

Projet d'extension du bâtiment d'activité du site de l'entreprise LEROUX à Landrecies

Note préparatoire à la réunion d'examen conjoint relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme du 12 septembre 2024

Contexte

Le Syndicat Mixte est sollicité sur la procédure de Déclaration de projet n°1 du PLUi de la CCPM par arrêté n°3/2024. Ce dernier a été modifié par l'arrêté n°11/2024.

Dans ce cadre, en application des articles L153-54 et R153-13 du code de l'urbanisme, un examen conjoint de l'Etat, des communes et des personnes publiques associées doit être assuré. Par courrier en date du **7 juin 2024**, la Communauté de Communes du Pays de Mormal convie donc les structures précitées à la réunion d'examen conjoint du **12 septembre 2024**.

Le projet d'extension du bâtiment d'activité du site de l'entreprise Leroux à Landrecies (extrait du dossier)

L'entreprise Leroux est une entreprise de commerce de gros de bois et de matériaux de construction.



Photographie
du nord de la
parcelle A 2596

Source: Site internet
Leroux matériaux



Photographie
du sud de la
parcelle A 2596
et aperçu de la
parcelle A 2595

Source: Site internet
Leroux matériaux

Extrait du dossier

Concernant sa situation, le site est entouré de parcelles en zone agricole Ap au sud ainsi que la parcelle adjacente à l'est. Cette dernière n'est plus à vocation agricole.

Ce projet a pour objectif :

- D'étendre l'activité de services existante liée au commerce de matériaux de construction.
- Etendre le bâtiment actuel de la parcelle A 2593, jusqu'à 1000 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Créer un passage pour les poids lourds et un abri à vélo (20 m²) à destination des salariés et des clients.
- Inscrire ces parcelles actuellement zone Ap en zone UEc.



