

Déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU

Commune de Vimy

*Notice justifiant de l'intérêt
général du projet*

Document de travail

Avril 2024



Sommaire

Sommaire	2
I. Introduction	3
II. Cadre législatif	3
III. Soumission à une Evaluation environnementale	5
IV. Présentation de l'objet de la déclaration de projet	7
1. Description du projet	7
a. Localisation du site de projet	7
i. Descriptif du site et intérêts de cette localisation	8
ii. Localisation du site dans le plan de zonage opposable	11
2. Objectifs du projet : valoriser l'entrée de ville par l'aménagement de la friche « station-service » en proposant une offre en logement diversifiée tout en contribuant au développement du commerce de proximité	13
a. Répondre aux objectifs de mixité sociale définis par la loi SRU	13
b. Impact démographique du projet	15
c. Objectif de requalification de l'espace délaissé en entrée de ville : la friche « station-service »	19
d. Objectif de réduction de la zone afin de développer le commerce de proximité	19
V. Justification du caractère d'intérêt général et bilan coût-avantage	20
a. Théorie du bilan	20
b. Intérêt général du projet : la reconversion d'une friche	21
c. La valorisation de l'entrée de ville	23
d. Proposer une offre en logements diversifiée poursuivant un objectif de mixité sociale	23
e. Le développement de l'activité commerciale et du tourisme local	26
VI. Analyse du projet par rapport aux considérations environnementales, agricoles, paysagères et patrimoniales	30
1. Enjeux environnementaux	30
a. Ressource en eau	30
b. Risques naturels	31
i. Le risque de mouvement des argiles	31
ii. Le risque d'inondation	32
c. Risques technologiques	33
i. Les risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement et les sites et sols pollués	33
ii. Les risques liés aux infrastructures de transport	33
iii. Les cavités	35
iv. Les risques miniers	35
v. Les risques liés au transport des matières dangereuses	37
2. Enjeux naturels	38
3. Occupation des sols	40
a. Enjeux agricoles	40
b. Occupation des sols d'après le projet ARCH	40
4. Enjeux patrimoniaux et paysagers	42
VII. La prise en compte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	46
a. Orientations générales du PADD	46
b. Objectif de modération de la consommation d'espace	49
VIII. Analyse du projet par rapport aux documents supra-communaux	50
1. Le SCoT de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin	50
2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie 2022-2027	51
3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque-Deûle	52
4. Le Programme Local de l'Habitat des Communautés d'agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin	52
IX. Conclusion	56

I. Introduction

La commune de Vimy porte le projet de création d'une zone d'habitat au sein d'une zone antérieurement à vocation économique située entre la RD917 et RD51.

Ce projet entraîne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, dont la dernière procédure a été approuvée le 13 décembre 2022. En effet, le site du projet se situe au sein d'une zone 1AUE, à vocation économique. En l'état des dispositions opposables, le projet ne peut donc être réalisé sur le site envisagé.

C'est dans ces conditions que la commune de Vimy a décidé de mettre en œuvre cette procédure, prévue à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, lui permettant ainsi de procéder aux adaptations du Plan Local d'Urbanisme.

II. Cadre législatif

La procédure de déclaration de projet permet de se prononcer sur l'intérêt général d'une action, opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction (**article L.300-6 du code de l'Urbanisme**). Cette procédure est notamment utilisée lorsque le projet vient porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, la procédure de déclaration de projet d'intérêt général permet de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec un projet défini, et non l'inverse. Cependant, cela nécessite de démontrer le caractère d'intérêt général du projet.

La procédure de mise en compatibilité du PLU à travers une déclaration de projet était initialement conduit par le code de l'Urbanisme. Cette possibilité a été étendue en 2002 à la déclaration de projet prise en application du code de l'environnement. La déclaration de projet du code de l'environnement constitue une obligation renforcée de motivation pesant sur les maîtres d'ouvrage public, avant toute autorisation de travaux publics soumis à enquête publique. Elle répond ainsi à un souci de démocratie et de transparence : les décideurs publics prennent leurs responsabilités publiquement et formellement, par des décisions clairement identifiées, sur les projets dont ils sont les auteurs.

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article **L. 300-6 du code de l'urbanisme**, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme était initialement réservée aux collectivités territoriales, avant d'être étendue à l'Etat et à ses établissements publics par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et son décret d'application ont quant à eux élargi le recours à l'article L. 300-6 aux programmes de construction. Enfin, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a encore étendu les possibilités offertes par la déclaration de projet lorsqu'elle est mise en œuvre par l'Etat, celui-ci pouvant désormais procéder en même temps qu'à la mise en compatibilité du PLU, aux "adaptations nécessaires" d'autres documents d'urbanisme et plans/programmes.

L'article L.300-6 du code de l'Urbanisme dispose :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, ou de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 du présent code sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. » (Version en vigueur depuis le 12 mars 2023).

Il est nécessaire d'établir un bilan coût/avantage pour justifier l'intérêt général du projet. La jurisprudence soumet logiquement ce bilan au même contrôle de proportionnalité qu'en matière de déclaration d'utilité publique (CE, 23 oct. 2013, DROIT ADMINISTRATIF - REVUE MENSUELLE LEXISNEXIS JURISCLASSEUR - JUILLET 2015 34 Fiche pratique n° 350077, Commune Crolles. – CAA Bordeaux, 10 juin 2010, n° 09BX00943 : JurisData n° 2010-009019).

- **Procédure**

Selon l'article R153-15 du code de l'Urbanisme :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme ».
(Version en vigueur depuis le 1er janvier 2016).

C'est donc le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité. C'est-à-dire que l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

Une fois le dossier constitué, une réunion d'examen conjoint doit avoir lieu. L'objectif est de présenter le dossier aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme) et présenter les dispositions proposées pour assurer la mise en comptabilité du PLU avec la déclaration de projet (cf. article L.153-54 2° du code de l'urbanisme). A l'issue de cette réunion, un procès-verbal devra être établi, et joint au dossier d'enquête publique.

Une **enquête publique** sera alors réalisée. **L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification nécessaire des documents d'urbanisme** (cf. article L.153-54 1° du code de l'urbanisme).

Ensuite, selon l'article L.153-57 du code de l'urbanisme, **à l'issue de l'enquête publique, la collectivité compétente décide la mise en compatibilité du plan. La proposition de mise en compatibilité** du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête **est approuvée par délibération du conseil municipal.**

- **Composition du dossier de déclaration de projet**

Le dossier comporte **les motifs et considérations justifiant l'intérêt général du projet (objet de la présente notice), le dossier de mise en compatibilité ainsi que les pièces du document d'urbanisme modifiées**, en l'espèce le PADD, le zonage, le règlement, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

III. Soumission à une Evaluation environnementale

Conformément à l'article R104-11 du Code de l'urbanisme :

« I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive

2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha). » (Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021).

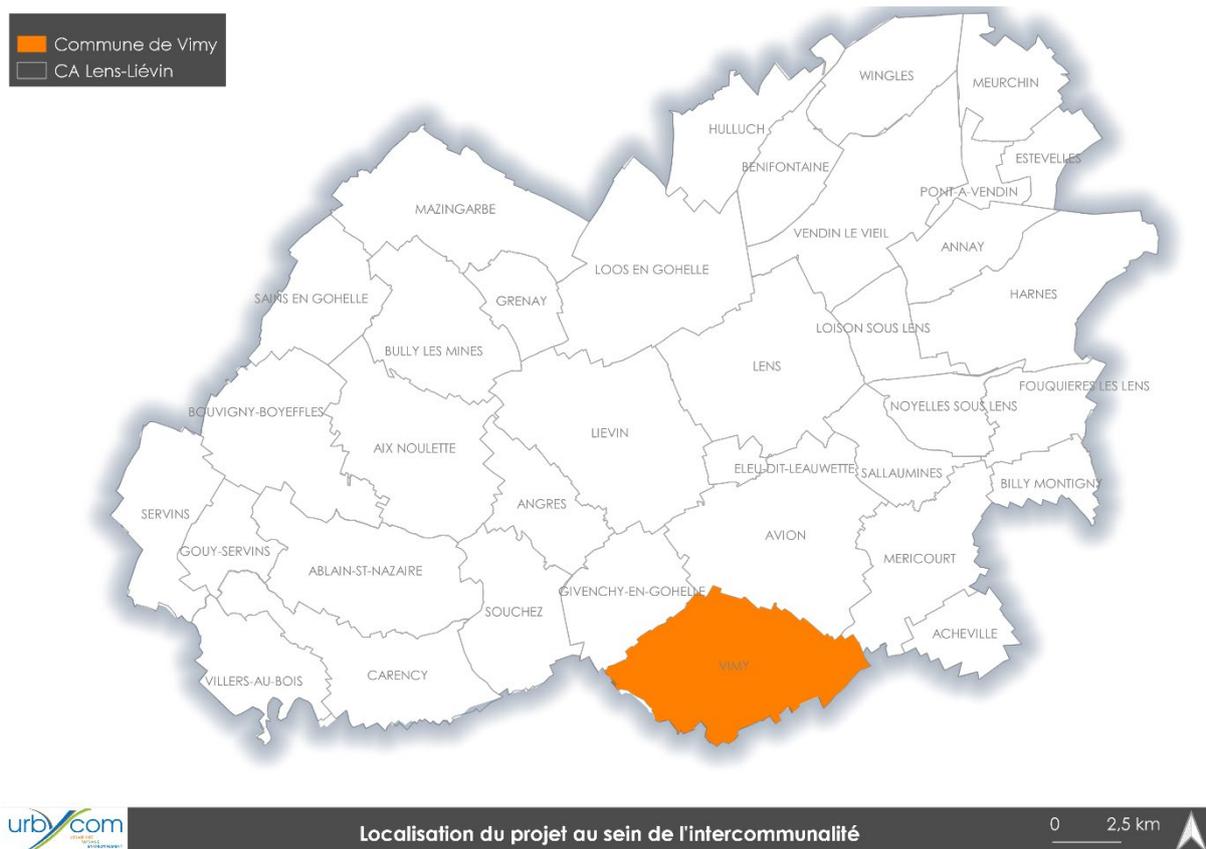
En l'espèce, la zone de projet était d'ores et déjà envisagée comme une zone d'extension dédiée à l'implantation de nouveaux commerces et activités dans la commune au sein du PLU. Le changement de vocation de la zone par la présente procédure ne modifie aucunement la superficie de la zone de projet initialement prévue. Il s'agit d'un changement de vocation. La procédure de déclaration de projet n'a pas vocation à urbaniser de nouvelles zones. Le projet n'impactant pas plus d'un millième du territoire, la présente procédure sera donc soumise à la réalisation d'un examen au cas par cas.

IV. Présentation de l'objet de la déclaration de projet

1. Description du projet

a. Localisation du site de projet

La commune de Vimy fait partie de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin composée de 36 communes et de 242 238 habitants selon les données de l'Insee de 2020. L'étendue du territoire intercommunal représente une superficie de 239,4 km².



Le site de projet

Le site de projet se trouve à l'Ouest du tissu urbain communal de Vimy et constitue l'un des sites d'étude dédié aux activités économiques de la commune. Il est bordé à l'Ouest par la RD917, au nord par la RD51 et au sud-est et au sud par des espaces résidentiels. La route N17 située à proximité du site de projet, constitue quant à elle un axe routier majeur sur la commune.



Source : Cartographie Urbycom

i. Descriptif du site et intérêts de cette localisation

Le site de projet est localisé dans une zone dédiée aux activités économiques en entrée de ville et se trouve à proximité d'espaces d'ores et déjà dédiés à l'activité économique et aux espaces d'équipements communal.

