

**CC Pévèle-Carembault / commune de Bourghelles****Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme****Compte-rendu**

Le 15/12/2022

**Objet : Réunion publique****Etaient présents :***Entre 45 et 50 personnes dans l'assistance*Commune de Bourghelles

M. SARRE Franck

Maire

M. DUTHOIT Alain

Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme

CC Pévèle Carembault :

M. BOHIN Antoine

Chef de projet PLUi

Bureau d'études Auddicé Urbanisme :

Mme SCHMITT Julie

Urbaniste

**Contenu de la réunion**

**Ce compte-rendu vise à restituer la synthèse des échanges tenus lors de la réunion, en appui du diaporama annexé au compte-rendu.**

**Introduction :**

M. le Maire remercie les personnes présentes et explique l'historique du site de projet dont il est question. Ce site est identifié en réserve foncière dans le PLU en vigueur, mais aucun projet n'avait pu être mis en œuvre jusqu'à présente car la propriétaire n'était pas vendeuse. A son décès, les héritiers ont souhaité vendre, permettant ainsi à la commune d'envisager un projet d'aménagement d'ensemble à proximité de la centralité de Bourghelles, tel que prévu dans le PLU.

Il laisse ensuite la parole à M. BOHIN de la CCPC, qui précise que la réunion publique porte sur la procédure d'urbanisme permettant de faire évoluer le PLU afin de mettre en œuvre ce projet (une révision allégée du PLU).

M. BOHIN indique que la phase d'arrêt de la procédure est prévue au conseil communautaire du 6 février 2023, étape qui marquera le début de la consultation des personnes publiques associées, de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'autorité environnementale. S'en suivra une enquête publique, puis l'approbation du dossier en y apportant au préalable les corrections émanant des personnes publiques associées et/ou du commissaire enquêteur.

M. BOHIN précise que le dossier est consultable en mairie de Bourghelles (avec un cahier de concertation), ainsi que sur le site internet de la CCPC.

Enfin, M. BOHIN indique qu'un PLU intercommunal est en cours d'élaboration à l'échelle de la CCPC, et précise qu'en attendant son approbation, le PLU communal de Bourghelles demeure opposable.

Mme SCHMITT démarre la présentation en expliquant les raisons de cette procédure de révision allégée : le site de projet envisagé par la municipalité est actuellement classé en zone 2AU (c'est-à-dire une zone à urbaniser à long terme). Afin que le projet puisse se réaliser, il convient de faire évoluer ce zonage 2AU (long terme) par un zonage 1AU (c'est-à-dire à urbaniser à court-moyen terme). Cette zone 2AU étant ancienne (PLU datant de 2006), la procédure à mener est une révision allégée car la zone 2AU est aujourd'hui assimilée à de la zone naturelle ou agricole.

En appui du support de présentation, Mme SCHMITT aborde les différents points ci-dessous (cf. diaporama annexé) :

### **1/ Le contexte**

- Date d'approbation du PLU et différentes procédures d'évolution réalisées,
- Attractivité résidentielle de la commune se traduisant par un dynamisme démographique,
- Rappel des différentes pièces composant le PLU.

### **2/ Les principales étapes de la procédure**

- Présentation des différentes étapes sur la base d'un schéma.

### **2/ La composition du dossier**

- Présentation des différentes pièces composant le dossier de révision allégée,
- Quelques éléments de diagnostic témoignant de l'attractivité de la commune,
- Les corrections projetées du règlement graphique (zonage),
- L'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le site de projet,
- Présentation du schéma d'aménagement du site de projet.

---

## **Observations / interrogations formulées par les participants (synthèse) :**

**Plusieurs habitants ont le sentiment qu'avec ce projet, Bourghelles ne sera plus une commune rurale. En effet, ils jugent ce projet trop dense, trop important en termes de surface et de nombre de logements au regard de la taille de la commune. Un habitant ajoute qu'il ne comprend pas cette densité dans la mesure où la commune n'est pas desservie par des transports en commun performants.**

- ⇒ *La densité prévue (20 logements à l'hectare), soit 60 logements dans la mesure où le site mesure environ 3 hectares, est imposée par le Schéma de Cohérence Territoriale de Lille Métropole, qui couvre également la CCPC.*
- ⇒ *Il est rappelé par les élus qu'il est important de proposer de nouveaux logements sur la commune afin de diversifier le parc mais aussi de répondre à la demande de nouveaux ménages souhaitant s'installer.*

