Pays de Mormal Communauté de Communes

VERDI Designer de territoires

PLUi Pays de Mormal Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Modification de droit commun

Notice explicative

Septembre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le président :

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE 2
2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION 3
   1. cadre législatif et contexte général 3
   2. Justifications du projet de modification 5
3. NATURE ET OBJETS DES MODIFICATIONS 6
   1. Modification n°1 7
   2. Modification n°2 8
   3. Modification n°3 9
   4. Modification n°4 10
   5. Modification n°5 11
4. MODIFICATION DU ZONAGE 12
   1. Point de modification n°1 12
   2. Point de modification n°3 12
   3. Point de modification n°4 13
   4. Point de modification n°5 14
5. MODIFICATION DES OAP 15
   1. Point de modification n°1 15
   2. Point de modification n°2 18
6. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION 20
7. MODIFICATION DE LA NOTICE SANITAIRE EXPLICATIVE (PIECE 5.3.1) 28
8. ANNEXE 1 : ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE 29

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1. cadre législatif et contexte général

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunale de la Communauté de Communes du Pays de Mormal a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 29 Janvier 2020.

La procédure de modification de droit commun a été engagée par arrêté le 28 Janvier 2021.

En effet, sans remettre en cause les objectifs portés par le PLUi, plusieurs modifications (5) doivent être apportées.

Il s'agit notamment :

- **1er point** : De supprimer la zone 1AU sur la commune de Villers Pol afin de lutter contre l'artificialisation des terres agricoles, et dans un souci de gestion économe de l'espace. Cette suppression permettra également d'apporter une réponse à l'opposition exprimée par certains riverains lors de l'enquête publique sur le PLUi.
- **2ème point** : D'inverser les temporalités des sites de projets sur la commune d'Obies au regard des avancées des réflexions sur les sites. l'OAP OB102 permettra, au terme de la procédure, une ouverture à l'urbanisation à court terme et l'OAP OB101 indiquera une temporalité de moyen ou long terme.
- **3ème point** : D'identifier de nouveaux bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du CU sur la commune de Villereau.
- **4ème point** : De faciliter la mutation du parc animalier le Waterlin à Le Favril en classant le site en Nt (actuellement en Nl). Ceci permettra de répondre au projet de création d'un camping et donc de soutenir le maintien et le développement de cette activité. A noter que l'évaluation environnementale et plus précisément l'application de la doctrine ERC a engendré le classement d'une partie du site en zone Nb.
- **5ème point** : De permettre l'aboutissement du projet de réorganisation du site de l'entreprise Henrelle, spécialisée dans le commerce de matériel agricole et localisée sur la commune de Landrecies, route de Guise. Cela nécessitera la création d'un secteur Ae1 actuellement classé en zone A et Ap.

La procédure de modification est définie par les articles **L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40 et L.153-41, L.153-42, R-153-8, L.153-43 du Code de l'Urbanisme :**

Art. L153-36 :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Art. L153-37 :

«La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Art. L 153-38 :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Art L.153-40 :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Art. L153-41 :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Art L.153-42 :

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Art. R.153-8 :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

Art L.153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié 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 approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

2. Justifications du projet de modification

Approuvé et entré en vigueur en 2020, les projets et réflexions des communes nécessitent la modification du PLUi afin de permettre leur mise en œuvre.

Les ambitions portées par la procédure ne remettant pas en cause le projet de territoire du PLUi de la CCPM.

La procédure porte sur une modification du PLUI au regard des articles suivants :

Article L.153-41 du code l'urbanisme :

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

3. NATURE ET OBJETS DES MODIFICATIONS

La liste des modifications apportées aux pièces règlementaires du PLUi est présentée dans le tableau ci-dessous.

N°	Nature de la modification	Objet de la modification	Zone concernée	Documents modifiés	Commune concernée
1	Modification du zonage	Suppression d'une 1AU	1AU->Ap	Zonage	Villers Pol
2	Modification des OAP	Inversion de la temporalité des projets	1AU	OAP/RP	Obie
3	Indentification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Identification de bâtiment au titre de l'article L151-11 du CU	A	Zonage	Villereau
4	Modification du zonage	Classé les parcelles parc animalier ne présentant pas de sensibilité écologique en zone Nt afin de permettre la réalisation du projet de création d'un camping	Nl->Nt Nl->Nb	Zonage RP	Le Favril
5	Création d'un STECAL Ae1	Création d'un secteur Ae1 pour une entreprise existante et modification du zonage	A et Ap->Ae1	Zonage	Landrecies

Les modifications concernent donc les pièces suivantes :

- Le zonage
- Les OAP

Elles entrainent également une modification :

- Du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale du PLUi
- De la notice sanitaire explicative

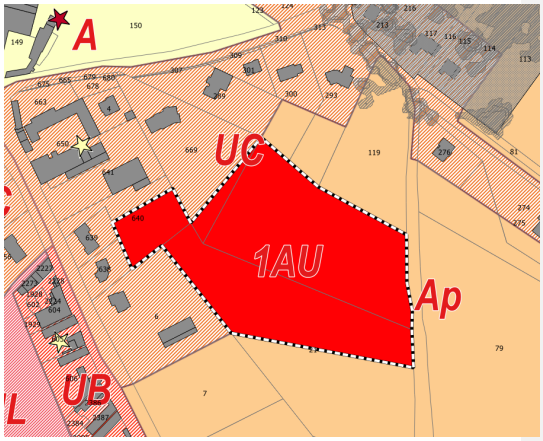
La présente notice a ainsi pour but, de présenter et de justifier les modifications effectuées sur le PLUi.

1. Modification n°1

Le PLUi approuvé en Janvier 2020 prévoit l'urbanisation d'une zone de 1.82 ha classée en 1AU sur la commune de Villers Pol.

Néanmoins, suite à l'enquête publique réalisée dans le cadre du PLUi, de nombreux riverains ont exprimé leur oppositions résolue à ce projet. La commune et la CCPM ont donc décidé de retirer cette zone dans un souci d'apaissement et de tranquilité.

Cette suppression permettra de reclasser 1.82 ha en zone Agricole (Ap) et ainsi de renforcer l'atteinte des objectifs de diminution de la consommation foncière et d'artificialisation portés par le projet de territoire du PLUi.



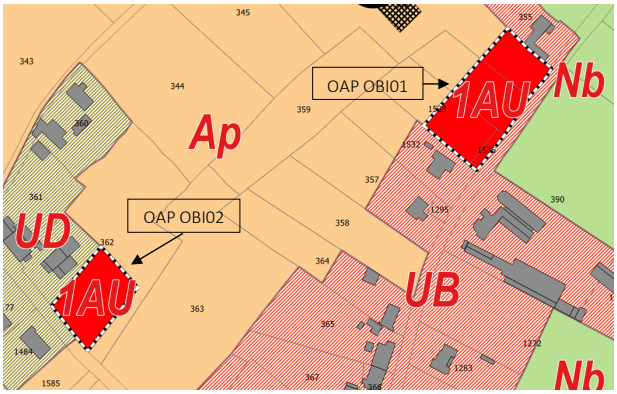
Extrait du plan de zonage du PLUi de la CCPM sur la commune de Villers Pol

2. Modification n°2

Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont démontrées la nécessité d'avoir recours à l'inscription de zone de développement de l'urbanisation en extension de la trame bâtie existante sur la commune d'Obies. En effet, les disponibilités foncières au sein de la trame urbaine ne sont pas suffisantes.