La zone de projet investit un espace en friche d'une ancienne station-service, ainsi que des espaces agricoles.





Site B : Photo prise depuis le carrefour giratoire des RD917 et 51. L'ensemble de la zone d'étude est visible et l'on constate son caractère agricole et au second plan la station-service en friche. A l'ouest passe la RD51 et à l'est passe la RD917. On constate sa bonne insertion dans le réseau viaire existant.

La desserte de la zone est facilitée par la présence de deux accès, l'un depuis la RD51 et l'autre depuis la RD917, ceci facilitant considérablement l'accès à la zone.

La zone de projet est localisée en entrée de ville présentant un contexte mixte (résidentiel, économique, équipement). De l'habitat existant aux alentours de la zone de projet et se compose principalement de constructions mitoyennes de plain-pied et de pavillons.

Ce secteur est proche des réseaux de transport et des activités économiques en cohérence avec un développement urbain adapté et une bonne visibilité des activités.

En l'espèce, le projet porté par la commune consiste en la réalisation d'une zone mixte (habitat et commerces) comprenant la réalisation de :

- **80 logements sociaux (logements aidés, béguinage, logements en accession).**
- **De cellules commerciales comprenant la délocalisation de commerces initialement présents en centre-ville (Gamm vert, Carrefour), une station-service/station de lavage ainsi qu'un restaurant proposant des spécialités culinaires locales (type brasserie).**
- **Des emplacements de stationnements (40 emplacements pour Gamm vert, 60 emplacements pour Carrefour, 40 emplacements pour le restaurant).**

L'intérêt de la présente procédure de déclaration de projet peut être justifié par la poursuite d'objectifs précis pour la commune, à savoir :

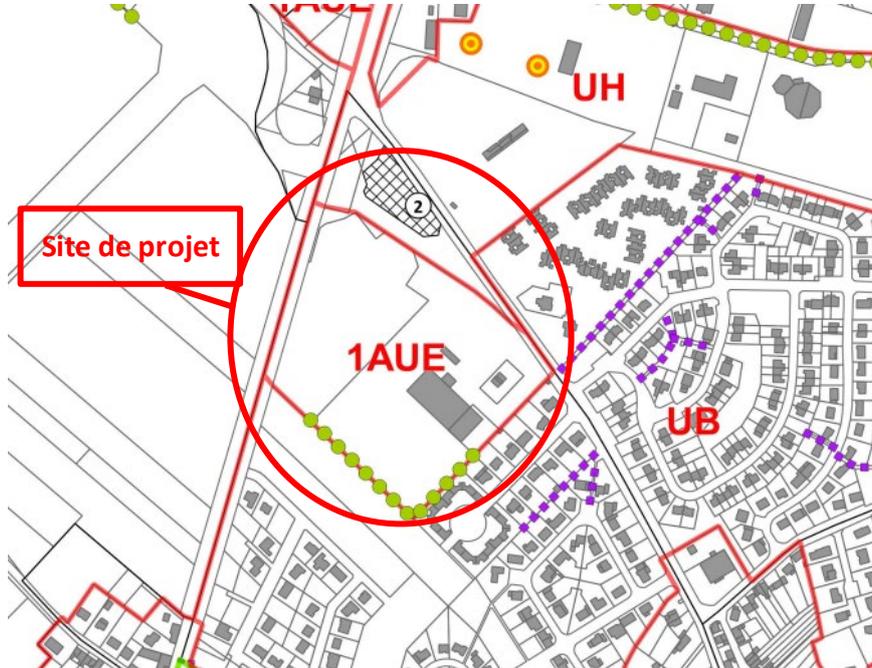
- Valoriser l'espace délaissé en entrée de ville afin de tirer profit du foncier disponible au sein de la commune dans une démarche de renouvellement urbain ;
- Proposer une offre en logements diversifiée poursuivant un objectif de mixité sociale défini par la loi SRU de 2000 ;
- Maintenir et développer l'activité commerciale communale face à l'accroissement du tourisme local.



Source : Plan masse du projet dans sa dernière version, 2024, document évolutif

ii. Localisation du site dans le plan de zonage opposable

Le secteur de projet se situe en zone **1AUE** (zone peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ayant vocation d'accueillir des activités artisanales et commerciales) sur le plan de zonage de la commune.



Source : extrait du plan de zonage de la Commune de Vimy – PLU opposable

Selon le règlement opposable de la commune :

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée principalement à accueillir des activités artisanales et commerciales et bureaux, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Source : extrait du règlement de la Commune de Vimy – PLU opposable p.58

Concernant les dispositions applicables au secteur 1AUE :

ARTICLE 1AUE1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravanes.

ARTICLE 1AUE2 - Les OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysage.

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturel à préserver identifiés au plan de zonage:

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions de l'article 12.

Source : extrait du règlement de la Commune de Vimy – PLU opposable p.59

La vocation de cette zone et les interdictions identifiées ne permettent donc pas la réalisation du projet d'habitat. C'est la raison pour laquelle la commune de Vimy mène aujourd'hui une procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU.

2. *Objectifs du projet : valoriser l'entrée de ville par l'aménagement de la friche « station-service » en proposant une offre en logement diversifiée tout en contribuant au développement du commerce de proximité*

a. Répondre aux objectifs de mixité sociale définis par la loi SRU

L'article 55 de la loi SRU fixe des objectifs en matière de mixité sociale, afin de recréer un équilibre social entre chaque territoire.

Ainsi, les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Toutefois, dans les communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obligations de production, cette obligation est fixée à 20 % de logements sociaux, ce qui est le cas pour Vimy.

Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants en croissance démographique de plus de 5 %, ne se situant pas dans les territoires précités et justifiant d'un effort de production supplémentaire au vu du fonctionnement de leur marché local de l'habitat, ont également l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux. Ces communes sont dites isolées.

Sont retenus dans le décompte des logements :

- Les logements sociaux,
- Les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans,
- Les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.

Afin d'atteindre cet objectif de 20% de logements sociaux, la commune de Vimy souhaite renforcer la cohésion sociale sur son territoire, en favorisant notamment la mixité sociale et fonctionnelle et en adaptant l'offre en logements aux évolutions sociodémographiques. **Actuellement, il manque 35 logements sociaux sur la commune pour répondre aux obligations législatives, en dépit des 36 logements prévus rue Saint-Nazaire et des 26 logements rue Jules Ferry.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixait un objectif de 3% à l'horizon 2030 soit une augmentation d'environ 130 habitants. La population était de 4252 habitants en 2012.

Le PADD fixe également pour ambition d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux exigences règlementaires en matière de mixité sociale.

Synthèse du nombre de logements à construire pour une croissance de 3% (extrait du rapport de présentation)

	<i>Période 2012-2030</i>
Pour le desserrement de la population	210
Pour la vacance	9
Total des logements à construire	219
Logements réalisés ou commencés	90
Logements restant à réaliser	129
Logements disponibles en trame urbaine	64
Logements à prévoir en extension	65
Surface en extension	4,3 ha (densité moyenne de 15 logements/ha)
Objectif inscrit au SCoT	Vimy fait partie des collines de l'Artois, avec un objectif de 80 logements par an sur 2015-2020, et 100 logements par an sur 2020-2030
Objectif inscrit au PLH	40 logements à l'horizon 2029

Pour atteindre l'objectif d'au moins 20% de logements sociaux sur son territoire, le PLU de la commune de Vimy prévoit au total un objectif de réalisation de 66 logements sociaux sur les zones de développement du territoire :

- 100% de logements locatifs sociaux sur le délaissé ferroviaire, soit au moins 12 logements,
- 50% maximum sur le cœur d'îlot rue de la gare, logements maximums,
- 50% maximum sur la zone d'extension, soit 34 logements maximum.

En l'espèce, le projet de zone d'habitat mixte qui aura vocation à s'implanter sur le secteur faisant l'objet de la procédure prévoit un programme de logements mixte :

- Des logements collectifs,
- Un béguinage séniors,
- Des logements individuels.

Ce programme de logements permettra de combler les 35 logements sociaux manquants pour satisfaire les objectifs législatifs. Le nombre de logements prévus n'est pas clairement déterminé, mais une densité minimale de 26 logements à l'hectare est fixée, soit au moins 83 logements.

Ces logements seront localisés dans la continuité du tissu bâti existant, sous forme de renouvellement urbain, afin de limiter la consommation d'espace agricole.

Il est précisé que le plan ci-dessous est susceptible d'évoluer.



Source : Plan masse du projet d'aménagement de la zone, 2024, document de travail évolutif

Le projet a donc vocation à proposer une offre en logement diversifiée répondant aux objectifs de mixité sociale prévus par le PLU communal et contribuant au développement de Vimy.

b. Impact démographique du projet

- **L'impact démographique des logements créés serait le suivant :**

Synthèse du nombre de logements à construire pour une croissance de 3% avec les dernières données INSEE disponibles (2020) :

4332 habitants était recensés à Vimy en 2020. Une croissance de 3% correspond à 132 habitants supplémentaires.

La taille moyenne des ménages était de 2,26 personnes par foyer en 2020. Elle est de 2,17 personnes par foyer en France, avec une estimation à 2,04 en 2030. En imaginant que cet écart persiste, la taille moyenne des ménages serait de 2,13 personnes à Vimy en 2030.

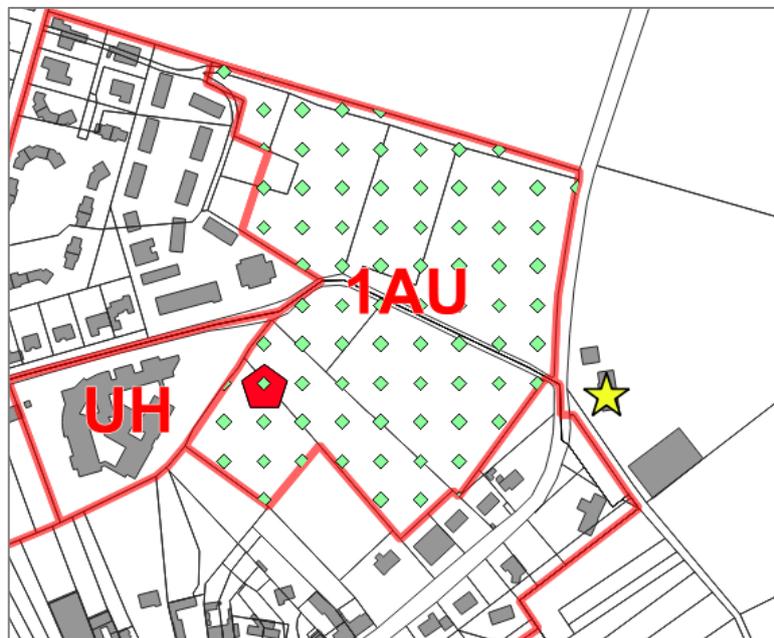
Avec une taille moyenne des ménages de 2,13 personnes par foyer en 2030, calculons le nombre de ménages de la commune de Vimy avec une croissance de 3% :

Population des ménages en 2030 (+3%)	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
4464	/ 2,13	= 2096

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2020, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour permettre une croissance de 3% :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2020	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 3%
2096	1885	= 211

Il faut déduire de cet objectif les 80 logements prévus sur le site de la gendarmerie :



Aucune dent creuse recensée dans le diagnostic foncier n'a été investie depuis l'approbation du PLU.

