

Communauté de Communes du Pays de Mormal

Révision Allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Compte-rendu - Réunion d'Examen Conjoint des Personnes Publiques Associées

Le 16/06/2021 à 11h10 à Maroilles

Etaient présents :

Communauté de Communes du Pays de Mormal :

M. DELCROIX Sébastien Chef du Service Urbanisme

Elus de la Communauté de Communes du Pays de Mormal :

M. YZANIC Olivier Maire de Villers-Pol

DDTM du Nord :

M. APPLINCOURT Frédéric Référent Territorial Avesnois – DDTM 59

Département du Nord :

Mme FAGOT Nathalie Chargée de Mission Aménagement

Parc Naturel Régional de l'Avesnois :

Mme BURY Corinne Responsable du pôle urbanisme

Syndicat Intercommunal et mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois :

M. BERLAND Pascal Chargé du suivi du SCoT et PDU

Bureau d'études Auddicé :

Mme PIMBERT Eloïse Cheffe de projet en urbanisme

Votre interlocutrice :

SCHMITT Julie

Cheffe de projet en urbanisme
julie.schmitt@auddice.com
Port : 07 86 98 67 09

AUDDICE URBANISME
ZAC du Chevalement - Rue des Molettes
59286 ROOST WARENDIN
Tél : 03 27 97 36 39 - Fax : 03 27 97 36 11

Introduction

M. DELCROIX précise que sont excusés Monsieur le Président du Pays de Mormal et M. BAJEUX Antoine chargé de mission au sein de la Chambre d'Agriculture.

M. DELCROIX remercie les participants et rappelle que l'objet de cette réunion d'examen conjoint est de présenter le projet de Révision Allégée n°3 du PLUi du Pays de Mormal portant sur la modification d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur la commune de Villers-Pol.

Après avoir réalisé un tour de table, M. DELCROIX laisse la parole à Mme PIMBERT, qui remplacera Mme Julie SCHMITT du bureau d'études Auddicé Urbanisme qui accompagne la collectivité dans le cadre des révisions allégées du PLUi.

Le Bureau d'Etudes rappelle les différentes phases de la procédure de révision allégée n°3 du PLUi du Pays de Mormal, à savoir :

- La délibération initiale prescrivant la révision allégée du PLUi a été prise en Conseil Communautaire le 14 octobre 2020 ;
- Une première phase technique a permis de réaliser la notice et les adaptations aux différentes pièces du PLUi ;
- Une phase de concertation a été réalisée durant toute la durée de la procédure, celle-ci comprenait notamment : la mise en place d'un registre de concertation dans les mairies concernées, la mise à disposition des documents dans les mairies concernées ainsi qu'au sein de la CC du Pays de Mormal et la mise à disposition sous format dématérialisé sur le site internet de la communauté ;
- L'arrêt de projet de la révision allégée n°3 et du bilan de la concertation a été pris par délibération en date du 24 mars 2021 ;
- En parallèle le dossier a été transmis à l'Autorité Environnementale, aux Personnes Publiques Associées, ainsi qu'à la CDPENAF ;
- La présente réunion porte sur l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, dont le compte-rendu sera annexé au dossier d'Enquête Publique.

Pour rappel, la procédure de révision allégée n°3 porte sur la modification du STECAL sur la commune de Villers-Pol. En effet, la commune disposait auparavant d'une activité de pépiniériste que le PLUi avait choisi d'intégrer en secteur Ae3 dit « STECAL », c'est-à-dire un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, où seules les activités de pépiniéristes sont autorisées.

Toutefois, l'activité du pépiniériste étant à l'arrêt, et dans le but d'anticiper une potentielle friche en facilitant la reprise du site, l'objet de la présente révision allégée serait de procéder au changement de destination de la zone Ae3 en Ae1, et d'en assouplir les règles, notamment, en autorisant une nouvelle sous-destination et en augmentant légèrement l'emprise au sol. 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.

