



## AVIS ET CONCLUSION

**Enquête portant sur le projet de modification de droit commun n° 3 du plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'Habitat, de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre.**

**(pour les communes de Bailleul, Caëstre, Flêtre, Steenbecque et Steenvoorde)**

**Commissaire enquêteur : André VANDEMBROUCQ**

## SOMMAIRE

1 - Rappel synthétique de l'objet de l'enquête .....	3
1.1 - Contexte du projet .....	3
1.2 - Les enjeux du projet .....	4
2 - Avis du commissaire enquêteur.....	4
2.1 - Sur le déroulement de l'enquête publique.....	4
2.1.1 - Désignation du commissaire enquêteur .....	4
2.1.2 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique .....	4
2.1.3 - Organisation éventuelle d'une réunion publique .....	4
2.1.4 - Ouverture de l'enquête .....	4
2.1.5 - Conditions d'information du public sur le projet et ses possibilités d'expression .	4
2.1.5.1 - Conditions de mise à disposition du dossier .....	5
2.1.5.2 - Possibilités d'expression du public sur le projet .....	5
2.1.5.3 - Concernant la publicité .....	5
2.1.5.3.1 - Publicité légale.....	5
2.1.5.3.2 – Publicité complémentaire .....	5
2.1.6 - Déroulement des permanences.....	6
2.1.7 - Clôture de l'enquête.....	6
2.1.8 - Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	6
2.1.9 - Remise du rapport d'enquête.....	6
2.2 - Sur le projet et ses enjeux .....	7
2.2.1 - Les objectifs du projet.....	7
2.2.2 - Composition du dossier d'enquête.....	7
2.2.3 - Description du projet.....	8
2.2.4 - L'avis de la MRAe.....	8
2.2.5 - Les avis des personnes publiques associées .....	9
2.2.5.1 - Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale - 29-07-2024 .....	9
2.2.5.2 - Préfet du Département du Nord – CDPENAF - 12-08-2024 .....	9
2.2.5.3 - Syndicat Mixte Flandre et Lys - 09-09-2024 .....	9
2.2.5.4 - Conseil Départemental du Nord – 18-09-2024 .....	9
2.3 - Sur la participation du public .....	10
2.3.1 - Fréquentation du public .....	10
2.3.1.1 - Contacts présentsiels .....	10
2.3.2 - La contribution du public.....	10
2.3.3 - Avis sur la contribution publique .....	10
2.3.3.1 - Modification du zonage .....	10
2.3.3.2 - Modification du règlement écrit .....	11
2.3.4 - Questions posées par le commissaire enquêteur .....	12
2.3.4.1 – Erreurs matérielles dans certains documents.....	12
2.3.4.2 – Prise en compte des remarques des PPA .....	12
<u>Le Parc naturel régional des caps et marais d'Opale</u> .....	12
<u>La CDPENAF</u> .....	13
<u>Le syndicat mixte Flandre et Lys et le conseil départemental du Nord</u> .....	13
2.3.4.3 – Questions particulières.....	13
Information des contributeurs.....	13
Approbation du projet.....	13
3 - Conclusions du commissaire enquêteur .....	14
3.1 - Conclusions partielles.....	14
3.1.1 - Sur le déroulement de l'enquête publique.....	14
3.1.2 - Sur le projet.....	14
3.1.2.1 - La composition du dossier .....	14
3.1.2.2 - Le projet en lui-même .....	15

3.1.2.3 - Les avis extérieurs donnés .....	15
3.1.3 - Sur la contribution publique .....	15
3.2 - Conclusion générale .....	16

## PREAMBULE METHODOLOGIQUE

L'autorité organisatrice de l'enquête et moi, avons convenu que les documents constituant mon rapport, ses annexes et ses pièces jointes, et mes conclusions feraient l'objet d'une procédure totalement dématérialisée.

Tous les échanges ont donc été réalisés par voie informatique.

