



Mission régionale d'autorité environnementale  
Région Hauts-de-France

**Avis délibéré de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Hauts-de-France  
sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité  
du plan local d'urbanisme de Vimy (62)  
Évaluation environnementale d'avril 2024**

n°MRAe 2024-7946

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France s'est réunie le 9 juillet 2024 en webconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vimy, dans le département du Pas-de-Calais.*

*Étaient présents et ont délibéré : Christophe Bacholle, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Pierre Noualhaguet et Anne Pons.*

*En application du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, arrêté par le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires le 30 août 2022, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\*\*\*

*La MRAe Hauts-de-France a été saisie pour avis par la commune de Vimy, le dossier ayant été reçu le 10 avril 2024. Cette saisine étant conforme aux articles R.104-21 et R.104-23 du code de l'urbanisme, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.*

*En application de l'article R.104-24 du même code, ont été consultés par courriels du 23 avril 2024 :*

- le préfet du département du Pas-de-Calais ;*
- l'agence régionale de santé Hauts-de-France.*

*Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique pour en faciliter la lecture.*

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public, auxquels il est destiné. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.*

*Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.*

*Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.*

*Conformément à l'article R.104-39 du code de l'urbanisme, lorsque le document d'urbanisme est adopté, l'autorité compétente en informe le public, l'autorité environnementale et les autorités consultées en mettant à leur disposition ce document, qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte des consultations auxquelles il a été procédé ainsi que les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document compte tenu des diverses solutions envisagées.*

## Synthèse de l'avis

*Cette synthèse a pour objectif de faire ressortir les enjeux principaux identifiés par la MRAe et les pistes prioritaires d'amélioration du dossier et du projet, et les recommandations associées.*  
*L'avis détaillé présente l'ensemble des recommandations de l'autorité environnementale dont il convient de tenir compte afin d'assurer la clarté du dossier, la qualité de l'évaluation environnementale, la prise en compte de l'environnement et de la santé, ainsi que la bonne information du public.*

La commune de Vimy porte un projet de création de zone d'habitat (1AUa) au sein d'une zone actuellement à vocation économique (1AUE) située entre les routes départementales RD917 et RD51, dénommée « Zones économiques – RN17 et RD917 », pour y permettre l'accueil de résidences sous forme de lots libres, de logements collectifs et de bégainage (107 logements au total) et répondre ainsi à ses obligations de production de logements sociaux

L'évaluation environnementale a été réalisée par la société UrbYcom d'Hénin-Beaumont (62).

Les enjeux de consommation d'espace, de production de logement et d'énergie-climat de la commune de Vimy sont à examiner en tenant compte des orientations apportées par les documents supérieurs dans la hiérarchie des normes, tels que le programme local de l'habitat, le schéma de cohérence territoriale, le plan climat-air-énergie territorial, etc. et de l'évolution du cadre légal (zéro artificialisation nette notamment).

La consommation d'espace engendrée par le projet reste à justifier au regard d'une étude de la démographie, des disponibilités foncières mobilisables dans l'enveloppe urbaine, en rapport avec les obligations de modération visées par la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le zéro artificialisation nette et les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

Le projet s'implante sur un secteur présentant une pollution des sols confirmée par un diagnostic, mais les mesures de gestion proposées par celui-ci ne sont intégrées ni au règlement ni aux orientations d'aménagement et de programmation du site, ne pouvant en conséquence en garantir la mise en œuvre.

## Avis détaillé

### I. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Vimy

La commune de Vimy dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 juillet 2017, qui a fait l'objet d'une première procédure de révision allégée, approuvée le 13 décembre 2022.

La commune porte un projet de création de zone d'habitat (1AUa) au sein d'une zone actuellement à vocation économique (1AUE) située entre les routes départementales RD917 et RD51, dénommée « Zones économiques – RN17 et RD917 ».



Localisation de la zone dénommée « Zones économiques – RN17 et RD917 »  
(DREAL Hauts-de-France)

Ce projet entraîne la mise en compatibilité du document d'urbanisme communal car les dispositions opposables au zonage actuel (zone 1AUE) ne permettent pas la réalisation du projet.

Dans le détail, il s'agit de créer un zonage 1AUa en vue d'aménager un secteur pour l'accueil de résidences sous forme de lots libres, de logements collectifs et de bégainage<sup>1</sup>, pour répondre aux obligations de production de logements sociaux.



