

Commune de Bugnicourt – Plan Local d’Urbanisme (PLU)

Compte-rendu de la Réunion n°25/26

22/12/2016 – 10h

Objet : Réunion d’examen de l’avis de l’Etat sur le PLU arrêté

Etaient présents :

Commune de Bugnicourt :

M. DORDAIN Christian	Maire de Bugnicourt
M. SALLIO Michel	Adjoint au Maire
Mme FAIDHERBE Magéna	Secrétaire de mairie

Personnes Publiques Associées

Mme DUPONT Alice	SM SCoT Douaisis
Mme BIGEARD Delphine	DDTM / DTDC – Responsable planification et renouvellement urbain
M. RINGEVAL Fabrice	DDTM / DTDC – Chef de la délégation

Bureau d’études Environnement Conseil :

Mme SCHMITT Julie	Chef de projet
-------------------	----------------

Votre interlocutrice :

Julie SCHMITT – Chef de projets en urbanisme
julie.schmitt@ec-urbanisme.com
Port : 07 86 98 67 09

ENVIRONNEMENT CONSEIL – Groupe Auddicé
ZAC du Chevalement
Rue des Molettes
59286 ROOST WARENDIN
Tél : 03 27 97 36 39 - Fax : 03 27 97 36 11

Contenu de la réunion

Introduction :

Pour rappel, l'objectif de la commune de Bugnicourt est de pouvoir poursuivre la procédure de révision du PLU, avec l'organisation de l'enquête publique au 1^{er} trimestre 2017, en annexant au dossier d'enquête les comptes rendus d'examen de l'avis de l'Etat ainsi que les compléments de justifications développés dans le mémoire en réponse.

Cette réunion a donc pour objectif d'étudier collectivement le mémoire en réponse qui a été rédigé par Environnement Conseil afin de répondre aux compléments de justifications attendus par les services de l'Etat concernant le parti d'aménagement retenu par la municipalité de Bugnicourt, et de décider si ces éléments complémentaires permettent à la commune de poursuivre la procédure de révision de son PLU.

Analyse du mémoire en réponse :

Le projet de mémoire en réponse a été diffusé à l'ensemble des participants la veille de la réunion.

M. RINGEVAL souligne que le mémoire en réponse qui a été rédigé correspond bien aux attentes qui avaient été formulées lors de la précédente réunion. De petits compléments à la marge permettraient de renforcer encore l'argumentation en faveur du parti d'aménagement de la commune.

Mme SCHMITT propose de passer en revue le mémoire en réponse chapitre par chapitre, et de voir au fil du document les compléments qui apparaissent nécessaires.

1. BUGNICOURT, UNE COMMUNE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE DU SCoT ET DU POLE DE L'ARLEUSIS

A. Eléments de contexte : extrait de l'évaluation du SCoT réalisée en octobre 2015

Ce chapitre n'appelle pas de remarque particulière.

B. Bugnicourt, une commune qui gagne de nouveaux habitants

M. RINGEVAL souligne que ce chapitre illustre bien la spécificité de Bugnicourt, et plus globalement de l'Arleusis, au sein du SCoT du Grand Douaisis.

C. Bugnicourt, une commune qui produit de nouveaux logements de façon raisonnée

Comme pour le point précédent, M. RINGEVAL souligne que ce chapitre illustre bien la spécificité de Bugnicourt, et plus globalement de l'Arleusis, au sein du SCoT du Grand Douaisis.

D. Bugnicourt, une attractivité qui va encore s'accroître grâce à la zone de la Tuilerie

M. le Maire apporte quelques précisions pour ce chapitre : aujourd'hui ce n'est pas le Permis de Construire du centre commercial Leclerc qui est attaqué, mais l'autorisation commerciale.

M. RINGEVAL indique qu'au sein du dossier d'autorisation commerciale, des éléments concernant la desserte de la zone par les transports en commun et un maillage de cheminements doux étaient présentés. Il serait intéressant que ceux-ci puissent être intégrés dans ce chapitre.

Mme SCHMITT, qui ne dispose pas du dossier d'autorisation commerciale, demande à M. le Maire de le lui transmettre afin qu'elle puisse compléter ce chapitre.

2. UN OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE AMBITIEUX, MAIS REALISTE ET COHERENT

1. Le projet démographique retenu par la municipalité

M. RINGEVAL demande à ce qu'une phrase explique simplement de quelle façon est calculé le nombre brut de 158 logements à produire à l'horizon 2030 : division du nombre d'habitants attendus (1238) par le nombre moyen de personnes par ménages (2,30) pour obtenir le nombre de logements total à l'horizon 2030 (539), puis soustraction du nombre de résidences principales occupées en 2011 (381) au nombre de logements total à l'horizon 2030 (539), ce qui donne le nombre brut de logements à produire à l'horizon 2030 (158).

2. Un objectif démographique cohérent avec la capacité des équipements de la commune

• Les équipements publics

M. le Maire demande que soit précisé dans ce chapitre que la commune avait anticipé, dans le cadre de son PLU datant de 2006, de mettre ses équipements publics à la hauteur des opérations d'urbanisation qu'elle projetait.

M. le Maire précise que la bibliothèque ne se situe plus dans la mairie.

En ce qui concerne l'actuelle salle des fêtes, M. RINGEVAL questionne les élus sur son devenir le jour où la nouvelle salle des fêtes sera construite.

