



Commune d'Aulnoy lez Valenciennes

Projet d'aménagement d'un éco
quartier

Dossier de concertation

Valenciennes Métropole
2, place de l'Hôpital Général
CS 60227 59 305 Valenciennes
aulnoy-ecoquartier@valenciennes-metropole.fr

Sommaire

1. La concertation
2. Situation
3. Les enjeux et les objectifs du projet
4. Synthèse des études préalables
5. Le programme prévisionnel des constructions à édifier et des équipements publics
6. Les emprises foncières
7. Le mode opératoire, la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)
8. Annexes
 - a. Délibération du Bureau de Valenciennes Métropole du 28 mai 2018
 - b. Cahier de recueil des observations du public

1. la concertation

Pourquoi une concertation

L'objectif de la concertation est d'associer le public pendant toute la durée de l'élaboration du projet d'aménagement de l'éco quartier d'Aulnoy lez valenciennes.

Pour officialiser le lancement de la concertation, Valenciennes Métropole a délibéré le 28 mai 2018 pour définir les objectifs poursuivis par le projet ainsi que les modalités de concertation. La délibération est jointe au présent dossier en annexe a.

Nous sommes donc dans le temps des interrogations et de la programmation de ce futur quartier. Il s'agit d'un processus de projet ouvert aux initiatives et aux idées. A cette fin un cahier de recueil des observations est joint au présent dossier en annexe b.

Quels sont les acteurs du projet et quels sont leurs rôles

Les acteurs de ce projet sont :



- Les élus de la Ville d'Aulnoy lez valenciennes et de Valenciennes Métropole. Ce sont eux qui prennent les décisions, donnent les orientations et arbitrent.
- Les services des collectivités de la ville d'Aulnoy lez valenciennes et de Valenciennes Métropole. Ils travaillent à la mise en œuvre du projet.
- Le maître d'œuvre. Il est le concepteur, celui qui dessine et donne forme au projet. Il s'agit ici d'une équipe constituée d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes et d'ingénieurs.

- Le « public ». Cela concerne les habitants, les usagers, les associations, les entreprises, ceux qui souhaitent participer à la vie de leur ville et de leur territoire.

Le périmètre de la concertation



PERIMETRES

 PERIMETRE DE REFLEXION 'PROJET URBAIN'	EMPRISE : 18,42 ha. / 184 220 m ²
 PERIMETRE D'INTERET COMMUNAUTAIRE (D.I.C)	EMPRISE : 6,44 ha. / 64 380 m ²

Calendrier du projet et de la concertation

- Acte 1 de novembre 2017 à novembre 2018
 - La réalisation des diagnostics, de l'étude de programmation, et définition des grands principes aménagement.
 - La délibération du 28 mai 2018 du Bureau de Valenciennes Métropole qui définit les objectifs et les modalités de la concertation.
 - La mise à disposition du public de ce dossier relatif au projet.
 - La tenue d'une réunion publique.
- Acte 2 de décembre 2018 à février 2019
 - Une délibération dressera le bilan de la concertation de la phase 1, définira les modalités de concertation phase 2 relative notamment à mise à disposition de l'étude environnementale.
 - L'élaboration du projet urbain, de l'étude environnementale et la constitution du dossier de création de ZAC.
- Acte 3 début 2019
 - Une nouvelle délibération dressera le bilan de la concertation relative à la mise à disposition de l'étude environnementale et autorisera la Création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Comment participer au projet

Pour participer à ce projet plusieurs moyens sont prévus:

- La mise à disposition du public de ce dossier relatif au projet et d'un cahier destiné à recueillir les observations du public, en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
- La mise en ligne de ce dossier relatif au projet et d'un registre numérique (adresse mail) destiné à recueillir les observations du public via le site de Valenciennes Métropole ;
- La tenue d'une réunion publique à Aulnoy lez Valenciennes permettant le débat entre Valenciennes Métropole, la Ville d'Aulnoy, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées.
- La création d'une adresse mail pour recueillir vos observations :

aulnoy-ecoquartier@valenciennes-metropole.fr

2. Situation

Le projet d'aménagement est situé sur la commune d'Aulnoy lez Valenciennes au sud de Valenciennes.





