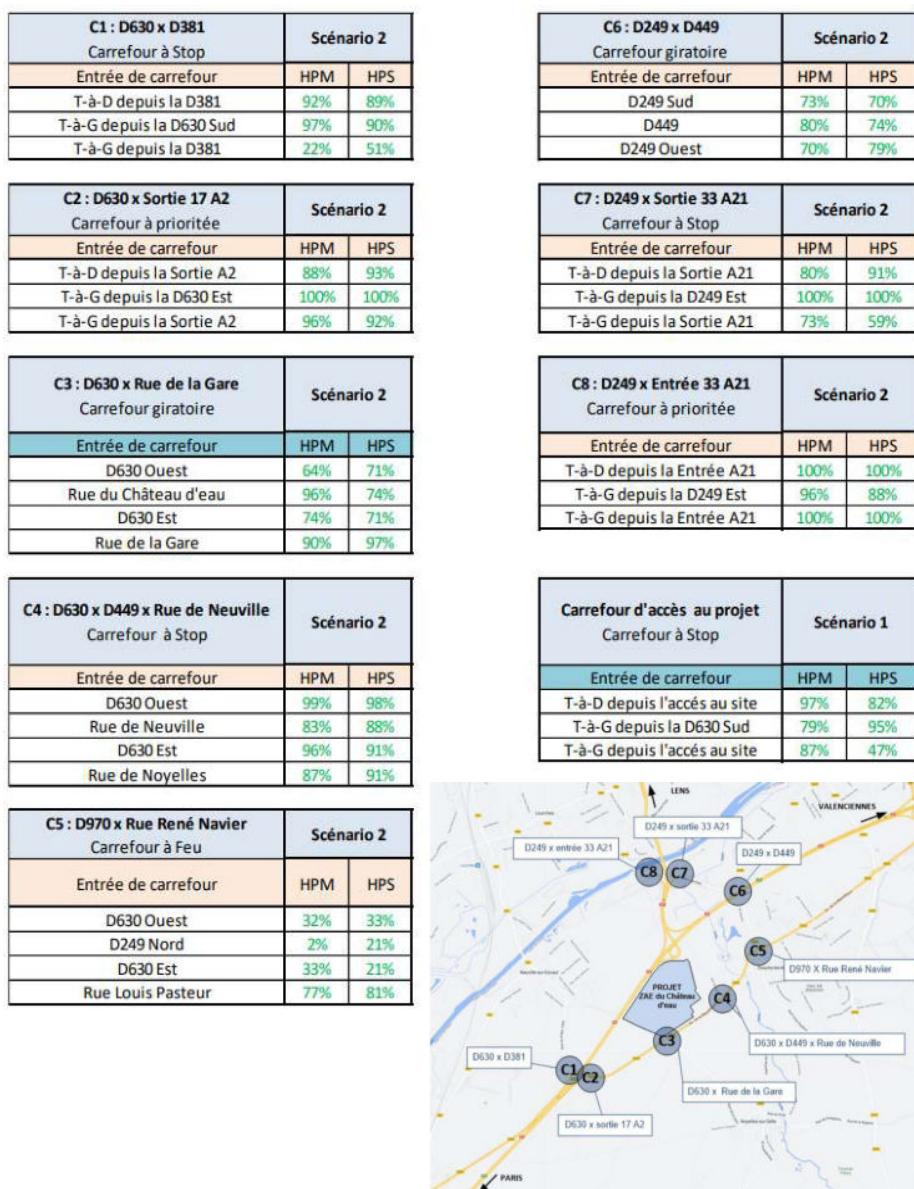


Figure 3 - Synthèse des résultats de l'étude d'impact sur le trafic et les déplacements

- **Adaptation des accès pour fluidifier le trafic autour de la future ZAE**

Carrefour C5 : D630 x D249

Le carrefour le plus affecté par la Zone d'Activités sera le carrefour à feu C5 : D630 x D249, actuellement soumis à un trafic important. Ce carrefour deviendra de plus en plus chargé au fur et à mesure de la commercialisation de la ZAE, atteignant un niveau de trafic proche de la saturation depuis la D249 au nord en fin de commercialisation de l'entièreté de la ZAE. Ce carrefour fonctionne selon un cycle de trois phases, permettant successivement le passage des usagers venant de la D630 à l'est, de la D630 à l'ouest, puis des rues Jean Jaurès et Louis Pasteur.

C5 : D970 x Rue René Navier Carrefour à feu	Scénario 2			
	Plan de feu actuel		Modifications du temps de vert : - 4s sur la phase 2 +4s sur la phase 3	
Entrée de carrefour	HPM	HPS	HPM	HPS
D630 Ouest	39%	33%	29%	22%
D249 Nord	2%	21%	17%	32%
D630 Est	33%	21%	33%	21%
Rue Louis Pasteur	77%	81%	80%	83%

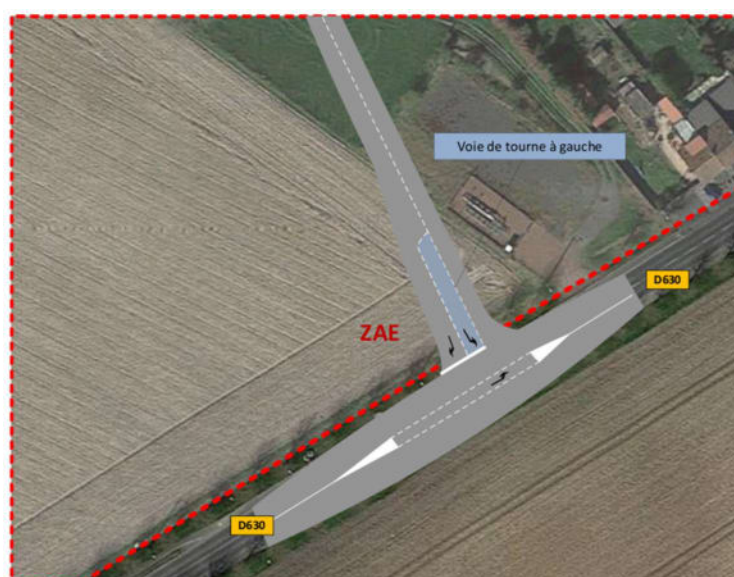
Exemple de réserves de capacité théoriques avec modification du plan de feu

Afin de garantir le bon fonctionnement, il sera nécessaire d'adapter légèrement le plan de feu afin d'augmenter le temps de vert sur la D249, en diminuant le temps de vert de la phase 2 qui présente de bonnes réserves de capacité.

Ainsi, en prolongeant la durée de la phase 3 de 4 secondes et en réduisant de manière équivalente la durée de la phase 2, sans modifier le temps total du cycle, la réserve de capacité en entrée du carrefour de la D249 Nord passe de 2 % à 17 %, garantissant ainsi un écoulement fluide du carrefour et une réserve de capacité satisfaisante.

Accès nord (tourne-à-gauche)

En phase 2, les réserves de capacité du carrefour d'entrée à la ZAE seront confortables. Cependant, le temps d'attente moyen pour effectuer un tourne-à-gauche en sortie du site sera d'environ 25 secondes, ce qui pourrait, bien que rarement, poser des risques pour les usagers. Le BE CDVIA préconise donc la mise en place d'une voie dédiée pour les tournes à gauche. Cette voie aurait pour objectif de stocker les véhicules en attente de tourner à gauche, améliorant ainsi la fluidité du trafic et réduisant les risques pour les usagers.