### 1 - RAPPEL SYNTHETIQUE DE L'OBJET DE L'ENQUETE

#### 1.1 - Contexte du projet

Le Plan local d'urbanisme intercommunal, valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de Cœur de Flandre Agglo. a été approuvé le 27 janvier 2020, alors que l'EPCI était encore la « Communauté de communes de Flandre intérieure ».

Il a subi plusieurs évolutions. La dernière en date, la procédure de modification de droit commun n° 2, a été approuvée le 17 septembre 2024.

Cette procédure, décidée le 23 février 2023, avait fait l'objet d'une autoévaluation en vue d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale, saisie en août 2023. Celle-ci a soumis la procédure à évaluation environnementale dans la mesure où certains projets de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées étaient susceptibles d'avoir des impacts sur les zones humides et la biodiversité : à Caëstre, Flêtre, Steenbecque et Steenvoorde, notamment.

Le maître d'ouvrage a alors décidé de retirer du projet ces 4 Stecal et de poursuivre la conduite du dossier, ce qui a permis l'aboutissement de la procédure.

Toutefois, pour finaliser totalement le projet initial, Cœur de Flandre agglo a décidé de mettre en œuvre une nouvelle procédure de modification de droit commun de son PLUi-H, la troisième, pour prendre en compte les 4 Stecal écartés de la procédure de modification n° 2.

Une évaluation environnementale, répondant aux observations de la MRAe a été réalisée et soumise à l'autorité environnementale le 15 juillet 2024. Celle-ci a informé le maître d'ouvrage de sa délibération du 4 septembre 2024 par laquelle elle ne produira pas d'avis avec observations.

Dans l'entre-temps, un avis favorable a été rendu au dépôt d'un permis de construire sur une opération d'aménagement de programmation à Bailleul programmée sur 2 phases, réalisant les objectifs définis sur une seule phase. Le périmètre de cette O.A.P. devait donc être ajusté. Le maître d'ouvrage a décidé d'inclure cette modification dans le dossier de modification de droit commun n° 3, objet de la présente enquête.

L'enquête porte ainsi sur :

- La création de 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ;
- La réduction du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les modifications proposées n'entrent pas dans le champ de l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Elle ne relèvent donc pas de la procédure de révision.

L'article L153-36 du même code précise que la procédure d'évolution du PLU relève du régime de la modification, dès lors qu'il est décidé « *de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...)* ». C'est bien l'objet du présent dossier.

Toutes les communes sont concernées par les modifications apportées au règlement écrit (ajout de sous-secteurs de zonage) et 5 le sont pour la mise à jour du règlement graphique (modification de l'O.A.P. et périmètre des Stecal).

## **1.2 - Les enjeux du projet**

L'évaluation environnementale de la procédure de modification de droit commun n° 3 a été réalisée.

Elle montre que le projet global (4 Stecal et 1 modification d'O.A.P.) n'a pas d'incidences négatives sur l'environnement et n'induit pas d'aggravation des risques existants le cas échéant.

Des mesures de réduction, insertion paysagère, végétalisation, mesures organisationnelles, seront mises en œuvre conduisant à un impact très faible sur le patrimoine paysager, les habitats et les émissions de gaz à effet de serre.

## **2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **2.1 - Sur le déroulement de l'enquête publique**

J'exposerai ici le déroulement de l'enquête, au regard des prescriptions de l'arrêté d'organisation.

#### **2.1.1 - Désignation du commissaire enquêteur**

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur, par décision E24000099/59 du 07 octobre 2024, de Monsieur Éric KOLBERT, président du Tribunal Administratif de Lille.

Le suppléant désigné est Monsieur Jean-Charles THIEULLET, il n'a pas eu à intervenir dans la procédure.

#### **2.1.2 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique**

Le Président de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre, autorité organisatrice, a prescrit l'enquête par arrêté du 11 octobre 2024 et en a défini les modalités. J'ai été étroitement associé à l'élaboration de cet arrêté, notamment sur le fond.

Les dates de l'enquête sont fixées du lundi 18 novembre 2024 à 9 heures au mercredi 18 décembre 2024 à 17 heures.