Aulnoy-lez-Valenciennes, Ville d'Avenir !



Une commune aux multiples visages

Ou se situe le projet d'aménagement de l'éco-quartier

Il s'étend sur environ 7 hectares au cœur de la commune, entre l'ancien et le bourg contemporain.



3. Les enjeux et les objectifs du projet

Présentation du site



Cet îlot bordé essentiellement par des habitations individuelles est délimité :

- au nord par la rue Pierre Cuvelier,
- à l'est la rue Jean Jaurès et la place du Canada,
- au sud la rue du Pont d'Aulnoy,
- à l'ouest l'avenue de la Libération du 4 septembre 1944.

Dans ce tènement s'inscrit le cimetière communal appelé à s'étendre.

A proximité direct on trouve le centre administratif et commercial de la commune.

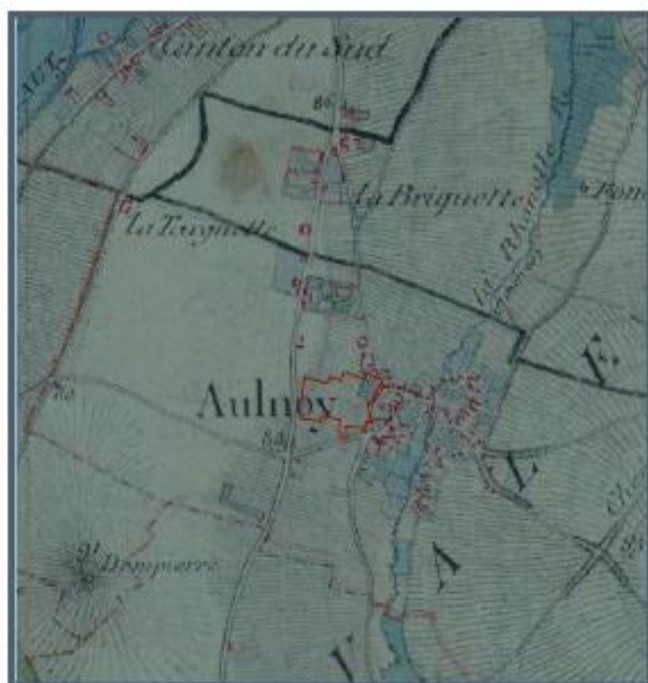
Ce territoire est essentiellement composé de jardins et de pâtures en friche.

La commune d'Aulnoy lez Valenciennes a connu ces dernières années une profonde mutation du fait de la diminution de sa population. Cette situation a amené la puissance publique à décider d'investir cet important potentiel foncier au cœur de la commune.

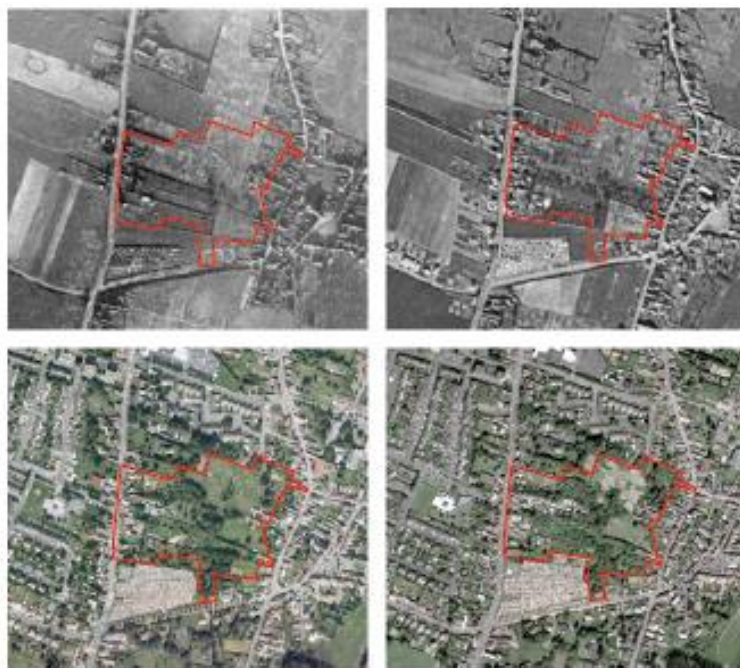
Compte-tenu de la typicité du site et de son potentiel de développement, les collectivités ont décidé d'étudier les possibilités de poursuivre l'opération d'aménagement engagée depuis 2010 et de revoir les modalités de sa mise en œuvre en confiant l'opération d'aménagement à Valenciennes Métropole.

