



URBYCOM



Commune de GOMMECOURT

Relevé de décision de la réunion de présentation du bilan de diagnostic et du projet de territoire aux PPA

29 avril 2025

Le compte-rendu ne fait état que des remarques apportées. La présentation est annexée au présent compte rendu.

SAS UrbYcom - Aménagement & Urbanisme
Rue de la Calypso
85 Espace Neptune
62110 HENIN-BEAUMONT



URBYCOM



Déroulement :

La réunion a porté sur :

- La synthèse du diagnostic thématique
- Le diagnostic foncier
- Le projet d'aménagement et de développement durables du territoire (PADD)
- Les projections de croissance et de consommation foncière
- Le site de projet d'extension concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Le bureau d'études rappelle que le PADD n'a pas encore été débattu, certains aspects devant encore être validés.

Echanges :

La réunion de présentation a fait appel aux observations suivantes :

Synthèse du diagnostic

- Le Maire indique que Gommecourt est une commune très attractive et sollicitée, les ménages y vivant et nouveaux ménages souhaitant s'y installer sont largement à la recherche de grands logements (T4 et +) accessibles à la propriété. Il n'est pas opportun de faire de la mixité sociale sur le territoire au regard notamment du coût des terrains.
- La commune souligne le fait que la mobilité représente un frein majeur aujourd'hui au bon développement de la commune. Les transports sont insuffisamment déployés. Est notamment cité le projet du Grand Paris Express qui ne profitera pas au territoire. Aussi, la commune est située à l'interface de 3 départements, dont 2 régions, ce qui restreint grandement les liaisons avec les territoires voisins en termes de transport en commun au regard des frontières administratives et donc des itinéraires pratiqués par ces derniers.
- En termes d'équipement dédié aux véhicules électrique, la commune indique l'installation à venir des 2 bornes pour 4 emplacements dédiés sur la partie Gommecourt et la partie Clachalôze.

- La municipalité précise que Gommecourt ne se définit pas comme commune agricole mais résidentielle. Il ne reste qu'un exploitant agricole sur le territoire et les paysages sont aussi dominés par les ensembles naturels.
- Il est demandé à la commune comment sont intégrés les ZAER. Le Maire répond que ces derniers ont déjà pu être décidés en conseil municipal, ils couvrent principalement les zones bâties et il y aurait éventuellement un projet d'ombrière sur le parking.
- Concernant la thématique agricole, il est précisé qu'il ne reste qu'un seul exploitant agricole situé au sein du tissu urbain et en l'état très contraint pour se développer. Il devra nécessairement se déplacer pour maintenir et développer son exploitation. Le bureau d'études insiste d'ailleurs sur le fait que les terres agricoles du territoire sont largement concernées par un site inscrit et que le projet de territoire souhaite permettre un développement de l'économie agricole au sein du site en proposant des mesures d'insertion paysagère.
- Le conseil départemental relève le fait qu'il faut bien noter la présence d'une réserve naturelle nationale. En outre, la présence de zones naturelles d'inventaire n'est pas constitutive d'une faiblesse sur le territoire.
- Concernant le diagnostic foncier, la commune et le bureau d'études indiquent que le cœur d'îlot identifié rue des Sablons avec 5 potentialités. Le terrain présente un dénivelé un peu marqué et est exposé au ruissellement des eaux pluviales. Il est précisé que le terrain avait été initialement identifié comme site de projet au regard de sa localisation au sein du tissu urbain. La DDT indique que le terrain est constitutif d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) et que l'aménagement du site nécessiterait une densité logement plus importante. Il apparaît que le terrain n'est pas opportun au renforcement urbain au regard du contexte topographique sujet aux risques. Le Maire ajoute en outre qu'aujourd'hui la construction du terrain n'est pas à l'ordre du jour car les propriétaires ne sont pas d'accords.

Présentation du PADD, objectifs de croissance et de modération foncière

- Le Maire indique que l'objectif n'est pas d'étendre la commune mais de former un ensemble cohérent avec ce qui existe déjà. La zone de projet et les disponibilités foncières identifiées pourront permettre de maintenir l'école. Le Maire ajoute qu'il compte sur le renouvellement naturel du parc de logements, notamment les ménages seniors vivant dans des grandes maisons qui pourront être reprises par de nouveaux ménages.