Site actuel

Source : Géoportail

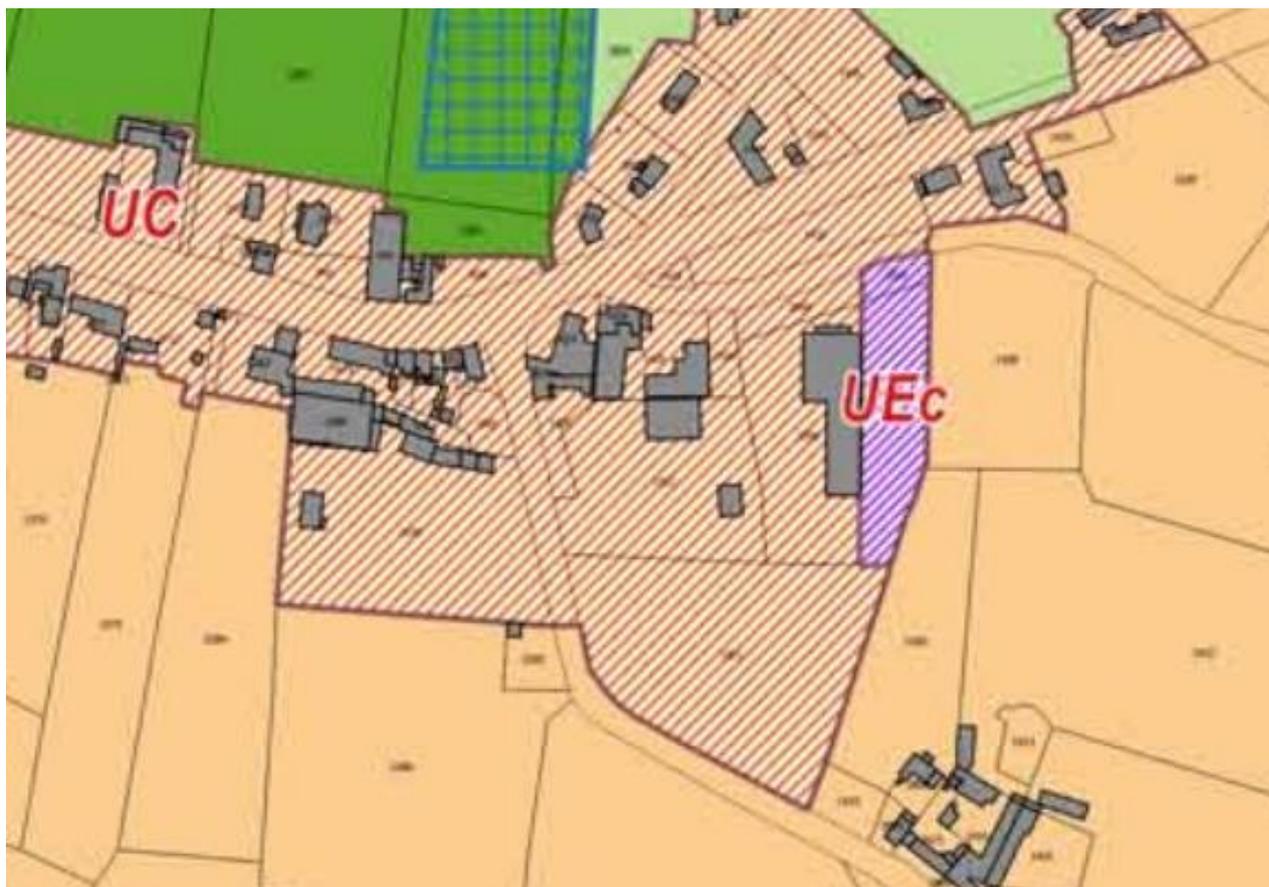
Extrait du dossier



Extrait du zonage avant modification

 Ap : Secteur agricole paysager

DOCUMENT



Extrait du zonage après modification

Extrait du dossier sur la justification de son intérêt général :

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général, il consiste en une action d'aménagement qui relève de l'extension d'activités économiques conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, une extension de l'activité de services existante liée au commerce de matériaux de construction.

En effet, les parcelles concernées ne sont pas utilisées dans un usage agricole. De plus, les superficies des parcelles sont relativement modestes : 467 m² et 3 259 m². Ces parcelles ont été répertoriées en 2017 par les études du Parc Naturel Régional de l'Avesnois ayant servi à l'élaboration du SCOT, en espace déjà artificialisé et elles sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale du gisement foncier brut de Landrecies.

L'installation d'un abri vélo de 20 m² répond également aux besoins de stationnement vélo dans les entreprises, même si celui-ci n'est pas obligatoire pour les entreprises à usages non tertiaires.

Avis sur le dossier

Extrait du dossier sur la compatibilité du SCoT avec le projet :

Axes principaux	Objectifs	Analyse de la compatibilité
1-Maintenir et renforcer l'équilibre entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels et agricoles.	L'armature urbaine support de la cohérence du développement en Sambre-Avesnois et garante de l'équité et de l'équilibre territorial	L'utilisation de parcelles répertoriés par les études du Parc Naturel Régional de l'Avesnois, en espace déjà artificialisé, a une incidence positive sur l'armature urbaine, limitant l'étalement urbain et maîtrisant le développement.
	Gérer l'espace de manière économe en maîtrisant le développement de l'urbanisation et en inscrivant un objectif chiffré de limitation de l'artificialisation	
2. Habitat	Objectif démographique par EPCI	Les modifications ne tendent pas à dépasser l'objectif démographique attribué à la Communauté de Communes du Pays de Mormal (+4% sur 20 ans)
	Enveloppe urbaine	La modification s'inscrit dans l'enveloppe urbaine de Landrecies, car les parcelles sont identifiées comme déjà artificialisées.
	Densité	La modification sur la commune de Landrecies contribue à densifier l'enveloppe urbaine principale.
	Mixité sociale, fonctionnelle et typologique	La modification ne contribue pas davantage à la mixité sociale, fonctionnelle et typologique.
	Accessibilité, déplacements et habitat	La modification permet une amélioration du déplacement cyclable, grâce à l'installation d'un abri-vélo.

	Accueil des gens du voyage	Non concerné.
3. Développement économique	Zones économiques	Non concerné
	Commerces	La modification étend l'activité de services existante liée au commerce de matériaux de construction.
	Agriculture	La modification n'a pas d'impacts sur l'agriculture aux alentours, elle se localise sur des parcelles n'ayant plus d'usage agricole.
4. Equipement, services et tourisme	Assurer un maillage cohérent du SCoT en matière d'équipements et de services afin de répondre aux besoins de la population	La modification assure des équipements de stationnement cyclable.
	Qualifier et valoriser l'offre touristique, culturelle et sportive	Non concerné.
5. Déplacement et accessibilités	Développer des coopérations transfrontalières et transrégionales facilitées par une meilleure accessibilité du territoire de la population	La modification n'a pas d'impact sur le développement des coopérations transfrontalières et transrégionales.
	Renforcer les pôles-gares et proposer une offre de transports en commun efficace et interconnectée	La modification n'a pas d'impact sur le renforcement des pôles-gares et sur l'offre de transports en commun.
	Favoriser l'usage des modes doux	La modification permet de promouvoir les modes de déplacements doux, comme le vélo, grâce à la construction d'un abri à vélo, à destination des salariés et clients.
	Stationnement	La modification a un impact positif sur le stationnement, en créant un abri à vélo de 20 m ² .
6. Paysage	Donner la priorité à la qualité urbaine, préserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel ainsi que les paysages	La modification permet une amélioration des bâtiments sur les parcelles déjà urbanisées.

