

Déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU

Commune de Rouvroy

Notice justifiant de l'intérêt général

Document de consultation : Octobre 2024

SOMMAIRE

Sommaire	2
I. Introduction.....	3
II. Cadre législatif.....	4
III. Evaluation environnementale	7
IV. Présentation de l'objet de la déclaration de projet	9
1. Description du projet.....	9
a. Localisation du site au sein du territoire communal.....	9
b. Localisation du projet dans le plan de zonage opposables	14
c. Présentation du projet	16
2. Objectifs du projet : revaloriser une friche dans une logique de gestion économe des sols, en favorisant la reconversion d'une friche plutôt que la consommation d'espace agricole	18
a. Objectif de requalification de l'espace délaissé en entrée de ville : friche rue Pasteur	18
b. Rééquilibrer les versants nord et sud de la commune spatialement et démographiquement.....	19
c. Accentuer la dynamique du territoire par la création d'emplois.....	19
V. Justification du caractère d'intérêt général	20
1. Intérêt général de reconversion d'une friche.....	21
2. Intérêt général de la réalisation d'un programme de logement au sein du centre bourg	22
3. Intérêt général de développement des activités économiques et création d'emplois...	23
4. Intérêt général de valorisation de d'entrée de ville	23
VI. Compatibilité avec les documents supra communaux	24
1. Le SCot Lens-Liévin-Hénin-Carvin.....	24
2. Le PADD de la commune de Rouvroy	27
3. Le SRADDET de la Région Hauts-de-France	31
VII. Analyse du projet par rapport aux considérations agricoles, environnementales, naturelles et patrimoniales	32
1. Portrait.....	32
a. Enjeux agricoles.....	32
b. Enjeux environnementaux	33
c. Risques	34
d. Enjeux naturels.....	37
2. Prise en compte des enjeux au sein du projet	39

I. Introduction

Le présent dossier de déclaration de projet porte sur l'aménagement d'une friche dans le secteur sud de la commune de Rouvroy. Le projet consiste à réaliser un programme de logements et un pôle de services. Pour réaliser le projet, un changement de zonage de parcelles UE en UBa est nécessaire, et ainsi, une procédure de mise en compatibilité du PLU.

Ce projet s'inscrit dans une volonté de renouvellement urbain, dans le respect des objectifs prônés par le code de l'Urbanisme en son article L.101-2. A ce titre, la commune de Rouvroy a délibéré sur le lancement d'une procédure de déclaration de projet, au titre de l'intérêt général.

C'est dans ces conditions que la commune de Rouvroy 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 document 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 des documents d'urbanisme à travers une déclaration de projet était initialement conduite 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, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation 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 ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°.

Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 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 25 octobre 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 R.153-15 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 1^{er} 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 compatibilité 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 plan de zonage et l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

III. Evaluation environnementale

En outre, le dossier comporte une évaluation environnementale ainsi qu'un résumé non technique dès lors que l'incidence de la procédure porte sur une superficie supérieure à un dix millièème du territoire dans le cadre d'un PLUi, et un millièème dans le cadre d'un PLU, dans la limite de 5ha :

Ainsi, le code de l'urbanisme précise dans son article R.104-11 que :

« 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 millièème (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-millièème (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha). »

L'objet de la procédure concerne un site de 7,1 ha. Cependant, l'incidence de la révision porte sur une partie du site d'une superficie de 3 ha qui sera affectée en zone UBa. Cette modification représente 0,47% du territoire communal.

Le seuil d'un millièème étant largement dépassé, la présente déclaration de projet est soumise à évaluation environnementale systématique.

Le dossier de déclaration de projet est donc composé des pièces suivantes :

- La notice justifiant l'intérêt général du projet,
- La notice expliquant la mise en compatibilité du projet,
- L'évaluation environnementale et son résumé non technique,
- Le plan de zonage de Rouvroy modifié,
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du projet (qui vient compléter le PLU de Rouvroy).

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

1. Description du projet

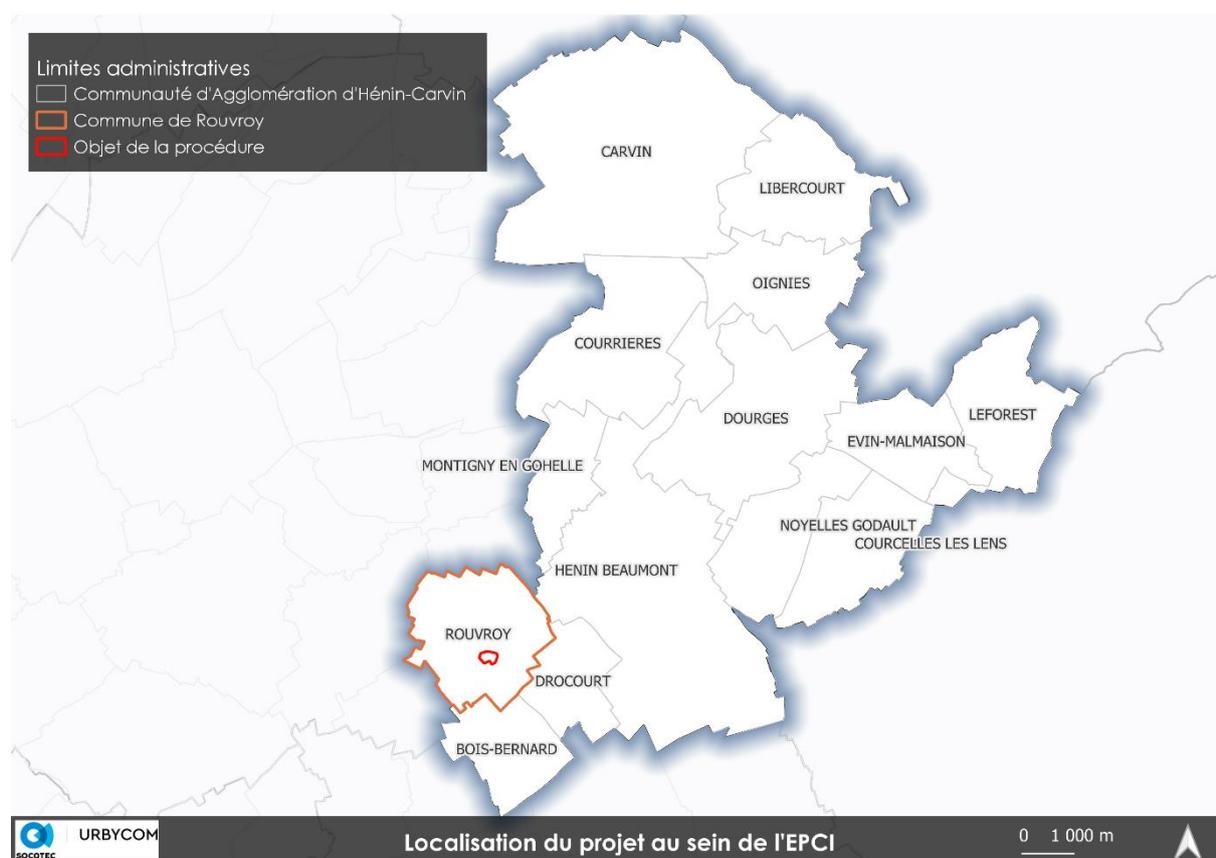
a. Localisation du site au sein du territoire communal

Commune de 8 797 habitants en 2021, la commune de Rouvroy s'étend sur une superficie de 6,42 km². Cette dernière se trouve au sein de la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin qui se compose de 14 communes pour un total de 126 840 habitants en 2021. Elle fait partie du SCoT Lens-Liévin-Hénin-Carvin. Le territoire communautaire représente environ 11 200 hectares pour une densité de population d'environ 1 132 habitants au km², ce qui en fait un territoire densément peuplé et un pôle urbain, économique et d'emploi très important.