Il reste donc 64 logements potentiels en trame urbaine, en incluant les 52 logements en cœur d'îlot (délaisse ferroviaire et secteur de la gare).

<i>Croissance de 3%</i>	<i>Période 2020-2030</i>
Pour le desserrement de la population	211
Logements en projet	80
Logements restant à réaliser	131
Logements disponibles en trame urbaine	64
Logements à réaliser en extension	67
Objectif inscrit au SCoT	Vimy fait partie des collines de l'Artois, avec un objectif de 80 logements par an sur 2015-2020, et 100 logements par an sur 2020-2030
Objectif inscrit au PLH	Objectif de 40 logements à l'horizon 2029

La zone de projet correspond à une superficie de 3,2 ha pour une densité moyenne de 26 logements à l'hectare, au-delà des prescriptions du PLU et du SCOT (15 logements/ha).

Ce projet engendrerait plutôt une croissance de 4% d'ici 2030, au vu du nombre de logements envisagés, soit 173 habitants supplémentaires :

Population des ménages en 2030 (+4%)	/ taille des ménages en 2030	= nombre de résidences principales nécessaires en 2030
4505	/ 2,13	= 2115

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2020, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour permettre une croissance de 4% :

Nombre de résidences principales en 2030	- Nombre de résidences principales en 2020	= nombre de logements nécessaires pour une croissance de 4%
2115	1885	= 230

<i>Croissance de 4%</i>	<i>Période 2020-2030</i>
Pour le desserrement de la population	230
Logements en projet	80
Logements restant à réaliser	150
Logements disponibles en trame urbaine	64
Logements à réaliser en extension	86

Au total, entre 2012 et 2030, la croissance démographique pourrait être de 5,9%, en imaginant que toutes les zones de projet et les dents creuses soit investies (de 4252 à 4505 habitants).

c. Objectif de requalification de l'espace délaissé en entrée de ville : la friche « station-service »

Concernant la revalorisation de l'entrée de ville, le projet porté par la commune envisage la requalification de la friche « station-service » pour en assurer l'aménagement. La reconversion de cet espace permettrait d'enrayer le phénomène des friches altérant le cadre de vie et le paysage communal.

Comme indiqué précédemment, bien plus qu'une reconversion de la zone par l'implantation de commerces en lien avec la vocation de la zone, il s'agirait d'ouvrir une partie de la zone à l'habitat afin d'atteindre les objectifs de mixité sociale fixés par la commune.

C'est en ce sens que la requalification de la friche permettra de générer un nouveau dynamisme sans consommer de nouveaux espaces agricoles et de répondre à la demande en logements de la commune tout en revalorisant l'entrée de ville.

d. Objectif de réduction de la zone afin de développer le commerce de proximité

Tout en réadaptant son offre en matière de logements, la commune souhaite garantir la vitalité économique de son territoire. Cette préoccupation repose notamment sur le maintien des commerces existants et le développement des commerces de proximité.

Le PLU opposable de la commune prévoyait initialement une vocation économique pour l'ensemble de la zone (1AUE). Toutefois, le projet de modification de la zone de projet par la réduction de la friche aura finalement pour objectif de faciliter le commerce de proximité. Il s'agirait en effet d'envisager des commerces de proximité par un aménagement qualitatif qui contribuera grandement à l'offre diversifiée de commerce sur le territoire communal.

V. Justification du caractère d'intérêt général et bilan coût-avantage

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La procédure de révision simplifiée du PLU – qui s'appliquait notamment à la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général – ayant été supprimée par cette ordonnance.

La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU (n° 350077). Il ressort de cette décision que, « *eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée* ».

Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraux (un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés. La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "*Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels*". Le champ d'application de l'article L. 300-6 est donc potentiellement très large.

a. *Théorie du bilan*

Pour apprécier le caractère d'utilité publique du projet, la « théorie du bilan » est utilisée. Le bilan est amené à confronter l'intérêt général avec l'atteinte aux intérêts privés, l'atteinte aux autres intérêts publics et le coût financier du projet.

Pour démontrer l'utilité publique d'une opération, la jurisprudence impose d'utiliser la théorie du « bilan coût-avantages » érigée par l'arrêt d'assemblée du 28 mai 1971 « *Ministre de l'équipement et du logement/Fédération de défense des personnes concernées par le projet actuellement dénommé Ville nouvelle-est* ».

L'objectif est de comparer les avantages et les inconvénients d'un projet. Ainsi, « *une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* ». A ceci, le Conseil d'Etat a ajouté la prise en compte de « *l'atteinte à d'autres intérêts publics* », comme l'énonce l'arrêt du 20 octobre 1972, Sainte Marie de l'Assomption. Ainsi, lorsque l'administration poursuit des objectifs correspondant à un intérêt général, l'opération revêt un caractère d'utilité publique.

Ce projet de reconversion de la friche « station-service » pour la création d'une zone d'habitat mixte permet de répondre à un besoin significatif de logements de la commune et à réduire la zone à vocation économique dans l'objectif de développer le commerce de proximité au sein du territoire.

Ces motifs justifient le caractère d'intérêt général du projet et donc le recours à la déclaration de projet.

b. Intérêt général du projet : la reconversion d'une friche

En l'espèce, en favorisant la requalification de la friche « station-service » en entrée de ville, la commune de Vimy concourt à l'objectif de renouvellement urbain et poursuit la démarche de lutte contre l'artificialisation des sols introduite par *la Loi dite Climat et résilience du 22 août 2021*¹ prévoyant un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050. Le projet n'induit pas de nouvelle consommation d'espaces agricoles et naturels mais bien le recyclage urbain du foncier disponible sur le territoire.

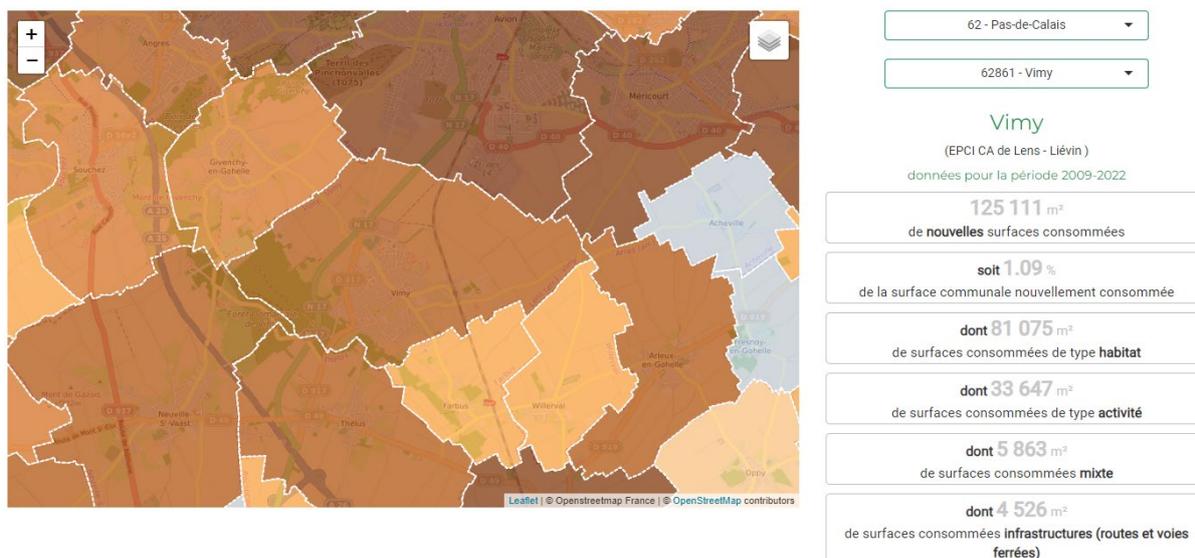
En ce sens, la surface en friche, **soit 3,2 ha environ**, entre dans le 1° et le 5° de la nomenclature déterminée par le décret du 27 novembre 2023, dans les surfaces artificialisées :

¹ Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Catégories de surfaces		Seuil de référence (*)
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m ² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	Supérieur ou égal à 2 500 m ² d'emprise au sol ou de terrain
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

En revanche, les 2 hectares destinés à l'activité économique (déjà en 1AUE dans le PLU opposable), sont considérées comme des surfaces non artificialisées.

D'après le Géoportail de l'artificialisation, la commune de Vimy a consommé 12,5 ha pour la période 2009-2022.



Pour la période 2021-2031, la consommation d'ENAF maximale sur la commune de Vimy serait d'environ 6ha, dont font partis les 2 ha susmentionnés.

c. La valorisation de l'entrée de ville

Le site de projet étant actuellement un espace délaissé localisé à l'entrée de la commune de Vimy, sa requalification et son aménagement permettra d'assurer la mise en valeur de l'entrée de ville par des constructions assurant qualité urbaine et architecturale du bâti. Un projet se présentant donc en adéquation avec les politiques et orientations d'aménagement inscrites au PADD opposable de la commune :

5. Valoriser les entrées de ville

L'entrée de ville désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès à la ville.

Dans les entités urbaines, les entrées de ville constituent la première perception de la commune, elles sont considérées comme de véritables éléments urbains à prendre en compte. Les entrées, tout en marquant le commencement ou la fin de l'urbanisation, doivent être traitées dans l'optique de créer un événement (travail sur le visuel et la signalétique) afin que les automobilistes aient la sensation d'entrer dans le tissu urbain et canaliser ainsi la vitesse.

Pour cela, des repères doivent signaler l'entrée dans le tissu urbain : perception minérale, front bâti, végétation marquant l'espace bâti. L'objectif est de favoriser une transition réussie entre espaces bâtis et non bâtis.

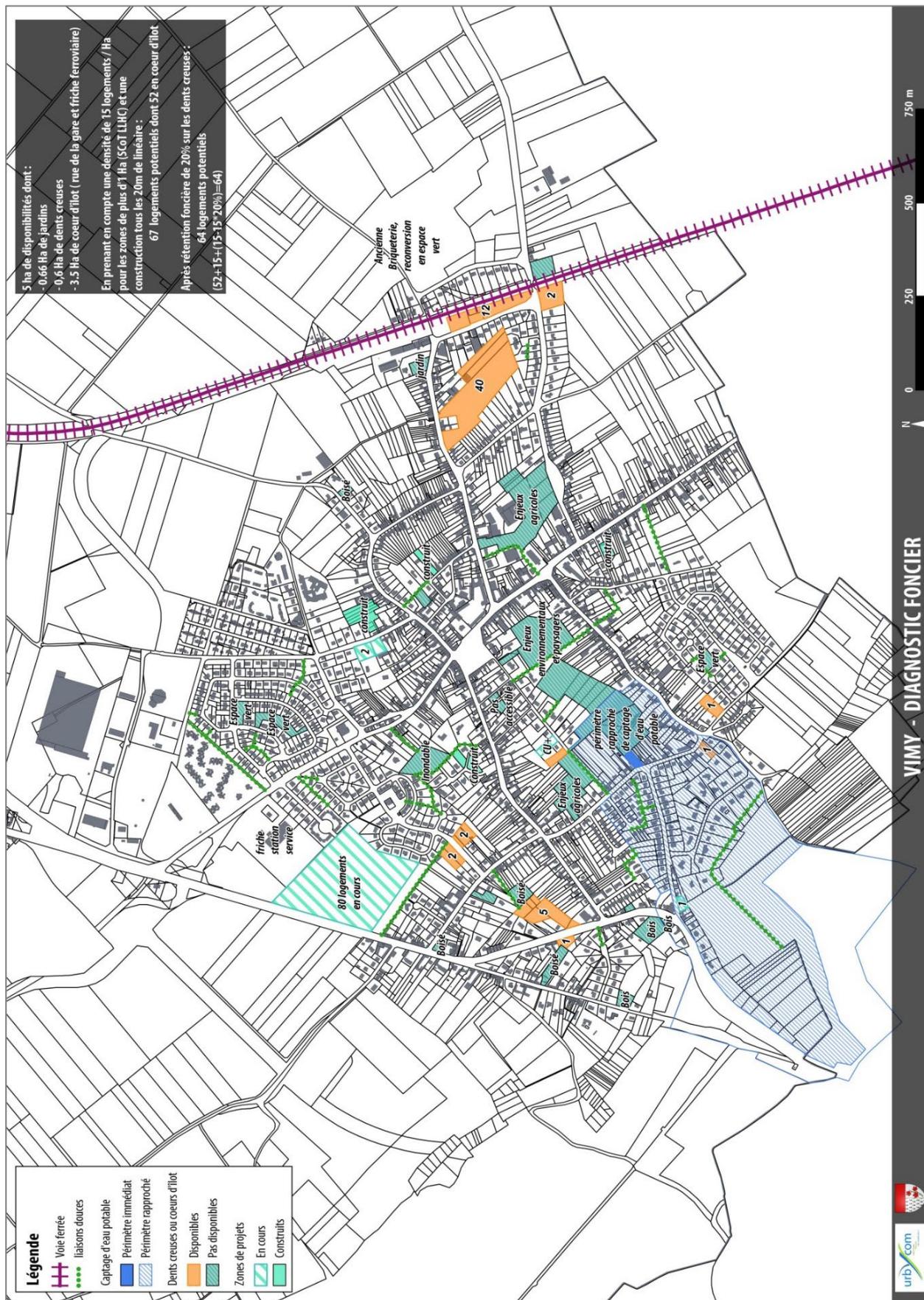
Source : Extrait du PADD opposable de la commune de Vimy, p.11-12