Décalage de l'entrée de ville

Actuellement, l'entrée de ville se situe au niveau du carrefour D630 x Rue de la Gare, qui sera remplacé par le futur giratoire servant de seconde entrée à la ZAE en Phase 2. Afin de réduire la vitesse en amont de la ZAE, le BE CDVIA recommande de repositionner l'entrée de ville en amont de la zone. Ce décalage contribuera à prévenir les risques liés à une vitesse excessive à l'approche de la ZAE, créant ainsi un environnement plus sécurisé pour les usagers de la route.



V.3. Thème n°3 : Inquiétudes liées à l'augmentation des pollutions et nuisances de toutes natures (air, sonore, sol, visuelle)

- **Pollution de l'air**

Une étude sur la pollution de l'air a été réalisée par le bureau d'étude RINCENT AIR courant 2024 afin d'évaluer l'impact du projet sur la pollution atmosphérique. Cette étude a été réalisée en plusieurs étapes :

- Une phase de bibliographie et recueil de données sur la qualité de l'air à l'état initial du site ;
- Une phase de mesures des polluants sur le périmètre de la ZAE et proches de axes routiers impactant la pollution de l'air (A2 et RD 630) ;
- Une phase d'évaluation des impacts du projet sur la qualité de l'air et la santé par une estimation des émissions polluantes, une modélisation des concentrations et une évaluation des risques sanitaires. Les données de trafic projetées par l'étude circulations de CDVIA ont été utilisées.

Comme évoqué dans l'étude d'impact, les impacts prévisibles du projet sur les émissions polluantes globales, les concentrations et la santé sont :

- Avec ou sans projet et par rapport à l'état actuel, on considère une baisse globale des émissions de polluants à effets sanitaires (PES) à l'horizon de développement complet du projet (à l'exception de certains polluants dont la concentration augmentent dans les deux cas de figure). Le développement du projet implique une augmentation de 2 % des émissions ;

Emissions	Unité	Actuel	Futur sans projet	Variation Futur sans projet / Actuel	Futur avec projet	Variation Futur avec projet / Actuel	Variation Futur avec projet / sans projet
CO	kg/j	82,8	65,5	-21%	66,4	-20%	1%
Benzène	g/j	48,5	26,6	-45%	27,1	-44%	2%
Benzo[a]pyrène	mg/j	201,0	121,9	-39%	124,4	-38%	2%
Arsenic	mg/j	2,4	2,7	15%	2,8	17%	2%
SO ₂	g/j	504,4	629,9	25%	643,8	28%	2%
Nickel	mg/j	11,3	15,8	39%	16,1	42%	2%
COVNM	kg/j	2,0	2,1	4%	2,1	5%	1%
NO _x	kg/j	96,3	29,5	-69%	30,0	-69%	2%
PM _{2,5}	kg/j	5,3	3,7	-30%	3,8	-29%	2%
PM ₁₀	kg/j	7,8	6,2	-21%	6,3	-19%	2%

Tableau 1 – Bilan des émissions de PES

- Avec ou sans projet et par rapport à l'état actuel, on considère une baisse globale des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon de développement complet du projet. Le développement du projet implique une augmentation de 2 % des émissions ;

Emissions	Unité	Actuel	Futur sans projet	Variation Futur sans projet / Actuel	Futur avec projet	Variation Futur avec projet / Actuel	Variation Futur avec projet / sans projet
Consommation	tep/j	16,3	15,6	-4%	15,8	-3%	2%
CO ₂	t/j	51,5	49,3	-4%	50,1	-3%	2%
N ₂ O	g/j	2239,2	1804,3	-19%	1832,4	-18%	2%
CH ₄	g/j	730,6	687,0	-6%	699,9	-4%	2%

Tableau 2 – Bilan des émissions de GES

- Pas de variation significative des émissions d'oxydes d'azote (Nox) (de 0 à 1 %) sur l'A2 et l'A21, mais augmentation de 13% des émissions au niveau de la RD630 qui desservira la ZAC ;
- Les variations de concentrations les plus importantes entraînées par le projet sont observées au niveau de la RD630 qui desservira directement la ZAC, et au niveau des axes qui subissent les plus fortes augmentations de trafic ;
- Le projet entraîne une augmentation de l'Indice pollution population (IPP) d'environ 0,3 % ;
- L'étude conclut à l'absence de risque sanitaire lié aux substances à effets de seuil sur tous les sites vulnérables exposés ;
- Le seuil d'acceptabilité du risque sanitaire, établi d'après les valeurs OMS, est respecté sur tous les sites vulnérables avec réalisation du projet.

Enfin, la modélisation met en évidence un impact inférieur à 2 % du projet sur les variations de concentrations en NO₂. De nombreuses autres sources d'émissions contribuent en effet à la pollution atmosphérique locale (circulation routière hors du projet, chauffage industriel, chantiers, industries). Ces valeurs ne peuvent donc pas être imputées uniquement au projet. Ainsi, la jurisprudence a établi qu'un projet n'avait pas vocation à faire respecter les valeurs réglementaires établies à l'échelle d'un territoire (Arrêt n°11NC01593 du 7 février 2013 rendu par la Cour Administrative d'Appel de Nancy). En tout état de cause, il n'apparaît donc pas non plus nécessaire que le projet soit soumis à une obligation concernant les futures valeurs réglementaires ni, a fortiori, les recommandations de l'OMS. Les impacts prévisibles du projet sur la qualité de l'air et la santé humaine sont donc considérés comme faibles.

- **Pollution sonore**

Une étude sur l'environnement sonore a été réalisée par le bureau d'étude ARUNDO ACOUSTIQUE courant 2024 afin d'évaluer l'impact du projet sur l'environnement sonore. Cette étude a été réalisée en plusieurs étapes :

- Une phase de bibliographie et recueil de données sur l'environnement à l'état initial du site ;
- Une phase de mesures des émissions sonores sur le périmètre de la ZAE et proches de axes routiers impactant ces émissions (A2 et RD 630) ;
- Une phase de modélisation de l'émission et la dispersion des émissions sonores lors du fonctionnement de la ZAE, établie sur la base des données de trafic modélisées par le bureau d'étude de circulation.

Comme évoqué dans l'étude d'impact, l'une des principales sources de nuisance sonore dans le cadre du projet sera celle liée à l'augmentation du trafic routier. D'après l'étude d'impact acoustique réalisée par Arundo Acoustique, l'augmentation du niveau sonore dû au projet est très faible. A l'horizon du développement complet de la ZAE, les modélisations acoustiques ont fait état d'une augmentation des niveaux sonores de + 0.5 dB(A) sur l'Avenue de la République. Au regard du Code de l'environnement et des prescriptions en matière de santé, cette augmentation est considérée comme négligeable et ne sera pas perceptible par les habitants autour de la ZAE et les usagers de la ZAE.