Une délibération du conseil de Valenciennes Métropole a été présentée le 24 mars 2017 confirmant l'intérêt métropolitain ainsi que le périmètre dans lequel s'inscrit le projet.

Aulnoy lez Valenciennes d'hier



Carte de l'état-major (1820-1856) - archives Géoportail

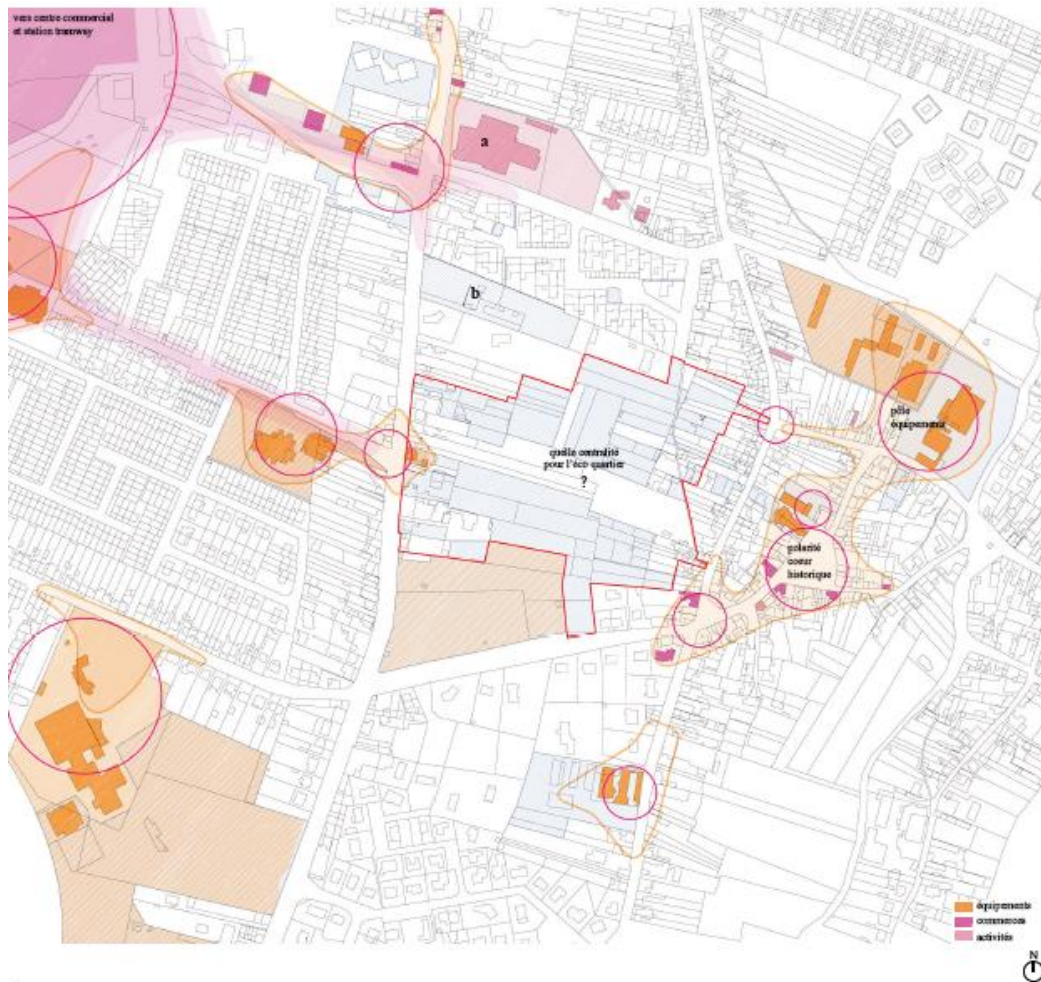


Photos aériennes : 1940 / 1965 / 2004 / 2015

Le site aujourd'hui



Des polarités d'équipements publics structurées, en dehors du site



- A l'est on y trouve le centre historique, l'église et la place Salengro,
- A l'ouest la ville contemporaine et des polarités linéaires articulées vers le tramway et le centre commercial

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le site est classé en 3 zones UBb, UA et 1AU qui renvoient à des règlements d'urbanisme définissant la destination des terrains et les conditions de réalisations des bâtiments.