La localisation du projet conjugué à un aménagement alliant qualité urbaine, paysagère et architecturale aura donc pour objectif de valoriser et de redynamiser cette zone qui constitue la première perception de la commune.

d. Proposer une offre en logements diversifiée poursuivant un objectif de mixité sociale

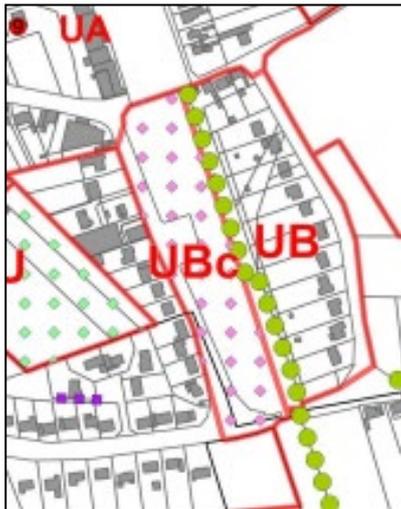
En matière d'habitat, la commune de Vimy révèle un réel déficit en logements sociaux au sein de son territoire, ce qui ne permet pas d'assurer un équilibre entre l'offre et la demande en la matière. Notons d'ailleurs que certains logements sociaux sur le territoire sont inoccupés du fait de leur insalubrité.

Compte tenu du diagnostic foncier, la commune bénéficie de plusieurs secteurs certes mobilisables en cœur d'îlot urbain mais qui, pour des raisons techniques, ne permettent pas la réalisation du projet porté par la commune.

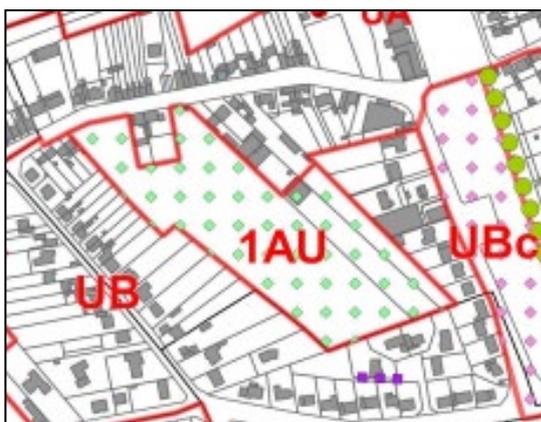


En effet,

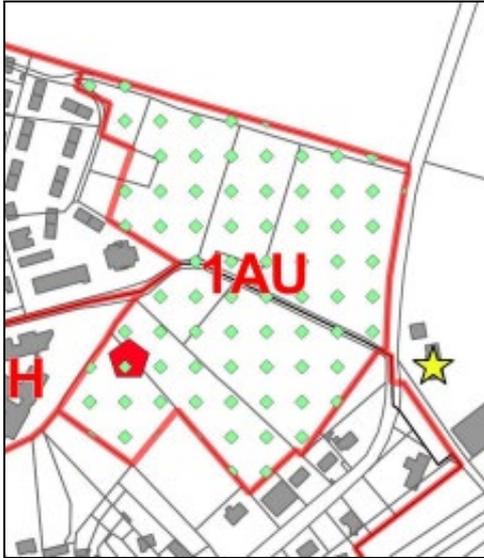
- La zone de 5 ha située en zone U du PLU est d'ores et déjà investie par des constructions, il s'agit de la résidence les Coquelicots.
- Les dents creuses ainsi que les espaces en fonds de parcelles ne sont pas suffisants pour répondre aux objectifs de la loi SRU et aux besoins de la commune.
- Les espaces mobilisables en cœur d'îlot ne peuvent être envisagés pour la réalisation du projet :



La zone UBc localisée à l'Est du territoire communal est un délaissé ferroviaire représentant une surface d'environ 0,8 Ha et pouvant accueillir au moins 12 logements locatifs. Bien que sa superficie soit d'une part jugée insuffisante, le délaissé ferroviaire ne fait l'objet d'aucune maîtrise foncière par la commune.



La zone cœur d'îlot se trouvant dans la rue de la gare d'une superficie d'environ 2,7 Ha localisé à l'Est du tissu urbain communal de Vimy peut accueillir au moins 40 logements sociaux. Le site présente toutefois des problématiques en matière d'imperméabilité des sols et de gestion des eaux pluviales. L'existence de ces risques ne permettent pas la réalisation du projet, et remettent en cause l'aménagement ultérieur du site.



La zone 1AU de 4,4 ha de terres agricoles compris entre les rues Ferry et St-Nazaire couverte par une OAP fait d'ores et déjà l'objet d'un permis d'aménagement, le site sera prochainement investi.

Eu égard à l'ensemble de ces éléments, l'espace situé entre la RD917 et la RD51 est le secteur le plus adapté au sein de la commune pour l'accueil d'un tel projet.

e. Le développement de l'activité commerciale et du tourisme local

Par ailleurs et concernant le volet économique de la commune, les activités de tourisme présentent sur le territoire, tel que le tourisme de mémoire, avec notamment l'inscription du Mémorial Canadien au patrimoine de l'UNESCO génèrent des flux nécessitant une offre commerciale développée et diversifiée en adéquation avec ces derniers (restauration, stations-services...). Le développement des commerces se présenterait par la même occasion comme un levier intéressant pour le développement de l'offre d'emplois au sein de la commune.

Ainsi, l'aménagement d'une zone d'habitat et d'une zone dédiée aux commerces de proximité recouvre donc un enjeu majeur pour les habitants et futurs habitants de Vimy, l'accueil des touristes et des travailleurs de proximité.

Le projet propose la réalisation d'une zone d'habitat mixte comprenant commerces et logements. D'une part, l'offre en logements diversifiée assure la mixité sociale de l'habitat au sein de la zone mais la renforce également au sein de la commune. D'autre part, la réduction de la zone dédiée au commerce participe au maintien de la vitalité économique du tissu urbain communal.

Concernant le développement de la zone dédiée aux commerces, les dispositions de la Loi Climat et Résilience en date du 22 août 2021 prévoit qu'une « *autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols* ».

Toutefois, le Code de commerce prévoit des dérogations à ce principe (**article L752-6 du Code de commerce**). Au titre de l'article L752-6 du Code de commerce. Il reviendra au pétitionnaire du projet de démontrer que le projet peut faire l'objet d'une dérogation pour avoir son autorisation.

Article L752-6 du Code de commerce :

« I. L'autorisation d'exploitation commerciale mentionnée à l'article L. 752-1 est compatible avec le document d'orientation et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale ou, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement et de programmation des plans locaux d'urbanisme intercommunaux comportant les dispositions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.

La commission départementale d'aménagement commercial prend en considération :

1° En matière d'aménagement du territoire :

- a) La localisation du projet et son intégration urbaine ;*
- b) La consommation économe de l'espace, notamment en termes de stationnement ;*
- c) L'effet sur l'animation de la vie urbaine, rurale et dans les zones de montagne et du littoral ;*
- d) L'effet du projet sur les flux de transports et son accessibilité par les transports collectifs et les modes de déplacement les plus économes en émission de dioxyde de carbone ;*
- e) La contribution du projet à la préservation ou à la revitalisation du tissu commercial du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre ;*
- f) Les coûts indirects supportés par la collectivité en matière notamment d'infrastructures et de transports ;*

2° En matière de développement durable :

- a) La qualité environnementale du projet, notamment du point de vue de la performance énergétique et des émissions de gaz à effet de serre par anticipation du bilan prévu aux 1° et 2° du I de l'article L. 229-25 du code de l'environnement, du recours le plus large qui soit aux énergies renouvelables et à l'emploi de matériaux ou procédés éco-responsables, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation des sols et de la préservation de l'environnement ;*
- b) L'insertion paysagère et architecturale du projet, notamment par l'utilisation de matériaux caractéristiques des filières de production locales ;*
- c) Les nuisances de toute nature que le projet est susceptible de générer au détriment de son environnement proche.*

Les a et b du présent 2° s'appliquent également aux bâtiments existants s'agissant des projets mentionnés au 2° de l'article L. 752-1 ;

3° En matière de protection des consommateurs :

- a) L'accessibilité, en termes, notamment, de proximité de l'offre par rapport aux lieux de vie ;*
- b) La contribution du projet à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation des centres urbains ;*
- c) La variété de l'offre proposée par le projet, notamment par le développement de concepts novateurs et la valorisation de filières de production locales ;*
- d) Les risques naturels, miniers et autres auxquels peut être exposé le site d'implantation du projet, ainsi que les mesures propres à assurer la sécurité des consommateurs.*

II.-A titre accessoire, la commission peut prendre en considération la contribution du projet en matière sociale.

III.-La commission se prononce au vu d'une analyse d'impact du projet, produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation. Réalisée par un organisme indépendant habilité par le représentant de l'Etat dans le département, cette analyse évalue les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre, ainsi que sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers, entre les territoires.

IV.-Le demandeur d'une autorisation d'exploitation commerciale doit démontrer, dans l'analyse d'impact mentionnée au III, qu'aucune friche existante en centre-ville ne permet l'accueil du projet envisagé. En l'absence d'une telle friche, il doit démontrer qu'aucune friche existante en périphérie ne permet l'accueil du projet envisagé.

V.-L'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour une implantation ou une extension qui engendrerait une artificialisation des sols, au sens du neuvième alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme.

Toutefois, une autorisation d'exploitation commerciale peut être délivrée si le pétitionnaire démontre, à l'appui de l'analyse d'impact mentionnée au III du présent article, que son projet s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat, qu'il répond aux besoins du territoire et qu'il obéit à l'un des critères suivants :

1° L'insertion de ce projet, tel que défini à l'article L. 752-1, dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville ;

2° L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, afin de favoriser notamment la mixité fonctionnelle du secteur concerné ;

3° La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme ;

4° L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale entré en vigueur avant la publication de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal entré en vigueur avant la publication de la même loi.