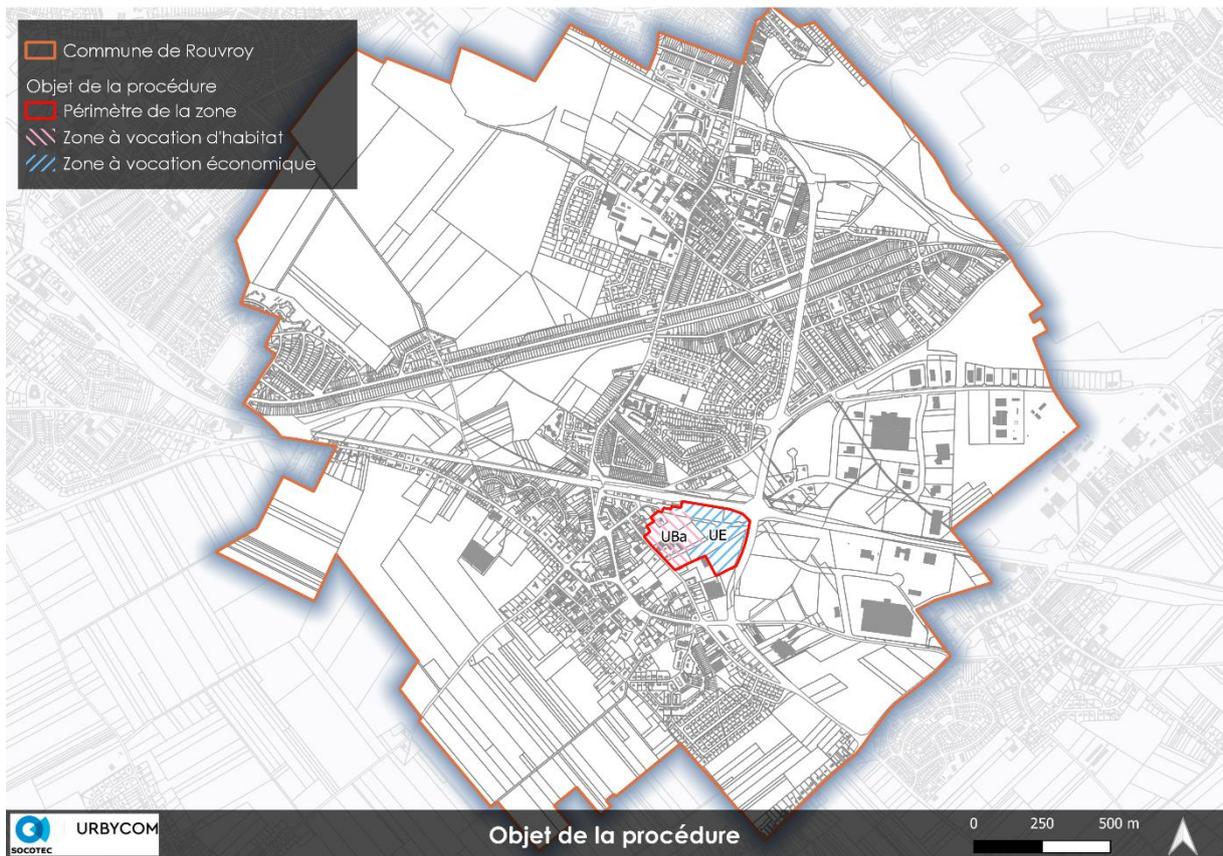
L'objet de la présente procédure porte sur la partie sud du territoire de la commune de Rouvroy, dans la partie dite « village ». L'ensemble de la surface de l'objet de la procédure est actuellement classé en zone UE.

Le site est délimité par :

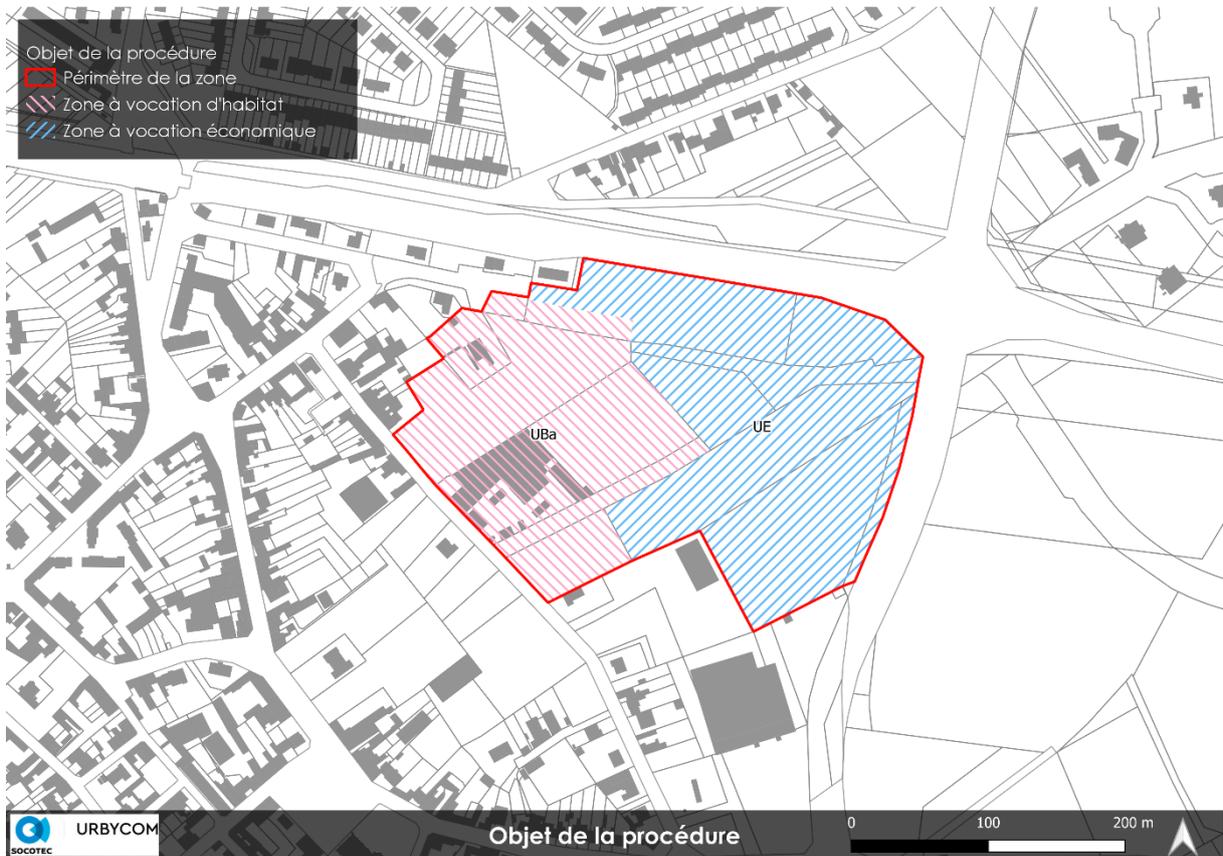
- La route départementale RD40 au nord et à l'est,
- Le rond-point des Chênes,
- La rue Pasteur à l'ouest,
- Un espace économique au sud (supermarché).



Source : cartographie Urbycom



Source : cartographie Urbycom



Source : cartographie Urbycom

Références cadastrales et superficie

L'objet de la procédure s'étend sur une zone de 7,1 ha.

Le projet se situe sur les parcelles cadastrales suivantes :

Rouvroy	Parcelles	Zonage après la procédure
	AL0361 (0,2ha), AL0362 (0,98ha), AL0157 (0,64ha), AL0156 (0,47ha), AL0155 (0,01ha), AL0154 (0,01ha), AL0153 (0,01ha), AL0196 (0,01ha), AL0005 (0,22ha), AL0007 (0,33ha)	Zone à vocation d'habitat (UBa)
	AL0004 (0,38ha), AL0279 (1,14ha), AL0300 (0,98ha), AL0303 (0,32ha), AL0307 (0,13ha), AL0394 (0,95ha), AL0395 (0,35ha)	Zone à vocation économique (UE)

La procédure consiste à reclasser une partie de la zone, actuellement classée UE. Ainsi, deux espaces à vocation différentes seront présents sur la zone étudiée, une zone UBa de 3 ha à vocation d'habitat, en continuité avec le zonage alentour, et une zone UE de 4,1 ha à vocation économique, reprenant le zonage actuel du site.

Descriptif du site

La zone de projet investit l'espace de la friche d'une ancienne menuiserie. L'objet de la présente procédure comprend quelques éléments bâtis tels qu'un logement sur la parcelle AL0361 et une ancienne usine de saucisson ainsi que des logements sur les parcelles AL0153, AL0154, AL0155 et AL0156.



