

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint pour la révision allégée du PLUi sur les communes de Potelle, Louvignies Quesnoy, Bousies, Gommegnies et Bellignies

Mercredi 25/01/2023, salle des fêtes de Louvignies-Quesnoy

Présents :

DDTM
PNRA
Conseil départemental
Maire de Louvignies-Quesnoy et son adjoint aux travaux
Maire de Bousies
Maire de Bellignies
Cabinet URBYCOM
CCPM

Excusés :

Chambre d'agriculture qui a transmis ses observations

La CCPM introduit la réunion en demandant aux participants de se présenter et passe la parole au cabinet URBYCOM pour la présentation des STECAL sur les différentes communes.

STECAL Nt1a sur Potelle : habitat participatif

Le cabinet présente l'objet du STECAL à savoir la création d'un habitat participatif et alternatif comprenant notamment des Tiny house.

La CCPM précise que le projet est porté par une association dénommée « les cabanes inspirées », qui a présenté l'année dernière (2022) son projet aux élus de la commune de Potelle en présence des concessionnaires (NOREADE et ENEDIS) et de la DDTM. L'ensemble des participants a validé ce projet.

La DDTM pose la question de la stratégie de la CCPM sur ce type de demandes qui risque de se multiplier sur le territoire.

La CCPM indique que le Président, (aussi Maire de Potelle) est bien conscient de la nécessité d'une stratégie pour le territoire. Maintenant si ce projet a été accepté c'est aussi parce qu'il est compatible avec le SCOT. En effet, Potelle n'a plus de disponibilités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale et ce projet se situe au contact de celle-ci. Il est proche de la centralité. Cela n'est pas le cas d'autres projets qui ont pu être évoqué sur d'autres communes et qui n'étaient manifestement pas compatibles avec le SCOT, par exemple un projet sur Saint Waast la Vallée, depuis abandonné.

La DDTM demande que la hauteur des bâtiments autorisée soit abaissée de 7 m à 3 m. La CCPM indique que cette demande (qui est aussi celle de la CDPENAF) est acceptée et compatible avec le projet.

Ensuite la DDTM demande que soit précisée la notion d'habitat permanent. En effet, les futurs habitants seront bien sur le site en permanence. Il ne s'agit pas de créer un camping.

Pour le PNRA, le projet est qualitatif avec la réalisation d'une OAP. Même demande de définir une stratégie pour les futures demandes sur le territoire.

STECAL Nt1a sur Potelle : régularisation caravane isolée

Le cabinet présente l'objet du STECAL : il s'agit de régulariser la présence d'une caravane installée sans autorisation il y a plusieurs années : elle est encore aujourd'hui occupée.

Le Conseil départemental remarque qu'il y a aussi une occupation sur les parcelles voisines, ainsi que des constructions.

La CCPM indique qu'en effet les parcelles voisines ont été occupées, mais qu'il n'y a plus personne actuellement car l'occupant est décédé.

Le Maire de Potelle souhaite donc mettre fin à cette situation d'illégalité et régulariser uniquement la parcelle du fond, la dernière encore occupée. Pour les autres constructions le maire de Potelle usera de son pouvoir de police.

La DDTM indique que l'objectif du PLUi n'est pas de régulariser des situations illégales et qu'il y a un risque juridique de recours de tiers qui peuvent contester ce choix et mettre ainsi en danger l'ensemble de la procédure : avis défavorable.

La CCPM est sensible à la sécurité juridique du document, c'est pourquoi elle s'engage à porter à la connaissance ces éléments auprès du maire de Potelle qui décidera du maintien ou du retrait de ce STECAL à l'issue de l'enquête publique.

Pour le PNRA, la demande n'est pas incompatible avec la charte mais pense que ce type de situation peut se reproduire à l'avenir en l'absence de garde-fou.

Pour Mme le Maire de Bellignies, il existe aussi des cas similaires ailleurs et le fait de ne pas régulariser à un moment donné place les élus dans une situation difficile.

STECAL Nbe sur Gommegnies : création d'un point vente pour un exploitant agricole

Le cabinet présente l'objet du STECAL : il s'agit de créer un point vente de spiruline au bénéfice d'une exploitation agricole située sur la commune voisine de Frasnoy. Le but du demandeur est de bénéficier de la visibilité induite par le passage routier de la RD. La CCPM précise que l'emprise au sol est limitée à 10 %.

La DDTM demande que la hauteur des futurs bâtiments soit abaissée. La CCPM est favorable à cette demande. Le cabinet propose 5 m. Proposition acceptée par les participants.

La DDTM demande à quelle distance se trouve le siège d'exploitation. Réponse : la parcelle se trouve en limite avec Frasnoy. On estime entre 2 et 3 kms la distance avec le siège. La DDTM précise qu'au-delà de 200 m entre le siège et le point vente, la distance peut être considérée comme trop importante sur le plan de l'urbanisme.

La PNRA propose de réaliser une OAP complémentaire. Demande acceptée.

La CCPM indique que la CDPENAF a donné un avis favorable sur le dossier.