Ainsi, au regard de la morphologie et du développement de l'urbanisation, deux zones ont donc été classées en zone 1AU (OAP « OBI01 » et « OBI02 »). Ces dernières permettront de répondre aux ambitions démographiques et donc aux besoins de création de logements qui en découlent.

Le rapport de présentation permet d'avoir une vision à long terme de l'évolution du territoire en catégorisant les projets par temporalité. Ainsi, l'OAP « OBI01 » est actuellement prévue à court terme et l'OAP « OBI02 » à moyen ou long terme.



Extrait du plan de zonage du PLUi de la CCPM sur la commune de Obie

Le projet initial sur le site OBI01 consistait à la réalisation d'un béguinage. La réalisation d'une étude d'opportunité a démontré une insuffisance des besoins et surtout une absence de demande sur la commune pour ce type d'opération.

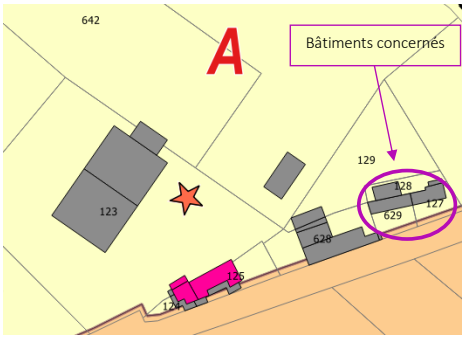
La commune souhaite donc inverser la temporalité des projets afin de ne pas bloquer le projet d'habitat (OBI02) sur une partie de la parcelle cadastrée 362 et dont l'opérationnalité apparaît plus aisée.

3. Modification n°3

Afin de répondre à l'orientation n°3 du PADD dont l'objectif est de conserver le dynamisme de l'activité agricole en accompagnant les évolutions de l'agriculture, l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 a été mobilisée au sein du PLUi.

Bien que la procédure ai fait l'objet d'une vaste concertation avec le monde agricole et que les habitants ont pu se manifester lors de l'enquête publique, il apparait aujourd'hui nécessaire de compléter l'identification réalisée sur la commune de Villereau.

Ces bâtiments sont localisés sur les terrains d'une exploitation agricole sur les parcelles 629, 128 et 127, route de Bavay le Ramponneau. Le projet consiste à créer un commerce (armurerie).



Extrait du plan de zonage du PLUi de la CCPM sur la commune de Villereau

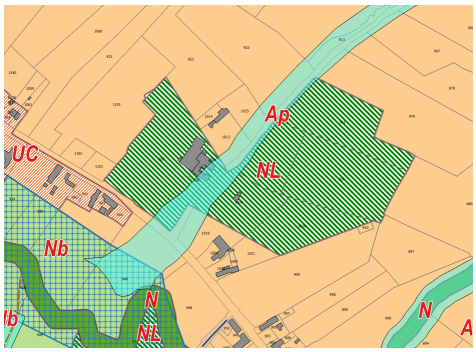
L'identification permettra d'ouvrir les possibilités de changement de vocation permis au sein des dispositions générales du règlement du PLUi.

Les bâtiments étant dégradés, cette identification permettra également d'améliorer la qualité paysagère des lieux et l'évolution positive des constructions.

Bâtiments faisant l'objet d'une identification (source : Google Street)

4. Modification n°4

Le parc animalier « le Waterlin » à Le Favril a été classé en zone Nl correspondant à un secteur naturel permettant le maintien et l'évolution des équipements d'intérêt collectif et services publics (équipements sportifs, gendarmerie …). Le règlement de ce secteur autorise :



Extrait du plan de zonage du PLUi de la CCPM sur la commune de Le Favril

- *« L'extension et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite des dispositions réglementaires du thème n°2, Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*
- *Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou qu'ils soient liées aux activités de regroupement, de tri ou de valorisation de déchets dans le cadre d'une ICPE, ou qu'ils soient liés au curage du réseau hydrographique.*
- *Les constructions principales, les annexes et extensions et les installations strictement liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (équipements sportifs et de loisirs, gendarmerie, …).*
- *Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux bureaux strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité. »*

Ce parc participe au potentiel touristique considérable existant sur le pays de Mormal. Dans la continuité de la stratégie touristique portée par le PLUi ayant pour vocation de faire du Pays de Mormal une destination touristique régionale incontournable, il convient donc d'accompagner le parc animalier dans son projet de mutation (création d'un camping) afin d'orienter davantage la vocation touristique du site.

Le propriétaire est âgé et souhaite remettre son activité dans les meilleures conditions, à savoir que le repreneur puisse se diversifier, en particulier en direction des touristes, et donc vers un camping.

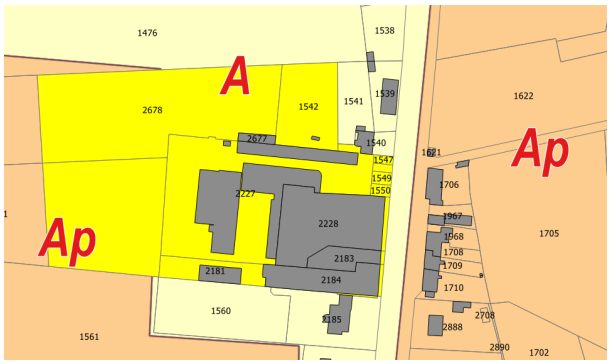
L'évaluation environnementale menée dans le cadre de la présente procédure a démontré la présence d'enjeux modérés sur certaines parcelles. Afin d'appliquer la doctrine Eviter/Réduire/Compenser, seules les parcelles qui présentent un enjeu très faible et faible seront classées en Nt. Les parcelles concernées par un enjeu modéré seront classées en Nb : « secteur naturel bocager » afin d'assurer leur préservation.

5. Modification n°5

L'entreprise Henrelle, spécialisée dans le commerce de matériel agricole est implantée route de Guise à Landrecies.

Les activités économiques localisées en dehors des enveloppes urbaines ont été classées en STECAL Ae1 «Secteur agricole permettant le développement d'activités économiques dédiées aux activités de commerces et activités de service ».

Néanmoins, l'entreprise Henrelle n'a pas été identifiée au PLUi en vigueur et est actuellement classée en zone A. Par conséquent elle se retrouve aujourd'hui bloquée dans son projet de réorganisation de son site.