M. le Maire indique que la salle actuelle pourra être utilisée par les associations ; elle permettrait de rassembler les activités associatives existantes. En effet, la vie associative sur la commune est à la fois diversifiée et très dynamique. M. RINGEVAL précise qu'il serait intéressant d'ajouter ces éléments dans le mémoire en réponse car une vie associative dynamique et diversifiée est un atout qui contribue à l'attractivité de la commune et participe à la qualité de vie des habitants actuels et futurs.

- **Les réseaux**

M. le Maire précise qu'actuellement, le forage 5 est à l'arrêt technique car les autres captages qui alimentent l'Unité de Distribution sont suffisants.

Le forage 5 est toutefois conservé comme réserve, en cas de besoin.

3. LA RECHERCHE DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE AU SEIN DU TISSU URBAIN

En ce qui concerne les 2 terrains en extension urbaine (rue du Château d'eau et Chemin de Goeulzin), M. RINGEVAL demande à M. le Maire de transmettre les CUB à la DDTM afin d'acter qu'il s'agit bien de « coups partis ».

4. LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS PRODUITS DEPUIS 2011 ET DES OPERATIONS EN COURS

Ce chapitre n'appelle pas de remarque particulière.

5. LA NÉCESSITÉ DE PROJETER DES OPERATIONS D'ENSEMBLE (REQUALIFICATION URBAINE + EXTENSION URBAINE)

A. Opération d'ensemble de requalification urbaine

Ce chapitre n'appelle pas de remarque particulière.

B. Opérations d'ensemble d'extension urbaine

M. le Maire précise que dans les OAP, la poursuite de l'urbanisation Rue de Fressain ne se compose que de lots libres. Or, le permis d'aménager a été déposé, et l'opération se composera finalement en phase 1 de 40 lots libres et de 10 logements en accession sociale (PSLA).

M. le Maire précise que si ces 10 logements en accession sociale trouvent rapidement acquéreurs, il n'est pas exclu de développer à nouveau ce segment d'habitat en 2^{ème} tranche.

La DDTM comme le SCoT soulignent qu'il s'agit là d'un point positif allant dans le sens d'une plus grande mixité sociale.

Mme SCHMITT indique qu'il sera important que lors de l'enquête publique, l'opérateur formule une observation pour que l'OAP rue de Fressain puisse être réajustée pour être en cohérence avec le permis d'aménager.

Il conviendrait de formuler une observation également pour l'OAP rue du Bois, pour laquelle un bouclage routier serait finalement possible (alors que l'OAP actuelle se termine en impasse).

C. La mise en place d'un phasage de l'urbanisation pour mieux gérer l'évolution de population

Ce chapitre n'appelle pas de remarque particulière.

D. Une densité supérieure à celle fixée par le SCoT du Grand Douaisis

Mme DUPONT indique que le tableau présentant la moyenne des densités n'apparaît pas pertinent et qu'il vaudrait mieux le retirer du mémoire en réponse.

En revanche, le SCoT raisonne en densités nettes (hors espaces publics et voiries). Or, dans le tableau présenté, il s'agit des densités brutes. Ainsi, en déduisant les espaces publics et voiries (soit globalement 20 à 25% de la surface du site), la densité des opérations sur la commune de Bugnicourt serait d'environ 23 logements à l'hectare (alors que le SCoT fixe une densité moyenne minimale de 17 logements à l'hectare).

Mme SCHMITT confirme que ce chapitre sera modifié dans ce sens.

E. La poursuite d'un réel travail de mixité sociale et urbaine au sein des opérations d'ensemble

Ce chapitre n'appelle pas de remarque particulière.

6. UNE CONSOMMATION FONCIERE LIMITEE, ET DIVISEE PAR 4 COMPARATIVEMENT AUX 10 DERNIERES ANNEES

Ce chapitre n'appelle pas de remarque particulière.

7. UN IMPORTANT « DEZONAGE » ENTRE LE PLU DE 2006 ET LE PROJET DE PLU EN COURS DE REVISION

Dans la comparaison PLU de 2006 au PLU en cours de révision, sur la thématique habitat – zones urbanisées, Mme DUPONT souligne une coquille au niveau du nom d'une zone : il s'agit de la zone « Ur » et non « Ul ».

CONCLUSION :

Pour finir, Mme SCHMITT interroge les services de l'Etat sur la possibilité pour la commune de poursuivre la procédure de révision du PLU, avec au premier trimestre 2017, l'organisation de l'enquête publique.

M. RINGEVAL confirme que la commune de Bugnicourt peut poursuivre la révision du PLU avec l'enquête publique, en annexant bien le mémoire en réponse et le tableau d'analyse de l'avis de la Préfecture.

M. le Maire remercie les participants et clôt la réunion.

Suite de la procédure :

Le bureau d'études Environnement Conseil :

- ⇒ complète le mémoire en réponse avec les éléments évoqués au cours de la réunion,
- ⇒ envoie à la commune début janvier 2017 le guide d'organisation de l'enquête publique.

La commune de Bugnicourt :

- ⇒ envoie à la DDTM une copie des CUB chemin de Goeulzin et rue du château d'eau,
- ⇒ envoie à la DDTM et à Environnement Conseil le permis d'aménager de la nouvelle opération rue de Fressain,
- ⇒ envoie à Environnement Conseil les nouvelles esquisses du projet Rue du Bois.

Planning :

• **Réunion 26 :**

- ⇒ A définir après réception du rapport du commissaire enquêteur

Ce compte rendu a été rédigé par Mme. SCHMITT, Chef de projet du bureau d'études d'Environnement Conseil, relu par M. ROUX, Référent technique de l'agence Nord Environnement Conseil, et validé par M. Christian DORDAIN, Maire de Bugnicourt

Le Maire de Bugnicourt

Monsieur Christian DORDAIN

