

1 Objet de la procédure d'évolution du PLU

Contexte communal

La commune d'Avion compte 17 676 habitants (INSEE 2020) sur une superficie communale de 13,04 km², soit une densité de 1 356 habitants par km². Dans le cadre de l'appel à projet relatif à l'émergence de projets d'agriculture urbaine lancé par l'ANRU en 2020, la commune s'est associée à l'association des Anges Gardins afin d'implanter une ferme urbaine tournée vers le maraîchage biologique sur son territoire. Le site d'étude concerné est situé au Sud de la commune dans le quartier de La République, majoritairement sur des parcelles agricoles.

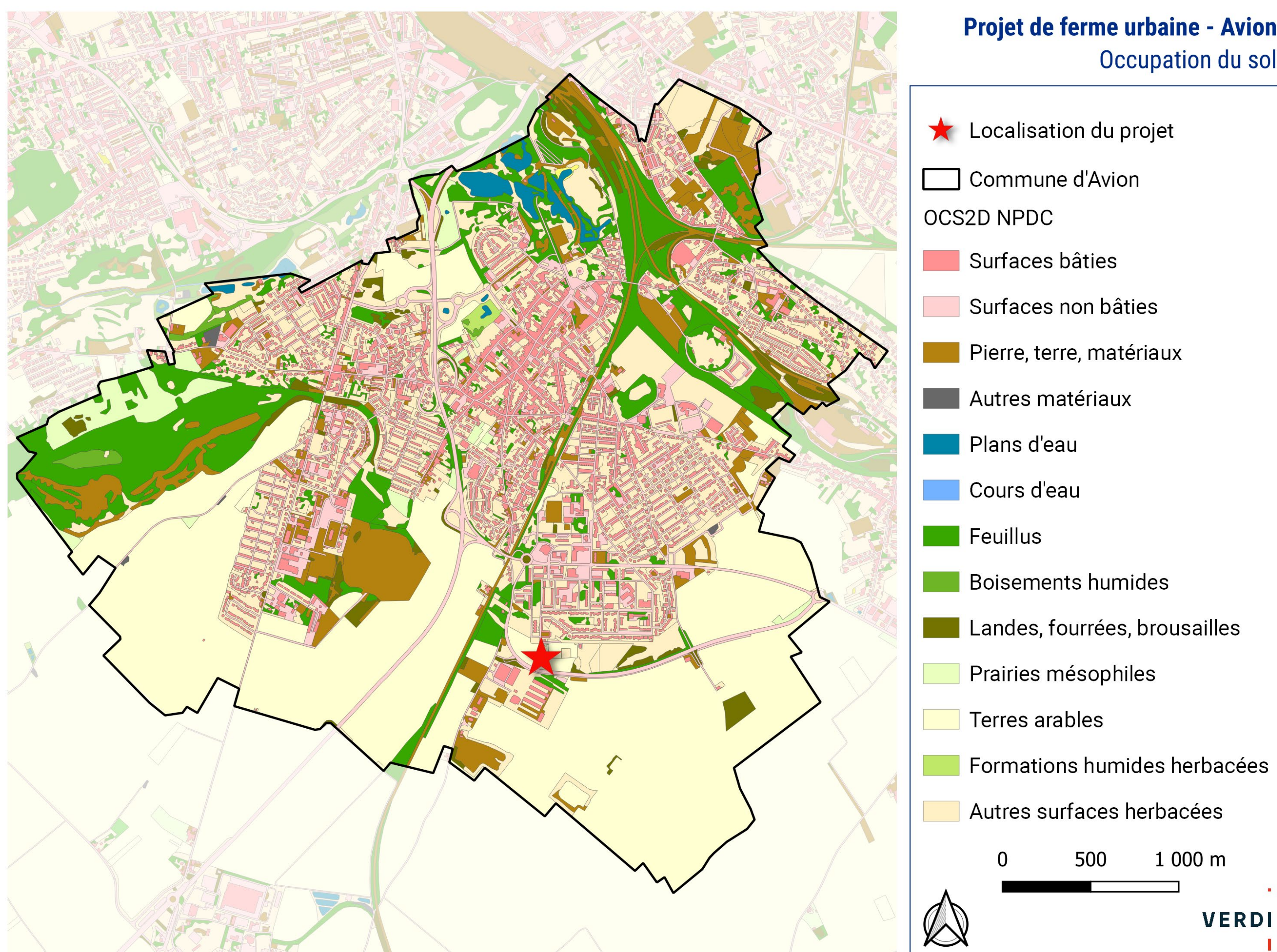
Actuellement, la commune d'Avion est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2016. Les parcelles concernées par le projet sont localisées sur une zone de 7,3 hectares actuellement classées en N et NL au PLU (Naturelle et Naturelle « Loisirs »), et dont la procédure d'urbanisme vise à la reclasser en zone A (agricole). L'objectif principal de cette étude est de certifier qu'un changement de zonage est approprié et en cohésion avec le PLU, et que la proposition de projet de ferme urbaine peut apporter une plus-value au territoire.