Extrait du plan de zonage du PLUi de la CCPM sur la commune de Landrecies

L'objectif de la modification est de permettre la démolition et reconstruction de bâtiments vétustes situées sur la parcelle OB 2227 pour de nouveaux bâtiments plus fonctionnels. Le projet intègre également une ambition de développement sur les parcelles cadastrées 2680, 2678 et 1542 afin d'entreposer ou stocker du matériel agricole.

La modification se traduira par la création d'un STECAL Ae1 de 2.19ha.

Activités présentent en bordure de la RD934 (Source : GoogleStreet)

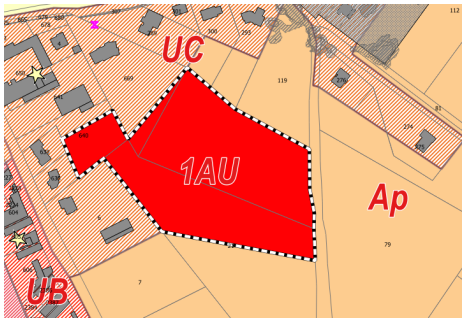
4. MODIFICATION DU ZONAGE

NB : Les modifications sont effectuées sur les deux planches « 4.1 » représentant le zonage à différentes échelles.

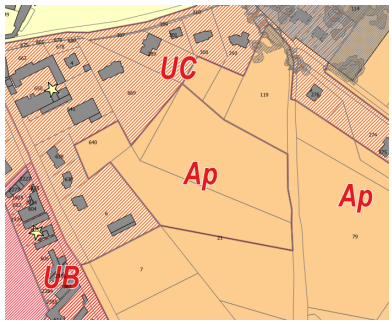
1. Point de modification n°1

Le point de modification n°1 entraine la suppression de la zone **1AU** d'une superficie de **1.83ha** sur la commune de Villers Pol au profit d'une zone **Ap**.

Zonage avant modification



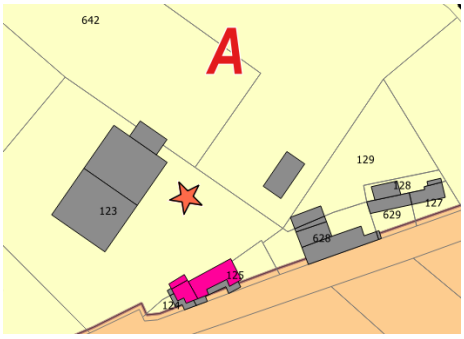
Zonage après modification



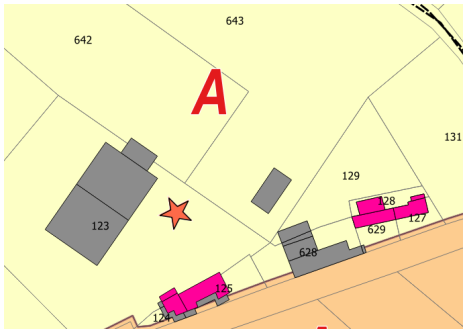
2. Point de modification n°3

Le point de modification entraîne l'identification de bâtiments localisés sur les parcelles 629, 128 et 127, route de Bavay le Ramponneau.

Zonage avant modification



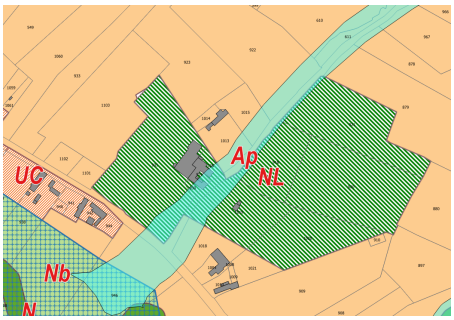
Zonage après modification



3. Point de modification n°4

Le point de modification entraine le passage du STECAL **Nl** d'une superficie de **5.54ha** en **Nt** sur une superficie de **3.11** ha et en Nb sur **2.42** hectares sur la commune de Le Favril.

Zonage avant modification



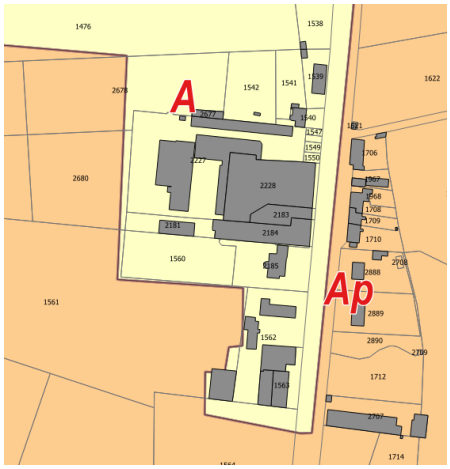
Zonage après modification

4. Point de modification n°5

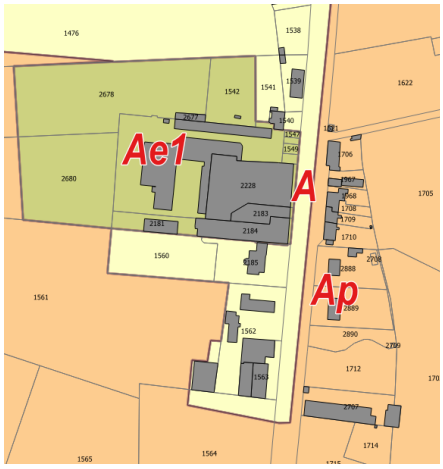
Les parcelles concernées sont aujourd'hui classées en partie en zone Ap et A.

La création d'un STECAL **Ae1** nécessitera le passage d'une zone **Ap** vers Ae1 sur une surface de **0.76 ha** et le passage d'une zone **A** vers Ae1 sur une surface de **1.43ha**.