Concernant le bruit lié aux activités de la ZAE, à ce stade du projet, il n'est pas possible de simuler les sources de bruit des futures activités (type de sources inconnues, implantation et niveaux sonores inconnus). Les sources susceptibles de gêner le voisinage sont les équipements techniques des bâtiments. Cependant, le bruit induit par ces activités susceptibles de s'implanter sur la ZAE, sera limité, d'une part car ces entreprises devront respecter la réglementation laquelle impose des valeurs d'émargences sonores (ces réglementations sont contraignantes en termes d'émission de bruit), d'autres part car les activités générant le plus de nuisances sonores seront implantées préférentiellement en bordure d'autoroute A2, afin de limiter les nuisances pour les habitations à proximité de la ZAE et favoriser l'effet « masque » par les bâtiments entre les habitats et les activités porteuses de nuisances sonores.

Enfin, la vocation de la zone d'activités économiques du Château d'Eau est d'accueillir une programmation économique mixte (artisanat, services, TPE/TPI, PME/PMI, industries de taille modérée le long de l'autoroute A2). La ZAE n'a pas vocation à accueillir d'activités pouvant générer des nuisances et risques incompatibles avec l'environnement et les enjeux en présence sur le périmètre de projet. Par ailleurs, le mode de commercialisation des lots de la zone d'activités économiques s'effectuera selon la démarche suivante, afin de maîtriser les types d'activités ayant vocation à s'implanter sur la ZAE :

1. Chaque porteur de projet/constructeur voulant s'implanter dans la ZAE devra constituer un dossier décrivant son projet soit :
 - les activités mises en place (type d'activité, nombre d'emplois, ...),
 - le projet architectural (emprise, forme urbaine, matériaux...) et paysager (insertion paysagère du projet, gestion des eaux pluviales, gestion du stationnement...), formalisé en cohérence avec les fiches de lot mise en œuvre par la CAPH,

- les impacts générés (flux automobiles estimés, pollution éventuelle,) la compatibilité du projet avec les enjeux de la préservation des ressources et de sobriété (consommation en eau, besoin énergétique...)
2. Ce dossier sera **analysé par une commission d'analyse des projets**, mise en place dans le cadre de la procédure d'attribution des lots de la ZAE, afin d'assurer la compatibilité entre le projet proposé, l'environnement dans lequel le projet s'insère et la programmation économique souhaitée par la CAPH.
 3. Une fois le projet validé en commission d'analyse, la procédure d'acquisition pourra s'effectuer. Pour chaque projet, la formalisation d'un cahier des charges de cession de terrain (CCCT), annexé à l'acte de vente signé par la CAPH et le Constructeur, permettra de définir les modalités et les conditions de cession. Une fiche particulière de lot sera dressée lors de chaque cession et devra notamment mentionner le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Par ailleurs, la fiche particulière de lot sera composée du cahier de limite des prestations générales, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et techniques. Le dossier de présentation de projet, validé par la commission d'analyse, et la fiche de lot seront annexés à l'Acte de Vente.

- **Pollution des sols et sous-sols**

Les conséquences des impacts du projet sur les sols et sous-sols ont été analysés à différents stades. L'état actuel, constitutif d'un usage agricole intensif pour partie, marqué par l'usage de produits phytosanitaires a déjà un impact sur la qualité des sols.

Comme évoqué dans l'étude d'impact, en phase travaux, l'effet de pollution par accident sera anticipé par la sensibilisation du personnel et par la mise en place des mesures habituelles de chantier :

- Stockage des huiles et carburants hors zones inondables et zones sensibles aux ruissellements ;
- Utiliser des aires étanches mobiles sur lesquelles se feront toutes les manipulations d'approvisionnement en hydrocarbure des engins. L'écoulement des eaux de ruissellement (pollution de métaux lourds et d'hydrocarbures) de cette aire devra être maîtrisé et contrôlé
- Le ravitaillement et le nettoyage des engins de chantier seront réalisés sur la « base travaux »
- Le ravitaillement aura lieu sur une aire réservée, au moyen d'un pistolet muni d'un dispositif anti-refoulement ;
- Le stockage de carburant - ainsi que toutes substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (huiles, chaux, bitumes etc.) s'effectuera dans une cuve étanche placée sur la base vie ;
- Les zones de stockage des huiles et hydrocarbures devront présenter une capacité de rétention au moins égale au volume des cuves stockées ;
- Réaliser le lavage des engins sur des aires étanches ;
- Un kit anti-pollution propre (absorbants spécifiques) sera mis à disposition sur la base de vie, sur la zone réservée au ravitaillement et dans chaque engin. Il sera placé sous la fuite entre son apparition et son traitement ;
- Eliminer scrupuleusement les résidus de chantier (matériaux de construction, consommable) ;

En phase d'exploitation, l'impact du projet sur les sols et sous-sols est l'augmentation de la pollution chronique liée aux lessivages des surfaces urbaines nouvellement créées. La contamination des eaux de ruissellement en milieu urbain s'opère par lessivage de l'atmosphère et des surfaces urbaines. Les eaux de ruissellements peuvent, par infiltration, polluer les sols et les sous-sols du site et des secteurs alentours.

Afin d'éviter ce phénomène de pollution, les grilles d'évacuation qui mèneront les eaux pluviales vers les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront équipés de filtre ADOPTA. Le filtre de type ADOPTA intercepte la pollution des eaux de voirie et de stationnement. De cette façon le transfert des pollutions issues du ruissellements des eaux pluviales sur les surfaces imperméabilisées.

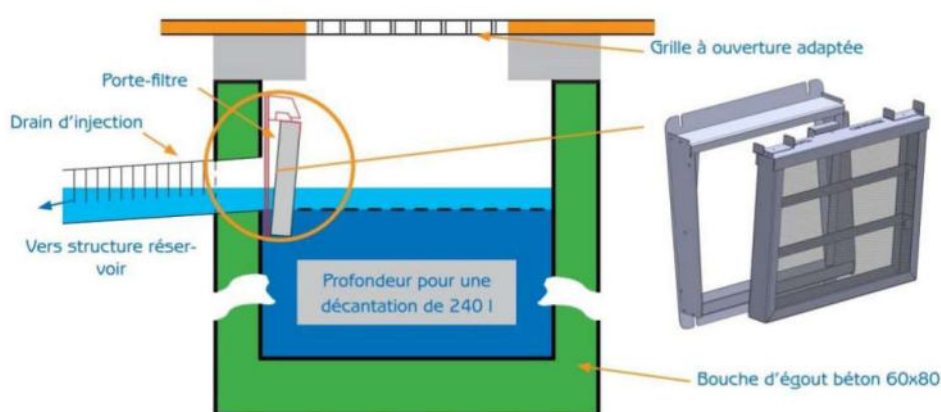


Figure 4 : Schéma du filtre ADOPTA

Ces mesures courantes sont essentielles au maintien de la qualité des sols dans le cadre du projet.

- **Pollution et nuisances visuelles / inquiétudes sur la qualité du projet**

Un travail sur l'architecture des bâtiments entre la CAPH et les futurs preneurs sera engagé, pour chaque lot à construire, afin de garantir les qualités architecturales, paysagères et environnementales. Ce travail vise à favoriser des mesures telles que : la végétalisation des toitures et des façades, le recours à l'architecture bioclimatique, l'usage de matériaux qualitatifs (type bois par exemple) respectueux de l'environnement (matériaux recyclés, biosourcés) et visant à s'inscrire parfaitement dans le grand paysage. L'objectif de ces jurys de projet est bien de limiter ainsi la pollution visuelle liée au développement de la zone d'activité économique.