Les deuxième à sixième alinéas du présent V sont applicables uniquement aux projets ayant pour objet:

a) La création d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial d'une surface de vente inférieure à 10 000 mètres carrés ;

b) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial dès lors que la surface de vente totale dudit magasin ou ensemble commercial reste inférieure à 10 000 mètres carrés ;

c) L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ou d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 10 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet, dans la limite d'une seule extension par magasin ou ensemble commercial et sous réserve que l'extension de la surface de vente soit inférieure à 1 000 mètres carrés.

Pour tout projet d'une surface de vente supérieure à 3 000 mètres carrés et inférieure à 10 000 mètres carrés, la dérogation n'est accordée qu'après avis conforme du représentant de l'Etat.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent V ainsi que les projets considérés comme engendrant une artificialisation des sols au sens du premier alinéa du présent V. ».

Version en vigueur depuis 25 août 2021.

Dans ces conditions, les caractéristiques du site de la friche « station-service » en font une zone propice à la réalisation du projet communal.

VI. Analyse du projet par rapport aux considérations environnementales, agricoles, paysagères et patrimoniales

1. Enjeux environnementaux

a. Ressource en eau

Aucune zone humide ou zone à dominante humide n'est recensée sur la commune de Vimy. La commune n'est d'ailleurs pas traversée par un cours d'eau.

Toutefois, l'entièreté du territoire communal est concernée par les aires d'alimentation des captages de Lens-Liévin et de Salomé.

Un captage est actif sur le territoire de Vimy (sud). Un autre captage est localisé près de la limite communale de Vimy (nord) sur le territoire communal d'Avion. Ces captages comportent chacun trois périmètres de protection dédiés à la protection des captages. Ces périmètres font ainsi l'objet d'une réglementation particulière pour la réalisation d'opérations d'aménagement.

Le projet se situe certes au sein de l'aire d'alimentation des captages de Lens-Liévin mais n'est toutefois pas concerné par un périmètre de protection des captages.



Source : Cartographie Urbycom

Le projet prendra nécessairement en compte sa localisation sur l'aire d'alimentation des captages pour sa réalisation.

b. Risques naturels

i. Le risque de mouvement des argiles

L'analyse de ce risque permet d'indiquer que la commune est sujette à un aléa de retrait/gonflement des argiles faible à fort.

Le risque est considéré comme faible sur la zone de projet.



Source : Cartographie Urbycom

ii. Le risque d'inondation

Cette analyse permet de constater que la commune recense des zones inondées constatées et diverses zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave. La commune est en partie concernée par ces risques.

Le site de projet est concerné par un potentiel risque d'inondation par débordement de nappe et un potentiel risque d'inondation de cave. Dans ce secteur à risque d'inondation, le projet sera soumis à des prescriptions supplémentaires telles que l'interdiction des caves et sous-sol.



Source : Cartographie Urbycom

c. Risques technologiques

i. Les risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement et les sites et sols pollués

La commune de Vimy dispose de 3 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non SEVESO sur son territoire et 8 sites CASIAS. Aucun site BASOL n'est répertorié.

Le site de projet accueille une pollution potentielle qui n'est pas identifiée parmi les éléments cartographiques. Une étude de pollution annexée au dossier de déclaration de projet a été menée sur la zone et permet d'apporter des informations supplémentaires.



Source : Cartographie Urbycom

ii. Les risques liés aux infrastructures de transport

Le préfet, par arrêté, procède au classement sonore des infrastructures, après avis des communes concernées.

Les infrastructures concernées sont :

- Les routes et rues écoulant plus de 5000 véhicules par jour.
- Les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour ; les voies de chemin de fer urbaines de plus de 1000 trains par jour.
- Les voies de transports en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour.

- Les infrastructures en projet sont également concernées, dès publication de l'acte d'ouverture d'enquête publique ou inscription en emplacement réservé dans le PLUi ou institution d'un projet d'intérêt général.

Le classement a pour effet de définir des secteurs affectés par le bruit et d'y affecter des **normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée**.



Le classement aboutit à la détermination du secteur de part et d'autre de la voirie, où une isolation acoustique renforcée des bâtiments est nécessaire.

Les secteurs affectés par le bruit par catégorie sont les suivants :

	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5
Largeur affectée par le bruit	300 m	250 m	100 m	30 m	10 m

Le territoire est traversé par une infrastructure routière de catégorie 2, à savoir la Nationale 17. La route départementale 51 traversant le territoire est quant à elle de catégorie 4.

La zone de projet se trouve à la fois à proximité de l'axe N17 et est bordée par la route D51.



Source : Cartographie Urbycom

iii. Les cavités

Le territoire recense 5 cavités souterraines.

Le site de projet n'est pas localisé sur l'une de ces cavités.



Source : Cartographie Urbycom

iv. Les risques miniers

Des risques miniers sont identifiés sur le territoire communal (effondrement localisé, gaz, risque de tassement).

Le site de projet n'est cependant pas concerné par ce risque.



Source : Cartographie Urbycom

v. *Les risques liés au transport des matières dangereuses*

La commune de Vimy dispose de canalisations de transport de matières dangereuses sur son territoire. Il s'agit notamment d'une canalisation de gaz traversant le côté Est de la commune.

Le site de projet se trouve à distance de cette canalisation.



Source : Cartographie Urbycom

2. Enjeux naturels

La commune de Vimy recense plusieurs milieux naturels à protéger (ZNIEFF, trame verte et bleue comprenant les espaces naturels relais, les corridors biologiques, et cœurs de nature).

D'une manière générale, les éléments d'enjeux naturels recensés sur le territoire communal sont éloignés de la zone de projet. Le périmètre de projet ne fait l'objet d'aucun outil de protection naturel.



Source : Cartographie Urbycom



Trame Verte et Bleue

Source : Cartographie Urbbycom



ZNIEFF

Source : Cartographie Urbbycom

3. Occupation des sols

a. Enjeux agricoles

La commune de Vimy peut être considérée comme un territoire agricole. En effet, selon le Registre Parcellaire Graphique de 2022, 57,7 % du territoire est dédié aux espaces agricoles et terres arables.

Conformément aux données du Registre Parcellaire Graphique de 2022, le **projet n'impacte pas d'espaces cultivés. Le Registre Parcellaire Graphique ne recense aucun terrain agricole sur la zone de projet.**

L'aménagement de l'entièreté de la zone était d'ores et déjà consacré par le PLU opposable de Vimy. La superficie totale de la zone reste inchangée, le projet n'implique aucune consommation supplémentaire d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La zone de projet comprend un espace en friche (environ 3,2 Ha) et un espace enherbé non repris au Registre Parcellaire Graphique (environ 2 Ha).



Source : Cartographie Urbycom

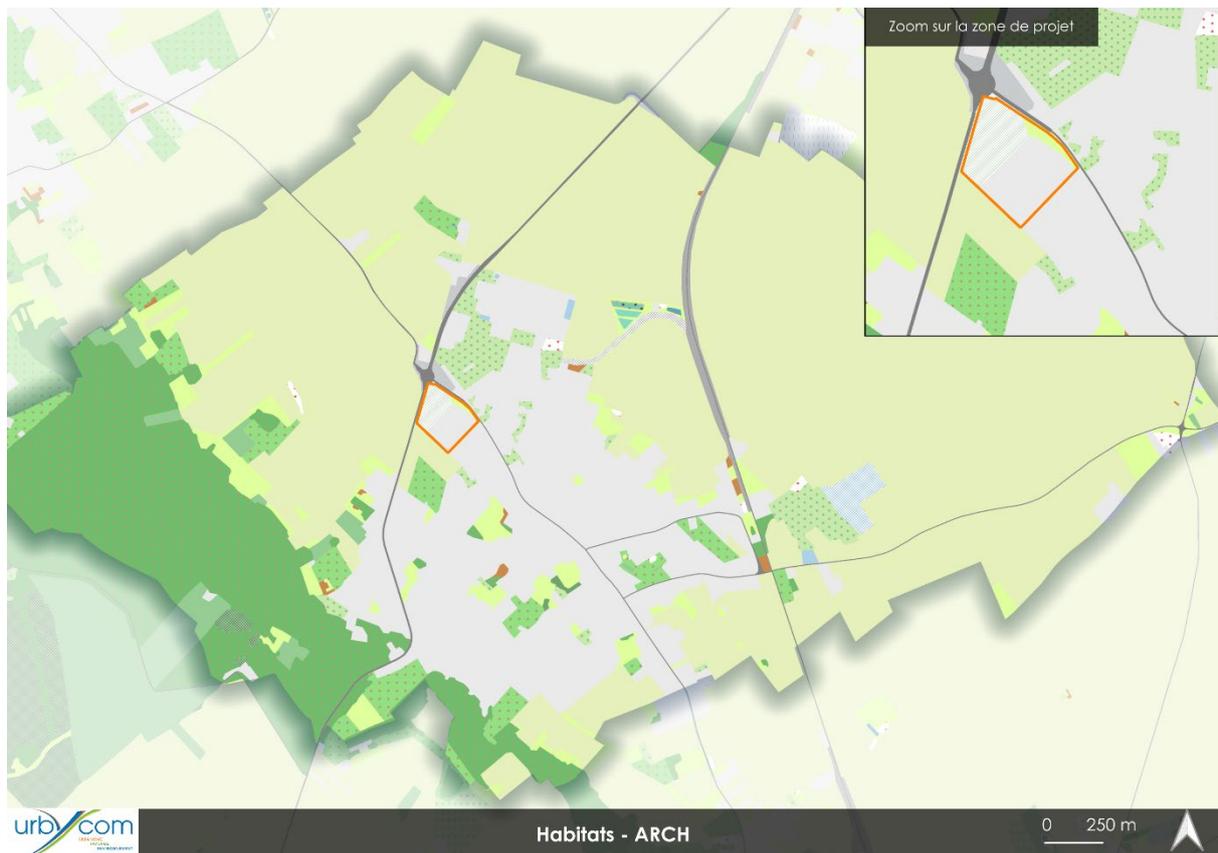
b. Occupation des sols d'après le projet ARCH

D'après le projet ARCH (Accessing Regional Changes to Habitats) visant à cartographier les habitats naturels des Hauts-de-France et du Kent, le territoire est majoritairement caractérisé par des cultures, des espaces bâtis ainsi que des forêts caducifoliées.

Le projet ARCH indique que la zone de projet est partiellement concernée par une prairie améliorée. Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, il s'agit de « prairies permanentes semées ou très fortement fertilisées, parfois aussi traitées avec des herbicides sélectifs, avec une flore et une faune appauvrie. ».

Ces prairies sont donc des espaces dont la biodiversité demeure relativement peu développée. L'autre partie de la zone de projet est quant à elle reprise en tant que sol artificialisé (catégorie villes, villages et sites industriels) *.

*La détermination de l'occupation des sols est basé sur une photo-interprétation des sols.



Source : Cartographie Urbycom



Source : Cartographie Urbycom

4. Enjeux patrimoniaux et paysagers

Le site de projet est situé en entrée de ville au Nord-Est du tissu urbain communal.

D'un point de vue patrimonial, le site de projet se situe à l'écart de tout monument historique ou site patrimonial et zone naturelle d'inventaire.