Contexte réglementaire et la concertation

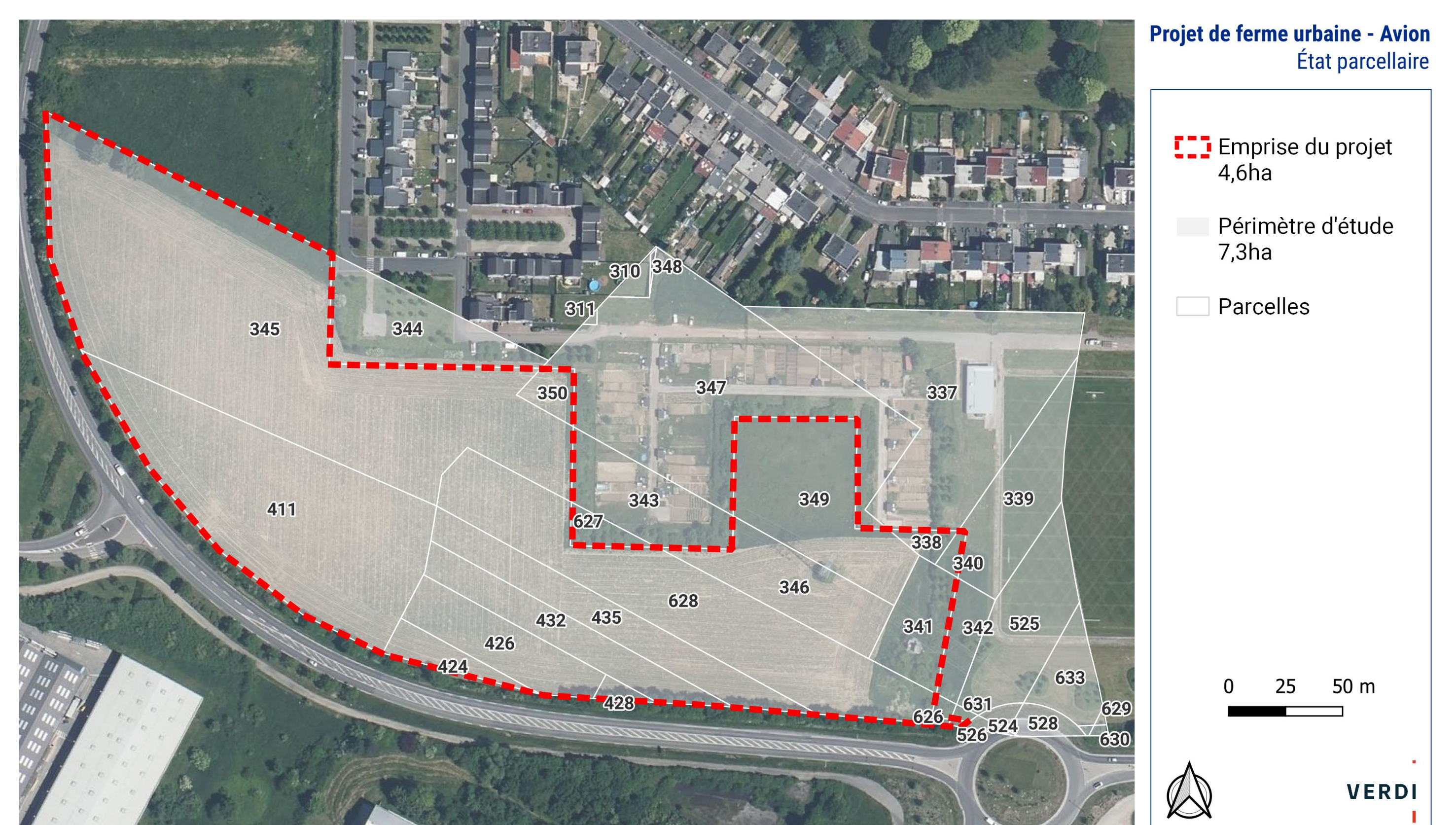
La Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité (DPMEC) du document d'urbanisme est régie par les articles L. 300-6 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette procédure vise à se prononcer sur l'intérêt général du projet au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques de la collectivité publique intéressée, et in fine à justifier la mise en compatibilité du PLU par le reclassement des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque la DPMEC du PLU est soumise à évaluation environnementale, les articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme imposent une concertation préalable de la population. Cette démarche permet aux habitants de s'informer sur le contexte de l'opération d'urbanisme et donne la possibilité de formuler des observations et propositions en amont de la procédure et de l'enquête publique.