Source : cartographie Urbycom

Le site comporte plusieurs contraintes notamment dues à la présence très importante de haute végétation, de carcasses de voitures et divers encombrants. Un questionnement se pose autour de bâtiments d'origine agricole qui peuvent présenter un intérêt à être conservés dans le cadre du projet. Un transformateur électrique est également présent sur le site au niveau de la rue Pasteur.



Source : photographie Urbycom du 04/09/24 – véhicules abandonnés sur la parcelle AL0005



Source : photographie Urbycom du 04/09/24 – encombrants sur la parcelle AL0362



Source : photographie Urbycom du 04/09/24 – front bâti de la rue Pasteur et transformateur électrique sur les parcelles AL0153, AL0154, AL0155 et AL0156

Une convention avec l’Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais a été établie. Avant tout aménagement, le site va être totalement désencombré et dépollué. Ce point sera mentionné dans l’OAP.

La desserte de la zone est facilitée par la présence de deux accès, l’un depuis la rue Pasteur et l’autre depuis le rond-point des Chênes, croisement entre les routes départementales RD40, RD46 et RD40E1, ceci facilitant considérablement l’accès à la zone.

La zone de projet est localisée en entrée de ville présentant un contexte mixte (résidentiel, économique). De l’habitat existant aux alentours de la zone de projet et se compose principalement de maisons anciennes et pavillonnaires. On peut noter quelques belles demeures implantées au milieu des parcelles voisines très arborées.

Ce secteur est proche des réseaux de transport et des activités économiques (parc d’activités de la Chênaie) en cohérence avec un développement urbain adapté et une bonne visibilité des activités.

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

- **60 logements (logements collectifs, maisons individuelles),**
- **Un pôle de services,**
- **Des emplacements de stationnements (parc de logements et pôle de services).**

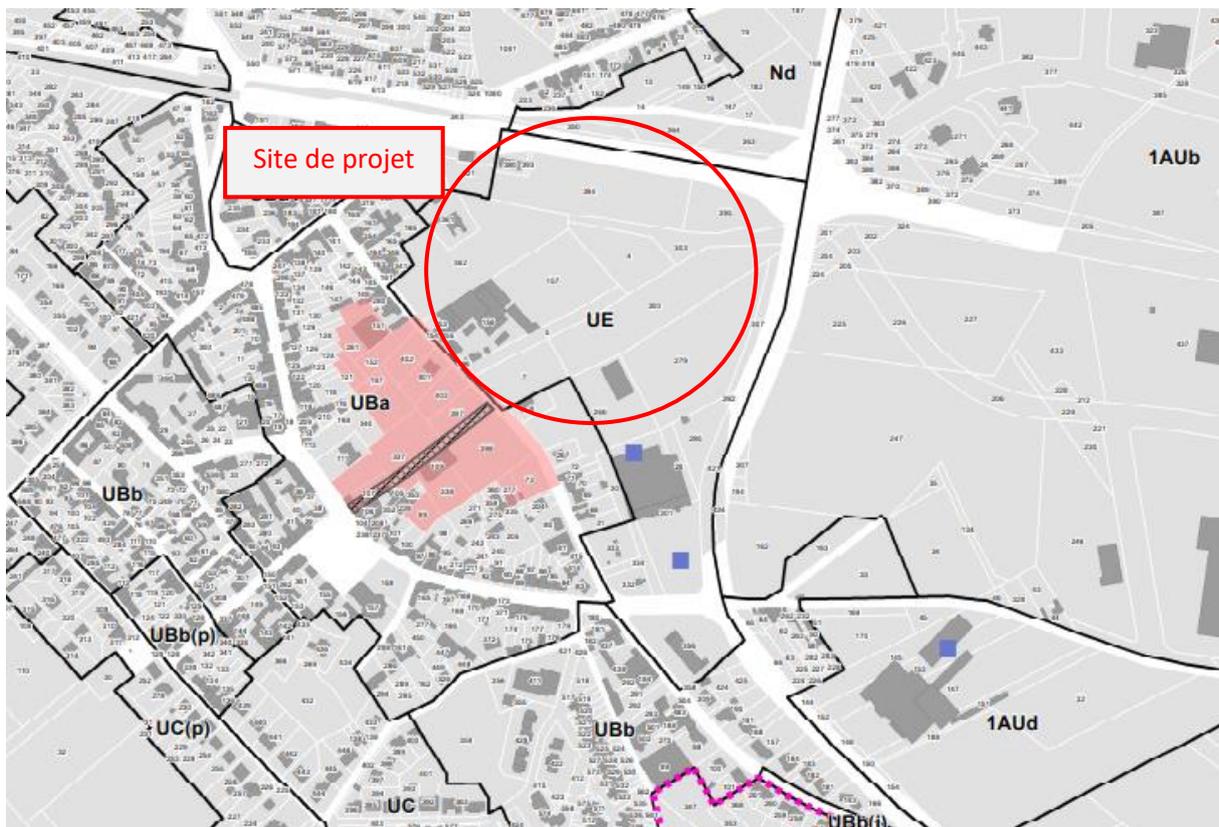
L’intérêt de la présente procédure de déclaration de projet peut être justifié par la poursuite d’objectifs précis pour la commune, à savoir :

- 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 ;

- Requalifier l'espace d'entrée de ville de Rouvroy Village et les abords de la RD, actuellement friche en déshérence ;
- Proposer une offre en logements diversifiée poursuivant un objectif de mixité sociale défini par la loi SRU de 2000 ;
- Maintenir et développer l'activité économique communale.

b. Localisation du projet dans le plan de zonage opposables

L'ensemble du secteur de projet se situe en zone **UE** (zone destinée principalement à accueillir des activités artisanales, commerciales ou de services et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie) sur le plan de zonage de la commune.



Source : extrait du plan de zonage de la commune de Rouvroy – PLU opposable

Selon le règlement opposable de la commune :

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités artisanales, commerciales ou de services et englobant certains terrains déjà affectés à l'industrie.

Source : extrait du règlement zone UE de la commune de Rouvroy – PLU opposable p.28

Concernant les dispositions applicables au secteur UE :

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve du respect de conditions spéciales

- Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations,
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions,
- la reconstruction de même destination sur une même unité foncière,
- Les équipements d'infrastructures et de superstructure,
- Les clôtures,
- les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Source : extrait du règlement zone UE de la commune de Rouvroy – PLU opposable p.29

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

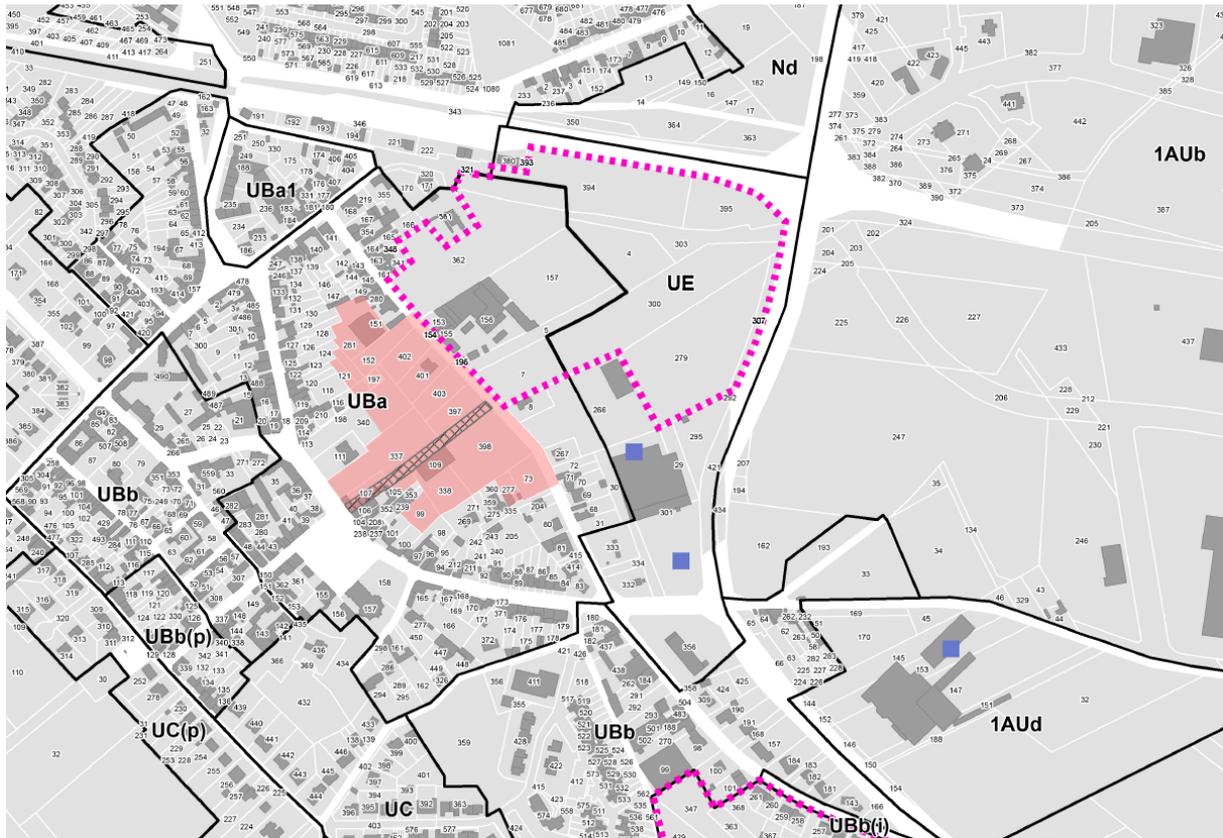
En effet, la présente procédure a pour objectif de reclasser une partie de la zone de projet en zone UBa afin de pouvoir y réaliser un programme de logements.