Concernant les espaces publics, l'inscription de la zone d'activités économiques dans la démarche de certification Haute Qualité Environnementale mention Aménagement Durable (HQE-AD) démontre l'engagement de la CAPH dans la recherche de qualité du projet d'espaces publics de la ZAE. La démarche HQE – Aménagement Durable vise la réalisation d'opérations intégrées à leurs territoires, dont les impacts sur l'environnement, évalués sur l'ensemble du cycle de vie, sont les plus maîtrisés possibles et favorisent le développement économique, social et la qualité de vie.

Approche multicritère dans une perspective de développement durable, elle implique un travail systémique et pluridisciplinaire adapté au contexte. La démarche HQE – Aménagement Durable cherche à conjuguer les piliers du développement durable : économique, social et environnemental, dans la limite des attributions et des compétences propres à chaque type d'acteurs, tout en ayant cependant une capacité de remise en cause. Elle propose une grille thématique à travers 19

thématiques d'aménagement durable pour aider à la définition du projet selon une approche globale et transversale.



Figure 5 : Les 19 thématiques à traiter dans le cadre de la réflexion et la conception du projet pour aboutir à la labélisation HQE Aménagement Durable des espaces publics de la ZAE

V.4. Thème n°4 : Inquiétudes liées à la destruction de la biodiversité existante

- **Précisions sur la biodiversité dans le projet de ZAE**

Le projet de ZAE du Château d'eau vise à la conservation des continuités écologiques d'intérêt, notamment la conservation du boisement au sud-ouest du site, de la végétation existante sur le talweg et le bosquet à l'est du site. Ces composantes majeures du paysage, support de biodiversité, ont été centraux dans la réflexion d'une trame paysagère et écologique traversant le site d'est en ouest. Ainsi, l'aménagement d'une zone tampon paysagère, plantées de nombreuses espèces d'arbres, d'arbustes, et support de gestion des eaux pluviales des espaces publics de la ZAE, contribuera à la biodiversité sur le site.

Conformément aux mesures énoncées dans l'étude d'impact du projet, les haies, boisements et alignements d'arbres seront préservés dans l'ensemble de l'emprise du projet. Ces espaces sont les habitats les plus fonctionnels d'un point de vue écologique sur le site d'étude : ils permettent la nidification, l'alimentation, le transit et le repos des espèces faunistiques qui y trouvent refuges. De plus, ils sont le support de la diversité floristique du site.

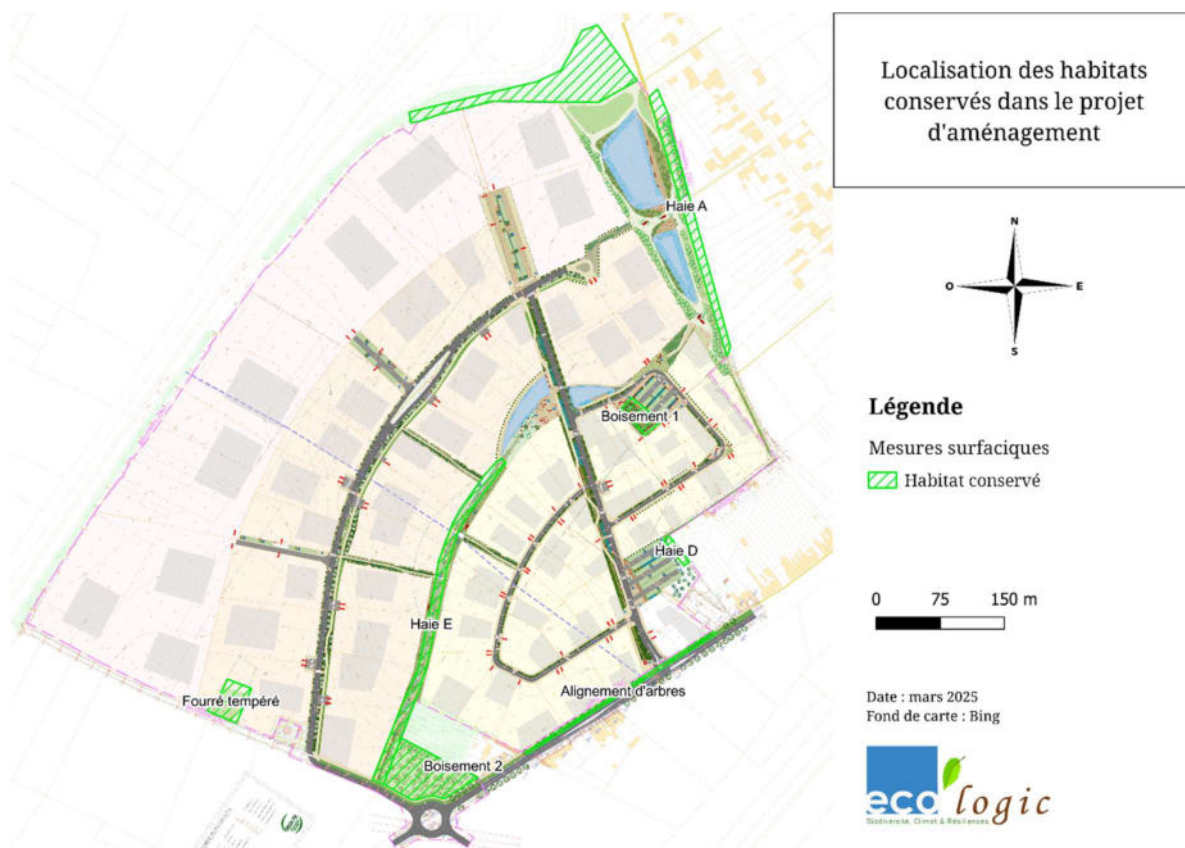
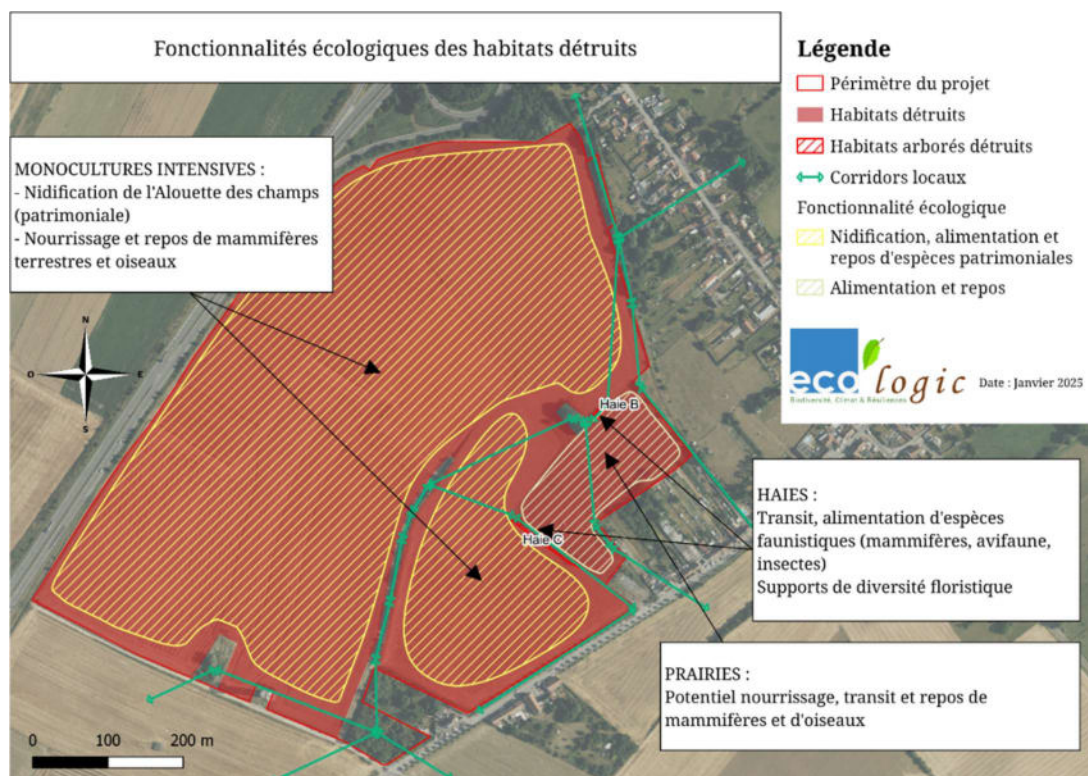