**Cet arrêté répond en tous points aux prescriptions de l'article R123-9 du code de l'environnement.**

#### **2.1.3 - Organisation éventuelle d'une réunion publique**

Après étude du dossier et entretien avec Monsieur Alexandre MAYEUX, chargé de mission PLUi-H de Cœur de Flandre Agglo, représentant l'autorité organisatrice, j'ai estimé que la nature des opérations ne rendait pas nécessaire l'organisation d'une réunion publique.

J'ai confirmé cette option à mi-enquête.

#### **2.1.4 - Ouverture de l'enquête**

L'enquête publique a été ouverte le lundi 18 novembre 2024 à 09 heures, avec ma première permanence.

J'ai vérifié que le dossier d'enquête, dans sa version dématérialisée, était accessible au public sur le site internet de Cœur de Flandre agglo, ce même jour dès 09 heures.

J'avais coté et paraphé le registre d'enquête publique du siège de l'enquête, ainsi que les pièces du dossier d'enquête mis à disposition du public au siège de la collectivité, le 12 novembre 2024.

#### **2.1.5 - Conditions d'information du public sur le projet et ses possibilités d'expression**

Le dossier a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête pendant toute la durée de celle-ci, du lundi 18 novembre 2024 9 heures au mercredi 18 décembre 2024 à 17 heures, soit pendant 31 jours consécutifs.

#### 2.1.5.1 - Conditions de mise à disposition du dossier

Le public a été mis en mesure de prendre connaissance de l'intégralité du dossier :

- Dans sa version « papier », au siège de l'enquête, dans les locaux de Cœur de Flandre aggro à Hazebrouck, les jours ouvrés, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 ;
- En version numérique et téléchargeable :
  - Sur le site internet de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre ;
  - A partir d'un poste informatique mis à sa disposition, dans les locaux de Cœur de Flandre aggro à Hazebrouck, aux jours et heures indiqués ci-dessus ;
- En en obtenant communication, à ses frais, après demande à Cœur de Flandre aggro.

Il pouvait également demander des informations complémentaires directement auprès du maître d'ouvrage (article 9 de l'arrêté d'organisation).

#### 2.1.5.2 - Possibilités d'expression du public sur le projet

Le public a pu s'exprimer sur le projet durant toute la période de l'enquête.

- En formulant ses observations et propositions :
  - Sur le registre d'enquête publique mis à sa disposition au siège de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre,
- En m'adressant toute correspondance :
  - Par courrier adressé au siège de l'enquête,
  - Ou par courriel à l'adresse électronique [plui1.0@ca-coeurdeflandre.fr](mailto:plui1.0@ca-coeurdeflandre.fr) ;
- En me rencontrant lors d'une des 3 permanences que j'ai tenues.

**J'ai personnellement vérifié la présence du dossier d'enquête sur le site du maître d'ouvrage.**

**Tous les documents y étaient téléchargeables et lisibles, du commencement de l'enquête à sa clôture, soit du 18 novembre 2024 à 09 heures au 18 décembre 2024 à 17 heures.**

**La composition du dossier dématérialisé a toujours été rigoureusement identique à celle du dossier disponible au siège de l'enquête.**

#### 2.1.5.3 - Concernant la publicité

##### 2.1.5.3.1 - Publicité légale

L'avis d'enquête publique répondait aux prescriptions de l'article R123-11 du code de l'environnement et de l'arrêté d'organisation.

J'ai constaté que les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête quant à la publicité étaient bien appliquées :

- L'avis a été publié dans la presse dans les journaux « La Voix du Nord » (quotidien) et « L'Indicateur des Flandres » (hebdomadaire), dans les délais prescrits à l'article précité ;
- Il a été mis en ligne, avec l'arrêté d'organisation de l'enquête, sur le site internet de la Communauté de communes des Hauts de Flandre, organisatrice de l'enquête ;
- Il a été affiché, dès le 23 octobre 2024, bien dans les délais prescrits, aux tableaux d'affichage de Cœur de Flandre aggro, siège de l'enquête et dans les 5 mairies concernées (Bailleul, Caëstre, Flêtre, Steenbecque et Steenvoorde), visible de la voie publique.