Selon le règlement opposable de la commune :

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité. Y sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

Source : extrait du règlement zone UB de la commune de Rouvroy – PLU opposable p.11



Source : plan de zonage de la commune de Rouvroy modifié – Urbycom

c. Présentation du projet

L'objectif de la procédure est de permettre la requalification d'un espace délaissé. Une partie sera dédiée à un programme de logements mixtes, de typologies variées, et une autre destinée à la réalisation d'un pôle de services, d'environ 4 ha, géré par la Communauté d'Agglomération d'Henin-Carvin.

Ce projet s'inscrit dans une logique de gestion économe des sols, en favorisant la reconversion d'une friche plutôt que la consommation d'espace agricole. Afin de réaliser ce projet, un reclassement de parcelles UE en UBa est nécessaire.

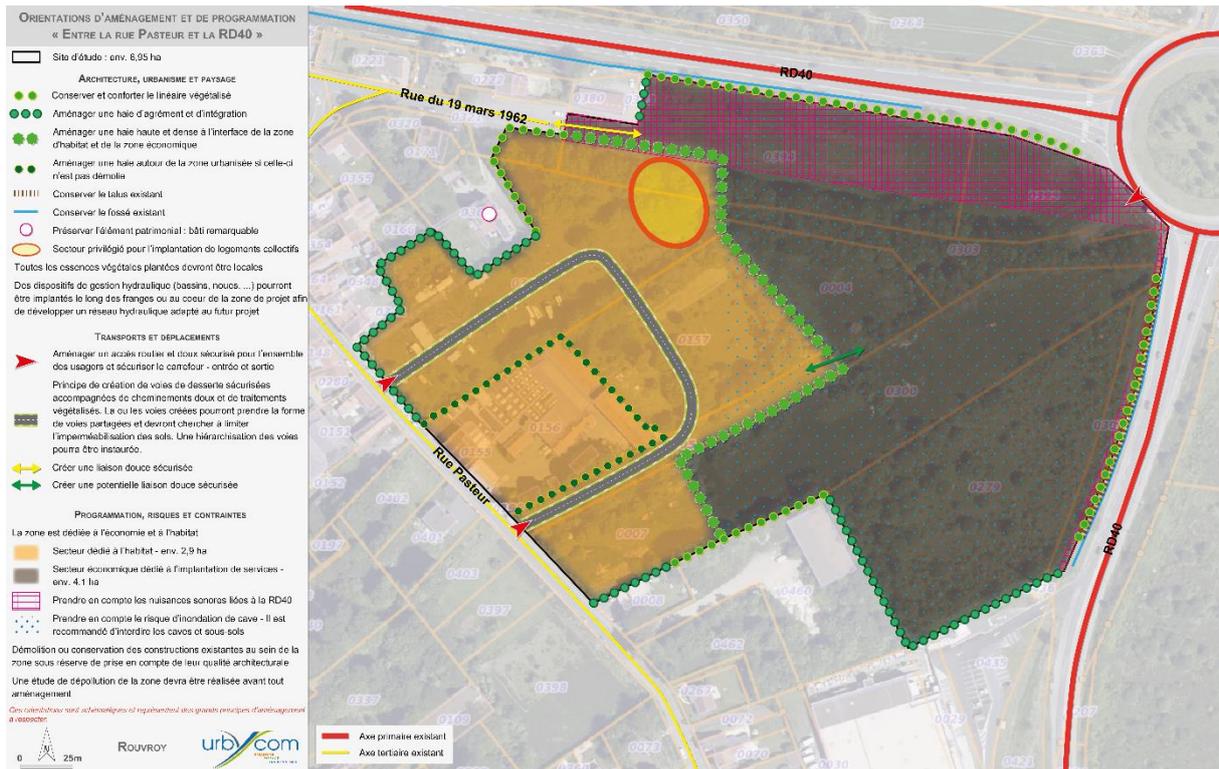
Sur ce nouvel espace à vocation d'habitat est prévu la réalisation de 60 nouveaux logements comprenant 24 logements collectifs et 36 maisons individuelles dont 20 avec un garage. Le programme de logements, porté par SIA HABITAT, sera réalisé sur la parcelle AL0362 et représentera près de 1 ha.



Source : Plan masse du programme de logements – SIA HABITAT

Concernant le pôle de services géré par la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a été lancé. Ce dernier définit l'objectif d'apporter des services aux entreprises implantées sur les parcs d'activités voisins mais également à la population alentour. Une offre de restauration sera présente en entrée de parcelle, au niveau du rond-point des Chênes. Des cellules artisanales sont attendues sur l'arrière de la parcelle, le but étant de pouvoir proposer une offre à la location, ou à l'acquisition, de différentes superficies selon les potentialités de marché.

L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) présente les grands principes d'aménagement à respecter sur un site. Dans le cadre de la présente procédure, une OAP permet de visualiser les liaisons entre la zone à vocation d'habitat, accueillant sur une partie le programme de logements proposé par la SIA, et la zone à vocation économique, destinée au projet de pôle de services porté par la CAHC. L'OAP intégrera en outre des mesures d'insertion paysagère, notamment pour le traitement des franges urbaines et le vis-à-vis avec la RD. L'OAP permet également de visualiser les différents risques présents au sein du site.



Source : Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entre la rue Pasteur et la RD40 » – Urvicom

2. Objectifs du projet : revaloriser une friche dans une logique de gestion économe des sols, en favorisant la reconversion d'une friche plutôt que la consommation d'espace agricole

Le projet de requalification de cet espace délaissé revêt plusieurs objectifs qui sont de véritables atouts pour le territoire communal.

a. Objectif de requalification de l'espace délaissé en entrée de ville : friche rue Pasteur

La reconversion de la friche rue Pasteur est l'un des enjeux majeurs du projet. L'objectif étant de limiter l'étalement urbain via des opérations de densification en centre-bourg.

Comme indiqué précédemment, bien plus qu'une reconversion par l'implantation d'activités 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 croissance démographique et mixité sociale fixés par la commune.

Concernant la revalorisation de l'entrée de ville, le projet porté par la commune envisage la requalification de la friche 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. L'idée est de réaliser une entrée sur le site, notamment du côté du pôle de services, par le rond-point des Chênes pour permettre un accès depuis la RD40.

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.

b. Rééquilibrer les versants nord et sud de la commune spatialement et démographiquement

L'aménagement de cette friche permet également de rééquilibrer les versants nord et sud de la commune de façon spatiale et démographique. En effet, la commune de Rouvroy est divisée en deux parties distinctes, séparées par le passage de la route départementale RD40.

Le versant nord, plus grand, correspond à la partie « ville » de la commune, le versant sud, plus petit, correspond à la partie « village ». En densifiant le versant sud, par la création de logements et d'activités économiques, la requalification de la friche permet d'homogénéiser d'avantage la commune de Rouvroy.

c. Accentuer la dynamique du territoire par la création d'emplois

La réalisation d'un tel projet devrait entraîner la création de nouveaux emplois qui participeront pleinement au territoire communal et intercommunal. En effet, même si le territoire connaît déjà de fortes concentrations d'emplois, comme Bois-Bernard (indice de concentration d'emploi de 212,8 en 2020) ou encore Hénin-Beaumont (132,0 en 2020), la réalisation d'un tel projet permettra d'accentuer l'offre et de pallier le taux de chômage de 17,2% en 2021 pour la commune de Rouvroy.

