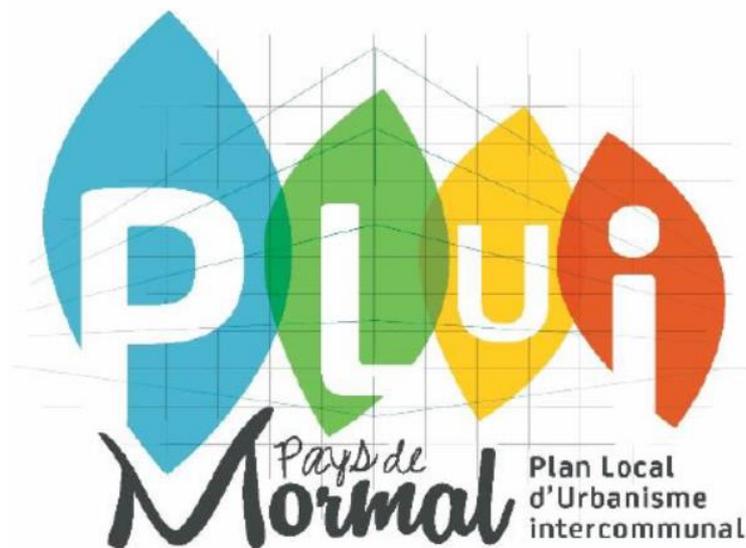


Communauté de Communes du Pays de Mormal

## Procédure de révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



## Conférence des Maires

# 1- Rappel de l'objet de la procédure de Révision allégée n°3

## Procédure de révision allégée n°3 du PLUi

### 1- Rappel de l'objet de la procédure

#### L'objet de la procédure :

Modifier un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur la commune de Villers-Pol.

Sur la commune de Villers-Pol, il existe un pépiniériste sur la RD 129.

Sur le plan réglementaire le site est classé en secteur de zone Ae3, permettant uniquement l'exercice de l'activité de pépiniériste. Conformément au code de l'urbanisme, il s'agit d'un STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, dont l'ouverture est soumise à avis de la CDPENAF en vue de lutter contre le mitage et l'artificialisation en milieu agricole.

L'activité du pépiniériste ayant cessé, et dans le but d'anticiper une potentielle friche en facilitant la reprise du site, la présente révision allégée a pour objectif de **reclasser la zone Ae3 en Ae1, et d'en assouplir les règles.**

La volonté première étant véritablement **d'éviter la création d'un délaissé** urbain sur un secteur stratégique localisé en entrée de bourg au sein de la zone agricole.

## Procédure de révision allégée n°3 du PLUi

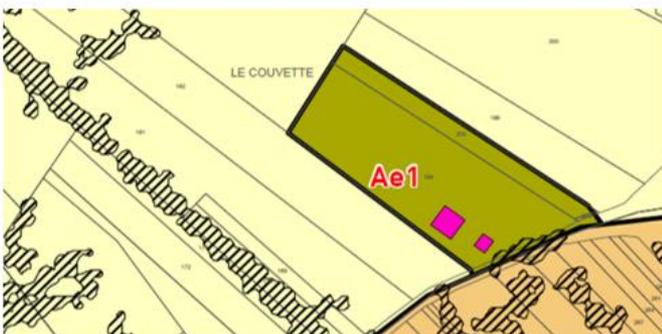
### 1- Rappel de l'objet de la procédure

Adaptation du règlement graphique (plan de zonage)

Extrait du règlement graphique du PLUi approuvé - Commune de Villers-Pol



Correction envisagée dans le cadre de la révision allégée n°3 du PLUi - Commune de Villers-Pol



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

*La délimitation du secteur initial n'a pas été modifiée.*

*Le secteur Ae3 de la commune de Villers-Pol, qui est un secteur agricole permettant le développement d'une pépinière, **devient ainsi un secteur Ae1, c'est-à-dire un secteur agricole permettant le développement d'activités économiques dédiées aux activités de commerces, de service et de bureau.***

*Ce changement d'appellation permet d'envisager une reconversion pour ce site au regard de la cessation d'activités du pépiniériste.*

# 2- Les étapes de la procédure de Révision allégée n°3

### 2- Les étapes de la procédure

#### L'objet de la procédure :

Modifier un STECAL sur la commune de Villers-Pol (Ae3 -> Ae1).

#### Les étapes de la procédures :

- Délibération de prescription du Conseil Communautaire : 14 octobre 2020 ;
- Phase technique (études et rédaction des documents) ;
- Phase de concertation durant toute la durée de la procédure ;
- Arrêt de la révision allégée n°3 et bilan de la concertation : délibération du 24 mars 2021 ;
- Transmission du dossier auprès de la CDPENAF ;
- Réunion d'examen conjoint des PPA : 16 juin 2021 ;
- Enquête publique : du 15 septembre 2021 au 15 octobre 2021

# 3- Les conclusions et adaptations éventuelles

### 3- Les conclusions et adaptations éventuelles

#### Avis de la CDPENAF:

La procédure a nécessité la consultation de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers). Dans ce cadre, la Commission a rendu **un avis défavorable à l'unanimité**.

#### Suite à la réunion d'examen conjoint :

Après échanges, la décision conjointe de Monsieur le Maire et de la Communauté de Communes du Pays de Mormal est de **reclasser le STECAL Ae3 en zone agricole A**, en veillant à autoriser les activités de diversification liées à l'exploitation agricole, ouvrant ainsi de nouvelles possibilités de reconversion du site.

### 3- Les conclusions et adaptations éventuelles

#### Suite à l'enquête publique :

- L'enquête publique a permis au public de formuler ses observations durant 31 jours :
  - En consultant le dossier sous format papier au sein de la communauté de communes (registre papier);
  - Lors des permanences du Commissaire Enquêteur ;
  - Par voie dématérialisée sur le site de la CCPM ou par mail.
  
- Le Commissaire Enquêteur a reçu :
  - 3 personnes lors des permanences, sollicitant un reclassement en zone agricole A ;
  - Le public s'est peu exprimé sur la procédure.

### 3- Les conclusions et adaptations éventuelles

#### Suite à l'enquête publique :

- Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS D'FAVORABLE** au projet de modification du STECAL sur la commune de Villers-Pol.
- Les conclusions et adaptations sont présentées ci-après :
  - Le projet est imprécis (absence de projet bien défini en lien avec les activités agricoles) et présente des ambiguïtés ;
  - Le projet ne tient pas compte du passage d'un gazoduc ;
  - Le projet peut porter atteinte à l'environnement de par le mitage de la zone agricole et l'atteinte aux paysages ;
  - Les inconvénients sont supérieurs aux avantages.

## Procédure de révision allégée n°3 du PLUi

# Conclusion

## Procédure de révision allégée n°3 du PLUi

### Conclusion

Au regard de l'avis de la CDPENAF, des PPA et suite à l'enquête publique, le dossier sera adapté :

- Sur le plan de zonage :
  - ✓ Le STECAL Ae3 est supprimé et remplacé par une zone agricole ;
  - ✓ Le changement de destination des bâtiments est supprimé.
- Sur le règlement écrit :
  - ✓ Les règles du secteur Ae3 sont supprimées ;
  - ✓ Les adaptations initialement portées au STECAL Ae1 sont abandonnées.