##### 2.1.5.3.2 – Publicité complémentaire

- Mise en ligne sur le site internet de la commune de Steenvoorde.

Je conclus en conséquence, que la nature et le nombre des publications ont permis à chacun :

- D'être informé de l'existence de l'enquête publique ;
- De formuler ses observations et propositions ;
- De consulter les documents et les observations et propositions déposées concernant ce projet.

#### **2.1.6 - Déroulement des permanences**

J'ai assuré, au siège de Cœur de Flandre aggro, les 3 permanences prévues par l'arrêté d'organisation.

Elles se sont déroulées sans incident.

J'ai reçu 1 visite (2 personnes).

#### **2.1.7 - Clôture de l'enquête**

J'ai clôturé le registre papier mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre, et l'enquête publique elle-même, le mercredi 18 décembre 2024 à 17h00, à l'issue de ma troisième et dernière permanence.

J'ai remis, à la même heure, contre récépissé, à l'autorité organisatrice de l'enquête, le dossier d'enquête et le registre d'enquête (après l'avoir numérisé) mis à la disposition du public au siège de l'enquête.

Les conditions matérielles de l'enquête ont été très satisfaisantes et la collaboration avec Monsieur MAYEUX, représentant l'autorité organisatrice de l'enquête et maître d'ouvrage, a été cordiale et efficace.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et n'a posé aucun problème particulier.

#### **2.1.8 - Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

J'ai transmis au maître d'ouvrage mon procès-verbal de synthèse des observations du public, par voie dématérialisée, le jeudi 19 décembre 2024. Il en a accusé réception le jour même.

Je lui ai demandé, dans le même courriel d'envoi de bien vouloir, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, me transmettre, sous 15 jours, soit avant le 3 janvier 2025, délai de rigueur, ses observations éventuelles en réponse au regard de chacun des questionnements exprimés.

J'ai commenté à Monsieur Alexandre MAYEUX, représentant le président de la communauté d'agglomération, ce procès-verbal des observations lors d'une réunion téléphonique le jeudi 19 décembre 2024. Je lui avais déjà présenté, la veille, à l'issue de ma dernière permanence, les questions que je lui soumettrais dans ce document.

Le lundi 23 décembre 2024 à 16h53, j'ai reçu la version numérique du mémoire en réponse transmise par Monsieur MAYEUX. J'en ai accusé réception le même jour.

#### **2.1.9 - Remise du rapport d'enquête**

Le jeudi 16 janvier 2025, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, j'ai transmis à Monsieur Alexandre MAYEUX, représentant de l'autorité organisatrice de l'enquête (Communauté d'agglomération Cœur de Flandre) à Hazebrouck, les versions dématérialisées de mon rapport, avec ses annexes et les pièces jointes et de mes conclusions motivées en 4 fichiers distincts au format PDF (via le site « <https://wetransfer.com> »).

**N.B.** : Je lui avais remis le registre d'enquête publique et le dossier d'enquête mis à la disposition du public au siège de Cœur de Flandre aggro, à l'issue de ma dernière permanence, le 18 décembre 2024 à 17h00.

Un exemplaire de mon rapport complet et de mes conclusions motivées a également été adressé à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, sous forme dématérialisée, conformément aux directives données (via le site sécurisé « <https://francetransfert.numerique.gouv.fr> »).