Zonage avant modification



Zonage après modification

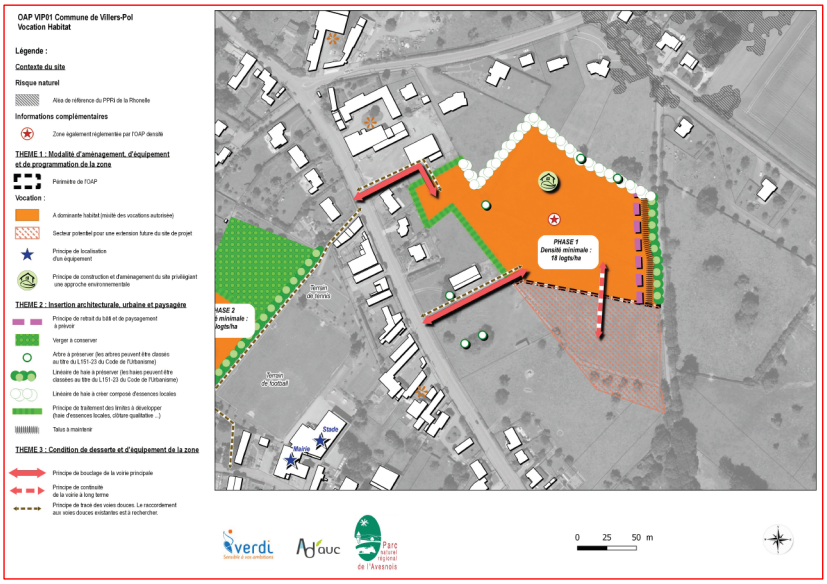


5. MODIFICATION DES OAP

1. Point de modification n°1

➢ **Modification de la pièce OAP Sectorielle**

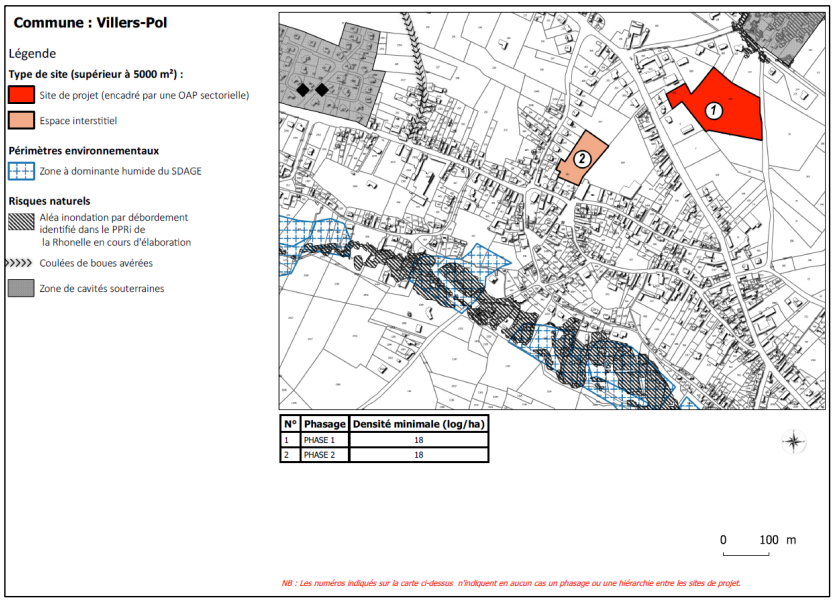
L'OAP sectorielle « VIP01 » sera supprimée du PLUi.



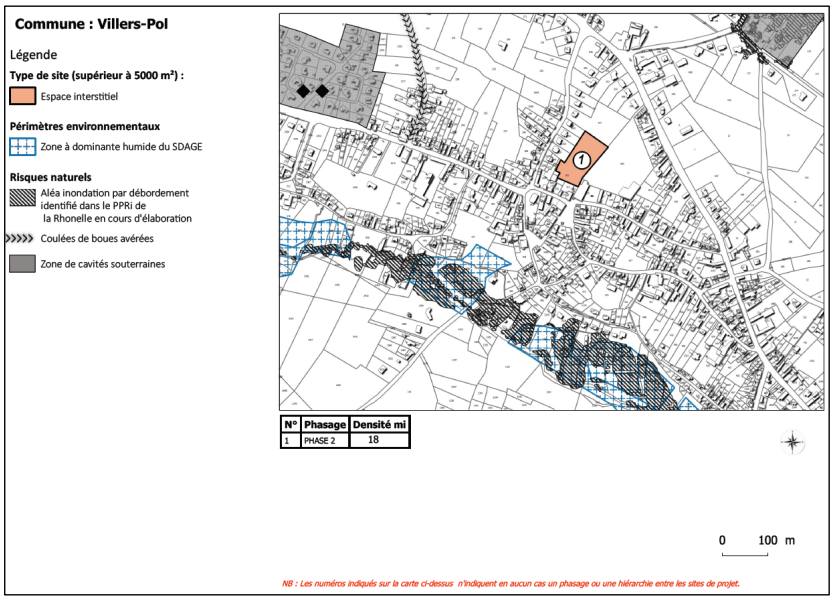
➢ **Modification de la pièce OAP Densité**

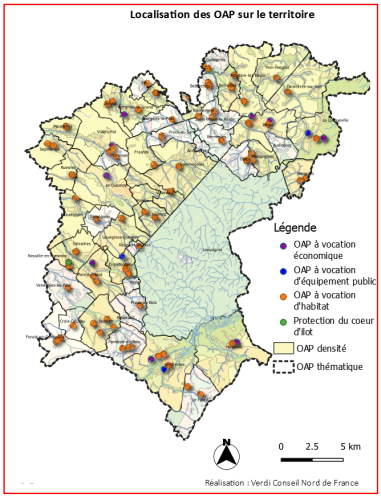
L'OAP densité réalisée sur la commune de Villers Pol sera modifiée de la façon suivante.