Localisation dans la commune



L'emprise du site d'étude

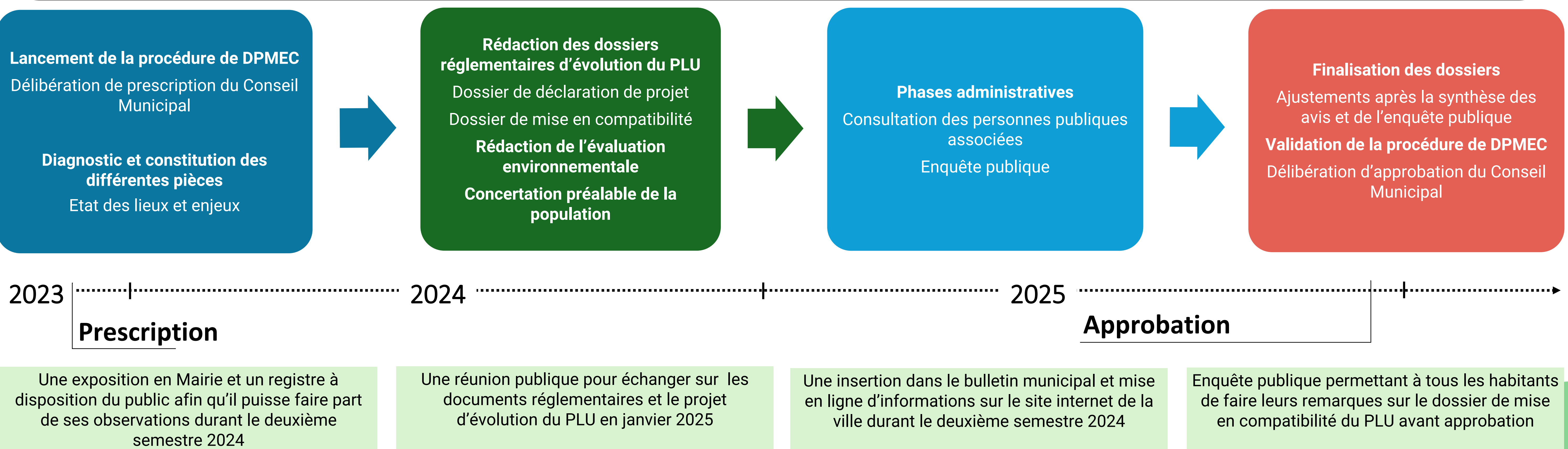


Quartiers fertiles : une opportunité pour la commune

En 2020, l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine a lancé un appel à projets visant à favoriser l'émergence de projets d'agriculture urbaine dans les quartiers en renouvellement urbain, sous l'intitulé « Quartiers Fertiles ». La Communauté d'agglomération Lens-Liévin a déposé un dossier, co-écrit avec l'association Les anges Gardins, pour un projet se déployant sur 3 quartiers, dont celui sur le quartier République à Avion et qui concerne la procédure d'évolution du PLU de la commune d'Avion.