7. Environnement	Maintenir et valoriser la biodiversité, préserver les corridors écologiques	La modification a un impact positif en densifiant des parcelles déjà artificialisées, limitant la perte d'un corridor écologique.
	Préserver la ressource en eau	La modification a un impact sur la ressource en eau en limitant le ruissellement des eaux, si l'assainissement ne le prévoit pas.
	Prévenir les risques, les nuisances et les pollutions	La modification n'impacte pas les éventuels risques.
8. Performances environnementales et énergiques	Lutter contre les changements climatiques et améliorer la qualité de l'air	La modification a un impact positif dans la lutte contre les changements climatiques, en construisant sur des espaces déjà artificialisés mais n'ont pas d'impact sur la qualité de l'air.
	Développer les énergies renouvelables	Non concerné.
	Réduire et gérer les déchets de manière optimale	La modification n'a pas d'impact sur la gestion des déchets.
9. Infrastructures et réseaux de communication électroniques		Non concerné.

Remarques :

- Concernant la gestion économe de l'espace, ce projet ne semble pas être considéré comme de l'artificialisation puisqu'il est situé en continuité d'un bâti existant, sur des parcelles déjà répertoriées comme artificialisées selon les données OCS 2D de 2015. Etant donné que les parcelles 2593 et 2595 sont déjà artificialisées, nous ne comprenons pas pour quelle raison le tableau des surfaces des comptes fonciers de la CCPM (page 24 de la notice explicative) est modifié, d'autant qu'il est considéré qu'il n'y a pas d'artificialisation nouvelle.
- Concernant la thématique de l'agriculture, le DOO du SCoT prescrit page 34 : « *Mettre en place des mesures de compensations foncières lorsque les projets et leurs mesures compensatoires impactent fortement les exploitations agricoles. Dans la définition de leur projet, les collectivités chercheront à éviter les secteurs susceptibles de générer des compensations environnementales. Le cas échéant, et si cela n'est pas possible, les mesures de compensation environnementales des projets devront être croisées avec les enjeux du diagnostic agricole dans l'objectif d'éviter les impacts surfaciques sur l'activité agricole.* ». Or, le changement de destination du zonage des parcelles de Ap à UEc n'a pas d'impacts sur l'agriculture aux alentours car elle se localise sur des parcelles n'ayant plus d'usage agricole.

- Concernant la thématique des équipements, vu que le projet comporte la construction d'un abri stationnement pour vélo de 20m², cela améliore l'offre en équipements de stationnement pour les mobilités douces sur le territoire au titre de la prescription « *Dans les pôles intermédiaires, conforter le maillage général et cohérent du territoire en complétant les équipements majeurs qui peuvent se trouver absents à leurs échelles.* » de l'orientation 4.1 du DOO page 36 (« 4.1. Assurer un maillage cohérent du SCoT en matière d'équipements et de services afin de répondre aux besoins de la population »).
- Concernant la thématique de l'environnement, l'extension depuis le bâti existant et sur des parcelles déjà artificialisées permettrait, à priori, de limiter la perte de corridors écologiques. Il reste à voir si l'extension à cet endroit permettra réellement de limiter le ruissellement des eaux et si le système d'assainissement de la ville ne le prévoit pas déjà. A savoir : Le DOO du SCoT prescrit via l'orientation 7.2.4 « Maîtriser et collecter les eaux pluviales » (page 61) que « *Dans le cas d'une urbanisation réalisée à l'intérieur de zones déjà construites, la compensation pourra prendre la forme de dispositifs de protection de la ressource en eau ou de lutte contre les aléas érosion (linéaire de haies, plantation d'arbres, fascines...).* »

Conclusion

L'analyse de cette déclaration de projet n°3 a été réalisée parallèlement à l'analyse de la déclaration de projet n°1 qui concerne la commune de La Longueville. Conjointement, il a été vérifié que ces deux déclarations de projet respectent la limitation en vertu de ce qui est inscrit dans le SCoT concernant le compte foncier prévu pour le développement économique, à savoir 37,13 HA depuis la modification du SCoT datant du 19 juin 2023 (32,13 HA avant la modification).

Ainsi, et au regard des éléments présentés, le Syndicat Mixte indique que le projet respecte les grands principes du SCoT exécutoire.