OAP densité avant modification



OAP densité après modification

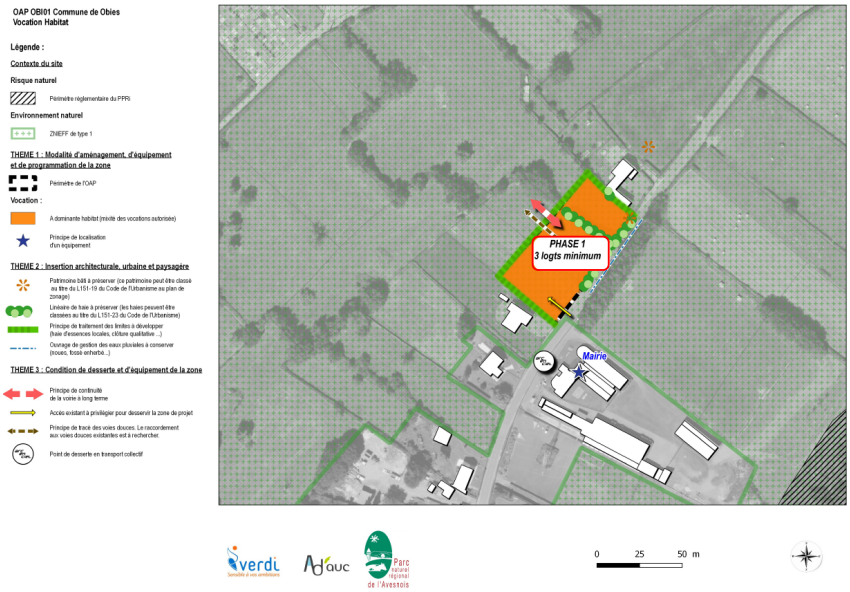




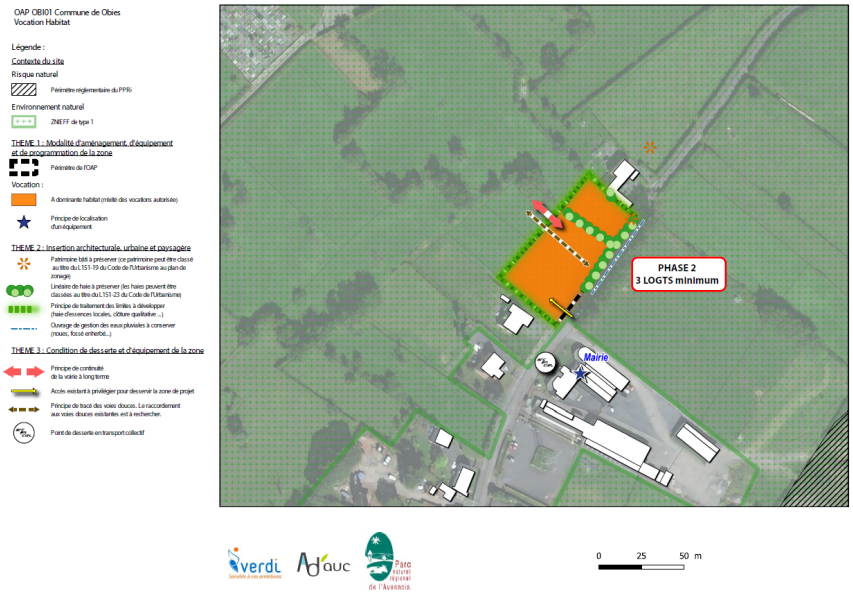
A noter que la carte de localisation des OAP (« sectorielle » et « densité » sur le territoire est remplacée pour l'ensemble des OAP sectorielles du PLUi de la CCPM.

2. Point de modification n°2

OAP sectorielle OBI01 avant modification

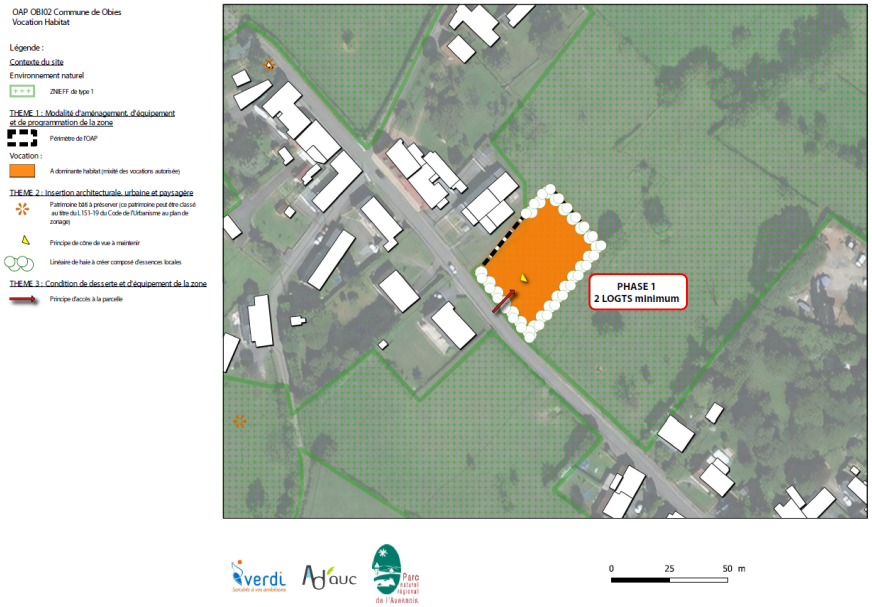


OAP sectorielle OBI01 après modification



OAP sectorielle OBI02 avant modification

OAP sectorielle OBI02 après modification



6. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés au sein du tome 2 « justifications du projet » du rapport de présentation.

- **Page 71**

*« Les sites de projets encadrés par une OAP sectorielles sont répertoriés dans le tableau ci-dessous. Au total ~~1684~~ **1651** **logements** sont constructibles. »*

Commenté [LT1]: modif

- **Page 73**

Tableau : Logements constructibles au sein des OAP sectorielles – Source : Verdi – Septembre 2019

Commune	OAP	Surface (ha)	Densité	Nombre de logement(s)
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
~~Villers-Pol~~	~~VIP01~~	~~1,83~~	~~18,00~~	~~32,94~~
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
TOTAL		~~75.33~~ **73.5**		~~1683.6~~ **1650.6**

- **Page 79,80**

Tableau : Logements constructibles par phase – Source : Verdi – Septembre 2019

Commune	EU	Surface (ha)	Phasage	Densité	Nombre de logement(s)
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
~~Obies~~	~~1~~	~~0,31~~	~~CT~~		~~3~~
Obies	2	0,17	CT		2
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
~~Villers-Pol~~	~~1~~	~~1,83~~	~~CT~~	~~18~~	~~33~~
TOTAL		~~50.7~~ **48.73**			~~941~~ **907**
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
~~Obies~~	~~2~~	~~0,17~~	~~MT~~		~~2~~
Obies	1	0,31	MT		3
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
TOTAL		~~23,53~~ **23.67**			~~509~~ **510**

- **Page 82**

*« Au total, ~~2248~~ **2215** **logements sont constructibles** au sein des sites de projets identifiés par les élus et l'intercommunalité ».*

- **Page 91, 92**

Tableau: Comparaison des besoins avec la programmation à l'horizon du PLUi – Source : Verdi – Septembre 2019

Commune	Total maintien et croissance	Logements constructibles à l'extérieur de l'enveloppe urbaine (OAP)	Logements constructibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (OAP)	Logements constructibles dans l'enveloppe (dents creuses et espaces interstitiels)	Logements vacants à réhabiliter	Total logements constructibles ou à réhabiliter	Bilan des logements constructibles par rapport aux besoins
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
Villers-Pol	67	~~33~~ 0	12	20	12	~~77~~ 44	~~10~~ -23
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
Total	**2442**	~~800~~ **767**	**660**	**850**	**431**	~~2742~~ **2709**	~~299~~ **266**

- **Page 102, 103**

« Sur l'ensemble des sites répertoriés, ~~133~~ 132 sites se situent à l'extérieur de l'enveloppe urbaine et génèrent une artificialisation des sols. »

Commenté [LT2]: MODIF

Mis en forme : Police :Italique, Couleur de police : Rouge, Barré, Non Surlignage

Mis en forme : Police :Italique, Couleur de police : Rouge, Non Surlignage

Mis en forme : Police :Italique, Non Surlignage

Tableau : Bilan des sites de projet à dominante habitat – Source : Verdi – Septembre 2019

Commune	Surface (ha)
[…]	[…]
Villers-Pol	~~1,83~~ 0
[…]	[…]
Total	~~52.01~~ 50.18
Artificialisation entre 2017 et 2019	7,89
Exclusion des doublons	*1,66*
TOTAL	**~~58.24~~ 56.41**

** Les doublons désignent les sites qui interviennent dans le calcul de l'artificialisation entre 2017 et 2019 ET dans les sites de projet (il s'agit le plus souvent de « coups partis ».)*

« Au total, ~~58.24~~ 56.41 ha seront artificialisés. *Toutefois cette urbanisation s'effectuera de manière phasée dans le temps.*

Commenté [LT3]: MODIF

[…]

La phase n°2 représente une surface de ~~19,76~~ 17.93 ha. Il s'agit des sites de projet choisis par la CCPM et les élus pour répondre aux objectifs de maintien et de croissance de la population.