Plan masse du projet (Dossier pétitionnaire)

166 logements collectifs (6 pavillons de 11 logements sociaux chacun) et 41 logements individuels (20 logements sociaux de type T2 et T3 de plain-pied en bégainage pour les seniors, et 21 parcelles pour des logements individuels en accession) sont prévus.

Sur l'autre secteur de la zone, sont prévus l'implantation d'un supermarché, d'une station service et station de lavage, d'une enseigne de jardinerie, d'un restaurant et de 140 places de stationnement.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Vimy dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation d'une zone habitat, a été soumise à évaluation environnementale le 6 février 2024 par décision de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France aux motifs suivants :

- la modification du PADD, notamment avec la modification de la croissance démographique qui passe de 3 % à 5,9 % sur la période 2012-2030, remet en cause l'économie générale du PLU et il est nécessaire de reprendre les réflexions globales au niveau de la commune voire de l'intercommunalité en prenant en compte les objectifs de sobriété foncière ;
- la zone B de l'OAP « zone économique » située entre la RD917 et RD51 est en partie située sur une ancienne station-service et nécessite une dépollution et la prise en compte des mesures de gestion prescrites dans la conception du projet d'aménagement ;
- le projet et la révision du plan local d'urbanisme pourraient utilement faire l'objet d'une évaluation environnementale commune.

## **II. Analyse de l'autorité environnementale**

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'évaluation environnementale a été réalisée par la société UrbYcom d'Hénin-Beaumont (62).

Le dossier comprend une évaluation environnementale et plusieurs documents annexés, dont un diagnostic de pollution des sols.

La constitution d'un sommaire voire d'un document rassemblant les annexes à l'évaluation environnementale est souhaitable.

*L'autorité environnementale recommande de créer un sommaire listant les annexes à l'évaluation environnementale voire également un document les réunissant.*

Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de l'autorité environnementale cible les enjeux relatifs à la consommation d'espace et à la pollution des sols qui sont les enjeux essentiels dans ce dossier.

### **II.1 Résumé non technique**

Le résumé non technique est présenté dans un fascicule séparé.

Il reprend les informations principales de l'évaluation environnementale à l'exception des incidences du projet sur les sols pollués et la consommation d'espace.

*L'autorité environnementale recommande d'actualiser le résumé non technique en :*

- ajoutant des éléments de synthèse concernant l'étude des incidences potentielles des sols pollués sur le projet et les mesures prises pour les éviter ;
- le complétant par des éléments d'examen sur la consommation d'espace, dont les surfaces exactes concernées ;
- le mettant à jour suite aux compléments à apporter à l'évaluation environnementale.

### **II.2 Articulation avec les autres plans et programmes**

L'articulation avec les autres plans et programmes du plan local d'urbanisme de Vimy mis en

compatibilité suite à la déclaration de projet est examinée aux pages 90 à 124 de l'évaluation environnementale.

L'analyse porte sur la prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Hauts-de-France (SRADDET) par le PLU, ainsi que sur la compatibilité du PLU avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2022-2027 (SDAGE) et le plan de gestion du risque inondation du bassin « Artois-Picardie » (PGRI), avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du sous-bassin « Marque Deûle » (SAGE) et le Schéma de cohérence territoriale « Lens-Liévin et Hénin-Carvin » (SCoT).

Le rapport conclut à la compatibilité du PLU révisé avec l'ensemble de ces documents.

Néanmoins, si l'analyse porte bien sur les objectifs du SRADDET, elle ne s'appuie pas sur des valeurs numériques concernant la gestion économe de l'espace et sa consommation (cf. II-4-1).

De plus, la relation de compatibilité du PLU avec le Plan local de l'habitat des communautés d'agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin (PLH) et le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Lens-Liévin n'est pas étudiée.

L'analyse pourrait porter sur le besoin en nombre de logements et leur typologie, basé sur le scénario démographique retenu prévoyant une augmentation de la population ainsi que sur les moyens fonciers à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PLH, et sur la traduction des enjeux énergie-climat du PCAET dans le PLU.

