

Enquête publique

Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

Maître d'ouvrage : Commune de Vimy.

Territoire(s) concerné(s) : Commune de Vimy. 62

Désignation du Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal Administratif
en date du 13 juillet 2024 -N°E24000072 / 59-

L'enquête susvisée a été prescrite par Arrêté Municipal du 25 octobre 2024
pour la période du 18 novembre 2024 8H30 au 18 décembre 2024 17H30 soit 31 jours .



CONCLUSIONS

SOMMAIRE

1. OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET	3
1.1. Nature de la demande	3
1.2. Objectifs.....	3
1.3. Description du projet	3
1.5. Contexte.....	4
2. IMPACTS DU PROJET	4
2.1. Contexte physique	4
2.2. Volet environnemental	4
2.3. Volet Réglementaire.....	4
3. OPPOSITIONS MAJEURES OU DIFFICULTES DE MISE EN œuvre DU PROJET	5
3.1. Déroulement de l'enquête.....	5
3.1.1. Santé	5
3.1.2 Dangers	6
3.1.3 Environnement	7
3.1.4 Intégration paysagère	8
3.1.5 Circulations douces	9
3.1.6 Mixité Sociale	9
3.1.7 infrastructures et services.....	9
3.1.7 Information du public - communication	9
3.1.8 Typologie des logements.....	10
3.2. Difficultés majeures.....	10
3.2.1. Un projet d'importance au regard d'une petite commune.....	10
4. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....	10

CONCLUSIONS MOTIVEES du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. OBJET DE L'ENQUÊTE – NATURE DU PROJET

1.1. NATURE DE LA DEMANDE

Il s'agit de créer une zone d'habitat au sein d'une zone antérieurement à vocation économique située entre la RD917 et RD51.

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

-Cellules commerciales entraînant la délocalisation de commerces initialement présents en centre-ville (Gamm vert, Carrefour) ; d'une station-service/station de lavage ainsi qu'un restaurant type brasserie.

-80 logements sociaux (logements aidés, béguinage, logements en accession).

-Des emplacements de stationnements (40 emplacements pour Gamm vert, 60 emplacements pour Carrefour, 40 emplacements pour le restaurant).

1.2. OBJECTIFS

L'objectif général est la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, (dont la dernière procédure a été approuvée le 13 décembre 2022).

Ainsi, la commune de Vimy a décidé de mettre en œuvre la procédure, prévue à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme.

L'objectif particulier est de contribuer à l'objectif général dans une zone laissée en friche depuis de nombreuses années située à l'entrée de ville qui présente la particularité d'avoir été occupée par une station service, un garage, une casse auto et devoir être préalablement dépolluée.

1.3. DESCRIPTION DU PROJET

Il s'agit sur une surface de 5,19 ha composée de terres agricoles, surfaces artificialisées et zone de friches, scindée en deux zone afin de créer d'une part un espace commercial constitué de trois éléments, un magasin Carrefour et station service et de lavage, l'autre GammVert, tous deux issus d'un transfert d'activité, le troisième un restaurant de type brasserie ou « de restauration et boulangerie traditionnelles ».

2. PROGRAMME

Le projet présenté visera la création de 66 appartements sur trois niveaux, 20 logements en béguinage de plein pied type F2,F3, 21 terrains libres de constructeurs, trois cellules commerciales.

L'évaluation environnementale indique 80 logements sociaux (aidés, béguinage, en accession), les cellules commerciales (GammVert, Carrefour, restaurant-brasserie), des stationnements (40 pour GammVert, 60 pour Carrefour, 40 pour le restaurant).

2.5. CONTEXTE

Le projet se trouve à proximité d'espaces d'ores et déjà dédiés à l'activité économique et aux espaces d'équipements communaux. Cette zone, qui a connu des projets commerciaux avortés et laissée en l'état depuis de nombreuses années. Il s'agit en quelque sorte d'une friche d'une ancienne station-service et garage/casse auto et d'un secteur à caractère agricole.

De l'habitat existe aux alentours et se compose principalement de constructions mitoyennes de plain-pied et de pavillons. Ce secteur, proche des réseaux de transport et des activités économiques, est jugé cohérent avec un développement urbain adapté et une bonne visibilité des activités.

