

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Parc Montréal
Avenue du Canada & rue Victor Hugo
62580 VIMY

**DOSSIER DE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER**

PA2

Aff N° 23-01271

COMPOSITION DU DOSSIER

Formulaire Demande de Permis d'aménager N° 13409*06		
Note de présentation générale		
PA1 - Plan de situation		
PA2 - Notice descriptive		
PA3 - Plan état actuel du terrain		
PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet		
PA5 - Deux vues et coupes : situation du projet dans le profil du terrain naturel		
PA6 – PA7 - Photographies du terrain / environnement proche & dans le paysage lointain		
PA8 – Programme et plan des travaux d'aménagement		
PA9 - Hypothèse d'implantation		
PA10 – Projet de règlement		
PA12 – Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots		



Jean-Michel **DECROIX**
David **SALEM**
Olivier **ROUSSELLE**

AGENCE D'ARRAS
«L'île des Eaux Vives»
19, rue Laurent Gers
62 223 St Laurent Blangy

Tél. : 03 21 51 10 00
Fax : 03 21 71 39 46



Saint Laurent Blangy,
Le 31 Octobre 2025

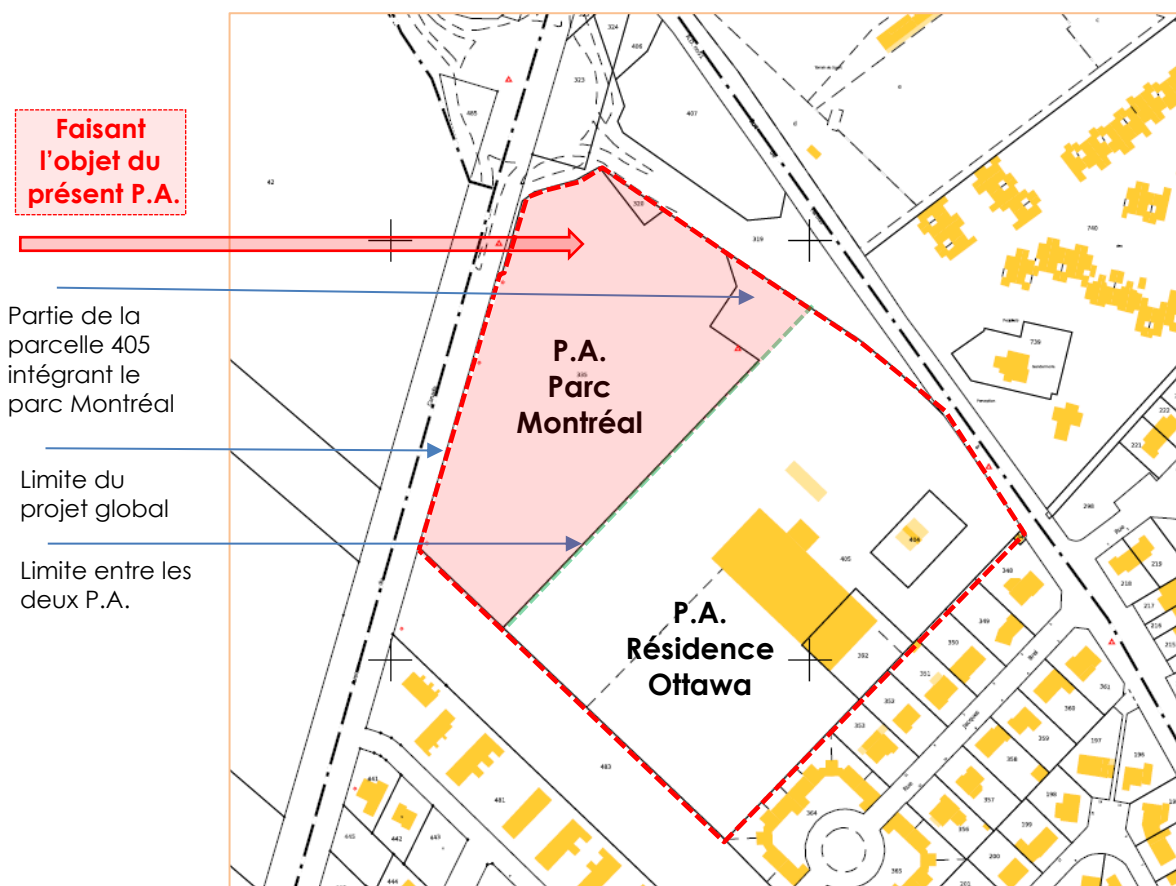
SCENARIO-ARA,

Préambule : Deux permis d'aménager pour un aménagement global

L'ensemble est actuellement cadastré section AM n°320, 335, 392, 404 et 405, pour une contenance cadastrale de 5ha17a81ca et une superficie réelle de **51 781m²**.