Pourquoi un projet d'éco quartier à Aulnoy ?

Ce projet sera tout d'abord un moyen d'endiguer le déclin de population de la commune en permettant l'accueil de nouvelles populations. Le site libre de construction situé à la jonction du vieil et du nouvel Aulnoy au cœur de la ville, présente par ailleurs des atouts essentiels pour réaliser un projet d'aménagement destiné prioritairement à l'habitat compte de tenu de sa situation entre le bourg historique et la ville contemporaine et de sa qualité paysagère. Les souhaits des collectivités sont de réaliser ce projet en respect des objectifs de développement durable, en y intégrant de fortes exigences environnementales (gestion de l'eau, préservation de la biodiversité, utilisation d'énergies renouvelables,...) et en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, conformément aux orientations du SCoT du Valenciennois. Enfin, il contribuera au développement économique à travers les investissements qui seront engagés pour réaliser ce projet.

Les enjeux

Le projet doit permettre de répondre à travers sa mise en œuvre à deux enjeux majeurs que sont de :

- développer et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en lien avec la diversification du parc de logements et le soutien des parcours résidentiels ;
- créer une couture urbaine inter-quartier entre le bourg historique et la ville contemporaine d'Aulnoy.

Les premières réflexions ont permis de dégager les premiers objectifs de l'urbanisation de ce secteur, à savoir :

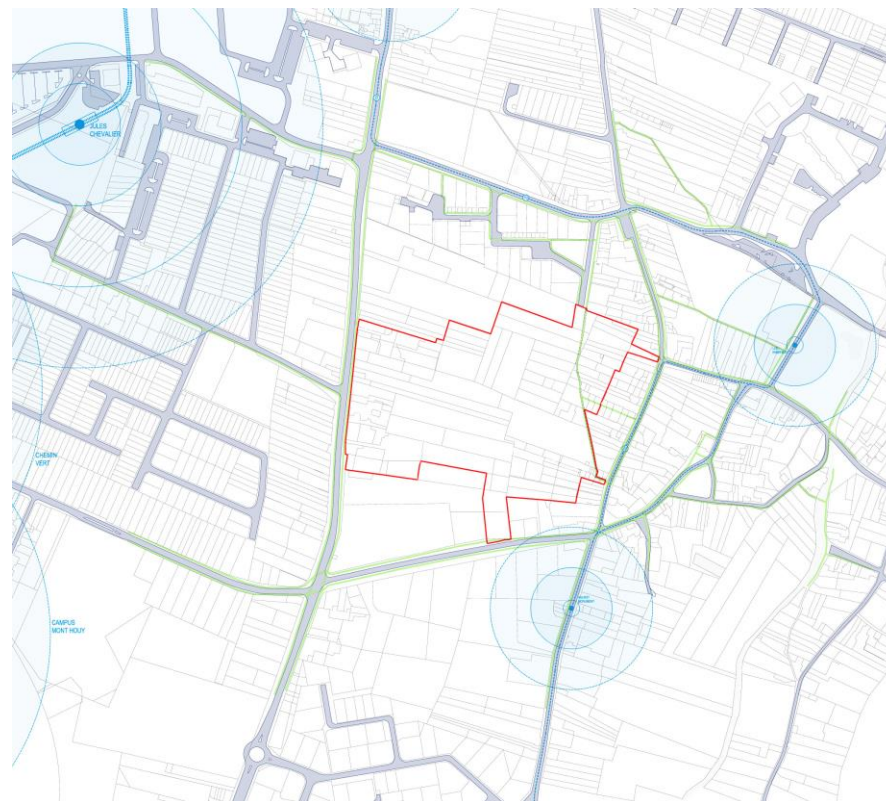
- **le respect du territoire** par l'intégration du projet dans son environnement, la valorisation du patrimoine bâti et paysager du site, éléments identitaires du lieu, et par la mise en valeur de la topographie du site pour favoriser les points de vue depuis les logements et l'espace public.
- **l'économie des ressources** à travers une gestion harmonieuse de l'espace conciliant densité et qualité de vie, une stratégie énergétique sobre, l'utilisation de techniques, de matériaux et de dispositifs propres.
- **la création d'un lieu de vie** convivial, accompagnant les conditions d'un équilibre social, de lien collectif favorisant la cohésion humaine et urbaine.