Figure 6 - Localisation des habitats conservés dans le projet d'aménagement

Les habitats impactés significativement (prairies, haies) par le projet seront compensés sur le site. L'objectif est de recréer les fonctionnalités écologiques perdues via la destruction de ces habitats.



Les fonctionnalités écologiques à compenser sont :

- Transit des espèces faunistiques (oiseaux, mammifères) ;
- Supports de diversité floristique ;
- Alimentation, repos d'espèces de mammifères et d'oiseaux.

Les habitats suivants seront créés et développés sur l'ensemble de la ZAC :

- Des linéaires de haies et des alignements d'arbres d'espèces locales seront planter de façon à créer des continuités écologiques permettant aux espèces de traverses le site d'étude. Ces haies participeront également au nourrissage des espèces, à leur repos et permettront d'augmenter la diversité floristique de la future ZAC.
Elles seront plantées le long des voies de circulation ou en séparation entre les entreprises (grillages, palissades et autres séparations non perméables à la faune sont proscrites).
3 strates seront développées à savoir : la strate herbacée, la strate arbustive et la strate arborée. De cette façon les fonctionnalités écologiques seront multipliées.
- Des espaces seront dédiés à la création d'espaces enherbés et ouverts, afin de compenser les espaces prairiaux détruits. Ces espaces seront favorables à l'entomofaune, aux oiseaux insectivores grâce à deux facteurs :
 - Le semis d'espèces prairiales locales et indigènes ;
 - Une gestion différenciée, respectueuse des cycles biologiques)
- La création d'habitats humides (bassins, noues, jardins de pluies) permettra d'amener la fonction de support de biodiversité floristiques et faunistiques inféodée aux milieux humides (oiseaux d'eau, héliophytes, amphibiens).

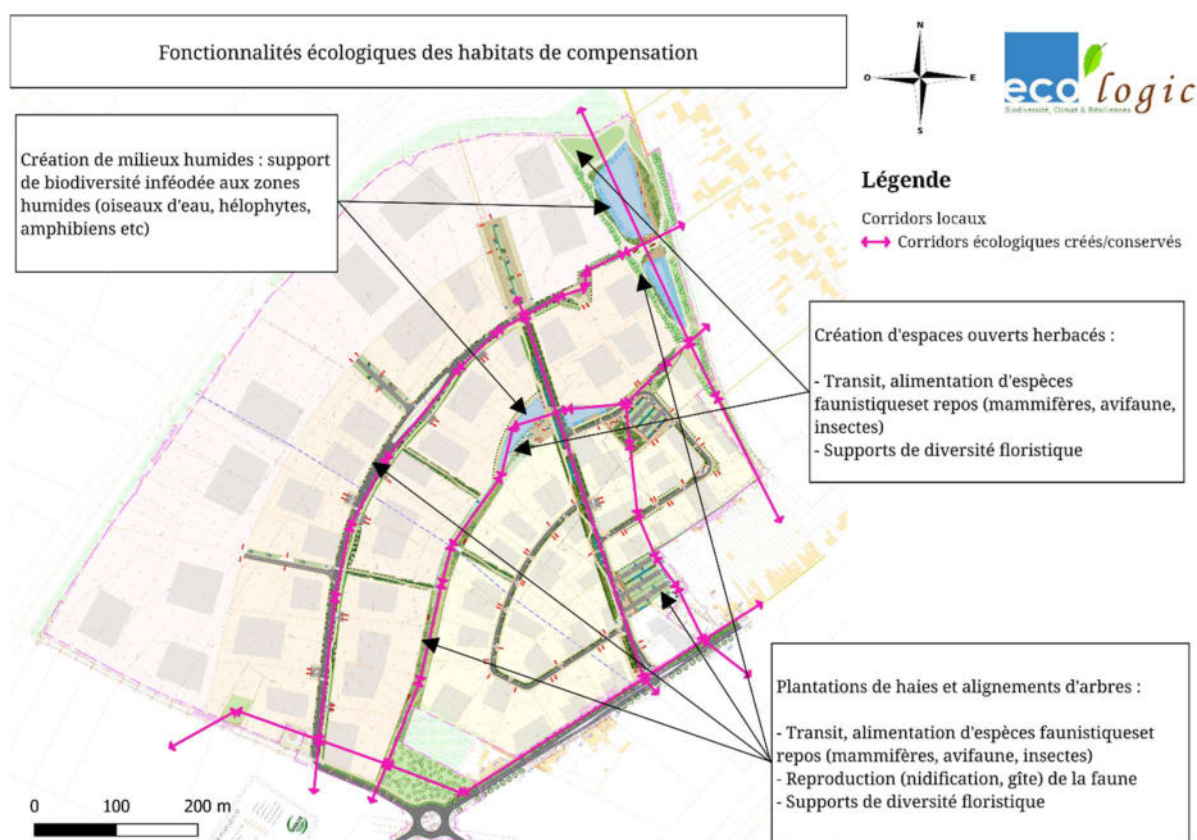


Figure 7 - Carte des fonctionnalités écologiques visées des habitats de compensation

Sur les parcelles privatives, les prescriptions suivantes seront imposées aux futurs constructeurs :

- Une surface a minima de 30% de pleine terre devra être garantie sur la parcelle.
- Les surfaces non bâties seront traitées dans leur ensemble par des pelouses ou prairies ponctuées d'arbres, de massifs arbustifs, ou de tout aménagement paysager favorable à la biodiversité et à l'insertion du projet au sein de la ZAC.
- La plantation d'un arbre toutes les quatre places de stationnement.
- Favoriser l'implantation de haie basse d'essences champêtres référencées dans les guides de plantation du Parc naturel régional de l'Avesnois.
- Dans le cadre de l'aménagement d'ouvrages de tamponnement et d'infiltration des eaux pluviales des parcelles privatives, ceux-ci devront être traités de manière paysagère (noue, jardin de pluie, bassin de rétention paysager), support de biodiversité.