A noter également que la création d'emplois permettra l'arrivée de travailleurs sur le territoire, ce qui peut engendrer une redynamisation des équipements (restauration, école...).

Ainsi, la localisation et les objectifs du projet permettent donc de respecter les objectifs prônés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

V. Justification du caractère d'intérêt général

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.

Théorie du bilan :

Pour apprécier le caractère d'utilité publique du projet, la « théorie du bilan » est utilisée, même en l'absence d'expropriation. 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.

1. Intérêt général de reconversion d'une friche

En l'espèce, en favorisant la requalification de la friche en entrée de ville, la commune de Rouvroy 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 2021¹ 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.

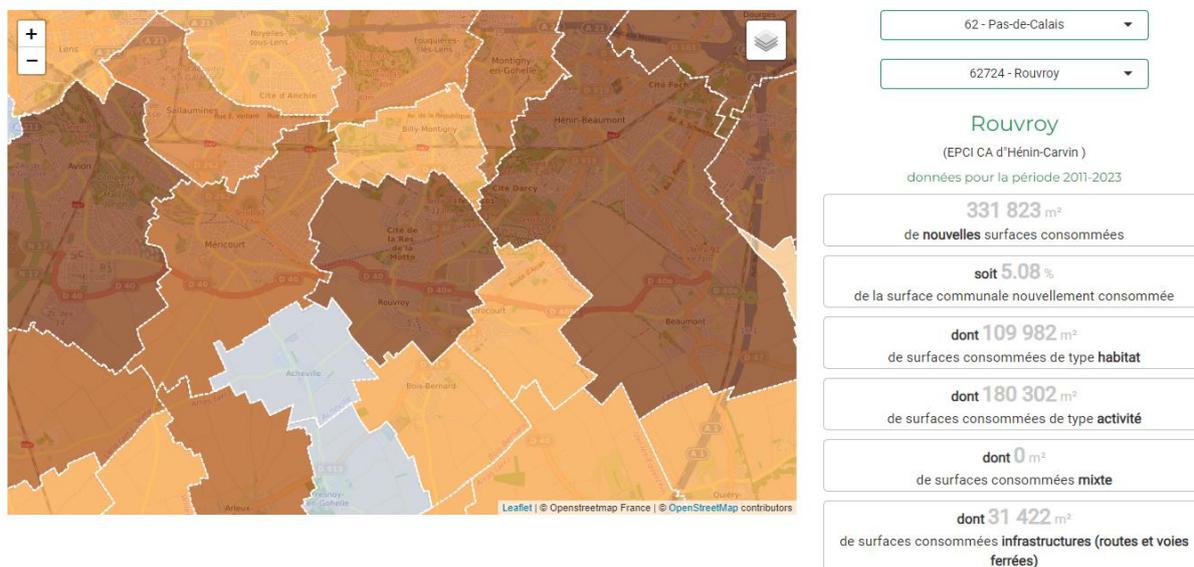
En ce sens, la surface en friche bâtie, **soit environ 1,6 ha environ**, entre dans le 1° et le 5° de la nomenclature déterminée par le décret du 27 novembre 2023, dans les surfaces artificialisées :

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 m2 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 m2 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 5,5 hectares restants sont considérés comme des surfaces non 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

D'après le Géoportail de l'artificialisation, la commune de Rouvroy a consommé 33,2 ha pour la période 2011-2023. D'après le rapport de consommation d'espaces NAF, il n'y a pas eu de consommation d'espace en 2022.



Ainsi, pour la période 2021-2031, la consommation d'ENAF maximale sur la commune de Rouvroy serait d'environ 16,6 ha, dont font partis les 5,5 ha susmentionnés.

2. Intérêt général de la réalisation d'un programme de logement au sein du centre bourg

Basculer une partie du secteur UE en UBa permet à la commune d'augmenter son nombre de logements et ainsi continuer de croître démographiquement. De plus, le projet proposé par SIA HABITAT propose une offre variée de types de logements qui conviendront à différents profils de population afin de renforcer la mixité sociale. Pour le secteur centre urbain, où se trouve la commune de Rouvroy, le SCoT recommande une densité à minima de 30 logements/ha. Dans le cadre du projet proposé, cette densité tourne autour des 60 logements/ ha.

Avec la création de nouveaux logements au sein de la commune, le nombre de ménages passe de 3 654 en 2021 à 3 714 après la réalisation du programme de logements proposé par la SIA. Cette augmentation équivaut à une croissance 1,64% du nombre de ménages.

Cette densification du centre-bourg, par la réutilisation d'une friche, permet de limiter l'étalement urbain en réutilisant du foncier existant et inutilisé.

3. Intérêt général de développement des activités économiques et création d'emplois

Les opérations concourant au développement économique revêtent majoritairement un caractère d'intérêt général selon la jurisprudence. C'est notamment le cas pour la réalisation des équipements qui peuvent concourir au développement de l'emploi², ou en matière de lutte contre le chômage³.

Notons que ce projet permettra d'augmenter davantage le nombre d'emplois sur le territoire et de continuer le phénomène de décroissance du taux de chômage observés au sein du territoire depuis plusieurs années, qui passe de 23,6% en 2010 à 22,2% en 2015 pour arriver à 17,2% en 2021. Il permettra une concentration supplémentaire d'emplois au sein du pôle Hénin-Beaumont-Rouvroy-Bois-Bernard.

On peut donc dire que le projet contribue au développement économique des territoires communal et intercommunal, et favorise la création d'emplois, en permettant le développement de l'activité artisanale de petites entreprises.

4. Intérêt général de valorisation de l'entrée de ville

Le site de projet étant actuellement un espace délaissé localisé à l'entrée de la commune de Rouvroy, sa requalification et son aménagement permettront d'assurer la mise en valeur de l'entrée de ville par des constructions assurant qualité urbaine et architecturale du bâti, et la jointure avec les axes départementaux stratégiques tels que, la RD40 et RD46. Un projet se présentant donc en adéquation avec les politiques et orientations d'aménagement inscrites au PADD opposable de la commune :

LE TERRITOIRE ECONOMIQUE	
ORIENTATIONS	ACTIONS (cf carte orientations d'aménagement)
Promouvoir le développement économique de l'agglomération	Utiliser la vitrine offerte par la RD 40E en créant un paysage de qualité
	Soutenir de part et d'autre de la RD 40E, à l'est de la RD 46, dans le cadre de la Communauté d'Agglomération, le développement d'une zone à caractère économique, intégrant les terrains en friche liés à la cockerie
	Traiter l'entrée de ville sud de Rouvroy en réglementant, le long de la RD 46, les activités liées à l'horticulture
	Améliorer les accès et dessertes des sites existants et de la zone future tout en respectant la voie et donc en s'inscrivant sur les points d'échange existants

Source : Extrait du PADD opposable de la commune de Rouvroy, p.3

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.

² CE, 23 mai 1986, n° 48238

³ Conseil Constitutionnel, n°2003-487 DC du 18 décembre 2003

VI. Compatibilité avec les documents supra communaux

L'analyse de l'intérêt général du projet a permis d'identifier l'inscription du projet dans les ambitions étatiques. Cette partie s'attèlera à démontrer de son inscription au sein des documents supra-communaux.

Pour rappel, la compatibilité doit s'apprécier avec les orientations générales et les objectifs définis, dans le cadre d'une analyse globale, à l'échelle du territoire, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier.⁴

Concernant la thématique environnement, l'analyse du projet avec les documents supra-communaux est réalisée au sein de l'évaluation environnementale.

1. *Le SCoT Lens-Liévin-Hénin-Carvin*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lens-Liévin-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 et de construction de zones d'habitat et économique 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.

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des orientations du Document d'Orientations Générales présentées dans le SCoT opposable :

Les orientations environnementales		
1. Préserver, valoriser et révéler le cadre de vie et le patrimoine	1.1 Préserver le patrimoine naturel et agricole	La zone de projet n'a pas vocation à impacter des secteurs agricoles. La zone contient une partie en friche végétalisée ainsi qu'une partie végétalisée (linéaires d'arbres, poches boisées...). L'OAP du secteur de projet prévoit des mesures permettant de réduire l'impact du projet sur l'espace végétalisé.
	1.2 Mettre en valeur le paysage	Le projet vise à la valorisation de l'espace en friche en entrée de ville. Aucun impact sur le patrimoine n'est attendu en ce que la zone de projet est éloignée des éléments patrimoniaux inscrits de la commune.