En conséquence, à l'issue d'une enquête ayant duré 31 jours, du 18 novembre 2024 à 09 heures au 18 décembre 2024 à 17 heures, je constate que :

- Les formalités réglementaires prescrites par l'arrêté du 11 octobre 2023 de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre ont été respectées ;
- L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions des code de l'urbanisme et de l'environnement ;
- Les délais réglementaires concernant la prise de l'arrêté, la parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux d'annonces légales retenus, ont respecté la réglementation ;
- Les conditions de l'affichage de l'avis d'enquête publique ont été conformes aux prescriptions du code de l'environnement ;
- Les prescriptions réglementaires relatives à la dématérialisation de l'enquête publique ont été respectées ;
- Le public a été correctement informé de l'existence de cette enquête publique ;
- Il a été mis en mesure de :
  - Prendre connaissance du dossier du projet, dont la mise à sa disposition n'a soulevé aucune difficulté particulière,
  - D'exprimer son point de vue, sur le registre d'enquête publique mis à sa disposition,
  - De prendre connaissance de l'ensemble des autres contributions déposées par le public pendant la durée de l'enquête (courriel ou courrier), annexées au registre d'enquête ;
- Le porteur de projet a examiné toutes les contributions recueillies et a apporté des réponses précises aux questions que je lui avais posées.

Je n'ai aucune remarque à formuler concernant le déroulement de cette enquête qui s'est accomplie normalement.

## **2.2 - Sur le projet et ses enjeux**

### **2.2.1 - Les objectifs du projet**

L'objectif recherché par le président de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre avec cette procédure de modification de droit commun est de finaliser le projet présenté en modification de droit commun n° 2, dont il a dû retirer 4 Stecal pour procéder à une évaluation environnementale les concernant.

Ainsi :

- Finaliser la procédure d'évolution du PLUi-H ;
- Prendre en compte les besoins nouveaux du territoire, qui avaient été exprimés en 2022 en concertation avec les communes au sein d'une commission Stecal ;
- Prendre en compte la demande de la MRAe et les observations de la CDPENAF formulées dans le cadre de dossier de modification n° 2.

### **2.2.2 - Composition du dossier d'enquête**

Le dossier présenté à l'enquête publique est constitué de documents suivants :

- Dossier de modification de droit commun :
  - Notice explicative,
  - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) rue de la longue Croix à Bailleul,
  - Règlement écrit des zones A et N,
  - Evaluation environnementale et son résumé non technique,
  - Planches A, au format A0, des communes de Bailleul, Caëstre (échelle 1/7 000<sup>ème</sup>), Flêtre (échelle 1/8 000<sup>ème</sup>), Steenbecque (échelle 1/6 000<sup>ème</sup>) et Steenvoorde (échelle 1/10 000<sup>ème</sup>),
  - Planche C, au format A0, de la commune de Caëstre (échelle 1/7 000<sup>ème</sup>) ;
- « Consultation des partenaires ».

Il est accompagné des documents suivants :

- Liste des pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique ;
- Arrêté communautaire n° 2024/JU0069 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Avis d'enquête publique.

Cette composition correspond aux exigences des codes de l'urbanisme et de l'environnement. J'ai pu vérifier à l'occasion de chacune de mes permanences que le dossier « papier » mis à la disposition du public a toujours été complet et que celui présenté sur le site du pétitionnaire lui était fidèlement identique, sur le fond.

**L'analyse comparative que j'ai faite de la composition du dossier et des prescriptions réglementaires, ne fait apparaître aucun manquement significatif. La composition du dossier répond aux préconisations législatives et réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.**

**Le dossier me semble clair, complet, bien argumenté et compréhensible du grand public.**

**La composition des dossiers « papier » et « dématérialisé » est restée identique du début à la fin de l'enquête.**

### 2.2.3 - Description du projet

Le projet porte sur les mesures suivantes :

- **Modification du règlement écrit**
  - Dans ses chapitres 16 (dispositions particulières relatives à la zone agricole A) et 17 (dispositions particulières relatives à la zone naturelle N), pour préciser les caractéristiques des secteurs A HLL et N Château (Stecal).
- **Evolution de l'O.A.P.**
  - Modification du périmètre de l'O.A.P. du site de la route de la Belle Croix, à Bailleul, hameau d'Outtersteene, dont les objectifs de logements sont réalisés en une seule phase, au lieu des deux programmées.
- **- Evolution des plans de zonage**
  - Modification du périmètre d'un Stecal Ae de Caëstre (entreprise LIONET) ;
  - Création d'un Stecal N Château à Flêtre ;
  - Création d'un Stecal A HLL à Steenbecque ;
  - Création d'un Stecal Ae à Steenvoorde (entreprise SIX) ;
  - Prise en compte de la modification du périmètre de l'O.A.P. route de la Belle Croix à Bailleul.
- **- Evolution du plan du patrimoine de Caëstre**
  - Suppression sur la parcelle hébergeant le Stecal d'un élément « prairie » incompatible avec le classement de la parcelle en Ae.