En matière de performance énergétique et environnementale du bâti, le projet de règlement écrit ne va pas plus loin que la réglementation existante (cf. article 1AU13<sup>2</sup>) et ne recourt pas aux outils à sa disposition en faveur du développement de matériaux biosourcés, de performances énergétiques accrues dans le bâti, de recours aux énergies renouvelables ou d'aménagement bioclimatique. L'article L.151-21 du code de l'urbanisme précise en effet : « Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. À ce titre, il peut, dans une projection sur une trajectoire vers un territoire bas carbone et climatiquement mieux adapté, imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci. ».

*L'autorité environnementale recommande d'examiner au titre de l'articulation du plan local d'urbanisme de Vimy avec les autres plans et programmes :*

- *les objectifs de maîtrise de la consommation d'espace arrêtés par le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Hauts-de-France (SRADDET) ;*
- *les objectifs de construction de logements et les moyens fonciers en relation avec le Plan local de l'habitat des communautés d'agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin (PLH) ;*
- *les enjeux et objectifs relatifs à l'énergie et au climat figurant dans le Plan climat air énergie territorial de la communauté d'agglomération Lens-Liévin (PCAET) ;*
- *et de déployer des mesures plus ambitieuses en matière de sobriété énergétique du bâti et de développement des énergies renouvelables afin d'inscrire le secteur du projet dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre et d'atténuation du changement climatique. En particulier elle recommande de recourir dans le règlement à la possibilité offerte par l'article L.151-21 du code de l'urbanisme d'imposer une production minimale d'énergie renouvelable en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation du site.*

2 Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur

## II.3 Scénarios et justification des choix retenus

Les risques de nuisances sonores liés à la proximité de la zone de projet des axes terrestres bruyants (routes, N 19 de catégorie 2), les servitudes d'utilité publique, la topographie, la géologie, la ressource en eau, les risques technologiques, le paysage et le patrimoine sont cités comme des éléments ayant conduit aux choix d'organisation spatiale pour l'aménagement et la vocation de la zone, mais ces références sont dispersées dans l'évaluation environnementale.

La consommation d'espace et la pollution des sols ne sont pas mentionnées spécifiquement, même si l'évaluation environnementale indique que la réhabilitation de la « friche de la station-service » d'une superficie d'environ 3,2 hectares permet d'économiser le potentiel foncier communal, et qu'une étude de dépollution de la zone est annexée.

L'insertion d'une partie spécifique et synthétique, réunissant l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables, apporterait de la lisibilité à l'évaluation environnementale.

Les hypothèses démographiques et les variantes de localisation des extensions urbaines ou d'autres éléments du projet pourront compléter utilement cette partie.

*L'autorité environnementale recommande d'insérer une partie spécifique et synthétique exposant les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement, et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables.*

## II.4 État initial de l'environnement, incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences

### II.4.1 Consommation d'espace

Le site compte actuellement environ deux hectares de sols enherbés et trois hectares de sols imperméabilisés.



Vue en plan du site et des zones enherbées actuellement (dossier pétitionnaire)

À terme, le projet prévoit (cf. « plan masse des espaces verts » page 81 de l'évaluation environnementale) une superficie d'espaces verts (herbe, haies et arbres) supérieure à la superficie des espaces végétalisés avant projet (prairie de fauche et espace en friche).

La zone de projet envisagée sur une zone d'extension initialement dédiée à l'implantation de commerces et d'activités, modifie la vocation de la zone sans en changer la superficie.

Le secteur en zone 1AUE (zone à urbaniser, destinée à accueillir des activités artisanales et commerciales et bureaux, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement) est ainsi fractionné en deux pour constituer une sous-zone économique au nord-ouest et une sous-zone résidentielle au sud-est.

Le plan d'aménagement et de développement durable modifié du PLU (PADD), précise que la croissance démographique envisagée sur la période 2012-2030 fixée à 3 % est revue pour la porter à 5,9 % (p 42 de la notice de mise en compatibilité). La population communale passerait alors de 4252 à 4500 habitants à l'horizon 2030.

La croissance démographique est construite à partir des possibilités de logement sur les zones définies à cet effet dans le PLU y compris sur la zone de projet à l'origine de la mise en compatibilité, mais n'est pas justifiée ni soutenue par une étude démographique.

*L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des éléments précis justifiant l'augmentation envisagée de population sur 2012-2030.*

Selon le dossier, la consommation d'espace est la suivante, pour les différentes zones de projet inscrites au PLU, en excluant les dents creuses :

- renouvellement urbain 4 hectares pour l'habitat et 0,9 hectare pour l'économie ;
- consommation d'espace 6,5 hectares pour l'habitat et 2 hectares pour l'économie.