Le permis d'aménager **Parc Montréal** aura pour assiette les parcelles **AM n°320, 305 et 405 partie** pour une superficie de **20 463 m²**.

Le permis d'aménager **Résidence Ottawa** aura pour assiette les parcelles **AM n°392, 404 et 405 partie** pour une superficie de **31 318 m²**.

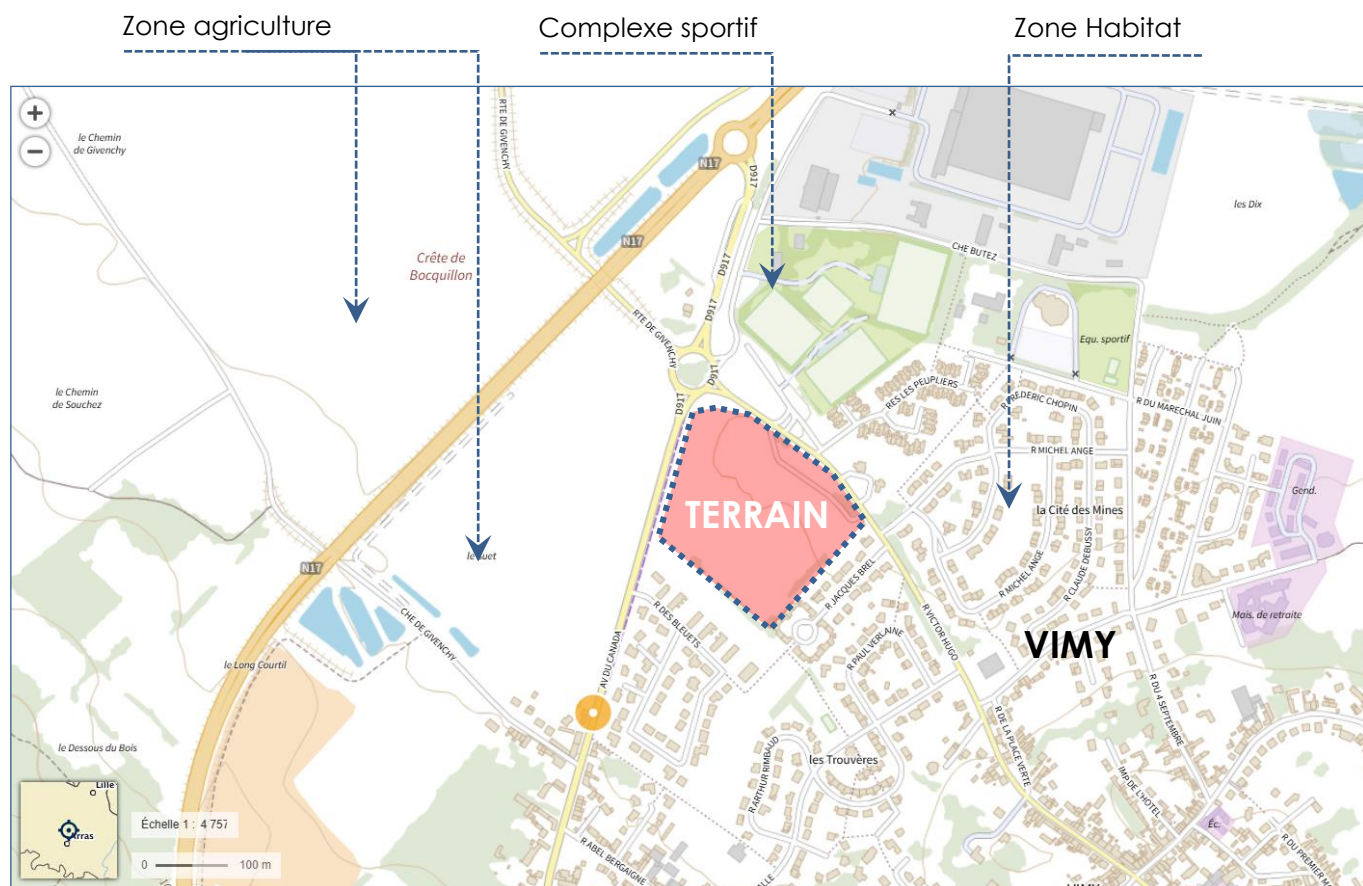


Contexte urbain



Le projet d'aménagement est localisé en entrée de ville de la commune de Vimy (62580). Cette entrée de Vimy, raccordée à la N17 via la D917, présente en lisière de ville, un front bâti diffus constitué par des

résidences d'habitat (Rue J. Brel, des Bleuets, résidence les Peupliers, la cité des Mines) et le complexe sportif du stade de la mine. Ce front bâti diffus fait face à un environnement rural au paysage ouvert et aéré, formé par les vastes zones d'agriculture environnantes.



Le projet global, concerne la requalification d'un terrain composé d'une partie demeurant une prairie de fauche (1) et d'une autre, demeurant l'ancienne friche de la concession automobile « VIMY AUTO » démolie (2).

Ce terrain est encadré par deux voies :

- Avenue du Canada (RD 917)
- Rue Victor Hugo (RD 51),



Contexte réglementaire : OAP, PLU, SCOT

Le **projet d'aménagement global**, composé des **2 permis d'aménager** a donc été **conçu comme un ensemble répondant aux exigences réglementaires, prescriptions et propositions des documents suivants** :

- L'**O.A.P.** dans sa version approuvée le 13/05/2025
- Le **P.L.U.** dans sa version approuvée le 13/05/2025
- Le **D.O.O.** du SCOT dans sa version approuvée le 30/06/2025

Le projet d'aménagement global est concerné par l'O.A.P. « Zones économiques et résidentielles – RN17 et RD917 » **B** et retranscrite dans le schéma d'aménagement ci-dessous :



Pour répondre aux prescriptions de l'OAP, les deux zones, l'une économique, l'autre résidentielle, objet des deux permis d'aménager auront chacune entre elles leur **indépendance spatiale en termes d'accès et de flux automobiles** mais seront en revanche **connectées par des cheminements piétons** afin de les faire cohabiter fonctionnellement.