D'un point de vue paysager, le site délaissé, déjà artificialisé présente des caractéristiques intéressantes notamment liées à sa localisation. Situé en entrée de ville, le site actuel ne permet pas une appréciation qualitative de cette entrée/sortie de ville du fait de son état d'abandon.

Son aménagement se présente donc comme la possibilité d'améliorer la perception de l'entrée/sortie de ville. En effet, le site est bordé à l'Ouest par la RD917, au Nord par la RD51 et au Sud-Est et au Sud par des espaces résidentiels.

- **Concernant l'intégration paysagère en entrée de ville**

Afin d'assurer la qualité du cadre de vie et de permettre la meilleure intégration possible du projet, il conviendra de réaliser un traitement paysager sur la zone (plantations, aménagements paysagers...)

A ce titre, l'OAP relative au projet prévoit la préservation voire le confort de la bande végétalisée située autour du périmètre de projet au Sud de la zone (zone B). De plus, la création de nouvelles haies paysagères permettra de renforcer cette bande végétalisée et de limiter l'impact visuel de la zone pour les espaces résidentiels se trouvant à proximité au Sud de la zone.

Afin de valoriser le projet, les franges en relation avec la RD51 et la RD917 recevront une bande paysagère (bande enherbée, plantations basses) permettant la conservation de perspectives visuelles vers et depuis la zone. Une haie paysagère sera également prévue au projet afin de soigner l'interface entre le secteur résidentiel et le secteur commercial de la zone. L'OAP prévoit notamment la création d'espaces végétalisés au sein de la zone afin de favoriser l'intégration des constructions et de créer un cadre de vie et de déambulation le plus qualitatif possible.

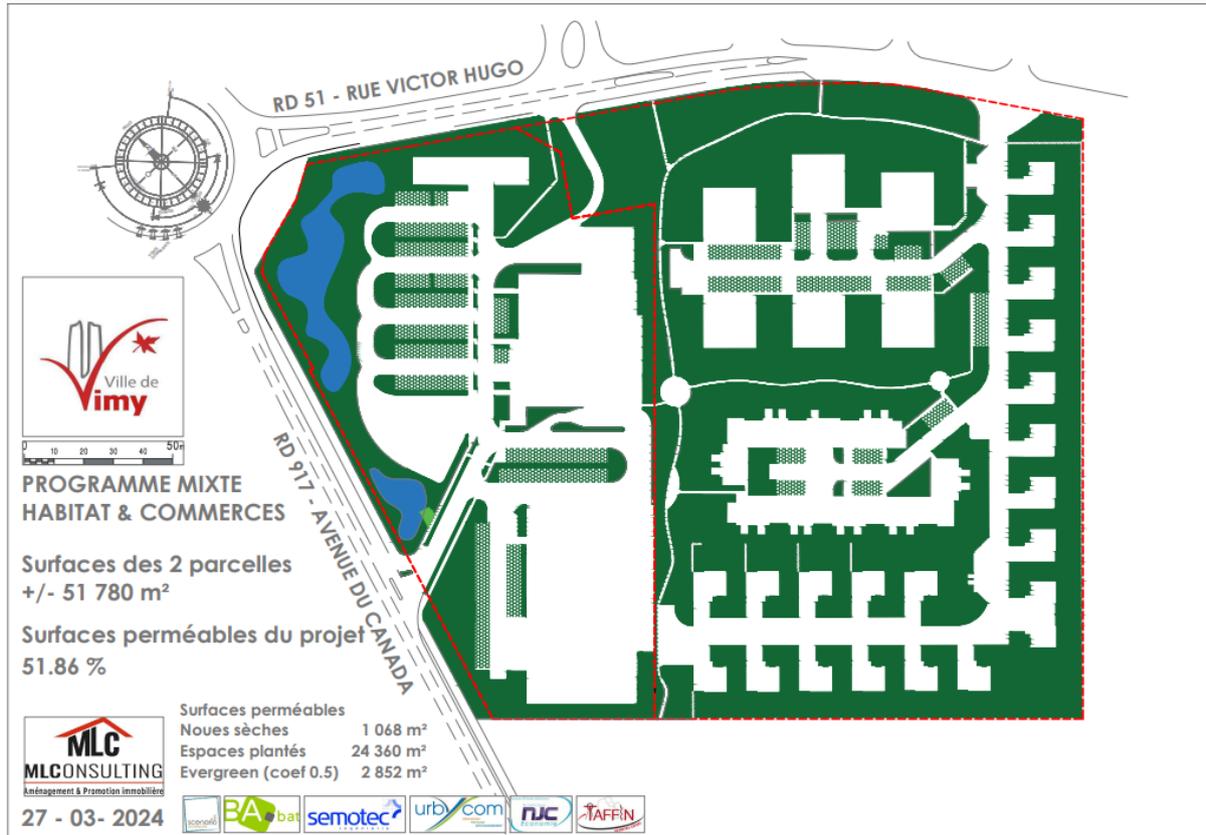
Enfin, le projet sera idéalement situé à côté d'une trame verte en cours de réalisation au Sud de la zone alliant préservation de la biodiversité et qualité du cadre de vie. La création d'un bassin de gestion hydraulique est également prévue aux abords des axes routiers.

Dans une logique de compensation, le projet prévoit une végétalisation poussée des espaces visant à augmenter la surface des espaces perméables en prévoyant a minima 50% de surfaces perméables sur la zone (contre 45,07% d'espaces perméables avant-projet).

Espaces verts existants avant-projet



Espaces verts après-projet



Source : Plan masse des espaces verts, 2024, document évolutif

Notons également que la localisation du site de projet ainsi que son aménagement paysager et fonctionnel assurent la protection des perspectives visuelles vers et depuis les sites et monuments communaux tel que le Mémorial de Vimy classé au patrimoine mondial de L'UNESCO depuis le 20 septembre 2023.

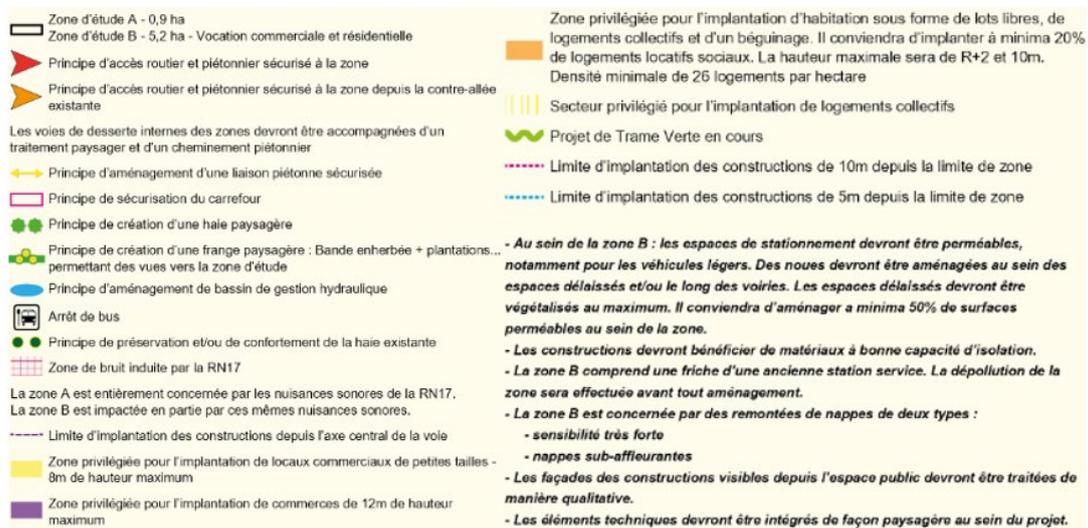
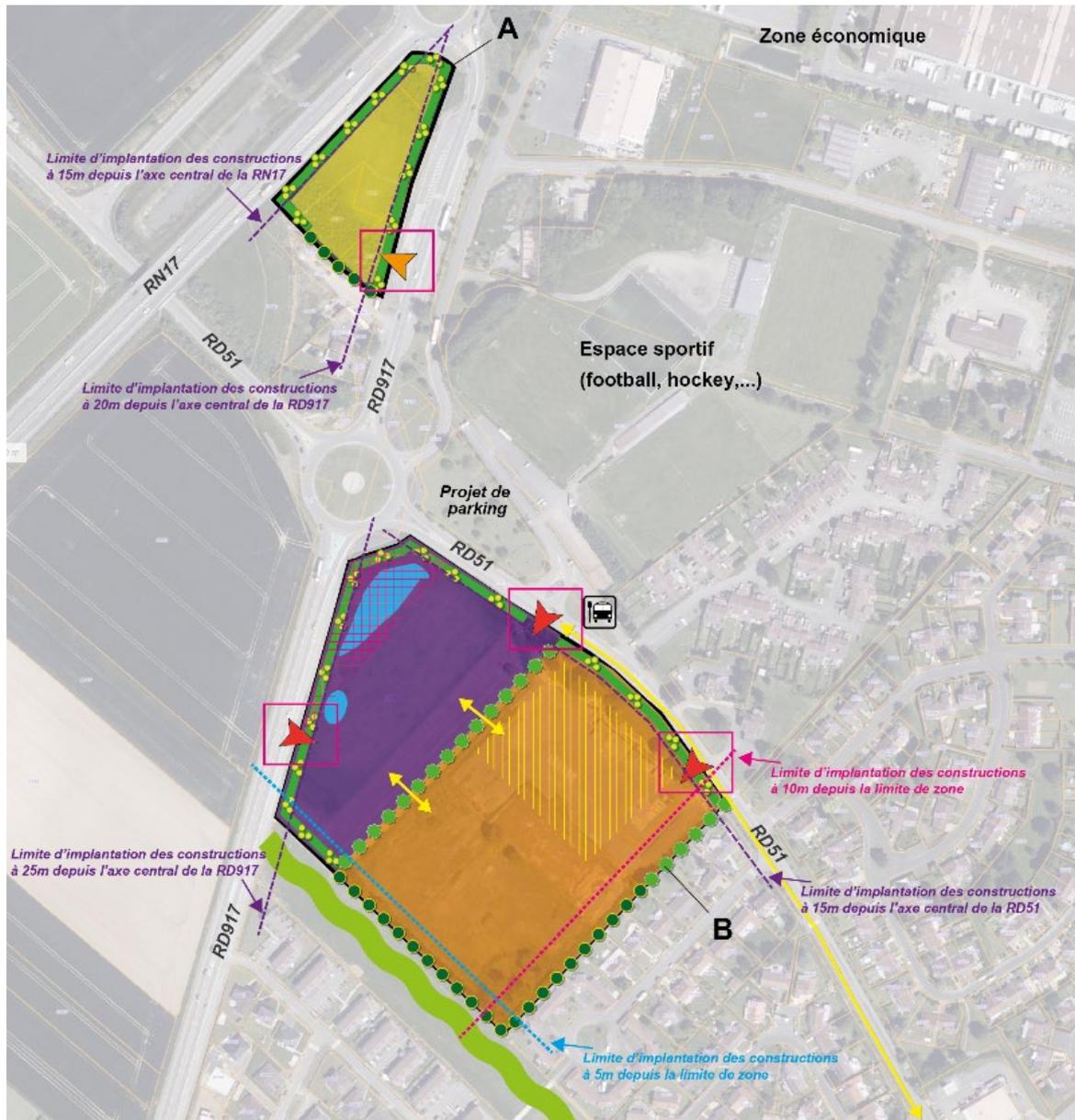
- **Concernant l'implantation des constructions et le traitement architectural**

L'implantation des constructions ne pourra se faire qu'avec un recul de 25m depuis l'axe central de la RD917 et de 15m depuis l'axe central de la RD51. Ceci permettra entre autres de limiter l'effet d'écrasement ressenti par les usagers de la route et d'apporter une plus-value paysagère sur les franges de la zone et de soigner les transitions entre les secteurs présentant différentes vocations.