2. IMPACTS DU PROJET

2.1. CONTEXTE PHYSIQUE

Le secteur du 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 ex N17 située à proximité constitue quant à elle un axe routier majeur de la commune.

La zone s'inscrit dans un paysage ouvert favorable aux vues lointaines et constitue l'entrée de ville de Vimy.

La commune souhaite valoriser ce secteur afin de tirer profit du foncier disponible dans une démarche de renouvellement urbain.

2.2. VOLET ENVIRONNEMENTAL

Les enjeux identifiés sont liés à l'artificialisation des sols du projet, jugés inondables et à la présence d'un secteur à dépolluer.

Une étude environnementale a été effectuée et précise que le projet ne porte pas atteinte aux paysages, les aménagements paysagers incluant des aménagements végétalisés.

Une étude réalisée par ML consulting en mars 2024 indique par ailleurs que les sondages de reconnaissance ont permis d'écartier la présence de zone humide sur le site.

2.3. VOLET RÉGLEMENTAIRE

Ce projet entraîne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, (dont la dernière procédure a été approuvée le 13 décembre 2022).

le site du projet se situe au sein d'une zone 1AUE, à vocation économique. En l'état des dispositions opposables, il 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 la procédure, prévue à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme et ainsi procéder aux adaptations du Plan Local d'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**.

3. OPPOSITIONS MAJEURES OU DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

3.1. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête, sa publicité dont la copie des mesures a été annexée au rapport, et les permanences se sont déroulées selon les formes requises et la participation a été effective. Elle a donné lieu à des observations écrites, verbales, par courrier et courriels reprises, dans deux registres, en rubriques, pour un total de 34 observations.

Y apparaissent :

Les 09 courriels déposés sur le site de la Mairie, les observations, courriers ou courriels remis, adressés ou déposés en Mairie ; une pétition par internet a été réalisée.

Certains courriers peuvent être doublés par un courriel.

Le relevé, simplement comptable des observations déposées, montre très majoritairement des personnes opposées ou, pour le moins, très critiques à l'égard du projet proposé, mais pas nécessairement opposées à un projet sur les parcelles visées.

Une pétition sur internet aurait reçue plus de trois cent signatures.

Il est à noter que bon nombre des remarques et craintes formulées notent une absence d'information préalable d'un projet jugé de grande envergure au regard d'une ville de 4300 habitants.

Bien souvent ces observations peuvent refléter une position ou avis par des remarques motivées voire documentées.

Dans le cadre de la présente enquête publique, les conclusions portent sur les remarques émises à l'égard du projet. Toutes les observations ont été étudiées, soupesées, analysées ...

Sont repris, ci-après, les thèmes issus de l'analyse propres au projet et de la participation du public, qui ont du reste alimenté le procès-verbal de synthèse qui a provoqué le mémoire en réponse. Les plus sensibles sont recensées au titre des difficultés majeures. Les réponses apportées aux questions sont ici volontairement synthétiques, se voulant aller à l'essentiel bien que complètes.

3.1.1. Santé

-Bruit :les distances entre futurs commerces et logements existants vont de 75 à 200m.

-Dépollution des sols:

Réponse du porteur de projet (RPP) : Une étude réalisée en 2023, donc après la dépollution des cuves, identifie une zone de pollution. Cette dernière sera traitée par le promoteur conformément à l'Article R512-75-1 du code de l'environnement. (les terres polluées seront évacuées en décharge classée). Comme indiqué précédemment, des mesures de gestion simple évoquées par l'étude de pollution seront intégrées dans l'OAP du site de projet et au sein du règlement écrit afin d'en assurer la réalisation.

Pour rappel, voir ci-dessous l'extrait du rapport de "diagnostic de pollution des sols"
Synthèse des investigations réalisées

Les investigations effectuées en septembre 2023 ont consisté en la réalisation 23 sondages de sols et de 4 carottages d'enrobés.