4. Synthèse des études préalables

Déplacement et mobilité

On constate :

- une offre en transports en communs limitée :
 - Tramway distant de 500m à 850 m,
 - Ligne de Bus en périphérie Est et Sud du site.
- une bonne desserte viaire en périphérie du site.



L'environnement

La topographie

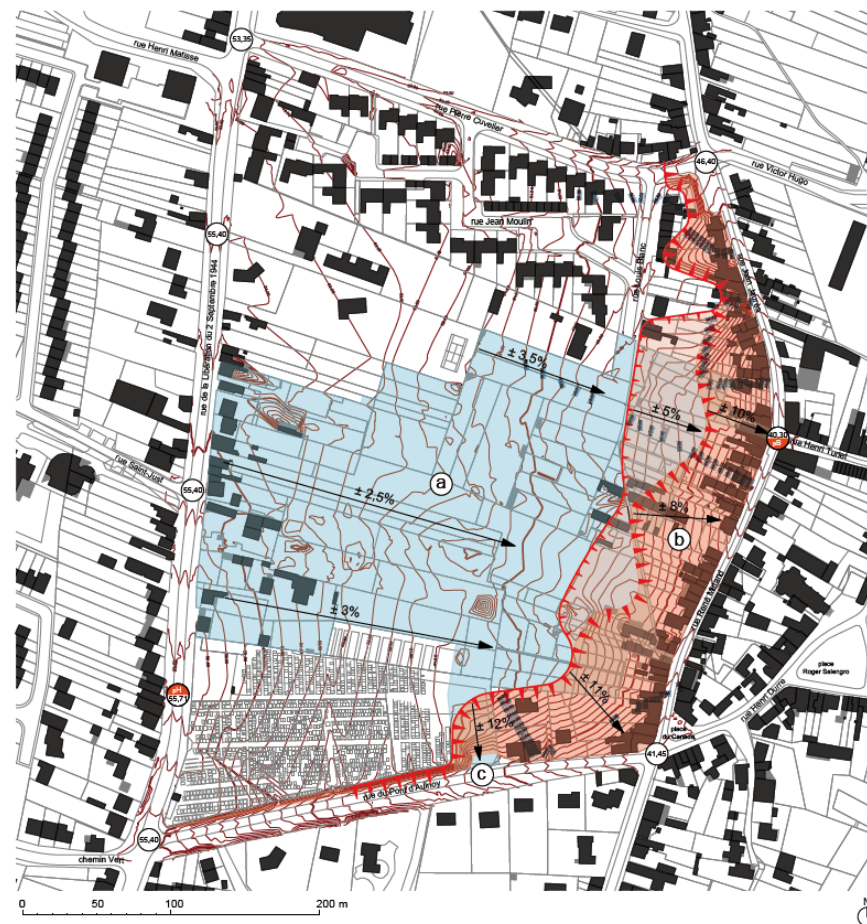
Un site est caractérisé par ses pentes.

Il est situé sur le haut du versant ouest de vallée de la Rhonelle dont l'axe est sensiblement Nord-Sud.

Les grandes voies de communication ont été implantées parallèlement aux courbes de niveaux pour ne pas subir la forte déclivité entre le fond de vallée et le rebord du plateau. L'avenue de la Libération du 2 Septembre 1944 correspond au tracé du chemin de Famars à Valenciennes qui, historiquement, longe le bord du plateau – alors que les rues Mirland-Jaurès passent près de la Rhonelle au Sud de la commune, pour monter sur le plateau au Nord.