STECAL Nbae sur Gommegnies : construction d'un entrepôt de stockage pour l'entreprise de menuiserie Pirson

Le cabinet présente l'objet du STECAL : permettre à l'entreprise Pirson installée en face de la parcelle, rue de la gare de construire un bâtiment de stockage pour du bois.

L'emprise au sol sera limitée. La DDTM et le PNRA estiment qu'une zone UE aurait été préférable à un STECAL. La CCPM indique que le STECAL présente comme avantage de ne pas aboutir à une déduction automatique de l'artificialisation du compte foncier car le SCOT n'oblige pas à prendre en compte l'artificialisation en zone agricole et naturelle.

Pour autant, la CCPM ne s'oppose pas à ce que cette artificialisation nouvelle, comme celle générée sur l'autre STECAL à Gommegnies, celle de Louvignies-Quesnoy et celle de Bellignies soit comptabilisée dans son compte foncier économique.

A terme, lors d'une procédure révision générale du PLUi, ce secteur aura vocation à être reclassé en zone UE au PLUi.

La CCPM indique que la CDPENAF a donné un avis favorable sur ce dossier.

STECAL Nbae sur Louvignies Quesnoy : création d'un appenti pour l'entreprise Boutteaux

Le cabinet présente l'objet du STECAL, à savoir permettre à une entreprise artisanale présente sur le site d'étendre modérément un bâtiment de stockage déjà existant.

La DDTM indique qu'une zone UE aurait été préférable. Pour la CCPM le STECAL est mieux adapté car le site se situe au milieu d'une zone naturelle. Une zone UE aurait supposé une desserte par voirie et réseaux, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. L'accès se fait par un chemin de terre.

Le PNRA et le conseil départemental indiquent que ce secteur est couvert par le périmètre SAGE des zones humides et qu'il faut être vigilant.

La CCPM et la Mairie de Louvignies-Quesnoy précisent qu'une évaluation environnementale a été menée sur le site et qu'il n'y a pas de secteurs humides identifiés. Par ailleurs le site est situé sur un point haut.

La DDTM s'interroge sur le périmètre de l'activité et l'artificialisation induite.

La CCPM précise que le périmètre d'activités est celui repris par le STECAL. L'objectif est bien d'étendre modérément (à savoir avec une emprise au sol limitée), le bâtiment existant sur la partie droite.

STECAL Aa sur Bousies : régularisation de caravanes installées par les gens du voyage

Le cabinet présente l'objet du STECAL Aa, à savoir régulariser l'installation de caravanes sur la parcelle concernée par les gens du voyage. Ces personnes habitent le site depuis plus de 40 ans.

Monsieur le Maire de Bousies retrace l'historique de cette situation : au départ, les gens du voyage se sont installés sur le site sans autorisation de personne. Puis toujours sans autorisation de la Mairie, les concessionnaires ont desservi le site en eau et électricité.

Ces gens se sont progressivement sédentarisés et fréquentent les commerces et services publics de la commune. C'est pourquoi, M le Maire de Bousies demande la régularisation de cette situation.

La DDTM indique, comme pour le STECAL de Potelle, que le PLUi n'a pas pour objectif de régulariser des situations illégales : avis défavorable.

Cette demande pose problème car sur quelques parcelles situées plus loin le long de la chaussée Brunehaut où des gens du voyage ont également installé des constructions illégales, une procédure de police de l'urbanisme est en cours. Les PV ont été dressés et transmis au Procureur de la République. Comment expliquer que certains obtiennent la régularisation et pas les autres ?

La CCPM et la Mairie répondent que les situations ne sont pas comparables car dans le premier cas (celui de la régularisation avec STECAL Aa) les personnes se sont installées depuis 40 ans et que la parcelle est desservie par les réseaux. Ne pas régulariser c'est prendre le risque de voir ces personnes, intégrées à la vie communale, se retrouver à la rue.

De plus M le Maire de Bousies indique avoir échangé avec Mme la Sous-Préfète qui s'est dit favorable à la régularisation d'une manière ou d'une autre.

Chacun s'accorde à dire que cette situation est difficile et complexe.

STECAL Ae1 de Bellignies : extension d'activités d'un artisan marbrier

Le cabinet présente le STECAL : il s'agit de permettre l'extension d'activité d'un artisan marbrier. La parcelle concernée a été reclassé en secteur Ae1, et correspond, sur les conseils de la CDPENAF, au périmètre d'artificialisation existant.

Mme le Maire de Bellignies présente l'historique du dossier.

La CDPENAF a donné un avis favorable.

Pas de remarques supplémentaires.

En conclusion, la CCPM indique que le M Maire de Potelle sera amené à se prononcer sur le cas du STECAL relatif à la régularisation de la caravane en raison des risques juridiques.

La CCPM précise que les échanges seront consignés dans un compte-rendu qui sera joint à l'enquête publique qui se tiendra du 06 mars au 06 avril. Le dossier sera approuvé par le conseil communautaire avant la fin du premier semestre 2023.

L'ordre du jour étant épuisé, la CCPM remercie les participants et clôt la séance.