La zone commerciale, dite « **Parc MONTREAL** », sera accessible depuis l'avenue du Canada et la rue Victor Hugo. La zone Habitat, dite « **Résidence OTTAWA** » sera accessible depuis la rue Victor Hugo et desservie par une **voie interne en impasse** permettant le retournement des services de collecte.

Les limitations d'implantation des constructions sont reportées sur les plans de composition afin de respecter :

- Un recul de 25 m depuis l'axe central de la RD917
- Un recul de 15 m depuis l'axe central de la RD51
- Un recul de 5 m par rapport à la limite Est de la zone
- Un recul de 5 m par rapport à la limite Sud de la zone.

Une zone **végétalisée et paysagère « tampon »** est implantée entre ces deux zones afin de les isoler et éviter toute promiscuité entre l'activité des commerces et la paisibilité de l'habitat. C'est dans cette zone que sont implantés les cheminements piétons permettant de passer d'une zone à l'autre. Cet espace tampon de **10 m de largeur** entre le secteur résidentiel et le secteur commercial est intégré, pour sa réalisation, au **permis d'aménager de la résidence Ottawa**.

L'ensemble des abords et espaces intérieurs du projet d'aménagement global offre un traitement végétalisé qui l'inscrit dans un **écrin de verdure paysager**. Une attention particulière est portée sur le traitement des **franges paysagères** le long des deux rues existantes (RD 917 & RD 51). Ce traitement ainsi que la végétalisation propre à chaque opération sont détaillés plus loin.

Également, les espaces communs sont traités pour optimiser la présence des surfaces perméables au sein de la zone.

Ces surfaces perméables au sein des espaces communs représentent un total de **13287 m²** sur l'ensemble des deux opérations qui se décomposent de la manière suivante :

- **11413m²** d'espaces verts communs
- **1874m²** de stationnement traité en pavés drainant.