- **Concernant la voirie et les déplacements doux**

L'espace de projet est relativement bien desservi par les axes routiers RD51 et R917. Cette desserte par les réseaux viaires existants permet de réduire l'imperméabilisation des sols en évitant la création de nouvelles voiries.

La zone de projet comprendra des liaisons piétonnes sécurisées entre le secteur résidentiel et le secteur économique. Par ailleurs, une liaison douce sécurisée débutant de la zone de projet en direction du centre-ville sera également envisagée.



Source : OAP « Zones économiques et résidentielles RN17 et RD917 » modifiée, Urbycom

VII. La prise en compte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Nous nous attèlerons dans cette partie à démontrer de la cohérence entre le projet et le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD). Le projet permet de répondre à certains objectifs du PADD.

a. Orientations générales du PADD

Axes du PADD	Synthèse	Cohérence du projet
<p>I/ Politique d'aménagement et d'urbanisme</p>	<p>La politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Vimy vise une croissance modérée à l'horizon 2030 afin de dynamiser le territoire tout en préservant l'environnement et le cadre de vie. Cette dynamisation du territoire repose également sur un développement communal tendant vers une mixité sociale et urbaine. La commune s'emploie à urbaniser en priorité le tissu urbain communal dans l'objectif de conforter la centralité et aspire à contenir l'urbanisation des hameaux.</p> <p>La commune axe sa politique dans le développement d'une urbanisation cohérente avec le bâti existant tout en intégrant également la thématique des risques naturels présents sur le territoire.</p> <p>Vimy a pour objectif d'assurer un urbanisme au plus près des transports en commun afin de valoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs.</p> <p>Par ailleurs, une grande importance est accordée au maintien et au développement des équipements sportifs, scolaires et culturels.</p> <p>D'une manière générale, la politique d'aménagement de la commune est engagée en faveur de la transition énergétique, ceci se traduisant notamment par l'amélioration du réseau d'énergie du territoire.</p>	<p>La modification du projet concourt à la croissance modérée prévue par la commune à l'horizon 2030.</p> <p>Le projet participe à la dynamisation du territoire par la mixité de l'offre en habitat qui y sera proposée (lots libres, béguinage, logements collectifs).</p> <p>Le site de projet est relativement bien desservi par les transports en commun et sa proximité avec la RD917 et la RD51 en facilite l'accès. La proximité du projet avec le tissu urbain communal permet de conforter la centralité et d'établir un projet cohérent avec l'existant.</p>

<p>II/ Projet de développement économique et de loisirs</p>	<p>L'activité agricole permet le maintien d'activités économiques, il revient donc de garantir et de protéger l'activité agricole sur le territoire.</p> <p>Par ailleurs, le centre-ville de Vimy présente un dynamisme certain en termes de commerces de proximité. La commune souhaite donc valoriser et développer le commerce de proximité de centre-bourg.</p> <p>La commune favorise la requalification de friches dans l'objectif d'offrir des espaces complémentaires au développement des activités économiques (friche de l'ancienne station-service, délaissé entre la RN17 et la RD917, site de la briqueterie).</p> <p>Outre le développement économique, il s'agirait également pour la commune de maintenir la vitalité économique de la zone d'activité existante au nord du territoire et d'améliorer l'accès aux communications numériques au sein de la commune.</p>	<p>Cet axe du PADD nécessitera une mise en cohérence avec le projet afin d'y intégrer la vocation mixte de la friche station-service dédiée à la réalisation du projet.</p>
<p>III/ Politique en matière de transport et déplacement</p>	<p>La commune envisage de prendre en compte le réseau de voiries existantes pour assurer un développement cohérent au sein de la partie urbanisée du village.</p> <p>La politique en matière de transport et de déplacement de la commune a pour objectif de favoriser et conserver les liaisons douces au cœur du bourg et protéger les chemins de randonnées.</p> <p>Renforcer et valoriser le secteur gare par la requalification de la friche SNCF et valoriser les entrées de ville qui constituent la première perception de la commune.</p>	<p>La friche station-service est actuellement considérée comme un espace délaissé. L'aménagement de cette zone participe à la valorisation de l'entrée de ville de Vimy.</p> <p>De plus, la proximité du secteur de projet avec les voiries existantes permet à la zone d'être parfaitement bien desservies et assure un développement cohérent de la zone avec le reste de la partie urbanisée de Vimy.</p>
<p>IV/ Politique en matière de préservation du paysage</p>	<p>Afin de garantir la préservation du paysage, la commune envisage de maintenir la coupure agricole au nord de la commune.</p> <p>L'objectif sera également de préserver les perspectives sur le</p>	<p>Le projet s'inscrit dans la continuité du tissu urbain communal et a pour objectif de proposer une offre en logement mixte dont les caractéristiques architecturales facilitent l'insertion paysagère du</p>

	<p>monument canadien (Mémorial de Vimy) et les espaces de respiration au cœur du bourg.</p> <p>Le diagnostic de la commune a révélé un patrimoine bâti riche qu'il convient de conserver. La commune souhaite également maintenir la morphologie urbaine de son territoire (cité minière, zones de développement).</p>	<p>projet dans le paysage urbain existant (hauteur maximale des constructions R+2 et 10m).</p>
<p>V/ Politique de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservations des continuités écologiques</p>	<p>La commune souhaite préserver les entités paysagères identitaires et les espaces sensibles. De plus, plusieurs captages d'eau potable sont identifiés sur le territoire, il convient donc de prendre en compte la ressource en eau du territoire.</p> <p>La commune de Vimy envisage également de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et l'agriculture.</p>	<p>Les modifications de l'OAP, du règlement ainsi que du zonage ne concourent pas à la réalisation de cet axe.</p>
<p>VI/ Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain</p>	<p>La commune souhaite assurer un développement de l'urbanisation en limitant l'empiètement sur les terres agricoles et naturelles avec d'assurer leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole. La priorité est donc donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain communal existant. La consommation d'espace pour l'habitat au sein de la commune est de 7,3 ha et 6,1 ha concernant la consommation d'espace économie. La consommation d'espace agricole sur la période 2012-2030 serait de 8,5 ha.</p>	<p>Les modifications apportées au projet n'entraînent pas une consommation supplémentaire d'espaces agricoles et naturels. Le projet tire profit de la friche existante, espace délaissé, comme potentiel foncier mutable.</p>

b. Objectif de modération de la consommation d'espace

La présente procédure n'accentue pas la consommation d'espace sur le territoire, puisqu'elle vise à requalifier une partie d'une zone 1AUE en 1AU. De plus, cette surface est aujourd'hui un espace en friche, il s'agit donc d'une opération de renouvellement urbain.

Les objectifs de consommation foncière définis au PADD ne sont donc pas remis en question.

Extrait du PADD :

Dans un objectif de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, le développement de l'urbanisation doit se faire en limitant le grignotage des terres agricoles/naturelles, pour leur préservation et la pérennisation de l'activité agricole.

Pour cela, priorité est donnée au comblement et au renouvellement du tissu urbain existant. Ainsi, un compte foncier exhaustif des opportunités offertes par le tissu urbain a été réalisé avant d'envisager son extension pour l'accueil de la population. Des friches et délaissés ont été identifiés, et seront prioritaires pour le développement.

Les potentialités étant insuffisantes comparativement à l'objectif démographique communal de 3%, des secteurs d'extension, représentant une surface de 4,5 ha, ont été définis. Leur urbanisation sera phasée d'ici 2030.

La consommation d'espace serait donc la suivante pour les zones de projet (en excluant les dents creuses qui font partie de la trame urbaine), en distinguant la consommation d'espace totale et la consommation d'espace réellement agricole (d'après les données du Registre parcellaire graphique de 2012).

	habitat	économie
Consommation d'espace	7,3 ha	6,1 ha
Dont consommation d'espace agricole	6,5 ha	2 ha

Par conséquent, la consommation d'espace agricole sur la période 2012-2030 serait de 8,5 ha.

Cela correspond à une consommation moyenne de 0,6 ha par an sur la période 2017 (approbation du document)-2030.

Le tableau de consommation d'espace sera actualisé de la manière suivante :

	Habitat	Economie
Renouvellement urbain	4 ha	0,9 ha
Consommation d'ENAF	6,5 ha	2 ha
Total des surfaces consommées	10,5ha	2,9 ha

La consommation d'ENAF totale générée par le PLU serait donc de 8,5ha pour la période 2017-2030.

La zone 1AU à proximité de la gendarmerie est en cours d'aménagement (environ 4 ha) ; il reste la zone 1AU en cœur d'îlot qui présente des difficultés en termes d'aménagement.

VIII. Analyse du projet par rapport aux documents supra-communaux

1. Le SCoT de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin

Le SCOT de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin approuvé le 11 février 2008 couvre le territoire de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin composé de 36 communes et le territoire de la Communauté d'Agglomération de Hénin-Carvin composé 14 communes.

Le projet de requalification de la friche « station-service » et de construction d'une zone d'habitat mixte respecte le Document d'Orientations Générales du SCoT en vigueur et notamment plusieurs orientations telles que celles liées au développement urbain et au développement économique.

- **Une solidarité entre les secteurs : un cœur urbain, axe privilégié de la régénération urbaine du territoire**

Le SCoT de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin met en avant les forts enjeux de renouvellement urbain et de mixité présents sur le territoire et notamment sur le territoire des Collines de l'Artois. La commune de Vimy fait partie des Collines de l'Artois.

Sur ce point, le SCoT prévoit dans ses prescriptions l'introduction « *d'une plus grande mixité sociale et générationnelle en développant les produits en accession sociale et en locatif social (minimum de 20% de logements sociaux dans la construction neuve)* ». Le SCoT prévoit l'organisation des nouveaux quartiers qui sont des supports privilégiés de la mixité sociale. A ce titre, le SCoT prévoit de favoriser la mixité des formes d'habitats moins consommatrices d'espace (individuels groupés, semi-collectifs, collectifs).

Le projet répond tout à fait aux prescriptions et recommandations du SCoT en participant au développement d'une offre de logement en accession sociale et en locatif social par la proposition de

formes d'habitats variées moins consommatrices d'espaces : logements collectifs, bégainage seniors, logements individuels.

- **Favoriser une offre commerciale équilibrée : rechercher en priorité le maintien d'une densité et d'une diversité du commerce des centres villes (primaire, d'envergure et de proximité)**

Le SCoT de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin souligne la perte d'attractivité et le vieillissement des principaux commerces traditionnels au sein du territoire. Ainsi développer l'offre commerciale de proximité apparaît essentielle afin de répondre aux besoins d'une population peu mobile et vieillissante et afin de réduire les flux de transport.

A ce titre, le SCoT prévoit d'« assurer la pérennisation du commerce de proximité au cœur des tissus urbains via un aménagement qualitatif : piétonisation, sécurisation des voies, accessibilité de la clientèle, amélioration de la signalisation des commerces, meilleure cohérence du plan de circulation, de la gestion de l'offre de stationnement, de la maîtrise du confort et de la sécurité du consommateur, meilleur aspect du cadre bâti et des façades, des entrées de ville. ».

Le projet prévoit la réduction de la zone dédiée au développement des commerces afin de favoriser le commerce de proximité tout en proposer une offre diversifiée. L'accès à la zone sera facilité par sa proximité avec les voiries existantes et les accès prévus au projet. L'aménagement de la zone permettra d'améliorer l'aspect de l'entrée de ville de la commune.