**Certains participants estiment qu'il n'est pas indispensable pour la commune de voir croître sa population ; une stabilisation de la population ne serait-elle pas plus pertinente ?**

- ⇒ *Il s'agit là d'un choix politique, mais même pour stabiliser la population, il convient de produire de nouveaux logements ne serait-ce que pour compenser le phénomène de desserrement des ménages qui s'observe partout en France.*
- ⇒ *Aussi, il convient d'avoir à l'esprit qu'en ne proposant pas de nouveaux logements diversifiés, la population va continuer de vieillir (là encore il s'agit d'un phénomène national), remettant en cause à termes certains équipements communaux, notamment les équipements scolaires.*

**Des précisions sur la programmation en logements sont demandées.**

- ⇒ *D'une densité de 20 logements à l'hectare, ce projet proposera 60 logements, dont :*
  - *Environ 20% de logements collectifs locatifs,*
  - *Environ 45% de maisons de village (habitat individuel un peu plus dense),*
  - *Environ 35% de lots libres.**Cette programmation permet de toucher différents types de ménages : des jeunes souhaitant trouver un logement en location, du logement individuel un peu plus dense pour des primo-accédants ou seniors, des lots libres pour des ménages avec enfants.*

**Certains participants estiment que ce projet générera une augmentation de trafic conséquence, sur des axes déjà bien souvent saturés, et que cela pose aussi la question du traitement des déchets (une problématique sur la CCPC au regard des coûts de gestion et de traitement des déchets qui augmentent).**

- ⇒ *Il s'agit en effet de sujets connexes qu'il convient de bien appréhender, ce que permettra le PLUi avec sa vision intercommunale.*

**Certains habitants indiquent que l'information sur ce projet arrive trop tard, si l'arrêt en conseil communautaire est prévu en février 2023.**

- ⇒ *M. BOHIN indique que cette réunion publique n'était initialement pas prévue, mais qu'il s'agit d'une modalité de concertation et d'information menée en complément.*

**Un habitant demande si cette procédure sera approuvée avec certitude.**

- ⇒ *Avant que cette procédure ne soit approuvée, les Personnes Publiques Associées seront consultées, tout comme l'autorité environnementale. Aussi, la procédure est soumise à enquête publique, et le commissaire enquêteur émettra un avis.*  
*Il y a donc en synthèse 3 cas de figure possibles :*
  - *Des avis favorables et une approbation du dossier sans aucune modification.*
  - *Des avis favorables mais avec des réserves et recommandations, nécessitant de retravailler le dossier avant qu'il ne soit approuvé.*
  - *Des avis défavorables, induisant de revoir le projet en profondeur ou d'y renoncer.*

---

### **Un habitant demande si cette procédure sera approuvée avec certitude.**

⇒ *Avant que cette procédure ne soit approuvée, les Personnes Publiques Associées seront consultées, tout comme l'autorité environnementale.*

*Aussi, la procédure est soumise à enquête publique, et le commissaire enquêteur émettra un avis.*

*Il y a donc en synthèse 3 cas de figure possibles :*

- *Des avis favorables et une approbation du dossier sans aucune modification.*
- *Des avis favorables mais avec des réserves et recommandations, nécessitant de retravailler le dossier avant qu'il ne soit approuvé.*
- *Des avis défavorables, induisant de revoir le projet en profondeur ou d'y renoncer.*

### **Des habitants s'interrogent sur le corps de ferme patrimonial situé à côté du site.**

⇒ *Visiblement, elle aurait été vendue dans la perspective d'y réaliser des mariages et autres événements (salle de réception).*

**En conclusion, la plupart des participants remettent en cause le projet car jugé trop important en termes de superficie et de logements. Pour autant, ils ne seraient pas opposés à un projet de moindre envergure, étant conscients qu'il convient de permettre à de nouveaux ménages de s'installer sur la commune.**

*Ce compte rendu a été rédigé par Mme SCHMITT, bureau d'études Auddicé Urbanisme, relu par M. BOHIN, CCPC, et validé par M. le Maire de Bourghelles.*