- **Précisions sur la méthodologie employée pour les relevés faune/flore**

L'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet de ZAE du Château d'eau a été menée conformément à l'article R122-5 du Code de l'Environnement. A ce titre, des relevés de la faune et de la flore ont été réalisés sur une période d'un an, entre décembre 2022 et novembre 2023, pour un nombre de 8 visites. Comme précisé dans l'étude d'impact, les dates de passage ont été choisies en fonction du cycle de vie de chaque taxon étudié et des conditions météorologiques. Plusieurs passages sont souvent nécessaires pour un même taxon.

Les observations complémentaires recueillies s'inscriront pleinement dans la prise en compte de la biodiversité existante dans le projet de ZAE.

- **Précisions sur les gains écologiques du projet**

Les essences végétales plantées, constituées d'espèces d'écotypes régionaux particulièrement adaptées aux conditions météorologiques et édaphiques du site, constitueront un refuge idéal et un support de développement pour la biodiversité.

Les strates végétales proposées sont multiples et seront par conséquent vectrices de biodiversité. En effet, l'alternance de celles-ci permettront de varier les habitats et ainsi de développer un éventail d'écosystèmes favorables à un enrichissement de la biodiversité.

Les alignements d'arbres de haut-jet constitueront des cordons de biodiversité reliant les espaces entre eux.

Les alignements d'arbres seront complétés par des haies arbustives variées ; ainsi, ces haies bocagères permettront avant tout de générer de l'habitat (hébergement et nourriture) pour les oiseaux.

Les plantes hélophytes (comme les roseaux, les joncs ou les scirpes) sont des végétaux qui vivent en zones humides, enracinés dans le sol submergé mais avec leurs parties aériennes émergées. Elles jouent un rôle majeur dans les écosystèmes aquatiques et humides, avec plusieurs impacts positifs sur la biodiversité :

- **Création d'habitats :**
 - Les hélophytes forment des milieux structurés (roselières, marais, bords de rivières) qui abritent une grande diversité d'espèces :

- Amphibiens (grenouilles, tritons)
- Oiseaux (butor, rousserolle)
- Insectes aquatiques (libellules)
- Petits mammifères
- Filtration et amélioration de la qualité de l'eau : Elles absorbent les nutriments et les polluants (azote, phosphore, métaux lourds), limitant l'eutrophisation et favorisant une eau plus claire et saine, propice à la vie aquatique.
- **Stabilisation des berges** : Leurs racines réduisent l'érosion, protégeant ainsi les habitats rivulaires et évitant les glissements de terrain.
- **Productivité primaire élevée** : Elles alimentent la chaîne alimentaire (matière organique, micro-habitats pour les invertébrés) et soutiennent ainsi la biodiversité secondaire.

Quant aux prairies, elles sont des zones de chasses pour les chauves-souris et les petits rapaces.

V.5. Thème n°5 : Interrogation sur l'existence de lieux alternatifs et de la pertinence du projet de développement économique

- **Engagement de la CAPH dans la requalification de friches existantes**

La CAPH mène une politique volontariste de résorption des friches industrielles afin de concilier développement économique et sobriété foncière. Parmi les projets emblématiques à proximité de Douchy-les-Mines, on peut citer :

- La zone d'activités des Pierres Blanches à Denain : requalification de l'ancienne friche sidérurgique d'Usinor sur 80 hectares.
- La zone d'activités des Soufflantes à Escaudain : requalification d'une vaste friche industrielle de 40 hectares.
- L'ancienne cokerie de Louches : requalification de 15 ha de l'ex-cokerie de Louches, anciennement exploitée par la Compagnie des mines de Douchy-les-Mines.

En tout, plus de 55 des 188 hectares de foncier économique accompagnés par la CAPH depuis 2001 proviennent de friches revalorisées, traduisant un engagement clair en faveur de la limitation de l'artificialisation des sols et de la revitalisation des anciens sites industriels du Denaisis.

- **Opportunité du projet de développement économique**

Comme évoqué dans l'étude d'impact, les zones d'activités limitrophes au site de projet de zone d'activités économiques du Château d'eau à Douchy-les-Mines (notamment les Pierres Blanches à Denain) sont saturées alors que le développement endogène et exogène du territoire est réel, avec de nombreuses demandes d'implantation non satisfaites.

Le projet de ZAE du Château d'eau traduit la volonté de la Porte du Hainaut de maîtriser la qualité de l'aménagement et de développer une urbanisation maîtrisée adaptée aux besoins des futurs utilisateurs.

Son inscription dans le bassin d'emploi de Douchy-les-Mines permettra de toucher directement les demandeurs d'emploi au plus proche de la ZAE.

Le développement de la zone d'activités du Château d'Eau offre des atouts considérables pour le **développement économique** du territoire de la CAPH, dont les bénéfices sont bien supérieurs à ceux découlant de l'implantation ponctuelle et de la dispersion des entreprises sur le foncier disponible au sein des autres ZAE existantes de la CAPH :

1. Répondre aux besoins spécifiques des entreprises créatrices d'emplois locaux :

- **Entreprises innovantes et de services** : Des entreprises dans des secteurs comme les technologies, les services numériques, la recherche et développement (R&D), les entreprises de conseil, les start-ups, ou même les entreprises artisanales à haute valeur ajoutée nécessitent des espaces de taille diversifiées dans un environnement où elles peuvent se développer rapidement. Ces entreprises recherchent des sites accessibles, bien situés, et adaptés à des implantations urbaines légères ou semi-industrielles.
- **Création d'emplois locaux diversifiés** : Les entreprises peuvent générer une création d'emplois importante. Elles nécessitent des environnements modernes avec des infrastructures adaptées, mais dans un cadre cohérent et dynamique. La ZAE du Château d'eau permettra de concentrer une diversité d'activités et de mieux répondre aux besoins spécifiques des entreprises dans ces secteurs tout en maximisant les opportunités de création d'emplois locaux dans des domaines à forte croissance.

2. Optimisation des synergies inter-entreprises à échelle appropriée

Le développement de la ZAE du Château d'eau présente des avantages en matière de synergies économiques. En effet, la proximité de ces entreprises dans une même zone favorise la collaboration et la complémentarité entre les acteurs économiques.

- **Clusters d'entreprises** : Le développement de la ZAE du Château d'eau permettra de créer des clusters d'activités économiques dans des secteurs complémentaires. Par exemple, un regroupement d'entreprises de services numériques, de télécommunications, de formation professionnelle ou d'ingénierie peut offrir des opportunités de coopération sur des projets de R&D, d'innovation, ou de développement de nouveaux services.
- **Mutualisation des services** : Les entreprises dans une zone d'activités de taille significative peuvent mutualiser certains services : espaces de coworking, services de transport, de gestion des déchets, de sécurité ou de maintenance, ce qui peut réduire leurs coûts opérationnels. Cela est particulièrement pertinent pour des entreprises de taille modérée ou en croissance qui n'ont pas les ressources pour internaliser ces services.

3. Cohérence avec le projet de territoire de la CAPH et le développement à long terme

Le développement de la ZAE du Château d'eau s'inscrit dans une logique de développement cohérent à long terme du territoire, inscrit dans les documents cadre depuis 2002 (schéma directeur du SCoT).

Une telle zone permet à la CAPH de structurer son offre foncière en anticipant l'évolution des besoins des entreprises et en optimisant l'urbanisation des espaces disponibles.