Le site peut être découpé en 3 secteurs :

- a) Les deux tiers Ouest du site présente une pente relativement constante entre 2,5 et 3,5% perceptible au niveau du cimetière.
- b) La bande Est qui constitue le tiers restant présente des pentes supérieures à 4%, et entre 5 et 10% dans les 60 derniers mètres avant la rue Mirland.
- c) Au droit du monument aux morts, en contrebas de l'angle Sud-est du cimetière, le dénivelé avec la rue du Pont d'Aulnoy, est important.



Le paysage

La couverture végétale du site est composée de :

- Prairie mésophile entre deux haies d'aubépine
- Jardins potagers
- Prairies surpâturées (par des moutons et des poneys)
- Friche (prairiales ou rudérales)
- Boisements anthropisés (érable sycomore, frêne commun, cornus sanguin, aubépine, noisetier, groseillier rouge, prunier merisier) - (peuplier noir dans le boisement central).

Ces habitats, qui abritent une avifaune et une entomofaune diversifiée, se raréfient dans la Région Nord-Pas-de-Calais. L'intérêt pour les zones de vergers et de prairies, est modéré par la situation urbaine. Néanmoins, le site constitue un refuge précieux pour de nombreuses espèces, d'autant plus que sa surface est importante (secteur de niche ou de chasse).

Aussi le niveau des enjeux écologiques est évalué de « moyen » à « très faible»:

- les enjeux les plus forts : les vergers (a), la prairie mésophile (b);
- les enjeux moyens : les boisements, bosquets et fourrés (c);
- les enjeux faibles : les jardins potagers (d), les friches prairiales et la zone de remblais (e).
- Les enjeux très faibles ou négligeables : les zones urbaines, les prairies surpâturées, les jardins privés.



Synthèse des enjeux paysagers et d'aménagement



5. Le programme prévisionnel des constructions à édifier et des équipements publics

Le potentiel de développement en construction identifié pour le projet sur un périmètre de l'ordre de 7 ha est de 25 000 M² de Surface de Plancher (SP).

Le programme s'articulera autour de l'habitat, et comprendra potentiellement des équipements, des commerces et des services.

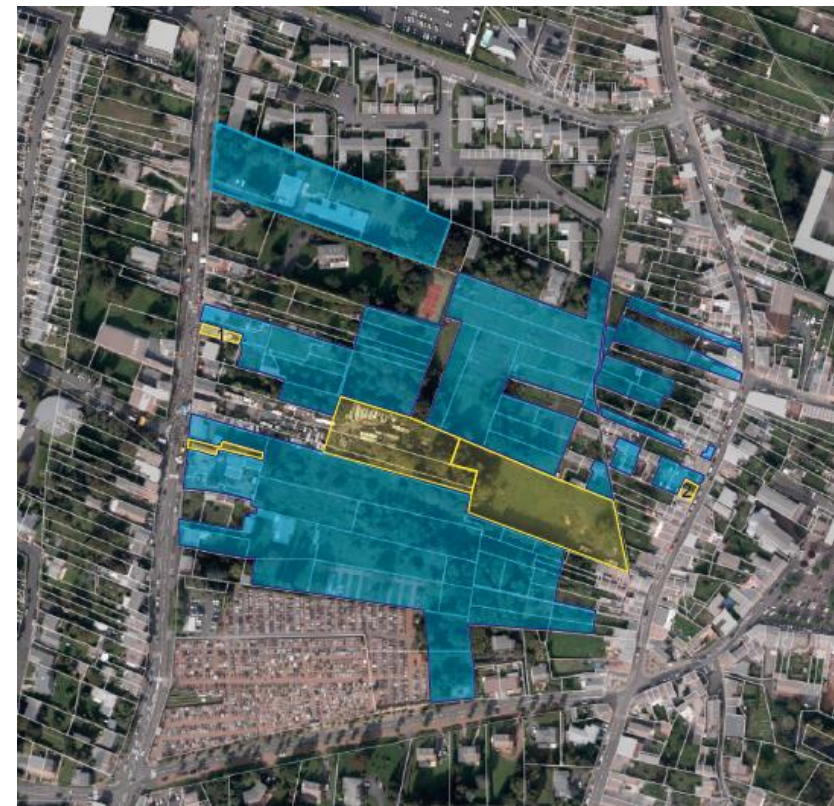
Il permet d'envisager la construction d'environ 250 à 300 logements.