Les résultats d'analyses rendent compte de la présence d'hydrocarbures en concentrations notables et de composés volatils dans les sols au droit de l'ancienne zone de stockage de déchets divers.

L'ancienne zone de stockage de déchets est localisée au droit des futurs logements individuels. Par conséquent, nous recommandons de mettre à profit les terrassements liés au projet d'aménagement afin d'évacuer ces matériaux impactés entre 0 et 0,5 m de profondeur vers une filière adaptée.

Le coût de ces évacuations en filières est estimé à 9 000 € HT avec transport (hors terrassement). Ce montant est donné à titre indicatif.

Concernant le reste des sondages et les matériaux constitutifs du merlon, la qualité des terres est satisfaisante.

3.1.2 DANGERS

-Pluies, inondations,

Le porteur du projet (PP) indique qu'une réflexion est menée depuis 2021, avec les services de la police de l'eau de la CALL et Véolia pour aboutir à la réalisation **dès le 20 Janvier 2025** à la déconnection des eaux pluviales, sur plusieurs secteurs de la commune afin d'alléger le réseau d'eau pluviale, les travaux seront engagés en priorité pour le secteur des Peupliers.

-Circulation

(RPP) L'éloignement de la zone commerciale par rapport aux zones d'habitations, l'aménageur a obligation de respecter l'article R1334-33 du code de la santé publique. Concernant la circulation de l'avenue du Canada celle-ci sera réduite par arrêté du Maire de Vimy sachant qu'il est compétent pour restreindre la circulation aux transports de marchandises qui empruntent la RD917 (avenue du Canada) en transit car il existe un itinéraire de déviation. (Voir plan ci-dessous).

De plus des aménagements permettant de réduire la vitesse vont être mis en place.

L'OAP du site de projet prévoit des principes relatifs à l'accès au site, des principes relatifs à la voirie et aux déplacements doux ainsi qu'un principe relatif à la sécurisation des carrefours. Pour ce dernier, l'OAP prévoit que : « Les accès et carrefours créés sur les RD51 et 917 devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres. » (cf: pages 17 et 18 de l'OAP modifiée).

-Sécurité :

(RPP) La sécurité incendie sera analysée par le SDIS et les contraintes seront à respecter par l'aménageur faute de quoi l'ouverture des commerces ne pourra pas avoir lieu, de même pour la zone logements.

-La sécurité Générale est assurée par la gendarmerie de Vimy, avec qui nous avons travaillé pour la mise en place de la vidéo surveillance afin de les aider dans leurs enquêtes, la mise

en place de caméras débutera en 2025 (elle devait démarrer en 2024 mais la lourdeur administrative fait que !)

3.1.3 ENVIRONNEMENT

-Perméabilité des sols

(RPP) Les places de parkings seront perméables conformément au règlement écrit page 66 : ARTICLE 1AUE12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS : « *Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou aménagées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 200m² de terrain. Les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives doivent comporter des espaces plantés. Des rideaux d'arbres et de haies doivent masquer les aires de stockage extérieures et les parkings ainsi que les dépôts et décharges. Les orientations d'aménagement et de programmation devront être respectées- Création d'une frange paysagère en bordure de la RD51, de la RD917 et de la RN17. - Principe de plantation de haies paysagères, - Principe de maintien et /ou de confortement des haies existantes. L'utilisation d'essences locales est imposée. Les aires de stationnements publiques ou privées devront être perméables.* ».

Les surfaces perméables seront augmentées, de 45% à 56% après construction.

-Espèces protégées :

(RPP) Les 2 ha en prairie de fauchage ne sont pas considérés comme des parcelles agricoles au regard des données du Registre Parcellaire Graphique de 2022, néanmoins l'aménagement végétalisé de la zone de projet et la poursuite d'une logique ERC (Eviter, Réduire, Compenser) seront à favoriser. L'objectif sera de préserver les zones concernées et créer une zone de sauvegarde afin de favoriser la sédentarisation des espèces.

Les études écologiques menées en parallèle de la procédure de mise en compatibilité du PLU sont, à ce jour, en cours de réalisation.

-Enseignes

(RPP) La réglementation concernant les enseignes lumineuses est régie par le Décret n° 2022- 1294 du 5 octobre 2022.