- **Aménagement réfléchi et durable** : Plutôt que de diluer l'offre foncière sur des zones dispersées, la ZAE du Château d'eau permettra de rationaliser et mieux organiser les infrastructures (transports, réseaux de communication, services publics) et de limiter les coûts à long terme pour la collectivité. Cela fait partie d'un projet de territoire qui vise à optimiser l'utilisation de l'espace tout en anticipant la croissance économique et les besoins futurs des entreprises.
- **Anticipation des besoins futurs** : La création d'une nouvelle zone permet d'anticiper une future demande d'espaces pour des entreprises en développement ou pour de nouvelles entreprises qui ne sont pas encore implantées sur le territoire du Hainaut. En concentrant l'aménagement, la CAPH pourra répondre plus rapidement et efficacement à cette demande, tout en contrôlant le développement et l'urbanisation de la zone.

4. Souplesse et attractivité du foncier pour différents types d'entreprises

Le développement de la ZAE du Château d'eau permet de mieux répondre aux besoins variés des entreprises. Certaines zones existantes peuvent être mal adaptées à des types d'activités spécifiques ou présenter des contraintes liées à leur taille, leur localisation ou leur aménagement.

- **Foncier modulable et flexible** : La surface de la ZAE du Château d'eau permet de créer des parcelles de taille variable, adaptées à des entreprises de taille petite à intermédiaire. Cela rend la zone attractive pour des entreprises en début de développement, ou des entreprises qui cherchent à évoluer à un stade plus avancé. En offrant des lots modulables et des espaces prêts à l'emploi, la ZAE du Château d'Eau peut répondre à une gamme d'entreprises plus large.
- **Amélioration de l'attractivité territoriale** : L'implantation d'entreprises sur une même ZAE renforce l'attractivité du territoire aux yeux des investisseurs et des entreprises potentielles. La création d'une ZAE bien située et bien équipée peut rendre le territoire plus compétitif face à d'autres zones économiques ou aux zones voisines.

La création de la ZAE du Château d'eau répond à des objectifs stratégiques d'optimisation de l'aménagement du territoire, d'attractivité pour des entreprises de tailles variées, et de création d'un écosystème favorable à la collaboration et à l'innovation. Une telle zone permettra non seulement de répondre aux besoins spécifiques des entreprises, mais aussi de contribuer à la création d'emplois locaux, à la synergie entre entreprises et à la structuration à long terme du territoire.

Elle offre ainsi une réponse cohérente et adaptée aux objectifs économiques de la CAPH, tout en permettant d'anticiper les besoins futurs en matière d'activités économiques.

V.6. Thème n°6 : Inquiétudes liées à la prise en compte du contexte de dérèglement climatique

Dans le cadre de l'étude d'impact, les incidences et la vulnérabilité du projet de ZAE vis-à-vis du changement climatique ont été analysées.

Conformément à l'étude d'impact, les principaux effets du changement climatique envisagés à l'échelle du site seraient :

- La hausse des températures
- La hausse des phénomènes extrêmes et des précipitations, qui pourront entraîner :
 - Un risque inondation accru (cf point V.1 du présent document)
 - Un risque accru de débordement de la nappe (cf point V.1 du présent document)
 - Une diminution des fréquences de précipitations pouvant accentuer les effets de mouvements des sols. Vis-à-vis du risque de retrait et gonflements des argiles, le site est soumis à un aléa faible. Les constructions répondront en tout point aux normes constructives en vigueur et prendront en compte les risques sismiques, météorologiques etc. Le projet ne semble pas vulnérable à cet effet.
- La modification des conditions climatiques et édaphiques : Le dérèglement climatique amène des modifications globales d'un point de vue climatique et édaphique qui pourront entraîner des dégâts sur la pérennité des populations animales et végétales. Le projet prévoit un aménagement paysager qui pourrait être vulnérable au changement climatique. La diversité d'essences plantées, la surveillance et l'entretien du site vont permettre de pallier ce risque par conséquent la vulnérabilité paysagère est considérée faible face au dérèglement climatique.

V.7. Thème n°7 : Interrogations liées au démantèlement de l'activité agricole et la destruction des terres agricoles

- **Engagement de la CAPH sur le maintien de la filière agricole sur son territoire**

Le territoire de la CAPH conserve une forte vocation agricole, avec près de 47 % de sa superficie consacrée à l'activité agricole. Cette réalité géographique est au cœur de la stratégie territoriale de l'agglomération, qui a fait du soutien à l'agriculture locale un axe central de son action publique. Le PAT « Tous à T.A.B.L.E » (Transition Alimentaire Bénéfique Localement et Équitablement) en est la traduction opérationnelle. Il s'agit d'une démarche transversale qui vise à structurer un système alimentaire local plus résilient, en soutenant l'agriculture de proximité, en encourageant les circuits courts, et en sensibilisant la population à une alimentation plus saine, locale et durable.

En parallèle, la CAPH a intégré cette stratégie alimentaire à son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), assurant ainsi une cohérence d'ensemble avec ses objectifs de transition écologique. Cette approche globale permet de mettre en synergie plusieurs politiques publiques (énergie, urbanisme, économie, agriculture), pour limiter l'artificialisation des sols et renforcer la durabilité du développement territorial. Ainsi, le projet de la ZAE du Château d'eau n'est pas le signe d'un désengagement agricole, mais s'inscrit dans une logique d'équilibre et de planification.

En effet, le développement économique est un levier indispensable pour maintenir l'emploi local et stabiliser la population sur le territoire. La création d'une zone d'activités économiques peut, dans ce cadre, contribuer à éviter l'étalement urbain résidentiel, qui, lui, grignote souvent les terres agricoles de manière plus diffuse et désorganisée. L'objectif poursuivi est de concentrer l'activité économique sur des zones spécifiques, en limitant les impacts sur l'environnement et en maintenant une agriculture viable ailleurs sur le territoire. Il ne s'agit pas de sacrifier des terres agricoles sans discernement, mais de répondre à des besoins de développement tout en veillant à leur encadrement strict.

Par ailleurs, les actions concrètes engagées par la CAPH à travers son PAT viennent renforcer cette volonté de conciliation. Soutien à l'installation de jeunes agriculteurs, développement de filières locales, animation de marchés de producteurs, projets éducatifs autour du « bien manger » dans les écoles : autant d'initiatives qui témoignent d'un engagement actif en faveur de l'agriculture locale. Le territoire ne se contente pas de préserver les terres agricoles restantes ; il œuvre à leur valorisation durable et à leur intégration dans un système alimentaire territorialisé.

- **Phasage des travaux et maintien de l'activité agricole à moyen terme**

Enfin, le site de projet ayant vocation à être développé en plusieurs phases, pour une durée de travaux de l'ordre de 10 à 15 ans au total et conformément aux conclusions de la phase de concertation ayant eu lieu en 2023, il est envisagé le maintien de l'activité agricole, ou/et des zones de pâturages sur les secteurs de la ZAC en attente de développement/commercialisation. Par exemple, pendant une première phase de travaux de viabilisation et de construction, l'activité agricole sera maintenue sur le périmètre des autres phases, favorable à la sécurisation des lieux.

Par ailleurs, une étude préalable de compensation agricole sera instruite auprès des autorités compétentes et évaluera l'impact sur les filières concernées.