⁴ Conseil d'État, 18 décembre 2017, n°395216

	1.3 Mettre en valeur le patrimoine	Néanmoins, l'aménagement du site devra nécessairement prendre en compte la bonne insertion paysagère des constructions ainsi que la qualité des matériaux utilisés afin d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement.
2. Assurer la santé publique	2.1 Prévenir les risques naturels	Les risques de remontées de nappes et de mouvement des argiles devront être pris en compte dans la réalisation des futures constructions (ex : il est prévu l'interdiction des caves dans l'Est de la zone de projet qui est concernée par un risque potentiel d'inondation de cave).
	2.2 Prévenir les risques technologiques et industriels	Le projet devra prendre en compte la potentielle pollution du site lié à l'ancienne usine de saucissons. Une étude de dépollution de la zone devra être réalisée avant tout aménagement.
	2.3 Gérer et prévenir les nuisances	La zone de projet est bordée par l'axe de la RD40. Ce dernier génère des nuisances sonores. Ces nuisances devront être prises en compte dans la réalisation du projet (utilisation de matériaux à bonne capacité d'isolation acoustique etc.).
	2.4 Gérer et protéger la ressource en eau	Les fossés bordant la zone de projet au nord et à l'Est seront conservés. La gestion des eaux pluviales sera faite à la parcelle. De plus, des dispositifs de gestion hydraulique pourront être implantés le long des franges ou au cœur de la zone de projet (bassins, noues,...).

Les orientations du développement urbain		
1. Habitat et qualité au service du développement urbain	1.1 Produire une offre résidentielle suffisante et diversifiée pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs	La présente procédure prévoit de substituer une partie du secteur UE concerné en secteur UBa. Le projet proposé au sein du secteur modifié propose une offre en logement diversifiée dans le but de renforcer la mixité sociale au sein de son territoire.
	1.2 Assurer un développement urbain cohérent et de qualité	Le projet vise à investir un espace en friche en entrée de ville dans la continuité du centre ancien du village. Le respect du contexte urbain et architectural du secteur sera être pris en compte dans la réalisation des constructions afin d'assurer un développement urbain cohérent et qualitatif (choix des matériaux, implantation et volume des constructions etc.).
	1.3 Conduire une politique foncière à la hauteur de l'ambition et des besoins	Non concerné.
2. Favoriser une offre commerciale équilibrée	2.1 Mettre en œuvre des stratégies de rééquilibrage du maillage commercial	Non concerné.
	2.2 Rechercher en priorité le maintien d'une densité et d'une diversité du commerce des centres villes	La création de locaux économiques sur la partie Est de la zone de projet a pour objectif de continuer à dynamiser le centre-bourg en augmentant l'offre d'emplois et en proposant des services aux entreprises implantées sur les parcs d'activités voisins mais également à la population alentour.
	2.3 Conforter l'attractivité des grands pôles commerciaux du territoire	Non concerné
3. Les transports et déplacements	3.1 Améliorer l'accessibilité et la desserte du territoire dans le cadre de l'Aire Métropolitaine	Non concerné.
	3.2 Structurer le corridor est/ouest et organiser la mobilité interne	Non concerné.
	3.3 Favoriser l'interaction entre transport et urbanisme	La zone concernée par la procédure se trouve à proximité des réseaux routier et transports en commun.

	3.4 Hiérarchiser la voirie	L'objet de la procédure ne concourt pas à la réalisation de cet objectif.
	3.5 Développer les modes de déplacements doux : vers un nouveau partage de l'espace public	L'objet de la procédure ne concourt pas à la réalisation de cet objectif.
Les orientations du développement économique		
1. Affirmer l'excellence industrielle du territoire	1.1 Promouvoir une stratégie globale d'implantation des activités	La création de locaux économiques a pour objectif de continuer à dynamiser le centre-bourg en augmentant l'offre d'emplois et en proposant des services aux entreprises implantées sur les parcs d'activités voisins mais également à la population alentour.
	1.2 Structurer l'offre en parcs d'activités	
	1.3 Renforcer l'industrie et développer les filières et les pôles d'excellence	
	1.4 De la zone au parc	
2. Préserver une agriculture dynamique	2.1 Favoriser la pérennité des exploitations agricoles	Les terres agricoles ne sont pas impactées par la présente procédure.
	2.2 Encourager l'innovation dans les activités agricoles	
3. Développer les équipements et les services	3.1 Mettre en place un plan de développement des Technologies d'Information et de Communication	L'objet de la procédure ne concourt pas à la réalisation de cet objectif.
	3.2 Créer les conditions favorables pour un développement touristique du territoire	L'objet de la procédure ne concourt pas à la réalisation de cet objectif.
	3.3 Développer les équipements et les services à la population	L'objet de la procédure ne concourt pas à la réalisation de cet objectif.

2. Le PADD de la commune de Rouvroy

La procédure en cours répond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune, et notamment à ceux concernant « le territoire urbain villageois ». En effet, certains objectifs présentent la volonté de développer cette partie du territoire par des actions telles que :

- Développer le Sud dans le cadre d'une urbanisation radio-concentrique assurant le plus de relation possible entre le bâti existant et les extensions futures ;
- Développer une zone commerciale et artisanale de l'autre côté de la RD 46, créant ainsi un espace tampon entre la zone industrielle et le village.

Si l'on compare ce nombre de résidences principales en 2030 à celui de 2021, on aura ainsi le nombre de logements nécessaires pour permettre un maintien de la population.

Nombre de résidences principales en 2030	- nombre de résidences principales en 2021	= nombre de logements nécessaires pour un maintien de la population
3893	- 3 650	= 243

Il faut déduire de cet objectif les 60 logements prévus par la SIA sur le site de la rue Pasteur. L'objectif pourra être complété par la création de logements sur le reste de la surface à vocation d'habitat de la friche ou par le reste de potentialité disponible en trame urbaine.

Le PLH de la CAHC prévoyait une production de 100 logements sur la période 2022-2028 pour Rouvroy, pour atteindre une population de 8932 habitants ; 60 logements ont déjà été réalisés depuis le PLH3.

Les 60 logements entrent dans cette programmation prévue à l'horizon 2028.

	Scenari retenu				
	Nb RP à produire 2022-2028	Reconquête du parc vacant	Total (RP+vacance) 2022-2028	croiss démo annuelle en 2028 (%)	Population estimée en 2028
Hénin-Beaumont	630	100	730	0,3%	26 023
Pôle urbain majeur	630	100	730	0,3%	26 023
Carvin	400	70	470	0,3%	17 387
Dourges	110	/	110	0,4%	6 263
Libercourt	350	50	400	1,4%	8 966
Montigny-en-Gohelle	200	/	200	0,1%	10 157
Noyelles-Godault	130	/	130	0,1%	7 027
Communes urbaines denses	1 190	120	1 310	0,5%	49 800
Courcelles-lès-Lens*	80	/	80	0,0%	9 349
Courrières	150	/	150	0,2%	10 603
Oignies	150	/	150	0,0%	9 762
Leforest*	85	/	85	0,2%	7 412
Rouvroy	100	/	100	0,1%	8 932
Pôles urbains équipés	565	/	565	0,1%	46 064
Bois-Bernard	15	/	15	0,3%	827
Drocourt*	40	/	40	0,3%	2 945
Évin-Malmaison	60	/	60	0,2%	4 592
Communes résidentielles	115	/	115	0,3%	8 364
Total	2 500	220	2 720	0,3%	130 245
	417 par an		453 par an		

(*) pas d'informations sur les projets sur ces communes.

Extrait du PLH

En effet, l'article L.131-4 du code de l'urbanisme précise que :

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. »

Le projet permet également de répondre aux objectifs de mixité sociale définis sur la commune, en l'espèce un objectif de production de 30 LLS à l'horizon 2028.