Comparativement à la période passée (2005/2015), ***le projet de territoire à l'horizon du PLUi (phase 1 et phase 2) représente une réduction de l'artificialisation de ~~97.62~~ 99.45 ha.*** *En effet, l'habitat et ses espaces végétalisés rerpésentaient sur 10 ans 140,7 ha. »*

- **Page 105**

« Au total, le PLUi permet de diminuer de ~~115.02~~ 116.85 ha les zones ouvertes à l'urbanisation.

Commenté [LT4]: MODIF

Tableau : Evolution entre les documents communaux et le PLUi – Source : Verdi – Septembre 2019

Bilan des surfaces des documents existants		Bilan des surfaces du PLUi	
Zone U	2300,04	Zone U	2736,67
Zone AU	214,94	Zone AU	~~100.32~~ 98.49
Zone A	17548,05	Zone A	20710,32
Zone N	8554,72	Zone N	23026,67
Zone Nh	*22,54*		
Total	**28640,29**	~~46574.18~~	**46574,59**

Commenté [LT5]: MODIF

« […]

La surface impactée est estimée à ~~73~~ environ 71 ha. »

- **Page 106**

« Sur les ~~128~~ 127 sites de projets qui impactent une zone agricole, 52% sont à vocation résidentielle, 10% à vocation économique et 38% sont destinés aux équipements.

Commenté [LT6]: MODIF

Toutefois, rappelons qu'entre les documents communaux et le PLUi, les zones à urbaniser ont diminué de ~~114.62~~ 116.44 ha dont une partie a été reclassée dans la zone agricole. Les chiffres sont parlants puisque la zone agricole représente 45% du territoire contre 0,2% pour les zones à urbaniser. »

Commenté [LT7]: MODIF

- **Page 149**

Tableau : Liste des sites classés en secteur Ae – Source : Verdi – Septembre 2019

Commune	Nature de l'activité	Classement	Surface (ha)
[…]	[…]	[…]	[…]
LANDRECIES	Commerce de matériel agricole	Ae1	2.19
Total			**~~8,03~~ 10.22 ha**

- **Page 158**

Tableau : Détail des STECAL du PLUi – Source : Verdi – Septembre 2019

Secteur	Commune	Nature du projet ou de l'activité	Surface
[…]	[…]	[…]	[…]
~~Nt~~ Nt	Le Favril	Parc du Waterlain	~~5,55~~ 3.11
[…]	[…]	[…]	[…]

- **Page 164**

« Les paragraphes qui suivent permettent d'illustrer chaque STECAL d'un exemple. «

[…]

La commune de Le Favril accueille le parc animalier de Favril et participe de fait au potentiel touristique considérable existant sur le pays de Mormal. Dans la continuité de la stratégie touristique portée par le PLUi ayant pour vocation de

faire du Pays de Mormal une destination touristique régionale incontournable, il convient donc d'accompagner le parc animalier dans son projet de mutation (création d'un camping) afin d'orienter davantage la vocation touristique du site par son classement en Nt.

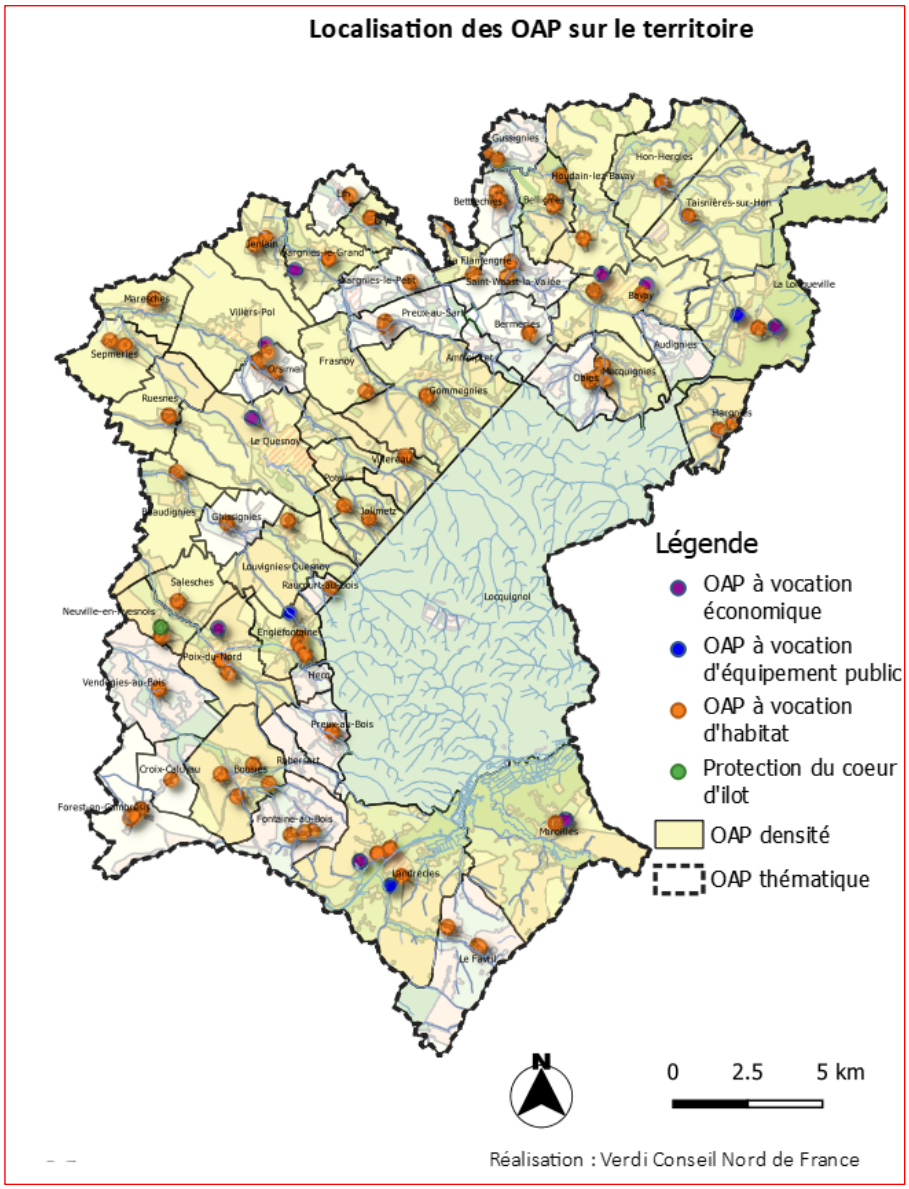
Le propriétaire est âgé et souhaite remettre son activité dans les meilleures conditions, à savoir que le repreneur puisse se diversifier, en particulier en direction des touristes, et donc vers un camping. »