Les enveloppes urbaines présentent des disponibilités foncières mobilisables en priorité pour développer l'offre de logements.

Le portail national de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>) affiche pour la commune une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) définie par la loi n°2021-1104 dite « climat et résilience » de 11 hectares entre 2011 et 2021 (période du 01/01/11 au 01/01/21).

Cependant, afin d'infléchir les dynamiques d'artificialisation des sols, la loi « climat et résilience » porte une politique dite « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050 qui vise dans un premier temps à diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021.

Le dossier devra démontrer que la trajectoire ZAN sera respectée avec une atteinte de l'objectif de réduction attendu sur la décennie 2021-2031, en intégrant les opérations déjà engagées, celle de la « station service » et les autres programmées.

La consommation d'espace est significative pour ce territoire d'environ 4500 habitants. Pour donner un ordre de grandeur, le SRADDET fixe une consommation maximale sur l'ensemble de la région de 500 hectares par an à l'horizon 2030 pour six millions d'habitants, soit ramené à la population du territoire 0,38 hectares par an. Sur cette base, ce seul projet engendrera la consommation d'environ 14 années de consommation maximale annuelle.

Par ailleurs, l'objectif du SRADDET est de privilégier le renouvellement urbain à l'extension. La proportion souhaitée au travers de la règle 15 est de 2/3 de surfaces de renouvellement urbain et de 1/3 en extension. Ces surfaces comprennent celles destinées à l'habitat, mais aussi aux activités économiques. La superficie qui pourrait être consommée par le projet est à examiner au regard de



ces éléments.

L'évaluation environnementale se limite à évoquer la mobilisation du site déjà artificialisé, mais sans envisager d'autres approches permettant de rechercher des opportunités foncières au sein du tissu actuel.

La thématique de la consommation d'espace n'est pas abordée formellement par l'évaluation environnementale.

Au final, sur le fond, la consommation d'espace n'est pas justifiée au regard des disponibilités foncières mobilisables dans l'enveloppe urbaine, ainsi que des obligations de sa modération (ENAF, ZAN et SRADDET).

Les objectifs de sobriété foncière au niveau de la commune voire de l'intercommunalité et les réflexions associées ne sont pas abordés par l'évaluation environnementale.

La présentation de la remise en cause de l'économie générale du PLU ainsi que de la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune sont lacunaires.

*L'autorité environnementale recommande :*

- *de compléter l'évaluation environnementale par une partie traitant spécifiquement de la consommation d'espace ;*
- *de justifier la consommation d'espace au regard des disponibilités foncières mobilisables dans l'enveloppe urbaine en lien avec les obligations de sa modération définie par la loi Climat et Résilience, les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ;*
- *d'expliquer la politique d'aménagement et d'urbanisme dans la commune, au nom de laquelle l'organisation de l'espace, la croissance démographique et la consommation de foncier sont proposées.*

## **II.4.2 Pollution des sols**

### **> Sensibilité du territoire et enjeux identifiés**

Le projet s'installe pour partie sur une friche liée à d'anciennes activités de garage automobile, de station-service et d'aire de lavage.

Dans le détail, le site qui n'est pas recensé dans les bases de données georisques.fr, comporte plusieurs sources potentiellement polluantes : deux séparateurs à hydrocarbures, une zone de stockage de déchets divers, une zone de stockage d'huiles et de produits chimiques et un parc automobile.

Les sols potentiellement pollués peuvent affecter la santé des futurs habitants du site et une dépollution préalable voire d'autres mesures complémentaires peuvent s'avérer nécessaires.

### **> Qualité de l'évaluation environnementale**

Un diagnostic de dépollution des sols de septembre 2023, est annexé à l'évaluation environnementale.

Il porte notamment sur une étude historique et documentaire ainsi que sur une synthèse des investigations réalisées.

L'étude de vulnérabilité des milieux a conclu à la sensibilité du milieu sol et du milieu eau souterraine vis-à-vis d'une pollution potentielle en provenance du site.

L'étude qui a porté sur 23 sondages de sols et sur 4 carottages d'enrobés, a révélé la présence d'hydrocarbures en concentrations notables et de composés volatils dans les sols au droit des futurs logements individuels.