URBYCOM



- Les objectifs de croissance proposés sont cohérents et permettent un développement mesuré du territoire. Les personnes publiques associées en présence ne remettent pas en cause ces objectifs.
- La municipalité indique qu'il y a une demande de la région d'implanter des logements pour accueillir des touristes qui viennent visiter le territoire. En effet, Gommecourt offre un cadre paysager très valorisant qui participe à l'attractivité touristique du territoire. Il serait très intéressant de développer une offre hôtelière touristique pour permettre des courts séjours pour les touristes de passage (1 à 2 nuits). Le Maire ajoute que cet aspect est le sujet de discussion avec son conseil, notamment sur l'opportunité d'investir une friche urbaine au sud de la commune.
- Les personnes publiques associées appellent à veiller à ce qu'il n'y ait pas de conflits d'usage sur les chemins ruraux, par exemple pour les passages à vélo. Le bureau d'études précise que le repérage des liaisons douces à préserver a notamment été réalisé avec un conseiller municipal agriculteur.
- La DDT indique que la région, dans le cadre du SDRIF, attribue les enveloppes foncières en termes de droit à consommer. Un objectif est fixé à l'échelle de la région et est réparti dans les communes. La commune de Gommecourt a droit à la garantie rurale, c'est-à-dire jusqu'à 1Ha de terrains à artificialiser en extension afin de répondre aux besoins identifiés. Le bureau d'études précise que les objectifs chiffrés font état d'un besoin en foncier inférieur à 1Ha.
- La DDT indique que les objectifs de densité logements sont établis à 20 log / ha minimum à l'échelle de la région en extension. Dans le cadre du rapport de compatibilité avec cet objectif, une densité de 16 à 17 log / ha pourra être admise au lieu des 13 ha proposés.
- La DDT demande que soient calculées les surfaces naturelles, agricoles et forestières (NAF) consommées des constructions qui ont été réalisées entre 2022 et 2025, c'est-à-dire comprises dans la période du projet de territoire.
- Le bureau d'études indique que le cœur d'îlot identifié au diagnostic foncier en tant que potentiel foncier et zone d'aménagement en début de procédure sera reclassé en zone urbaine pour sa partie en front à rue, la partie en îlot sera reprise en zone naturelle ou zone de jardin. Le terrain présentant un dénivelé marqué et étant exposé à un risque de ruissellement n'est pas opportun pour une opération d'aménagement. Il est néanmoins indiqué qu'à moyen ou long terme, ce site pourrait être réinterrogé.



URBYCOM



OAP

- Le bureau d'études présente la zone d'OAP rue des Bosquets, portant sur un terrain en friche. Il rappelle que le périmètre proposé n'est pas validé et qu'il sera revu au regard des droits à consommer.
- Le Maire précise que la rue des Bosquets a été aménagée pour accueillir des habitations des deux côtés. En outre, il y a un enjeu de travailler l'entrée de commune.
- La DDT propose à la commune de rencontrer un architecte conseil pour avoir des idées sur l'aménagement du site en termes d'optimisation : densité de logements, desserte, traitement paysager ...

Un point sur la suite du déroulement de la procédure est fait. Il sera à prévoir :

- L'actualisation du plan de zonage au regard des objectifs de croissance et droits à construire : le terrain en friche rue des Bosquets est le seul site d'extension retenu
- Actualiser le diagnostic foncier en conséquence : suppression du cœur d'îlot rue des Sablons et reprise des terrains en dent creuse
- Actualisation des objectifs chiffrés de croissance en reprenant les espaces NAF consommés entre 2022 à aujourd'hui
- Actualisation du bilan des disponibilités et du bilan des espaces NAF générés dans le cadre du projet
- Actualisation des besoins en foncier identifiés en extension
- Finalisation du PADD : mise en cohérence du projet de territoire en fonction des partis pris en termes d'objectifs chiffrés et orientations.

La municipalité devra débattre son PADD prochainement, avant l'été. Les élus doivent bien valider les aspects encore en suspens afin de bien valider le projet de territoire.