Concernant les équipements publics, le projet prévoit la réalisation des voiries pour desservir les constructions nouvelles ainsi que l'aménagement d'un espace vert destiné à tous.

6. Les emprises foncières

A ce jour, environ 65% des terrains inscrits dans le périmètre d'intérêt communautaire sont la propriété des collectivités.

Les autres appartiennent à des personnes privées. Valenciennes Métropole a entrepris depuis 2017 une démarche d'acquisition amiable. Pour s'assurer de la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet, Valenciennes Métropole aura recours à la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP).



7. Le mode opératoire, la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

La ZAC offre, à la collectivité qui en est à l'initiative, la possibilité d'établir un projet en adéquation aux objectifs visés.

La ZAC est un outil opérationnel d'urbanisme permettant le pilotage et la réalisation des opérations d'aménagement. Elle permet à la collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation qui sera réalisé et plus particulièrement le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements. Elle permet la vente des terrains pour l'installation d'équipements ou/et de constructions publics et/ou privés pendant et après les travaux d'aménagement du site.

Son objet sera de mettre en valeur le patrimoine et de mettre en œuvre :

- un projet urbain ;
- la politique locale de l'habitat ;
- des équipements collectifs.

Elle a pour avantage de permettre de la souplesse dans le découpage des parcelles qui feront l'objet des demandes d'autorisations de construire.

La procédure pour réaliser une ZAC se compose de 4 étapes :

1. Les études préalables et la concertation publique ;
2. La création de la ZAC correspond à la rédaction d'un dossier qui définit notamment les grands enjeux et son périmètre ;

3. La réalisation de la ZAC correspond à la rédaction d'un dossier qui précise le programme prévisionnel des constructions, des équipements publics et le bilan financier de l'opération ;
4. La clôture de l'opération.

Parallèlement et si nécessaire, d'autres procédures seront menées pour mener à bien ce projet.

8. Annexes

- a. Délibération du Bureau de Valenciennes Métropole du 28 mai 2018
- b. Cahier de recueil des observations du public



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE

Siège social :
Hôtel du Hainaut - Valenciennes

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU BUREAU DU 28 MAI 2018

Date de convocation :
Le 18 Mai 2018

NOMBRE :
- de conseillers : 23
- de présents : 19
- de votants : 20

N° d'inscription de l'acte soumis
à l'obligation de transmission
au Représentant de l'Etat :
BC32018484-7658

Secrétaire de Séance :
Renée STIEVENART
Nos.BM: DAGMCCM

OBJET :

- Renouvellement urbain
- Zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- Éco quartier « Les Hauts d'Aulnoy » – Concertation préalable

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit mai, à dix heures trente le Bureau communautaire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Laurent DEGALLAIX, suite à la convocation qui lui a été faite sept jours à l'avance

Etaient présents (19) :
Mme STIEVENART, Mme. CHOAIN, Mme. FORNIES, Mme. GONDY, M. DEGALLAIX, M. BERNARD, M. BROUILLARD, M. BUSTIN, M. DEBURGE, M. DEE, M. DEPAGNE, M. DONNET, M. BISIAUX, M. GRANDAME, M. LELONG, M. SOIGNEUX, M. JOVENAUX, M. AUDEGOND, M. JOUANIN,

Membres du Bureau ayant donné pouvoir à un autre membre du Bureau (1) :
M. THIEME donne pouvoir à M. JOUANIN

Etaient excusés (2) :
Mme DUPIRE, Mme DUHAMEL

Maire non membre du Bureau présent (1) :
M. GIRONDON

Maire non membre du Bureau excusés (1) :
M. DEMEYER

*Reçue en Sous-Préfecture
par voie dématérialisée le
01 JUIN 2018*

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 07 Octobre 2016, reçue en Sous-préfecture de Valenciennes le 11 Octobre 2016, portant délégation des attributions du Conseil communautaire au Bureau communautaire, conformément à l'article L. 5211-10 alinéas 5 et 6 du code général des collectivités territoriales