L'étude recommande d'évacuer les matériaux impactés (entre 0 et 0,50 mètre de profondeur) vers

une filière adaptée.

Elle indique que les enrobés présentent de rares hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) compatibles avec un recyclage à froid ou à chaud ou une élimination en installations de stockage des déchets inertes (ISDI).

Le diagnostic de dépollution des sols propose plusieurs mesures de gestion :

- évacuation des matériaux pollués issus de l'ancienne zone de stockage de déchets divers vers une filière adaptée ;
- confinement des sols présentant des enrichissements en métaux lourds et des teneurs en hydrocarbures totaux proche du seuil d'acceptation en ISDI, par des matériaux sains sur une épaisseur de 35 centimètres, avec mise en place d'un grillage avertisseur ou un géotextile à l'interface entre les matériaux d'apport et les sols ;
- démantèlement des anciennes installations encore présentes au droit du site ;
- mise à jour du rapport « diagnostic de pollution des sols » en cas de modification du projet.

Le schéma conceptuel final caractérise l'état des différents milieux d'exposition qui sont susceptibles de poser problème au regard de leurs usages constatés, après mise en œuvre des mesures de gestion proposées par le diagnostic de pollution.

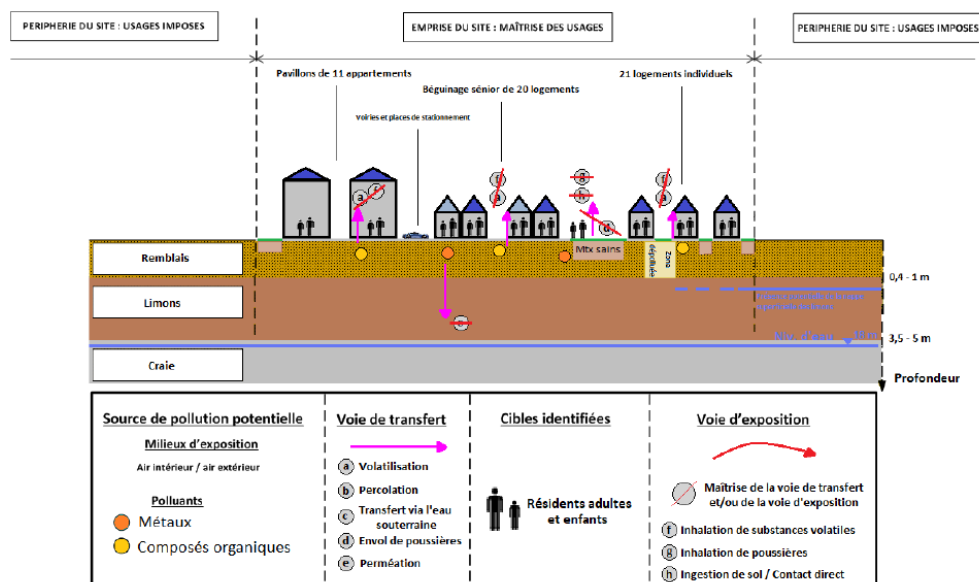


Schéma conceptuel final du site après mise en œuvre des mesures de gestion (Dossier pétitionnaire)

#### ➤ Prise en compte de la pollution des sols

L'exploitation et la prise en compte de l'étude de pollution de la zone est insuffisante dans l'évaluation environnementale, car celle-ci est simplement citée sans détailler ni confirmer les mesures retenues (ex : page 71 sur 132 « Synthèse des enjeux » et page 129 sur 132 « Indicateurs de suivi »).

Le schéma d'aménagement des OAP indique que « La zone B comprend une friche d'une ancienne station service. La dépollution de la zone sera effectuée avant tout aménagement », et sa partie littérale que « la zone B du site sera dépolluée avant tout aménagement ».

Les OAP sont sommaires concernant la pollution des sols, n'apportent pas de précisions sur la nature et l'étendue des mesures recommandées par l'étude de dépollution, et ne confirment pas leur entière prise en compte. Une étude sanitaire après travaux devra confirmer la possibilité de la vocation habitat du site.

Le règlement ne mentionne pas la pollution avérée des sols et ne fait pas a minima référence aux

OAP.

*L'autorité environnementale recommande d'intégrer les mesures de gestion proposées par le diagnostic de pollution annexé à l'évaluation environnementale, au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation du site du projet, pour en garantir la mise en œuvre.*