Le Bureau d'Etudes indique que la commune fait également l'objet d'une procédure de révision allégée menée dans le cadre des études paysagères relatives à la loi Barnier (se référer à la révision allégée n°1). Bien que le site ne soit pas particulièrement concerné par le retrait de 75 m, des mesures d'accompagnement et de réduction ont été proposées (notamment la plantation d'une haie diversifiée en double rang) afin de mieux intégrer le site dans son environnement paysager.

La présente révision entraîne une modification du règlement écrit & graphique en modifiant le STECAL Ae3 en Ae1.

A noter, la procédure de révision allégée n°3 a nécessité de consulter 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. Ainsi, le choix du devenir de ce STECAL Ae3 se pose.

- Remarque de Monsieur le Maire de Villers-Pol : Cela restreint le champ des possibilités et pose question quant à la reconversion de ce site classé en STECAL. Etant également issu du milieu agricole, j'ai pu observer les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme. Autrefois on pouvait consommer voire surconsommer des terres agricoles sans que personne ne s'en soucie, alors qu'aujourd'hui, tout est verrouillé et cela peut rapidement devenir un frein pour le développement des activités.

- Remarque de la DDTM du Nord : L'avis de la CDPENAF est certes défavorable, mais il est précisé que les services de la DDTM reviendront vers le porteur de projet afin de le conseiller et de détailler les éléments de motivation qui ont conduit à rendre cet avis. Ainsi, il s'avère que l'activité du pépiniériste n'a malheureusement pas pu se concrétiser dans le temps et que le site est actuellement à l'abandon. Le projet de révision allégée n°3 porte, en plus de l'évolution du secteur Ae3 en Ae1 ; sur une augmentation de la capacité d'accueil du site en passant de 20 à 30% d'emprise au sol, en élargissant également les sous-destinations autorisées. La DDTM souhaite rappeler que l'acronyme STECAL signifie bien « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » ce qui induit un encadrement assez strict sur le site (type de construction, emprise au sol, hauteurs, etc.). Ainsi, l'occupation du sol doit être assez précise et les possibilités de construire réduites pour éviter un mitage en milieu agricole. Ici, la liste des sous-destinations autorisées est trop large et ne correspond pas à la vocation première d'un STECAL. Quel type d'activité souhaitez-vous voir s'implanter sur le site, quel est le devenir de ce STECAL si autant d'activités y sont autorisées ?

- Remarque de la CC du Pays de Mormal : Il nous est impossible à ce stade de définir précisément un type d'activité. L'objectif étant de diversifier les activités pour attirer de potentiels acquéreurs. A ce stade, le site est classé en Ae3 pour une activité de pépiniériste, l'activité ayant cessé, le secteur est verrouillé et aucune autre activité ne peut s'y implanter. Seules deux solutions sont envisageables : maintenir le secteur en Ae3 avec pour enjeu de trouver un repreneur pour la pépinière ou reclasser le site en zone agricole.

- Remarque de Monsieur le Maire de Villers-Pol : Si le site est reclassé en agricole, cela signifie que des bâtiments agricoles de 10 m de haut pourraient venir s'implanter sur le secteur ?

- Remarque de la CC du Pays de Mormal : Une des possibilités serait par exemple d'ouvrir aux activités de maraichage en secteur Ae3, en autorisant la création d'un point de vente lié à l'activité.

- Réponse du PNR de l'Avesnois : L'objectif étant de s'assurer que ce secteur puisse se développer de manière mesurée et ne pas venir créer une zone d'activités sur un STECAL. Il faut être prudent et ne pas autoriser le mitage en zone agricole. Y a-t-il d'autres demandes sur le territoire ?

- Remarque du bureau d'études : Si le site est reclassé en zone agricole, il faudra veiller à bien autoriser les activités de diversification liées à l'exploitation agricole (article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime). Il faut pouvoir favoriser la reprise d'une activité sur le site pour éviter la création d'une friche.

- Remarque de la DDTM du Nord : Les deux solutions peuvent s'entendre.

- Remarque de Monsieur le Maire de Villers-Pol : Le problème tient également dans le prix de vente trop élevé du terrain, ce qui peut contribuer à dissuader de potentiels acquéreurs de

s'installer. Le pépiniériste souhaitait revendre au prix d'achat initial, avec l'estimation des constructions.