V.8. Thème n°8 : Propositions d'évolution de la programmation

La conception du projet s'est inscrite en articulation avec l'intégration et la mise à disposition par la CAPH d'un foncier pour le développement du projet d'éco-pôle dans le cadre de l'aménagement du site. Il constitue un invariant programmatique porté depuis la phase de concertation initiale réalisée en 2023. La réussite du projet d'éco-pôle participera aux enjeux de développement de filières et de synergies sur la ZAE et le territoire élargi, avec les porteurs de projet.

Le mode opératoire de l'aménagement permettra de calibrer et de s'adapter aux besoins de l'éco-pôle en matière d'emprise foncière et d'implantations.

Par ailleurs, la commission d'analyse des projets précédemment évoquée pour garantir la qualité des projets développés sur la ZAE sera sensibilisée à ces questions d'implantations d'une filière autour de l'éco-pôle.

V.9. Thème n°9 : Sentiment de manque de transparence sur le projet

Une phase de concertation a été engagée en 2023. Cette phase de concertation s'est déroulée sur environ 6 mois selon les modalités suivantes, afin de permettre au public d'apporter sa contribution :

- Une première réunion publique afin de présenter le calendrier prévisionnel de l'opération et la démarche de concertation engagée (format, durée, conclusions...)
- La mise en place d'ateliers thématiques de participation, réunissant une cinquantaine d'acteurs locaux (habitants, associations locales, ...) selon 3 thèmes :
 - o Développement économique et programmation
 - o Aménagement, paysage, environnement & usages
 - o Aménagement, architecture et formes urbaines
- Une deuxième réunion publique de restitution des ateliers de co-construction et la présentation du schéma de synthèse des principes d'aménagement de la zone d'activité ;

Synthèse des contributions

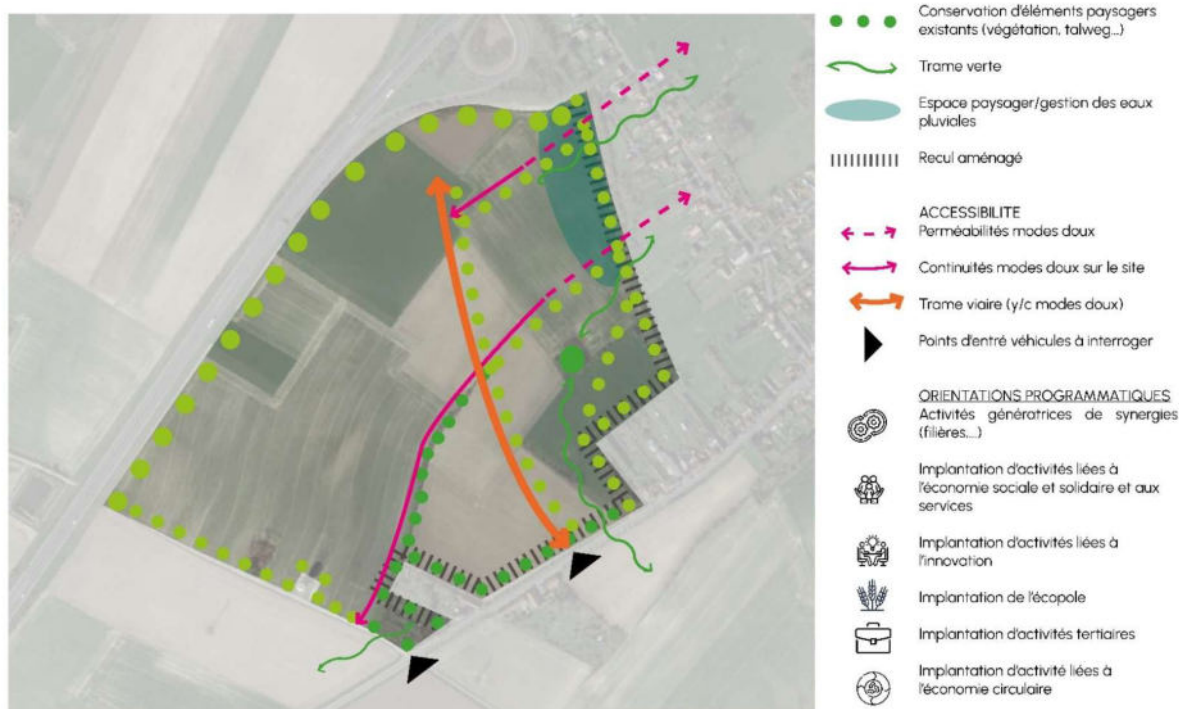


Figure 8 - Schéma de synthèse des principes d'aménagement du site issu de la concertation

- 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.

A l'issue de cette première phase de concertation, la CAPH a engagé les études réglementaires nécessaires à la réalisation du projet afin de mesurer ses impacts sur l'environnement en présence et aboutissant à la mise à disposition du public des éléments d'études et à la poursuite du dispositif de concertation sur le projet.

V.10. Thème n°10 : Inquiétudes sur une possible dévalorisation du prix du foncier sur les habitations environnantes

Le projet de développement de la ZAE a été conçu afin d'éviter d'augmenter les risques pour l'environnement, en particulier en interface avec les habitations existantes. A ce titre, l'aménagement d'une zone tampon végétalisée à l'arrière des jardins de la Rue de Neuville permet de mettre à distance l'arrière des maisons des habitations aux premières constructions de la ZAE sur plus de 100m.

Par ailleurs, le projet tel que construit vise à offrir de nouveaux services et usages de proximité aux habitants et à leur permettre de bénéficier de nouveaux aménagements paysagers qualitatifs de proximité.

L'aménagement des fonciers privés par les constructeurs sera régi par un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) ou fiche de lot, un document à portée réglementaire, annexé à l'acte de vente des lots et précisant les objectifs de qualité urbaine, architecturale et environnementale de la ZAC. Ce document prescriptif a pour objectif de garantir la qualité d'aménagement des lots cessibles.

V.11. Thème n°11 : Réelle prise en compte des recommandations de la MRAE dans le projet

L'étude d'impact et les précisions apportées dans le cadre des différents documents de réponse associés constituent une obligation réglementaire afin de garantir la prise en compte l'intégralité des enjeux en présence dans le projet et d'assurer la compatibilité du projet avec l'environnement en présence. Les garanties et mesures exposées dans l'étude d'impact et dans le courrier de réponse suite au retour de la MRAE sont opposables au développement de la ZAE et devront obligatoirement être mises en œuvre dans le cadre du projet. C'est pourquoi l'ensemble des remarques et recommandations évoquées par la MRAE seront prises en compte et intégrées à l'aménagement de la zone dans le souci de la CAPH de développer une zone vertueuse dans tous ses aspects : qualité de vie, environnement, développement économique.

V.12. Thème n°12 : Interrogations sur le développement de la zone avec une maîtrise partielle du foncier

Les négociations portant sur l'acquisition du foncier non maîtrisé par la CAPH de la zone sont en cours. Les démarches ont été initiées et se poursuivent, et seront sécurisées par l'anticipation d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de bénéficier de la maîtrise de la totalité du foncier du site. La CAPH est sensible à la maîtrise foncière de la totalité du site pour en maîtriser son développement et son inscription dans un projet de territoire vertueux partagé.