- **Page 166**

Bilan des surfaces par zone			
UA	159,07	A	~~12058,58~~ 12057.15
UAa	1,73	Ae1	~~5,92~~ 8.11
UB	1084,22	Ae2	0,55
UBa	7,84	Ae3	1,57
UC	875,55	Ap	~~8616.21~~ 8617.28
UD	358,76	Apzh	27,69
UE	95,73	**Total (ha)**	**~~20711.42~~ 20713.25**
UEc	32,22	N	15296,04
UEg	38,51	Na	0,81
UEs	1,58	Nb	~~7387.94~~ 7390.36
UEz	12,43	Nc	107,63
UL	20,40	Ng	117,96
UP	57,51	Ng1	2,30
UPa	0,02	NL	~~77,10~~ 71.56
UPb	0,29	NL1	1,20
UPc	8,07	Nt	~~26,18~~ 29.29
Upm	3,68	Nt1	8,98
UT	1,41	Nt2	0,53
Total (ha)	**2759,52**	**Total (ha)**	**23026.67**
1AU	~~34.39~~ 32.56		
1AUp	22,24		
2AU	1,20		
1AUE	21,29		
1AUEr	20,58		
Total (ha)	**~~99,3~~ 97.47**		

Commenté [LT8]: MODIF

- Page 196


Localisation des OAP sur le territoire
Légende
OAP à vocation économique
OAP à vocation d'équipement public
OAP à vocation d'habitat
Protection du coeur d'ilot
OAP densité
OAP thématique
N
0
2.5
5 km
Réalisation : Verdi Conseil Nord de France

- Page 201,202

« 3.Bilan des sites de projet encadrés par une OAP sectorielle »

Tableau : Logements constructibles au sein des OAP sectorielles – Source : Verdi – Septembre 2019

Commune	OAP	Surface (ha)	Densité	Nombre de logement(s)
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
~~Villers Pol~~	~~VIP01~~	~~1,83~~	~~18,00~~	~~32,94~~
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
TOTAL		~~**75.39**~~ **73.56**		~~**1687.54**~~ **1654.6**

- Page 220, 221, 222

« 3.Bilan de la densité »

Tableau: Calcul de la densité – Source : Verdi – Septembre 2019

Commune	Surface	Phasage	Densité	Nombre de logements constructibles
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
~~Villers Pol~~	~~1,83~~	~~CT~~	~~18~~	~~33~~
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
Sous total	~~*53,22*~~ *51.39*		*22*	~~*1184,07*~~ *1151.07*
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
TOTAL	~~**75,22**~~ **73.39**		**26**	~~**1944**~~ **1911**

Au total, l'ensemble des sites de projet de plus de 5000 m² (toute phase confondue) permettent la construction de ~~1944~~ 1 911 logements sur ~~75.22~~ 73.39 ha, soit **une densité moyenne minimale de 26 log/ha.** Le résultat est satisfaisant au regard des densités actuellement observées sur le territoire et répond aux objectifs au sein du PADD.

Les éléments apparaissant en rouge sont modifiés au sein du tome 3 « Evaluation environnementale partie 1.3.2 « volet environnement » » du rapport de présentation.

- **Page 41**

« *Le tableau ci-dessous reprend les codes des* ***zones de projets*** *(identiques aux codes des OAP) classées par commune et en fonction des zonages cités ci-dessus. Les cartes de localisation de ces projets sont en annexe.*

Code projet	OAP	En ZNIEFF I	En espace naturel réglementaire	En zone humide (SDAGE)
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
~~VIP01~~	*			
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]

- **Page 44**

« Les STECAL

Concernant les ***STECAL****, le tableau ci-dessous les reprend par commune en fonction de leur vocation et des enjeux.* »

STECAL	Commune	Vocation	ZNIEFF I	Zone humide SAGE	Zone humide SDAGE	PPRN/AZI	Plan d'eau
Ae	Orsinval	Secteur agricole permettant le développement d'activités économiques					
	Gommegnies						
	Wargnies-le-Grand						
	Sepmeries						
	Robersart						
	Bellignies						
	Landrecies		x				
[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]	[…]
NL	Locquignol	Secteur naturel permettant le maintien et l'évolution des équipements (sportifs, loisirs …)	x				
	Locquignol Haisnes		x		x		x
	Hon-Hergies est				x	x	x
	Hon-Hergies ouest						
	Mecquignies						
	Wargnies-le-Grand						
	Hargnies		x				
	Jenlain						
	Louvignies-Quesnoy				x	x	
	Louvignies-Quesnoy sud		x		x	x	
	Taisnières-sur-Hon					x	
	Preux-au-bois centre				x	x	x
	Preux-au-bois Sud						
	Preux-au-bois Nord						
	Sepmeries						
	Bavay						x
	Houdain-lez-Bavay						
	La Longueville étang		x		x		x
	La Longueville		x				
	Bousies nord				x	x	
	Bousies sud				x	x	
	Le Quesnoy Nord						
	Le Quesnoy Sud						

STECAL	Commune	Vocation	ZNIEFF I	Zone humide SAGE	Zone humide SDAGE	PPRN/AZI	Plan d'eau
	Le Favril sud		x		x		
	~~Le Favril nord~~		~~x~~				
	Maroilles		x	x	x	x	
	Englefontaine, Louvignies-Quesnoy					x	
	Bry						
	Fontaine-au-bois						
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
	Preux-au-bois						
	Villereau		x				
	Bettrechies		x				
	Hon-Hergies				x		
	Hon-Hergies					x	
	Mecquignies					x	
	Gommegnies	Secteur naturel permettant le maintien ou le développement d'hébergement touristique			x	x	x
Nt	Bermeries				x	x	
	Frasnoy						
	Maroilles						
	Maroilles						
	Le Favril nord		x				
	Locquignol		X				
	Bellignies		x			x	
	Bellignies		x			x	

- **Page 46**

« *Les STECAL Nt correspondent majoritairement à des campings et centres de loisirs déjà existants qui ne prévoient pas d'extensions, ce qui n'occasionnera donc pas d'impacts supplémentaires. A noter que le parc animalier de Le Favril a également été classé en partie en Nt afin de faciliter la reprise de l'activité. Ce choix s'effectue dans une optique de répondre aux objectifs du PADD en matière d'éco-tourisme.*

Des inventaires écologiques ont été menés afin de vérifier la sensibilité écologique du site. Ainsi, les secteurs du parc ayant une sensibilité modérée ont été classée en zone Nb.