Durant l'étude du dossier, j'ai constaté quelques discordances, qui peuvent être qualifiées d'erreurs matérielles, dont j'ai immédiatement saisi le maître d'ouvrage. Dans l'impossibilité réglementaire de modifier les documents concernés, soumis aux PPA et à l'Autorité environnementale, il y a apporté des précisions par un ajout en tête du livret de consultation des partenaires.

**Je considère que le projet de modification remplit les objectifs que s'était fixés le maître d'ouvrage à l'élaboration du plan.**

### 2.2.4 - L'avis de la MRAe

Le projet, comportant l'évaluation environnementale, a été soumis le 15 juillet 2024 à la mission régionale de l'autorité environnementale.

Celle-ci a transmis au maître d'ouvrage, en date du 4 septembre 2024, une « information relative à l'absence observations ».

### **2.2.5 - Les avis des personnes publiques associées**

Le code de l'urbanisme, dans ses articles L153-40, L132-7 et L132-9, précise les personnes publiques qui doivent être associées au projet de PLUi.

Le dossier du projet de modification de droit commun n° 3 a été adressé le 9 juillet 2024 à 28 entités et le 8 juillet 2024 aux maires des 5 communes concernées.

9 ont répondu, seules 4 ont formulé des avis favorables assortis de conseils ou propositions.

Ce sont ces 4 avis qui sont évoqués ci-dessous, les autres figurant également dans le livret de consultation des partenaires du dossier d'enquête.

Il s'agit d'avis favorables.

#### **2.2.5.1 - Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale - 29-07-2024**

Le PNRCMO ne relève pas d'impact actuel, mais souligne que la création par le règlement d'un sous-zonage A HLL risque de créer un précédent (phénomène de « cabanisation ») pour l'ensemble des communes du parc.

#### **2.2.5.2 - Préfet du Département du Nord – CDPENAF - 12-08-2024**

La CDPENAF, dans cet avis favorable, souligne deux points concernant le Stecal A HLL de Steenbecque :

- Une discordance sur la règle d'emprise au sol (100 m<sup>2</sup> sur la notice descriptive et 200 m<sup>2</sup> au règlement écrit) ;
- Une imprécision dans le règlement sur l'emprise au sol de 200 m<sup>2</sup>, qui ne précise pas si elle s'applique à l'ensemble ou à chaque élément.

Elle remarque la prise en compte des observations formulées dans l'avis défavorable du 14-09-2023 (MDC2).

#### **2.2.5.3 - Syndicat Mixte Flandre et Lys - 09-09-2024**

Le projet respecte les orientations du SCoT.

Il encourage la prise en compte des préconisations formulées, notamment en matière d'insertion paysagère et de maintien de la biodiversité (Steenbecque et Steenvoorde).

#### **2.2.5.4 - Conseil Départemental du Nord – 18-09-2024**

Pour protéger le Stecal 801 de Steenvoorde, le conseil départemental propose que soit créée une lisière herbacée et/ou arbustive de tamponnement afin de gérer les éventuels ruissellements diffus venant de l'amont de la parcelle agricole.