La zone concernée par la procédure d'urbanisme est située au Sud de la commune à la limite d'une zone densément bâtie et d'une large surface de terres arables, en position de frange rurale. Des habitations se trouvent au Nord, une voie ferrée est à l'Ouest et une zone industrielle est implantée au Sud, prolongée par la Route Départementale 40. Le périmètre du projet est quasi exclusivement implanté sur des terres arables et des surfaces herbacées. Un tronçon de route de la RD40 ainsi qu'un local lié au terrain de foot sont présents au Nord de la zone et sont les seuls éléments anthropiques à prendre en compte.

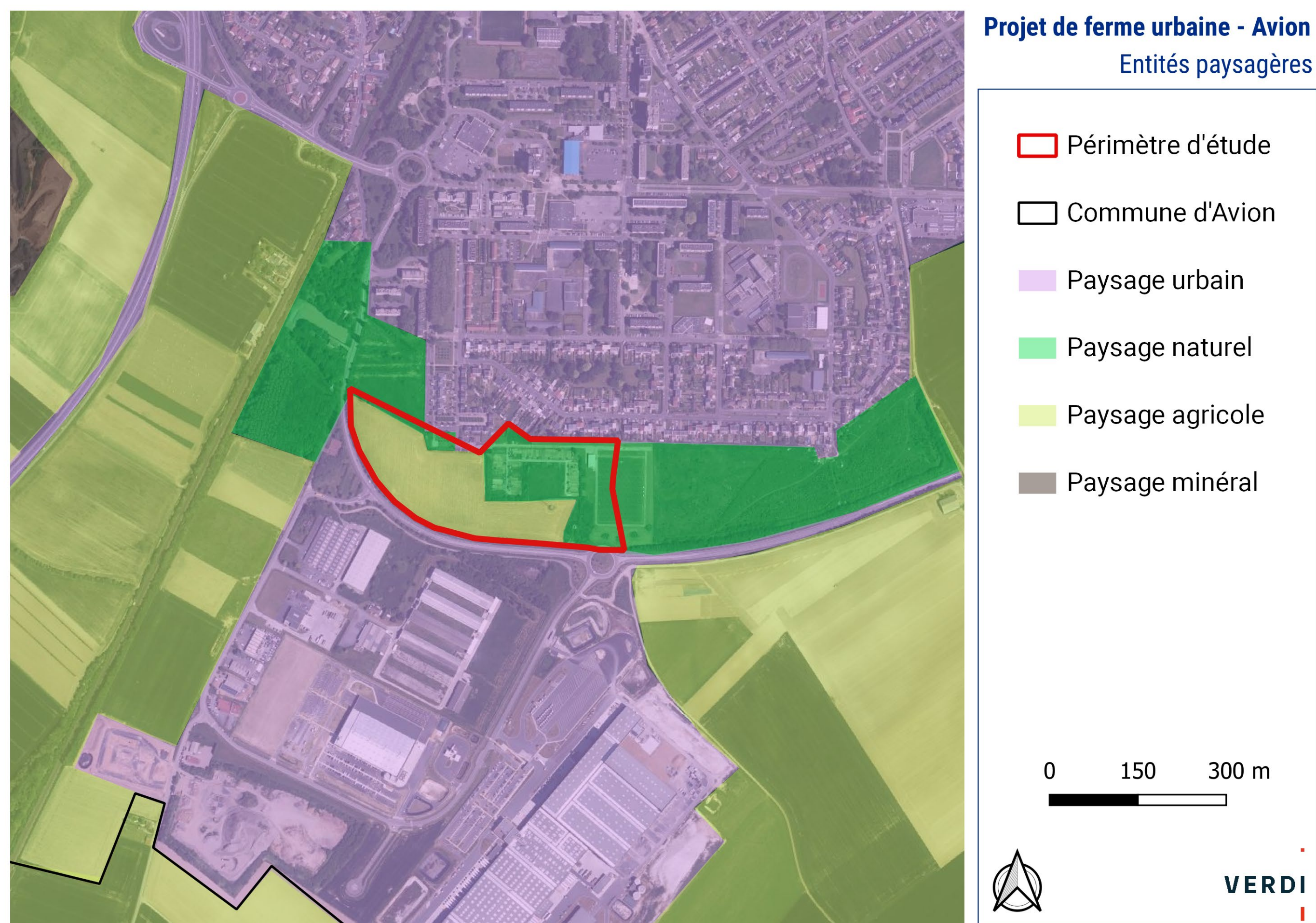
L'occupation actuelle des sols est d'ores-et-déjà adaptée à l'accueil d'une ferme urbaine. En effet, la nature des sols est majoritairement naturelle et peu artificialisée et à vocation d'une agriculture conventionnelle. Le caractère agricole de la zone n'est pas une problématique et sera décemment préservé, voire amélioré avec la mise en place d'un usage agricole en maraîchage biologique diversifié. L'association prévoit la mise en place d'un système alliant agroforesterie et maraîchage sur sol vivant afin de préserver la qualité du sol et de l'eau, voire de contribuer à les améliorer.



Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Avion avec une déclaration de projet.

Projet d'implantation d'une ferme urbaine tournée vers le maraîchage biologique

Le Paysage de la zone d'étude



La zone d'étude concernée par la procédure d'évolution du PLU est majoritairement constituée d'éléments naturels. Elle est implantée sur des parcelles agricoles, aux abords d'une zone naturelle à l'Est et entourée d'une strate arbustive cachant une grande partie de la ZI au Sud. Cette zone est finalement en situation de transition entre les paysages urbains et les paysages naturels qui existent en périphérie.

La topographie du site est relativement plane, avec un léger dénivelé d'environ 3 mètres au centre. Les environs immédiats de la zone présentent également un terrain plat, à l'exception de petites surélévations d'environ 3 mètres à l'ouest, à proximité de la voie ferrée. Aucun point culminant ne se trouve autour de la zone ce qui n'implique pas de pollution visuelle particulière.

De plus, les abords du terrain sont masqués par des arbres et des arbustes, notamment depuis la route départementale 40. Du côté des habitations, au Nord, le site est plus visible. Toutefois, son caractère actuel agricole, ainsi que son futur aménagement majoritairement agricole, naturel et végétalisé, ne devraient pas altérer la qualité visuelle pour les riverains.



2 Les ajustements à réaliser dans le cadre la procédure de DPMEC

Modification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d'Avion fixe deux axes majeurs pour le développement du territoire :