Pour les parties privatives, un règlement de lotissement viendra compléter les obligations de chacun des colotis en imposant un minimum de surfaces perméables par lot :

- de **25%** au sein du parc Montreal (surface des lots=9578 m) , soit **2395 m²** minimum de surfaces perméables
- de **50%** au sein de la résidence Ottawa (surface des lots= 21288 m²) soit **10644 m²** minimum de surfaces perméables

Ces **surfaces perméables** représenteront donc sur la zone de l'O.A.P. à minima **26326m²**, soit **50,84% de l'opération globale** (pour mémoire, d'une superficie totale de 51 781m²)

Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT

La typologie des logements programmés est détaillée dans la partie propre au permis d'aménager de la résidence Ottawa.

En complément des éléments précédemment précisés sur les surfaces perméables, chacun des 2 Permis d'aménager de l'emprise foncière du projet global d'aménagement comprend des surfaces d'espaces verts (hors places de stationnement en pavés drainants) :

- La surface d'espaces verts du P.A. MONTREAL totalise **4599 m² soit 22.47% des 20463m²** de la surface parcellaire
- La surface d'espaces verts du P.A. OTTAWA totalise **6814m² soit 21.76% des 31318m²** de la surface parcellaire

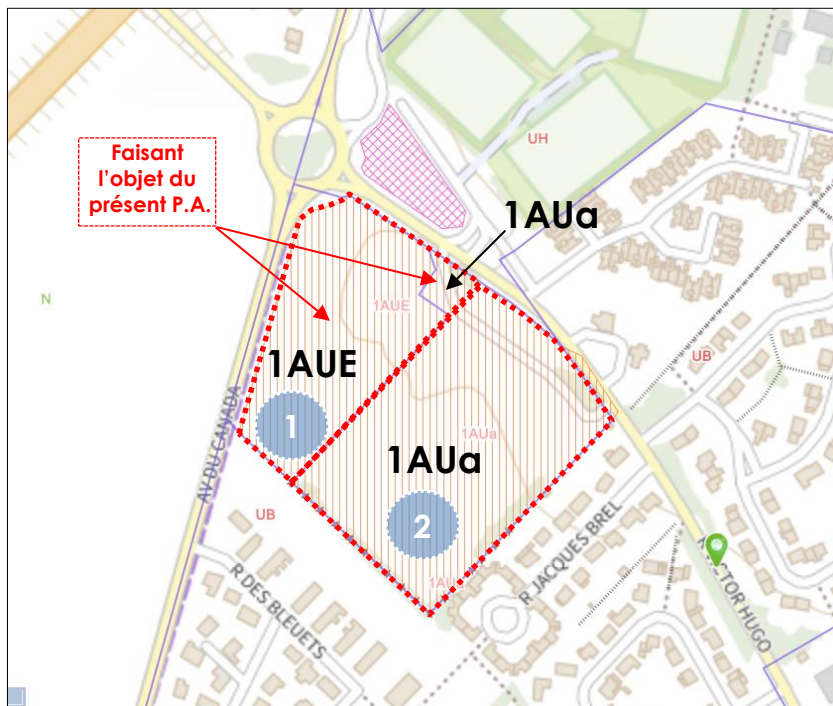
Zonage P.L.U.

Ce projet d'aménagement global s'établit sur deux zones différentes du PLU de la commune de Vimy :

- **Une Zone classée 1AUE** : zone à urbaniser destinée principalement à accueillir des activités artisanales et commerciales et bureaux, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Une zone classée en 1AUa** : zone urbaine à densité élevée correspondant au centre-ville. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Ainsi le permis d'aménager du **parc Montréal** est en **zone 1AUE avec une petite partie classée en zone 1AUa** (parcelle AM n°405 partie). Ce classement n'est pas incompatible avec la destination des constructions envisagées, la zone 1AUa autorisant « Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat. »

Le permis d'aménager de la **résidence Ottawa** est situé en zone **1AUa**.