**La liste des PPA saisies par Cœur de Flandre agglo semble conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.**

**Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse aux commentaires des PPA dans le temps de l'enquête ; je lui ai donc demandé son analyse in fine de mon procès-verbal des observations.**

**En conclusion de cette étude sur le projet,**

- **Je constate que :**
  - **Le dossier présenté semble comporter tous les éléments requis par la réglementation en vigueur,**
  - **Il est bien construit, clair et accessible ;**
- **Je considère que le projet de modification de droit commun n° 3 :**
  - **Permet de poursuivre et finaliser l'évolution du PLUi-H, partiellement rejetée lors de la précédente procédure de modification,**
  - **Permet la perspective de développement d'activités touristiques, de loisir, par la création d'un sous-secteur dédié en zone agricole,**
  - **Permet de concilier le développement de l'activité économique tout en préservant l'activité agricole et la biodiversité,**
  - **S'inscrit totalement dans les orientations du SCoT Flandre et Lys,**
  - **N'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.**

- Je regrette simplement que le maître d'ouvrage n'ait pas apporté immédiatement de réponse aux commentaires des PPA. Il y a néanmoins répondu, à ma demande, dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations que je lui ai adressé.

### **2.3 - Sur la participation du public**

Elle peut être qualifiée d'inexistante.

#### **2.3.1 - Fréquentation du public**

Ce dossier se caractérise par le désintérêt du public sur les projets soumis à l'enquête.

Les seules personnes qui se sont manifestées poursuivent un intérêt personnel.

Ce constat peut s'expliquer par le caractère très ciblé du projet de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre :

- Il ne concerne que 4 propriétaires de parcelles dans le cadre de demandes émanant de leur propre part (Stecal), et une commission ad-hoc d'élus avait été constituée préalablement pour l'étude de ces points,
- La modification de l'O.A.P. (phasage réduit) est sans aucun impact sur le public.

##### **2.3.1.1 - Contacts présentiels**

En dehors de mes permanences, seules deux personnes se sont présentées au siège de l'enquête, et ont inscrit une contribution sur le registre.

J'ai reçu la visite de ces deux mêmes personnes durant l'une de mes 3 permanences, venues commenter la contribution qu'elles avaient déposée sur le registre quelques jours plus tôt.

Aucune contribution n'a été apportée durant mes permanences.

#### **2.3.2 - La contribution du public**

Au total, le nombre de contributions enregistrées s'élève à 2 :

- 1 portée directement sur le registre d'enquête (n° 1),
- 1 par courrier électronique, que j'ai mentionnée sur le registre (n° 2) et y annexée (annexe 1/1).

La première contribution, que j'ai qualifiée « hors sujet », ne concerne pas l'enquête en cours, mais intéresse le PLUi-H quand-même (demande de modification de zonage).

La seconde concerne le Stecal de Flêtre et comporte plusieurs propositions de modification du règlement écrit.

#### **2.3.3 - Avis sur la contribution publique**

J'ai transmis mon procès-verbal de synthèse au président de Cœur de Flandre aggro le jeudi 19 décembre 2024 et le lui ai commenté lors d'une réunion téléphonique le même jour. Je lui avais déjà présenté, à l'issue de ma dernière permanence, les questions personnelles que je lui soumettrais.

J'ai reçu son mémoire en réponse le lundi 23 décembre 2024, en version dématérialisée. Il a traité les 2 contributions, même celle hors sujet (n° 1) et répondu à mes questions.

##### **2.3.3.1 - Modification du zonage**

Il s'agit de la contribution n° 1.

#### **Contribution de Monsieur et Madame Régis PRUM, demeurant à Steenvoorde :**

Modification du zonage agricole pour pouvoir y accueillir une entreprise.

#### **Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage**

*« Cœur de Flandre aggro prend acte de la contribution formulée par Monsieur et Madame PRUM. Toutefois, cette demande n'est pas en lien avec l'objet de l'enquête publique et le changement de zone agricole en zone constructible n'est pas autorisé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLUi-H ».*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte. Je relève que le porteur de projet se rapprochera des demandeurs pour discuter avec eux de leur projet dans le cadre d'une éventuelle procédure d'évolution ultérieure (Cf. § 2.3.4.3 ci-dessous).

### 2.3.3.2 - Modification du règlement écrit

Il s'agit de la contribution n° 2.

#### **Contribution, transmise par courriel, de Madame TAILLEZ Amandine, demeurant à Flêtre :**

Elle comporte 4 occurrences différentes qui concernent le thème 2 du règlement (pour le Stecal N Château), en section A (3) et B (1).