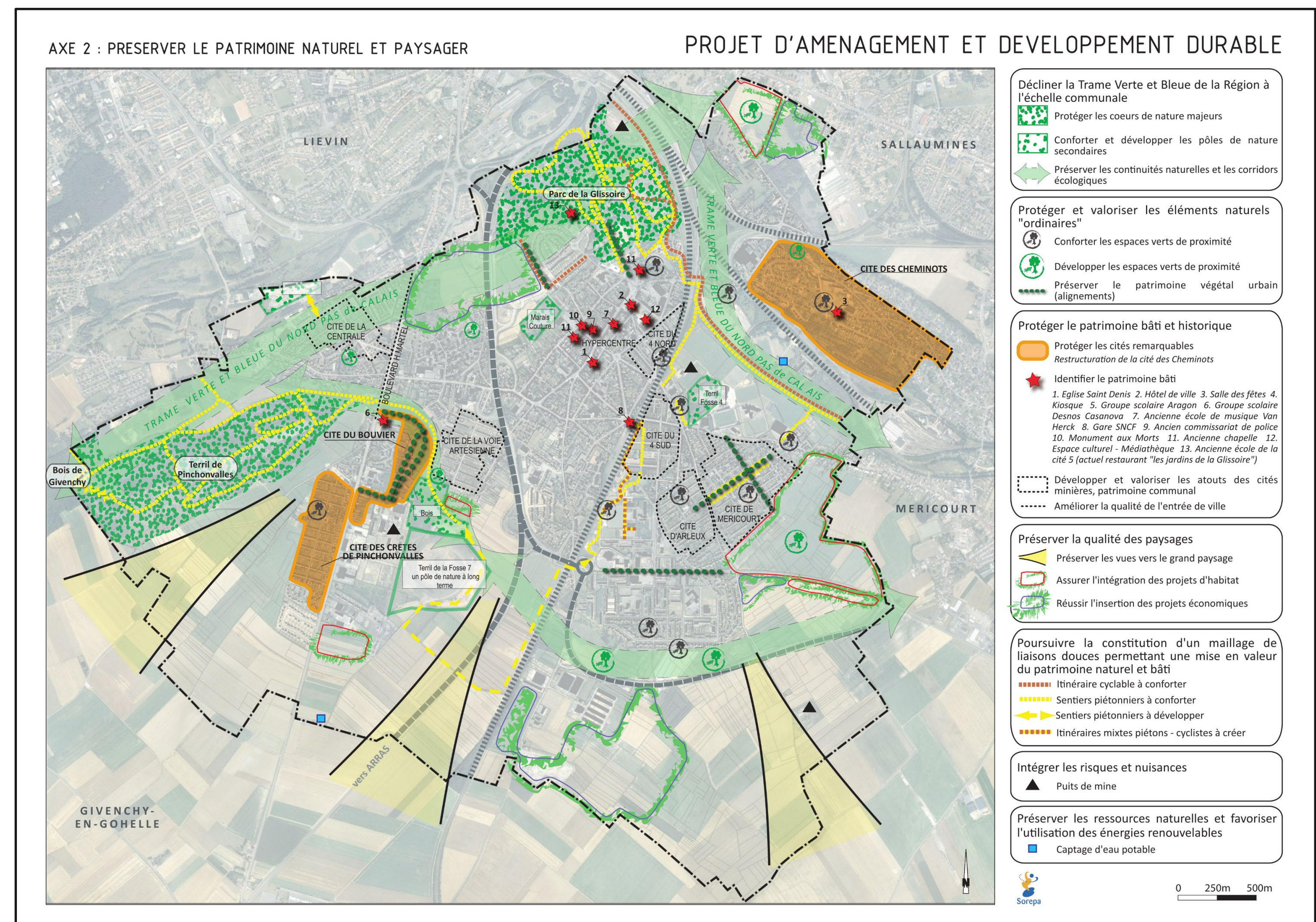
- Axe 1 : Garantir un développement démographique et urbain pérenne.
- Axe 2 : Préserver l'environnement et valoriser le patrimoine naturel et urbain.

Le projet est globalement en cohérence avec les objectifs du PADD, en particulier l'axe 1, car il n'impacte pas négativement le développement démographique et urbain de la commune d'Avion. Cependant, concernant l'axe 2, certaines contradictions peuvent être relevées.

En effet, bien que le projet n'affecte pas directement les continuités naturelles et les corridors écologiques, comme les plantations présentes en périphérie du site, il se situe à proximité de zones où le développement des espaces verts de proximité est préconisé.

Ainsi le projet n'est pas totalement compatible avec le PADD du PLU. Une mise en compatibilité du PLU s'avère nécessaire, par le biais d'une procédure de déclaration de projet. Cela permettra de maintenir les orientations du PADD tout en adaptant le document d'urbanisme afin qu'il intègre le développement de l'agriculture urbaine avec l'implantation d'une ferme tournée vers le maraîchage biologique.

Une fois modifié, le PADD ne constituera plus un frein au développement de ce projet, tout en garantissant une prise en compte des enjeux environnementaux et territoriaux de la commune d'Avion.



Le zonage actuel du PLU avant modification

La commune d'Avion est actuellement couverte par son propre PLU approuvé depuis le 21 octobre 2016.

D'après le règlement du PLU, le zonage n'est pas compatible avec l'usage envisagé. C'est pourquoi la commune d'Avion a engagé une procédure de mise en compatibilité du PLU afin de pouvoir permettre l'implantation d'une ferme urbaine dans les règles.

La zone concernée par la présente procédure de mise en compatibilité est classée en zone NL au PLU, «secteur à caractère naturel lié aux loisirs» et doit être reclassé en zone A, «zone agricole».

La compatibilité du projet avec le PLU d'Avion approuvé sera détaillée dans les futures demandes d'autorisation d'urbanisme.