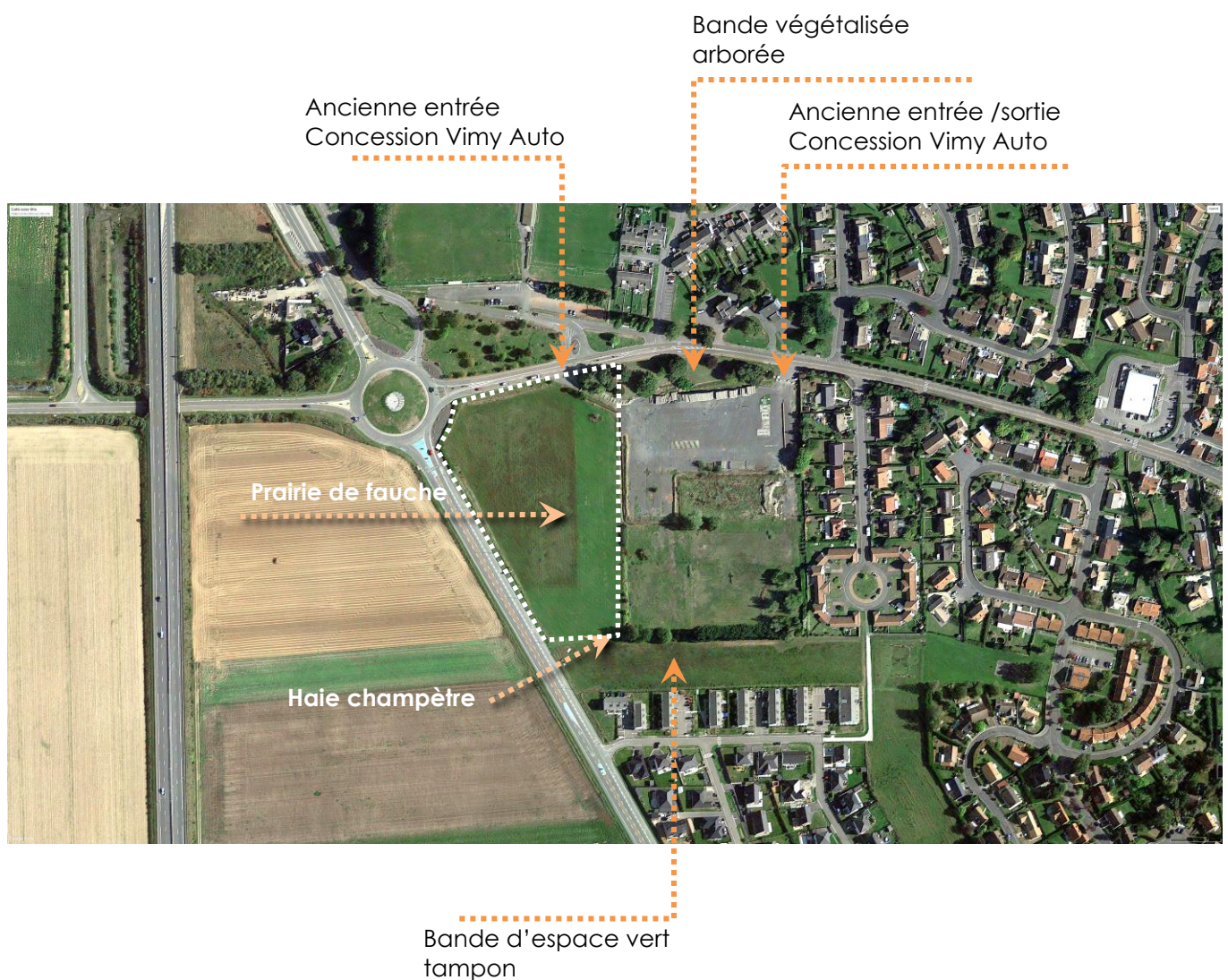


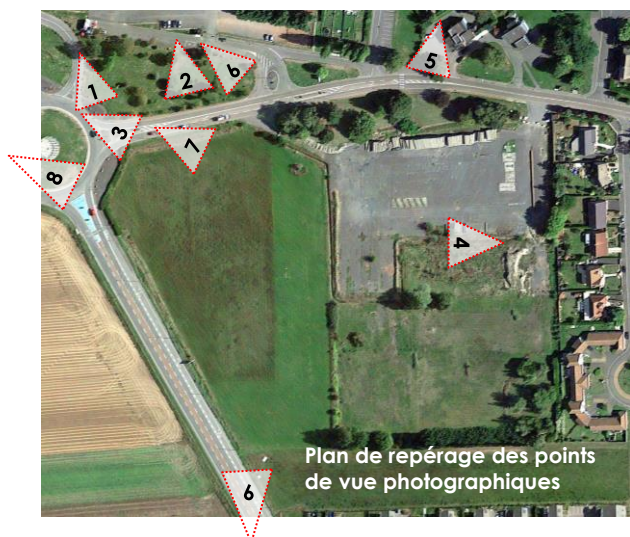
PARC MONTREAL

PRESENTATION INTIALE DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



Le terrain, situé sur la commune de de Vimy (62580), est actuellement une prairie en friche longée par l'avenue du Canada et la rue Victor Hugo.





Le terrain existant est donc principalement composé des éléments suivants :

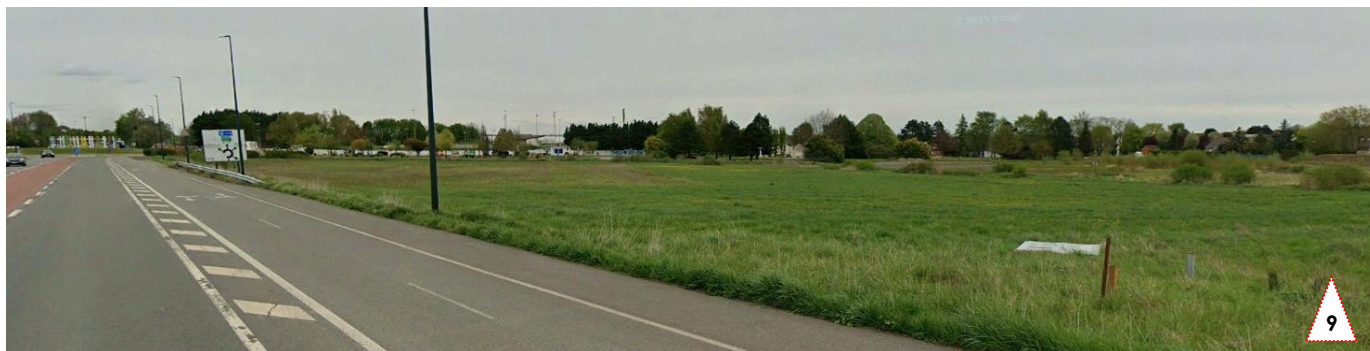
- La prairie de fauche
- La bande arborée en bordure de rue Victor Hugo
- L'ancien accès de la concession Vimy Auto démolie





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





PA2 – PRESENTATION DU PROJET

1) Aménagements prévus pour le terrain :

Le permis d'aménager **Parc Montréal** aura pour assiette les parcelles **AM n°320, 305 et 405 partie** pour une superficie de **20 463 m²**.

Il est projeté l'aménagement de cinq lots, pouvant être portés à 10, de taille variable :

- LOT 1 = 3196m²
- LOT 2 = 2974m²
- LOT 3 = 1105m²
- LOT 4 = 1042m²
- LOT 5 = 1261m²

Le présent aménagement propose un urbanisme de qualité pour former un **ensemble cohérent, homogène, aéré, ordonné et fluide**. Il s'agit de générer un **lieu propice au plaisir** de consommer, s'approvisionner, circuler, d'être en activité, **un lieu marchand favorable à la convivialité urbaine et la douceur paysagère**, un lieu qui affirme simultanément une **identité urbaine et paysagère**.

La disposition des lots à bâtir, des espaces de circulation et de détente entre eux se combinent pour pouvoir **fédérer une ambiance de qualité**, un lieu ouvert favorisant des échanges entre les usagers, ainsi qu'une manière douce de circuler à travers les espaces en établissant **un réseau de liaisons douces, sécurisées des flux véhicules**.

Cela est promu par l'établissement de la **juste place et d'une distance juste** entre les choses qui permet à chaque entité d'être au bon endroit, en répondant à une **certaine compacité** mais en opérant les **reculs nécessaires** à l'espace de chacun. L'implantation des lots à bâtir, des espaces verts et du réseau des flux piéton et véhicule s'organisent et se positionnent ainsi de manière à offrir de la clarté et de la diversité, à garantir des espaces de cohabitation et de respiration permettant de la **proximité sans promiscuité**.