De plus l'orientation des enseignes est dirigée vers l'avenue du Canada avec un linéaire d'arbres qui arbore les parkings.

-Proximité historique : (RPP) Le monument se situe à 1 920m de la zone commerciale, il n'est donc pas dans le périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique. Notons également l'absence de co-visibilité depuis le site de projet et le site du monument historique

-Parkings, bâtiments commerciaux, énergies, bornes de recharge ...

Réponses du porteur de projet (RPP) : Le promoteur n'est pas exempt de respecter les lois il devra donc se conformer à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation : les bâtiments (commerces) doivent intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat. Le promoteur n'est pas exempt de respecter la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'APER (accélération de la production renouvelable) notamment l'article 40.

Si l'implantation des places de parking ne permet pas de placer des ombrières, si tel est le cas, des plantations seront là pour compenser, quant aux panneaux photovoltaïques ceux-ci seront placés sur les terrasses des commerces.

Concernant la recharge de véhicules, le promoteur est tenu de respecter le Décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques. (Voitures et motos) y compris permettre une extension du dispositif, donc dimensionner les installations en conséquence.

3.1.4 INTÉGRATION PAYSAGÈRE

-Végétalisation

(RPP) Certains alignements d'arbres et de haies existants seront sauvegardés, selon l'étude phytosanitaire qui sera réalisée. L'objectif étant de maintenir un maillage doux sur la commune, ces poches vertes permettent de maintenir un cadre de vie de qualité, c'est pourquoi la trame verte existante entre la résidence des coquelicots et la zone 1AUE est plantée d'arbres **chaque année**, afin d'obtenir une forêt urbaine avec la création d'écosystèmes, recueille de la biodiversité et absorber le CO2.

-Intégration paysagère

(RPP) *L'intégration paysagère de la zone du site passera par la conservation voire le « confortement » de la haie existante au sud entre la friche et les habitations existantes ou à venir. Cette frange permettra le tamponnement des nuisances, notamment visuelles. De plus, cette frange devra être poursuivie au sud vers la RD51 pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus. Afin de valoriser le projet, les franges en relation avec la RD51 et la RD917 recevront une bande paysagère composée d'une bande enherbée et de plantations basses permettant la conservation de perspectives visuelles vers la zone. De plus, afin de soigner l'interface entre le secteur résidentiel et le secteur commercial, il conviendra d'y implanter une haie paysagère. Afin de soigner la qualité paysagère en entrée de ville, les éléments techniques (citerne, espace de stockage, poubelles, ...) devront être intégrés de façon paysagère au sein des zones. Les voiries devront également être accompagnées d'un traitement paysager. [...]*

Les haies et plantations devront répondre aux exigences du règlement écrit (ARTICLE 1AUE12) sachant que l'utilisation d'essences locales est imposée.

-Hauteurs : Zone 1AUE 12 m (zone commerciale)

Zone 1AUa (ne pourra excéder R+2+C et 10 m au faitage)

-Distances : les distances entre futurs commerces et logements existants vont de 75 à 200m.

3.1.5 CIRCULATIONS DOUCES

(RPP) L'OAP du site de projet prévoit que des liaisons piétonnes sécurisées devront être aménagées entre le secteur résidentiel et le secteur économique pour favoriser les modes de déplacements actifs. De plus, les déplacements piétonniers sécurisés devront être possibles le long de la RD51 afin de rejoindre le centre-ville et de limiter les circulations motorisées.

Les cheminements sont dessinés sur les zones concernées par le projet, la commune réalisera les cheminements de la zone dite "la trame verte" afin de rejoindre les voyettes de l'aire de jeux et de la résidence des coquelicots.

3.1.6 MIXITÉ SOCIALE

(RPP) Dans son courrier du 10 septembre 2024 la préfecture a recensé 288 logements sociaux sur notre commune. Notre carence en logements sociaux est donc de 156 logements à ce jour. (Pour rappel le nombre de logements sociaux construits pour l'ensemble des programmes s'élève à 155 (nous rappelons que ces chiffres sont donnés sur la base des projets en cours (rien n'est arrêté).