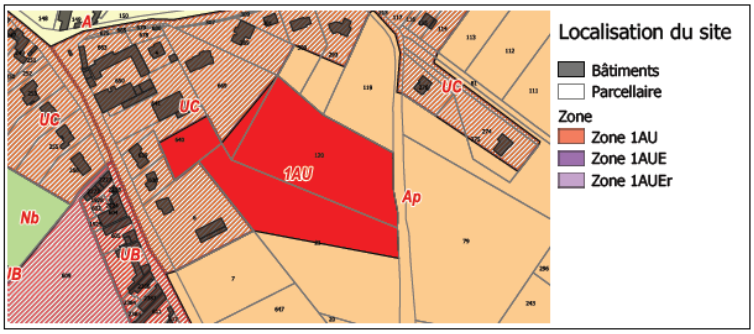
Commenté [LT9]: A modifier !!!!!!!

»

7. MODIFICATION DE LA NOTICE SANITAIRE EXPLICATIVE (PIECE 5.3.1)

La suppression de la zone 1AU de Villers Pol entraine les cartographies permettant de localiser les réseaux à proximité des sites de projets.

Zone 1AU de la commune de Villers-Pol



8. ANNEXE 1 : ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA PROCEDURE

Envoyé en préfecture le 28/01/2021
Reçu en préfecture le 28/01/2021
Affiché le
ID : 059-200043321-20210128-04_2021ARR-AR

Pays de Mormal
Communauté de Communes

Arrêté N°03/2021

prescrivant une procédure de modification de droit commun du PLUi sur les communes de Villers Pol, Le Quesnoy, Obies, Villereau, Le Favril et Landrecies

Le Président de la Communauté de Communes du Pays de Mormal

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 153-37

Vu le Code de l'Environnement

Vu le PLUi approuvé le 29/01/2020

Considérant que la commune de Villers Pol et le pays de Mormal souhaitent lutter contre l'artificialisation des terres agricoles, et dans un souci de gestion économe de l'espace, expriment la volonté que la zone 1AU soit supprimée. Cette dernière a par ailleurs suscité des controverses chez les riverains dont certains ont exprimé leur opposition résolue lors de l'enquête publique sur le PLUi. Cette zone est donc aussi retirée dans un souci d'apaisement et de tranquillité publique.

Considérant que la commune de Le Quesnoy est en cours de réflexion sur le réaménagement urbain du secteur situé autour des anciens silos UNEAL, en vue de la création éventuelle d'un lotissement d'habitation, en lien notamment avec l'EPF. Il apparaît nécessaire de cadrer les perspectives de développement urbain sur ce secteur à destination de futurs investisseurs par la création d'une OAP sectorielle.

Considérant sur la commune d'Obies que les constructions envisagées, et notamment le béguinage, ne pourront pas se réaliser prochainement sur les parcelles 1533-1534-0348 réglementées par l'OAP OB 101, alors qu'il existe un projet d'habitat pouvant se concrétiser à très court terme sur le terrain cadastré 0352 réglementé par l'OAP OB102. Les temporalités seront donc inversées : l'OAP OB102 permettra, au terme de la procédure, une ouverture à l'urbanisation à court terme de la parcelle 0352. Les parcelles 1533-1534 et 0348 seront réglementées par une OAP de moyen ou long terme.

Envoyé en préfecture le 28/01/2021
Reçu en préfecture le 28/01/2021
Affiché le
ID : 059-200043321-20210126-04_2021ARR-AR

Considérant que la commune de Villereau a sur son territoire des bâtiments agricoles très dégradés, en particulier sur les parcelles OA 0128-0127 et OA 0629. Afin de permettre une mutation de ces espaces classés en zone agricole, l'objet de la modification est d'autoriser le changement de destinations sur les bâtiments des parcelles précitées au titre de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme.

Considérant à Le Favril qu'il est nécessaire de faciliter la mutation du parc animalier le Waterlin, il est proposé de faire évoluer les possibilités réglementaires d'implantation sur le site, en particulier en direction du tourisme, vers la création d'un camping.
C'est pourquoi, le zonage sera modifié afin de passer d'une zone Nl en zone Nt. Le règlement écrit de la zone Nt permettra également la création de campings.

Considérant que l'entreprise Henrelle, spécialisée dans le commerce de matériel agricole souhaite réorganiser son site de Landrecies, route de Guise. Pour ce faire elle a le projet de démolir une partie des bâtiments vétustes situés sur cette parcelle et celles attenantes : OB 2680, OB 2678, OB 2677, OB 1542. L'ensemble étant classé en zone agricole, la modification consiste à autoriser sur les parcelles OB 2227, OB 2680, OB 2678, OB 2677, OB 1542 la création d'un secteur Ae1 permettant la diversification économique. Le règlement de la zone Ae1 sera modifié. La mention « existantes à la date d'approbation du PLUi » sera supprimée.

Considérant que le dossier de modification contenant l'évaluation environnementale, sera notifié aux personnes publiques associées, à la CDPENAF et à l'autorité environnementale, avant d'être soumis à enquête publique, conformément au code de l'urbanisme.

Considérant qu'à l'issue de la remise du rapport du commissaire enquêteur, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, sera présenté au conseil communautaire pour approbation.

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification de droit commun du PLUi est engagée.

Article 2 : La procédure de modification de droit commun porte sur les points suivants :

- La suppression de la zone 1AU de Villers Pol.
- La création d'une OAP sectorielle à Le Quesnoy.
- La modification des OAP OB 101 et OB 102 à Obies.
- L'inscription sur le zonage d'un changement de destination sur les bâtiments situés sur les parcelles OA 0127-OA0187 et OA 0629 à Villereau.
- Le remplacement de la zone Nl du Waterlin par une zone Nt sur Le Favril et la modification du règlement écrit qui s'y attache.
- L'inscription d'un secteur de zone Ae1 sur les parcelles OB 2227, OB 2680, OH 2678, OB 2677, OB 1542 à Landrecies permettant le développement de l'entreprise Henrelle. Le règlement de la zone Ae1 sera modifié.

Article 3 : Le dossier de modification de droit commun constitué et en particulier l'évaluation environnementale, sera transmis à l'autorité environnementale pour avis.

Article 4 : La CDPENAF sera saisi pour avis.

Envoyé en préfecture le 28/01/2021
Reçu en préfecture le 28/01/2021
Affiché le
ID : 059-200043321-20210128-04_2021ARR-AR

Article 5 : Le pays de Mormal notifiera le dossier à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'aux maires des communes concernées conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme.

Article 6 : La procédure de modification du PLUi fera l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

Article 7 : A l'issue de l'enquête publique, le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public.

Article 8 : Le dossier d'approbation de la modification de droit commun du PLUi sera présenté par le président en conseil communautaire qui en délibèrera.

Article 9 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicités. Il sera affiché dans les mairies des communes concernées et au siège de la communauté pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Copie de cet arrêté sera adressé à monsieur le préfet.

Le Quesnoy, le 28 JAN. 2021

Le Président
Guislain Cambier