Il s'agit également d'établir un **travail d'articulation et de transition avec le tissu urbain résidentiel du bâti environnant**, notamment par le respect des formes urbaines existantes, la limitation des hauteurs et l'instauration de zones végétalisées. Cette couture doit également finalement se réaliser avec la **trame végétale** qui est présente tout autour du projet afin d'établir la continuité d'une qualité de vie

le secteur résidentiel de la résidence Ottawa est traitée par la **bande d'espace vert tampon de 10 m** (dans le périmètre du P.A. de la résidence Ottawa), qui isole les zones entre elles, tout en y accueillant des cheminements doux traités en promenade, qui assurent des connexions piétonnes entre les 2 secteurs.

Grâce aux espaces végétalisés aménagés, le parc Montréal, jouit d'un **cadre verdoyant** dont l'usager profite comme un lieu de détente au sein duquel les circulations piétonnes sécurisées se lient et s'harmonisent par cette présence du végétal circulant entre les espaces. Cela affirme une identité visuelle et une valeur d'usage propices à créer du lien entre les usagers et donne au caractère commercial du site **une ambiance agréable et conviviale qui ne se limite pas strictement pas à sa fonction marchande.**

Le projet propose ainsi un parti pris de renaturation en ville. En effet toutes les strates végétales y seront représentées : arbres, arbustes, couvre sol et strate herbacée, et participent à l'amélioration de la biodiversité du site. Le paysage utile est au service de la qualité du cadre de vie et de l'écologie. **Le projet propose un écrin paysager comme cadre et fil conducteur du futur bâti.**

2 – Traitement des voies et espaces publics et collectifs

La voie interne est traitée en **enrobé**. Les places de stationnement sont traitées en **pavés drainant**. La voie interne est continuellement bordée d'espaces végétalisés qui accompagnent et adoucissent le caractère minéral de la chaussée urbaine. En grande majorité, les flux piétons se dissocient spatialement des flux véhicules pour évoluer au sein des espaces verts, en longeant les futurs lots bâtis. Les espaces verts bordant la voirie et les cheminements piétons se prolongent dans les espaces tampons végétalisés. Ces espaces génèrent des séquences paysagères, des respirations spatiales et des percées visuelles qui donnent une fluidité au regard, une convivialité au déplacement, une ouverture vers les espaces extérieurs.

3 – Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Toutes les limites périphériques du parc Montréal sont traitées par une respiration spatiale végétalisée qui se décline :

- **A l'Est** : par l'espace tampon végétalisé de 10 m de large entre la résidence Ottawa et le parc Montréal, accueillant des cheminements piétons et 2 liaisons piétonnes sécurisées
- **Au Sud** : une frange paysagère composée d'une bande enherbée et de plantations préservant des visibilitées vers la zone commerciale et permettant un effet vitrine vis-à-vis des voies et l'entrée de ville. Cette frange jouxte la future trame verte prévue entre l'opération et les fonds des parcelles des habitations de la rue des Bleuets
- **A l'Ouest** : une frange paysagère composée d'une bande enherbée et de plantations préservant des visibilitées vers la zone commerciale et permettant un effet vitrine vis-à-vis des voies et l'entrée de ville
- **Au Nord** : une frange paysagère composée d'une bande enherbée et de plantations préservant des visibilitées vers la zone commerciale et permettant un effet vitrine vis-à-vis des voies et l'entrée de ville

4 - Équipements à usage collectif

Les seuls équipements à usage collectifs sont les stationnements décrits ci-avant. S'agissant d'une zone à vocation commerciale, les aires de présentation des containers seront gérées sur chacun des lots. Il en sera de même pour les emplacements de stationnement des vélos.