- Remarque de la DDTM du Nord : Cela ne peut constituer un élément de motivation.
- Remarque conjointe de la CC du Pays de Mormal & de Monsieur le Maire de Villers-Pol : L'avis de la CDPENAF est sensé et peut s'entendre, il paraît donc plus raisonnable de le suivre. La communauté partage l'avis de Monsieur le Maire, qui opte pour un reclassement du secteur Ae3 en zone agricole (A).
- Remarque de la DDTM du Nord : Les bâtiments pourront donc être repris dans le cadre d'une activité en lien avec la profession agricole.
- Remarque du PNR de l'Avesnois : Le secteur se localise en entrée de commune, à proximité de l'échangeur, des prescriptions en termes d'intégration paysagère ont-elles été édictées ? Il pourrait être intéressant d'intégrer des préconisations au sein d'une OAP ou une protection des haies ? Le PNRA rappelle qu'il se tient à la disposition du porteur de projet s'il souhaite des conseils ou un accompagnement complémentaire. Des bâtiments feront-ils l'objet d'un changement de destination ?
- Réponse du bureau d'études : Des mesures de réduction et d'accompagnement visant à limiter l'impact du site dans son environnement paysager ont été étudiées dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1. Il s'agit entre autres de faciliter l'insertion paysagère du site grâce à l'implantation d'une haie locale diversifiée en périphérie de la parcelle. Concernant la création d'une OAP, cela ne devrait pas être le cas si le secteur est reclassé en zone agricole. Le PLUi offre effectivement des outils dont la possibilité de classement des haies au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Cette possibilité peut être étudiée. Au regard du classement en zone agricole et de l'intérêt du site, le changement de destination ne s'avère pas nécessaire.
- Remarque de la CC du Pays de Mormal : Il s'agit prioritairement d'éviter le pastillage de la zone agricole, le changement de destination ne sera pas autorisé.
- Remarque de Monsieur le Maire de Villers-Pol : Sera-t-il possible de créer un logement s'il est lié à l'exploitation ?
- Réponse du bureau d'études : En zone agricole, il faut appliquer le principe général de constructibilité limitée. Le logement peut être autorisé uniquement si une présence est avérée indispensable sur le site. Cela correspond à un certain type d'activités agricoles (exemple : champignonnière, culture de safran, etc.) mais prioritairement s'il s'agit d'élevage.
- Remarque de la CC du Pays de Mormal : Effectivement, le logement peut être autorisé en zone agricole pour les activités de gardiennage ou si une présence permanente est indispensable au bon fonctionnement de l'activité.

Conclusion

Le Bureau d'Etudes rappelle la décision conjointe de Monsieur le Maire et de la Communauté de Communes du Pays de Mormal de reclasser le STECAL Ae3 en zone agricole A, en veillant bien à autoriser les activités de diversification liées à l'exploitation agricole, ouvrant ainsi de nouvelles possibilités de reconversion du site. Cela entraînera une adaptation des pièces réglementaires du PLUi, à savoir le règlement écrit et graphique.

A noter également que la présente procédure est réalisée conjointement à la révision n°1 relative à l'interdiction de construire dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (Loi Barnier). Les conclusions de l'étude paysagère font apparaître des enjeux qualifiés de faibles à modérés avec des mesures de réduction, à savoir notamment un traitement des franges paysagères permettant une meilleure insertion du site dans son environnement.

Le présent compte-rendu sera annexé au dossier d'enquête publique.

M. DELCROIX remercie les participants et précise que le dossier sera présenté comme tel à l'enquête publique, et que cette dernière devrait se dérouler à l'automne (probablement du 22 septembre au 22 octobre).

Ce compte-rendu a été réalisé par Mme PIMBERT Eloïse, cheffe de projets au sein d'Auddicé Urbanisme, relu par Mme SCHMITT Julie, cheffe de projets au sein d'Auddicé Urbanisme et validé par M. DELCROIX Sébastien, Chef du Service Urbanisme de Communauté de Communes du Pays de Mormal.