3.1.7 INFRASTRUCTURES ET SERVICES

-Capacité des captages

La nappe de la craie constitue la ressource principale en eau potable du Nord-Pas-de-Calais et est quantitativement suffisante

L'expertise complémentaire d'un hydrogéologue agréée peut être envisagée si nécessaire.

-Capacités d'accueil, écoles crèches...

Notre commune de 4307 Habitants est équipée comme une commune de 10 000 habitants...

-Transports collectifs

(RPP) La CALlet la CAHC ont investi dans la mise en sécurité et l'accessibilité des quais de bus (travaux en cours) de plus les habitants de la call ont via "Tadao" l'accès au transports gratuit. Vimy à accès au chemin de fer grâce au maintien de sa gare SNCF.

La zone de projet est desservie par les lignes de bus.

3.1.7 INFORMATION DU PUBLIC - COMMUNICATION

(RPP) Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet s'engage à une réunion publique ayant pour but de présenter un plan détaillé qui aura intégré les remarques, notamment celles des élus, ce qui permettra un échange constructif.

3.1.8 TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

(RPP) À ce jour, le projet n'a pas arrêté définitivement les catégories de logements, puisqu'il est en concertation avec les élus. À ce sujet une réunion publique sera organisée.

3.2. DIFFICULTÉS MAJEURES

3.2.1. Un projet d'importance au regard d'une petite commune.

Il est apparu durant l'enquête publique de fortes craintes concernant un projet d'envergure au regard de la commune et de sa typologie. Le dossier note un projet visant à répondre aux obligations de production de logements sociaux.

A cet égard une observation interroge le porteur de projet sur le caractère volontariste de cette démarche. Au demeurant quoiqu'il en soit, certains habitants y voient en un même lieu, de surcroît à l'entrée de ville, en quelque sorte sa vitrine, la proximité d'un centre commercial jouxtant de petits immeubles (certes de faible hauteur) à caractère social, béguinages, terrains libres de constructeurs sans doute également à vocation sociale. S'ajoute à leurs yeux une absence d'information de la commune et la découverte, durant l'enquête publique, du projet. Il s'ensuit une mobilisation et une pétition sur les réseaux sociaux. La participation à l'enquête publique a du reste connu un pic le dernier jour notamment par la production de courriers, certains bien documentés.

Le PV de synthèse qui a suivi a souhaité retranscrire de manière « synthétique » l'ensemble des observations recueillies et, de fait a interpellé le porteur de projet qui s'est voulu complet dans ses réponses.

Néanmoins, dans son mémoire en réponse ce dernier insiste sur, je le site :

La commune n'aurait pas dû :

- Présenter les propositions d'aménagement de cette zone B, qui n'est pour l'instant qu'un projet, proposé par un promoteur, qui a fait l'objet de remarques de la part des élus, ce projet après modifications attendues, sera présenté en réunion publique, afin de le valider après cette concertation.
- La procédure de déclaration de projet nécessite de présenter précisément un projet. Les plans fournis dans le dossier de mise en compatibilité du PLU sont des documents de travail et sont, par définition, susceptibles d'évoluer. L'insertion de ces plans vise principalement à assurer une certaine transparence et à proposer une vision globale de ce potentiel projet.

Les diverses questions que certains vimyinois (ses) se posent trouveront réponses ci-dessous (NDA : dans le mémoire en réponse) :

Dans l'attente de la réunion publique qui aura pour but de présenter un plan détaillé qui aura intégré les remarques notamment celles des élus ce qui permettra un échange constructif.

4. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Compte-tenu de cette déclaration, je ne peux qu'acquiescer à la volonté municipale et ne pouvant me prononcer au regard de la procédure de déclaration de projet que sur un projet défini, celui-ci devant être défini après modifications attendues et validé à la suite d'une réunion publique, je rends « **un avis Défavorable** », de principe, à la présente enquête publique visant une déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU de Vimy.

Fait à Arras, le 17 Janvier 2025
Le commissaire enquêteur

Pierre-Yves Dambrine