- **Affirmer l'excellence industrielle du territoire : promouvoir une stratégie globale d'implantation des activités**

Le SCoT de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin valorise la démarche de renouvellement urbain pour l'implantation des activités. En effet, afin de rentabiliser le foncier sur le territoire, le SCoT enjoint à traiter les friches industrielles et à réhabiliter les sites délaissés afin d'économiser le potentiel foncier et de conforter l'attractivité du secteur.

Le projet répond à ces prescriptions et recommandations du SCoT par la requalification de la friche « station-service » en entrée de ville. La réhabilitation de ce site délaissée permet à la fois d'économiser le potentiel foncier communal mais conforte également l'attractivité du secteur par la redynamisation de la zone en entrée de ville.

De plus, le projet assure l'intégration paysagère et fonctionnel du parc d'activités en prévoyant en limite du parc des aménagements soignés (franges, liaisons) dont la conception permettra d'assurer un cadre de vie agréable aux riverains.

2. *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie 2022-2027*

Les Schémas Directeur d'Aménagement et Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels) ainsi que les objectifs d'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines sur un bassin hydrographique, pour une durée de 6 ans. Il est élaboré par le Comité de Bassin et approuvé par le préfet coordinateur de bassin.

Le SDAGE est né de la loi sur l'eau de 1992, qui dispose qu'il « fixe pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ».

L'Etat français a choisi les SDAGE, afin de prendre en compte les objectifs définis par la Directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le SDAGE Artois Picardie et son programme de mesures associé sont en application depuis le 15 mars 2022 et fixent la stratégie dans le domaine de l'eau pour la période 2022-2027.

La commune de Vimy est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie. Le projet visera à prendre en compte les orientations et préconisation du SDAGE Artois-Picardie.

3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque-Deûle

Le SAGE Marque-Deûle approuvé le 9 mars 2020 est un outil de planification, institué par la Loi sur l'eau de 1992 visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Ce document est une déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale et vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire.

Le SAGE fixe donc un cadre de référence pour tous les projets liés à l'eau sur son territoire et initie des programmes d'actions cohérents à l'échelle d'un bassin versant.

La commune de Vimy est concernée par la SAGE Marque-Deûle. Toutefois, la commune n'est pas traversée par un réseau hydrographique. Elle ne présente pas d'enjeux identifiés par le SAGE Marque-Deûle.

4. Le Programme Local de l'Habitat des Communautés d'agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

La commune de Vimy est concernée par le PLH 3 approuvé le 22 juin 2023 et est exécutoire depuis le 6 octobre 2023 :

Le PLH analyse les potentiels fonciers sur les communes du territoire à l'échelle intercommunale. Concernant les zones U et 1AU des PLU, le PLH tient compte soit :

- Du nombre de logements dans les opérations aménagées ou en cours depuis 2014 ;
- Du nombre de logements dans les opérations dont la programmation est connue ;
- En appliquant une densité moyenne de 20 logements par hectare pour les opérations dont la programmation n'est pas connue (zones 1AU sans projet à ce jour, ou dont le projet n'a pas été communiqué). Cette densité correspond à la densité moyenne observée sur les opérations réalisées entre 2014 et 2020 sur l'ensemble de la CALL (sachant que les densités affichées dans le SCOT adopté en 2008 pourraient prochainement être remises en question dans le cadre de la révision du document d'urbanisme).

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les documents du PLU doivent être compatibles avec le PLH. Cela n'implique donc pas une retranscription identique des dispositions du PLH au sein du PLU mais simplement une notion de non-contrariété des dispositions du PLH par le PLU.

Par ailleurs, au titre du Code de l'urbanisme, le PLU ne serait être considéré comme illégal dès lors qu'il prévoit la construction de plus de logements que les obligations minimales prévues au PLH (**article L.131-4 du Code de l'urbanisme**).

Article L.131-4 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. ».

Version en vigueur depuis le 01 avril 2021

Compte tenu de l'analyse menée concernant les objectifs de production de logements neufs sur la commune de Vimy, le PLH prévoit un objectif de 40 logements sur une période de 6 ans pour la commune de Vimy (7 logements annuel). Le PLH prévoit à ce titre l'équivalent de 11 logements sociaux, 27 logements en accession libre ainsi que 3 logements spécifiques.

Objectifs de production par groupe et par commune :

Publié le 28/06/2023
ID : 062-246200364-202

Communes	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont logements sociaux		Dont logements en accession libre		Dont logements en accession sociale		Dont logements spécifiques	
			nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Lens	1116	186	447	40%	413	37%	123	11%	145	13%
Liévin	1152	192	199	17%	618	54%	127	11%	208	18%
Groupes 1	2268	378	646	30%	1031	44%	250	11%	353	15%
Avion	341	57	105	31%	173	51%	38	11%	25	7%
Billy-Montigny	180	30	75	41%	45	25%	10	6%	50	28%
Bully-les-Mines	175	29	83	47%	93	53%	0	0%	0	0%
Fouquières-lez-Lens	85	14	11	13%	30	35%	18	21%	26	31%
Grenay	24	4	8	35%	2	7%	0	0%	14	58%
Harnes	246	41	109	44%	106	43%	0	0%	31	13%
Mazingarbe	177	30	23	13%	139	79%	0	0%	15	9%
Méricourt	114	19	60	52%	44	39%	0	0%	10	9%
Noyelles-sous-Lens	174	29	50	29%	94	54%	30	17%	0	0%
Sallaumines	251	42	51	20%	131	52%	33	13%	37	15%
Wingles	283	47	106	38%	177	62%	0	0%	0	0%
Groupes 2	2050	342	610	31%	1013	50%	120	6%	201	10%
Aix-Neulette	41	7	6	14%	35	86%	0	0%	0	0%
Angres	16	3	0	0%	16	100%	0	0%	0	0%
Annay-sous-Lens	222	37	102	46%	102	46%	0	0%	18	8%
Hulluch	133	22	0	0%	8	6%	0	0%	125	94%
Eleu-dit-Leauwette	35	6	20	58%	15	42%	0	0%	0	0%
Estevelles	104	17	28	27%	20	19%	31	30%	25	24%
Loison-sous-Lens	205	34	64	31%	93	45%	48	23%	0	0%
Loos-en-Gohelle	164	27	38	23%	58	36%	68	41%	0	0%
Meurchin	23	4	20	89%	0	0%	3	11%	0	0%
Pont-à-Vendin	110	18	10	9%	63	57%	37	34%	0	0%
Sains-en-Gohelle	131	22	0	0%	102	78%	0	0%	29	22%
Vendin-le-Vieil	38	6	18	47%	11	28%	0	0%	9	25%
Groupes 3	1333	203	346	26%	639	48%	189	14%	346	26%
Vimy	40	7	11	26%	27	67%	0	0%	3	7%
Ablain-Saint-Nazaire	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Villers-au-Bois	2	0	0	0%	2	100%	0	0%	0	0%
Bénifontaine	7	1	0	0%	0	0%	0	0%	7	100%
Bouvigny-Boyettes	75	13	13	17%	47	62%	8	11%	7	9%
Givenchy-en-Gohelle	47	8	13	28%	24	52%	3	7%	6	12%
Gouy-Servins	5	1	0	0%	5	100%	0	0%	0	0%
Servins	5	1	0	0%	5	100%	0	0%	0	0%
Souchez	12	2	4	33%	0	0%	0	0%	8	67%
Acheville	15	3	0	0%	15	100%	0	0%	0	0%
Carency	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Groupes 4	308	36	41	20%	125	60%	11	6%	31	15%
CALL	6023	1004	1673	28%	2712	46%	565	9%	798	14%

↓ Conseil – Orientations du PLH de l'Agglomération de Lens-Liévin – 2022

Concernant la compatibilité du projet avec les orientations et actions du PLH :

Orientation 1 : Intervenir prioritairement sur le parc existant	
Action 1 : Réduire la vacance dans le parc privé et social	Les modifications apportées ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 2 : Amplifier la lutte contre l'habitat indigne et dégradé	
Action 3 : Amélioration énergétique, adaptation, rapports locatifs : accompagner, renseigner	
Action 4 : Poursuivre les actions engagées dans le parc social	
Action 5 : Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés	

Orientation 2 : Planifier les opérations neuves afin de garantir leur réussite	
Action 6 : Décliner la production de logement sur le territoire	Le projet propose une offre de logements neufs permettant de répondre aux besoins en termes de développement de la commune et d'attirer de nouvelles populations sur le territoire.
Action 7 : Coordonner les politiques de planification et accompagner les communes	Les modifications apportées ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 8 : Aménager durablement le territoire en ciblant les secteurs prioritaires	Prise en compte des objectifs ZAN par le projet qui poursuit une démarche de renouvellement urbain par le réinvestissement de la friche en entrée de ville.
Orientation 3 : Diversifier les produits de logements	
Action 9 : Développer l'accès social à la propriété	Le projet envisage la création de logements en accession sur la zone habitat.
Action 10 : Améliorer et diversifier l'habitat sénior	Le projet d'habitat prévoit une offre de logements diversifiée par la réalisation d'un béguinage, de logements collectifs et des logements en accession.
Action 11 : Approfondir les besoins en logement des jeunes	Les modifications apportées ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 12 : Compléter l'offre d'hébergement en ciblant les produits	Les modifications apportées ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Action 13 : Expérimenter l'habitat adapté pour les gens du voyage	Les modifications apportées ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.
Orientation 4 : Mettre en œuvre le PLH dans une démarche partenariale	
Action 14 : Réaliser les actions du PLH dans une dynamique partenariale	Le projet intègre les divers partenaires intéressés au travers de rencontres thématiques favorisant échanges et interactions.
Action 15 : Se doter des moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre du PLH	
Action 16 : Assurer le suivi-animation du PLH	
Action 17 : Créer un observatoire de l'habitat et du foncier	Les modifications apportées ne concourent pas à la réalisation de ces orientations.

IX. Conclusion

Le projet peut être qualifié d'intérêt général en permettant à la commune de Vimy de répondre aux besoins en logements de la commune en proposant une offre diversifiée axée sur un critère de mixité dans l'offre résidentielle. De plus, la réduction de l'espace dédié aux commerces permet d'assurer un développement des commerces proportionnée aux besoins communaux en la matière et de favoriser le commerce de proximité.

Le renouvellement urbain, par la réhabilitation de la friche station-service, permet à la commune de rentabiliser le foncier disponible sur le territoire et de revaloriser l'entrée de ville sur laquelle est situé ce site délaissé.

Le bilan coûts-avantages est positif et justifie l'intérêt général du projet.

Bilan coûts-avantages	
Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none">• Proximité du site par rapport aux infrastructures routières qui le bordent. Le site est notamment desservi par les transports en commun (arrêt de bus Peupliers).• Proximité immédiate du site avec la partie déjà urbanisée de la commune• Mise en valeur de l'entrée de ville conformément aux exigences du PADD• Répondre aux besoins en logements locatifs sociaux,• Offrir une offre en logement diversifiée en faveur d'un critère de mixité sociale• Garantir le commerce de proximité• Absence de nouvelle consommation d'espace agricole par le réinvestissement d'une friche urbaine	<ul style="list-style-type: none">• Zone potentiellement sujette aux débordements de nappes ou inondations de cave• Projet situé sur une aire d'alimentation des captages• Zone à vocation économique considérée comme un ENAF (à comptabiliser dans la consommation 2021-2031)