5 - Cadre paysager & prise en compte de l'environnement dans le projet de parc d'activité

Dans la continuité du lotissement OTTAWA, les espaces verts du parc d'activité MONTREAL reprennent les mêmes principes de composition paysagère et la même attention portée aux enjeux environnementaux. La large bande d'espace vert (25 m de large) qui longe l'Avenue du Canada et qui s'élargie encore aux abords du giratoire accueillera une **prairie humide** au sein d'un **jardin de pluie**. A la différence des espaces ton dus, les prairies seront **fauchées seulement deux fois l'année**. La première, en fin de printemps (ou durant la première quinzaine de juillet pour éviter la propagation des chardons s'il y en a) et la seconde, après mi-septembre (= fauchage tardif) pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. Dans tous les cas, il ne doit pas y avoir de fauchage entre mi-août et mi-septembre pour gêner le moins possible les insectes. De plus, la hauteur minimale de coupe sera de 10 cm pour limiter la surmortalité des espèces.

Cet espace de jardin de pluie sera en partie occupé par des plantes hélophytes (qui se développent dans les sols gorgés d'eau). Par exemple : **l'iris des marais, la baldingère faux-roseau, la salicaire commune, la laïche des marais, le jonc éparé, la menthe aquatique, la reine des prés, la populage des marais, la massette et le roseau**.

D'autre part, des arbres et des arbustes seront regroupés de manière à créer des **fenêtres paysagères** (ou vues) vers les commerces. Cette organisation présente également un intérêt écologique en multipliant les **milieux ouverts et fermés** et facilite le passage des engins d'entretien. Les **arbres sur tiges** seront privilégiés toujours pour **permettre au regard de passer** à hauteur d'homme, comme le demande l'OAP sur l'ensemble de la rue Victor Hugo et l'Avenue du Canada.

Les essences d'arbres et d'arbustes choisis correspondront à des espèces locales recommandées dans le cadre de plantations par le conservatoire botanique national de Bailleul. **Aucune espèce exotique envahissante** ne sera plantée, aussi bien qu'aucune espèce protégée, menacée ou rare. Ces essences locales présentent un intérêt environnemental fort en plus de s'intégrer pleinement dans le paysage alentour.

Les essences d'arbres retenues sont :

- **Aulne glutineux (proche des jardins de pluie)**
- **Bouleau verruqueux et bouleau pubescent**
- **Charme commun**
- **Châtaignier commun**
- **Chêne pédonculé**
- **Erable champêtre**
- **Hêtre commun**
- **Noisetier commun**
- **Sorbier des oiseleurs**
- **Tilleul à petites feuilles**

La force (ou taille) des arbres permettra la composition d'un cadre de vie agréable dès la plantation et assurera une fonction écologique rapidement. Ainsi les forces minimums seront de **20/25** pour les arbres tiges. Cette **strate arborée** sera complétée par une **strate arbustive** disposée en **massifs ponctuels**. Les

arbustes seront également d'essences locales suivant les préconisations du conservatoire botanique national de Bailleul.

Les essences suivantes sont retenues :

- **Groseiller noir**
- **Cornouiller sanguin**
- **Fusain d'Europe**
- **Charme commun**
- **Groseiller à grappes**
- **Groseiller à maquereau**
- **Murier sauvage**
- **Nerprun purgatif**
- **Noisetier commun**
- **Sureau à grappes**
- **Sureau noir**
- **Troène commun**
- **Viorne obier**
- **Viorne lantane**

Les plants seront des jeunes plants forts branchus de base (5 à 7 brins minimums) hauteur 80/100 cm. Aux abords des parkings et entre les stationnements, des plantations **d'arbustes bas, de plantes vivaces et de graminées** en massifs marqueront physiquement l'espace. De la même manière les cheminements piétons seront séparés de la chaussée par des massifs plantés. En cohérence avec les arbres plantés dans les jardins de pluie, les essences d'arbres des parkings seront locales. En outre les essences seront choisies pour limiter les fructifications pour ne pas gêner le stationnement et avec un système racinaire profond afin de ne pas créer de désordre.

Les essences retenues sont :

- **Charme commun**
- **Chêne pédonculé**
- **Erable champêtre**
- **Sorbier des oiseleurs**
- **Tilleul à petites feuilles**

En limite nord, un alignement d'arbres tiges accompagnera la rue Victor Hugo depuis le giratoire.

L'ensemble de l'aménagement paysager accompagnera la construction de ces nouveaux commerces en harmonie avec le lotissement attenant pour créer les conditions d'un cadre de vie apaisé et verdoyant participant à la qualité de vie du quartier.