Sur la commune d'Aulnoy-lez-Valenciennes, existe un espace libre de construction situé à la jonction du viell et du nouvel Aulnoy au cœur de la ville, déclaré d'intérêt communautaire lors du Conseil Communautaire du 24 mars 2017 pour y réaliser l'éco quartier « Les Hauts d'Aulnoy » destiné prioritairement à l'habitat. Ce projet d'aménagement sera développé en respect des objectifs de développement durable, intégrant de fortes exigences environnementales (gestion de l'eau, préservation de la biodiversité, utilisation d'énergies renouvelables,...) et en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, conformément aux orientations du SCoT du Valenciennois.

Les premières réflexions ont permis de dégager les premiers objectifs de l'urbanisation de ce secteur, à savoir :

- développer et renforcer l'attractivité résidentielle de la commune en lien avec la diversification du parc de logements et le soutien des parcours résidentiels
- créer une couture urbaine inter-quartier entre le centre historique et le nouvel Aulnoy.

Sur la base de ces premiers principes, des études urbaines sont en cours afin de réaliser un plan d'aménagement du site et établir un cahier des charges de prescriptions urbaines et paysagères.

Conformément à l'article L.103-2 et 103-5 du Code de l'urbanisme, le Bureau de Valenciennes métropole délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dans l'éventualité où certaines dispositions des documents d'urbanisme devraient

être modifiées conformément à l'article L.103-5 du Code de l'urbanisme, il est proposé que l'évolution de ces documents et que le projet d'aménagement fassent l'objet d'une concertation unique. L'objectif consiste à mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et principalement le plan local d'urbanisme de la ville d'Aulnoy lez Valenciennes avec le projet d'aménagement des Hauts d'Aulnoy.

Ainsi, il est proposé d'engager cette concertation sur la transformation du site en un nouveau quartier à partir des grands principes exposés ci-dessus.

Cette concertation se déroulera selon les modalités suivantes, définies en accord avec la ville d'Aulnoy :

Affichage de la présente délibération en mairie d'Aulnoy lez Valenciennes ;

Avis administratifs annonçant l'ouverture et la clôture de la consultation du public ;

Insertion dans la presse ;

Mise à disposition du public d'un dossier relatif au projet et d'un registre destiné à recueillir les observations du public, en Mairie, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;

Mise en ligne d'un dossier relatif au projet et d'un registre numérique destiné à recueillir les observations du public sur le site de Valenciennes Métropole ;

Tenue d'une réunion publique à Aulnoy permettant le débat entre Valenciennes Métropole, la Ville d'Aulnoy, les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées.

La présente concertation sera portée à la connaissance du public par affichage en Mairie, ainsi que par avis dans un journal local précisant les dates et lieux de la concertation, de réunion publique, et de mise à disposition du dossier.

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, le dossier restera à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et toute personne voulant s'exprimer pourra le faire par écrit auprès de Valenciennes Métropole.

Le bilan de concertation sera présenté pour approbation au Bureau communautaire.

Sur ces bases, et après avis de la commission n°2, le **Bureau communautaire décide**

- d'approuver les objectifs et les modalités de la concertation relative au projet d'aménagement de l'éco quartier d'Aulnoy lez Valenciennes ;
- d'approuver la réalisation d'une concertation unique pour le projet d'aménagement et l'évolution des documents d'urbanisme, principalement la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Aulnoy lez Valenciennes ;
- de dire qu'à l'expiration de la mise à disposition du public, le bilan de la concertation sera présenté devant le bureau communautaire qui en délibérera ;
- d'autoriser Monsieur de Président ou son représentant à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation ;

**Reçue en Sous-Préfecture
par voie dématérialisée le**

01 JUN 2018

Ainsi fait et délibéré en séance les
jours, mois et an susdits
Le Président,

Pour le Président,

La Vice-présidente déléguée
aux Ressources Humaines,
et à l'Administration Générale

Renée STIEVE



Le Président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère
exécution de cet acte.
- informe que la présente délibération peut faire
l'objet d'un recours devant le Tribunal
Administratif dans un délai de 2 mois à compter
de sa date de réception en Sous-préfecture.