	Rappel Part de logements locatifs sociaux (101/2020)	objectif de production de logements PLH 2022-2028	Objectif prod de LLS - PLH 2022-2028	soit en %
Hénin-Beaumont	37%	730	292	40%
Pôle urbain majeur	37%	730	292	40%
Carvin	37%	470	188	40%
Dourges	32%	110	44	40%
Libercourt	59%	400	120	30%
Montigny-en-Gohelle	43%	200	80	40%
Noyelles-Godault	48%	130	52	40%
Communes urbaines denses	43%	1310	484	37%
Courcelles-lès-Lens	35%	75	30	40%
Courrières	33%	150	60	40%
Oignies	54%	150	45	30%
Leforest	38%	90	36	40%
Rouvroy	59%	100	30	30%
Pôles urbains équipés	44%	565	201	36%
Bois-Bernard	16%	15	6	40%
Drocourt	29%	40	16	40%
Evin-Malmaison	40%	60	24	40%
Communes résidentielles	33%	115	46	40%
Total	41%	2720	1023	38%

Extrait du PLH

3. Le SRADDET de la Région Hauts-de-France

Les objectifs de la procédure correspondent également à ceux inscrits dans le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

- **Produire du logement à la hauteur des besoins et en cohérence avec l'ossature régionale ;**

« D'après les dernières projections réalisées par l'Insee, la DREAL et la Région (Insee Analyses N°104, Novembre 2019), 426 000 nouveaux logements seraient à produire d'ici 2035 pour tenir compte des besoins futurs liés à l'évolution du nombre de ménages et des besoins actuels liés aux situations de mal-logement et de non-logement. Parmi eux, 293 000 permettraient de loger les 254 400 nouveaux ménages attendus dans la région, soit un peu plus de 10% du parc de logements de 2015. »

- **Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine.**

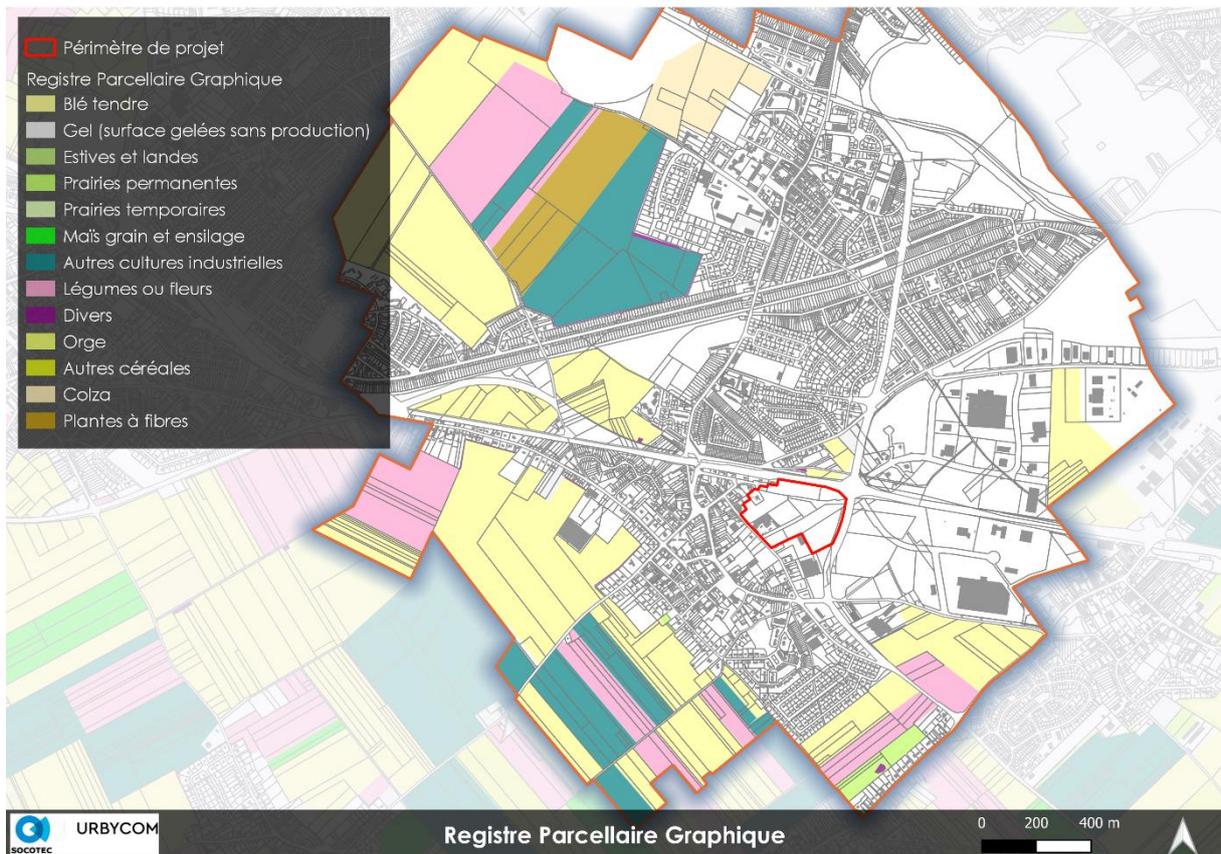
« Cet objectif vise à encourager le renouvellement urbain des sols situés dans les taches urbaines, et à tendre vers une proportion régionale de surfaces mobilisées de 2/3 en renouvellement urbain et 1/3 en extension urbaine. »

VII. Analyse du projet par rapport aux considérations agricoles, environnementales, naturelles et patrimoniales

1. Portrait

a. Enjeux agricoles

Le projet n'est pas concerné par des enjeux agricoles. Les terrains identifiés dans le périmètre du projet ne sont pas identifiés au Registre Parcellaire Graphique.



Source : cartographie Urbycom

b. Enjeux environnementaux

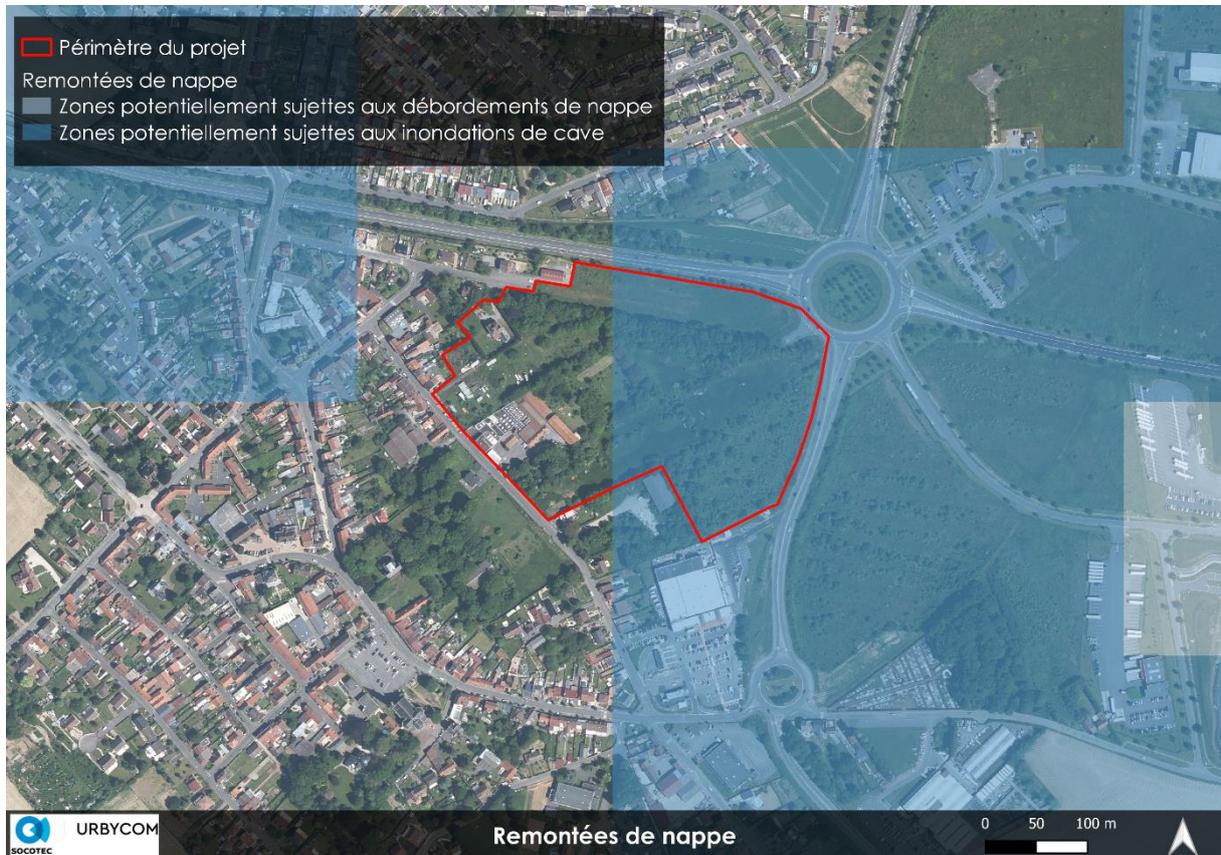
Le site de projet n'est ni concerné par une zone à enjeu eau ni par la présence de cours d'eau. Des périmètres de protection de captages sont présents au sud du site de projet. Cependant, ils n'impactent pas la zone.



Source : cartographies Urbycom

C. Risques

Le site de projet est en partie concerné par un risque de remontées de nappe (inondations de caves). La partie est du site est impactée par ce risque.



Source : cartographies Urbycom

On relève également un aléa faible de mouvement des argiles sur l'ensemble du site.



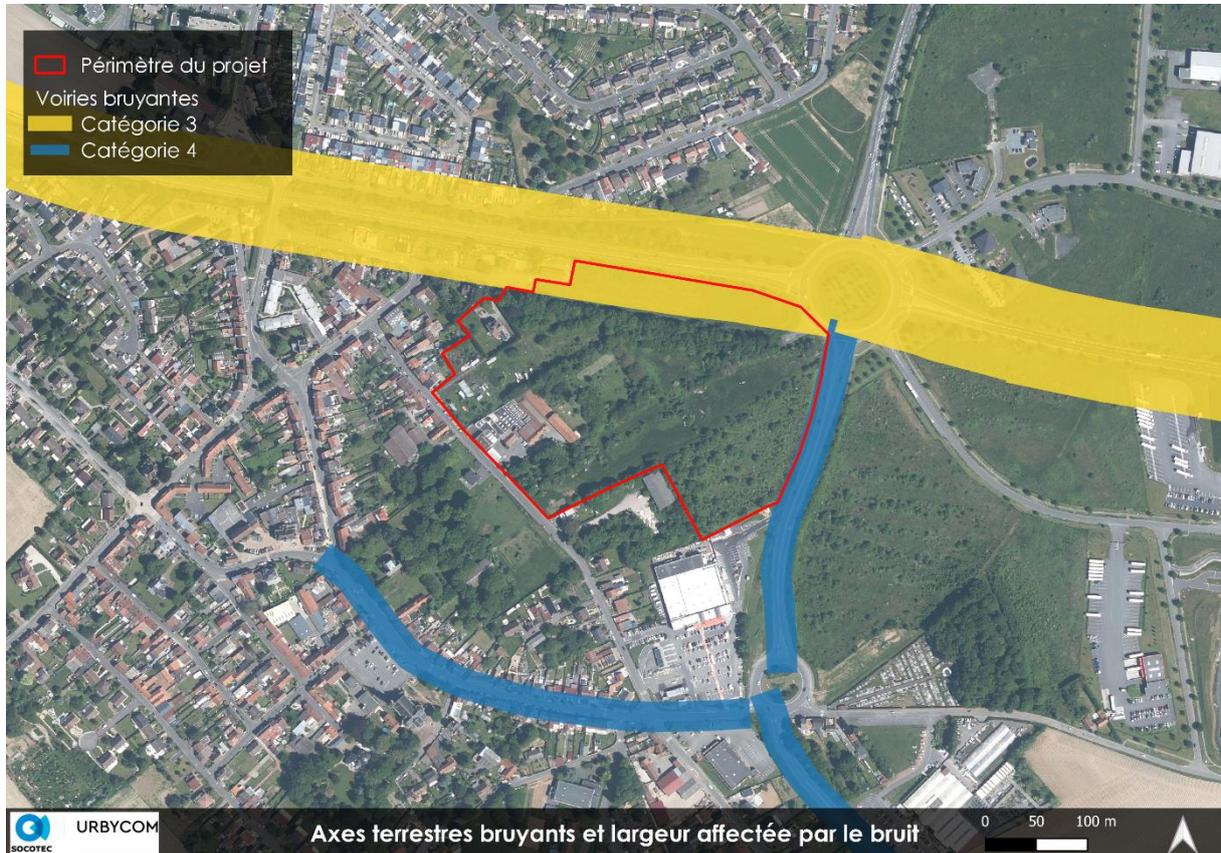
Source : cartographie Urbycom



Source : cartographie Urbycom

Concernant les risques technologiques, aucun n'est présent sur le site. Des sites CASIAS sont présents à proximité mais n'impactent pas le site.

Enfin, le projet est concerné par des axes terrestres bruyants de catégorie 3 et 4. Le site est bordé au nord par la route départementale RD40 qui provoque des nuisances sonores importantes.



Source : cartographie Urbycom

d. Enjeux naturels

Le site de projet n'est pas concerné par une ZNIEFF. Deux ZNIEFF de type I, « Terrils 84 et 205 d'Hénin-Beaumont » et « Terril 104 – 10 sud de Courrières », sont présente sur la commune de Rouvroy. Cependant, elles n'impactent que la frontière nord du territoire communal.



Source : cartographies Urbycom

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifie des corridors, des réservoirs biologiques et des espaces à renaturer, qui n'impactent pas la zone de projet.



Source : cartographie Urbycom

Aucune zone Natura 2000 n'est identifiée sur le site du projet.

2. Prise en compte des enjeux au sein du projet

Catégorie	Enjeux	Prise en compte
Enjeux environnementaux	Zone à enjeu eau du SDAGE	Aucun impact lié aux enjeux du SDAGE.
	Cours d'eau	Aucun cours d'eau présent.
	Zones humides	Aucune zone humide présente.
Risques	Remontées de nappe	Le risque d'inondation de cave est ici écarté dès lors que le projet n'est pas de nature à prévoir ce type d'aménagement. Concernant le risque de débordement de nappe, il n'est pas présent sur le site.
	Zones inondées constatées	Aucune zone inondée constatée.
	Aléa des argiles faible	Les constructions seront réalisées avec des fondations adaptées. Aucun impact supplémentaire n'est attendu. Des études géotechniques complémentaires pourront être réalisées.
	Technologiques (CASIAS, ICPE)	Aucun risque technologique n'est présent sur le site.
	Axes Terrestres Bruyants (catégorie 3 et 4)	Les constructions réalisées respecteront les normes acoustiques en vigueur.
Enjeux naturels	ZNIEFF de type I	Deux ZNIEFF de type I sont présentes au nord de la commune. Cependant, ces ZNIEFF ne portent pas atteinte au site de projet. Aucun impact supplémentaire n'est attendu sur cette zone d'inventaire par rapport à ce qui été initialement prévu dans les PLU communaux.
	Corridors et réservoirs du SRCE	La zone de projet se porte à distance des différents éléments représentant corridors et réservoirs du SRCE. Ainsi aucun n'impacte n'est attendu.
	Site RAMSAR	Aucun impact n'est attendu sur cette zone.
	Natura 2000	Aucun impact n'est attendu sur les sites Natura 2000 étant donné la distance du site de projet.

VIII. Conclusion

Du fait des éléments mentionnés, le projet présenté peut être qualifié d'intérêt général dès lors qu'il permet la reconversion d'une friche tout en permettant d'œuvrer dans le développement démographique et le développement économique en limitant l'étalement urbain. Le bilan coût-avantage est positif et justifie l'intérêt général du projet.

Bilan coûts - avantages	
Points positifs	Points négatifs
<ul style="list-style-type: none">• Reconversion d'une friche participant à la gestion économe du foncier et au cadre de vie ;• Développement économique et création d'emplois ;• Densification du centre-bourg par la création de logements de types variés ;• Redynamiser le territoire par l'arrivée de travailleurs ;• Valoriser une entrée de ville ;• Absence d'enjeux agricoles ;• Aléa des argiles faible ;• Absence de site Natura 2000 ;• Absence d'enjeux technologiques ;• Absence d'enjeux naturels ;• Prise en compte et préservation de zone de biodiversité et zones humides.	<ul style="list-style-type: none">• Enjeux eau : Zone à enjeux de remontées de nappe (inondation de cave) ;• Proximité d'axes terrestres bruyants (catégorie 3 et 4) ;