**- SECTION A. Disposition implantation des constructions sur une même propriété.**  
Incohérence entre le plan et la partie écrite: La distance entre la zone définie et la construction principale est largement supérieure à 15m. La distance minimale approximative est plutôt de l'ordre de 60m entre l'annexe existante à agrandir et le château.  
Au vue de la zone définie, il me semble que ce devrait être non réglementé.

#### **Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage**

« Le projet de règlement proposé dans le cadre de la procédure de modification de droit commun du PLUi-H tient compte du cas particulier du projet de Flêtre puisqu'une dérogation à l'implantation maximum de 15 mètres par rapport à la construction principale est autorisée en secteur Nchâteau au regard des enjeux patrimoniaux du site et de sa localisation en cœur de village ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte.

**- SECTION A. Emprise au sol.**  
La surface de l'ensemble des annexes existantes compte déjà 200m<sup>2</sup> environ.  
L'idée étant d'agrandir le garage suivant le projet fourni initialement et de sécuriser les anciennes caves, ce qui représente env. 240m<sup>2</sup> d'emprise au sol.  
La surface de l'ensemble des annexes (existantes et à venir) devraient être de 500m<sup>2</sup>.  
Dans tous les cas, la zone défini un périmètre précis.

#### **Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage**

« Cœur de Flandre aggro prend acte de cette nouvelle information et pourra ajuster le règlement écrit pour tenir compte de cette particularité ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte. C'est un élément que le demandeur aurait pu évoquer bien en amont de la procédure.

**- SECTION A. Hauteur**  
Une hauteur de 8 à 9m serait cohérente vis à vis des bâtiments environnant existants.  
(Ce qui correspond à la hauteur d'un faitage d'une maison individuelle)

#### **Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage**

« Cœur de Flandre aggro prend acte de cette demande. Au regard de la localisation du secteur, entouré de la zone UB où la hauteur maximale autorisée dans le règlement écrit est de 12 mètres, la hauteur maximale autorisée inscrite dans le règlement écrit pour le secteur NChateau pourra être ajustée ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte. C'est un élément que le demandeur aurait pu évoquer bien en amont de la procédure.

**- SECTION B. Toiture**

Sont indiqués les dispositions pour les constructions principales à usage d'habitation, mais pour leurs annexes.  
Peut t on mentionner la possibilité de recourir aux toit terrasse pour les annexes et garage, cela permet de diminuer l'impact visuel dans le parc, à l'égard des communs à l'époque de la Renaissance.

**Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage**

« Cœur de Flandre aggro prend note de cette contribution. Le dossier d'enquête publique ne comportait effectivement que la partie du PLUi-H qui était proposée à la modification. En réalité, le règlement écrit comporte une section « dispositions générales » dans laquelle il est indiqué que les toitures plates sont autorisées pour les extensions et annexes. Les dispositions concernant les toitures en secteur NChateau renvoient bien vers ces dispositions générales. Par conséquent, les toitures plates seront bien autorisées pour les annexes en secteur NChateau ».

**Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte. C'est un élément que le demandeur aurait pu évoquer bien en amont de la procédure.

Je relève que le porteur de projet se rapprochera de Madame TAILLEZ pour évoquer l'ensemble de ces points (Cf. § 2.3.4.3 ci-dessous).

**2.3.4 - Questions posées par le commissaire enquêteur**

En marge de la contribution du public, j'ai formulé, in fine de mon procès-verbal des observations, 4 questions relatives à :

- des « erreurs matérielles » que j'ai relevées dans certains documents du projet et dont j'ai informé aussitôt le porteur de projet ;
- l'absence de réponse du maître d'ouvrage aux commentaires formulés par les PPA ;
- l'information des contributeurs ;
- la date d'approbation du projet.

**2.3.4.1 – Erreurs matérielles dans certains documents**

Dans l'impossibilité de corriger ces erreurs au stade actuel de la procédure, le maître d'ouvrage a apporté des précisions en tête du livret des partenaires.

**Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage**

« Conformément à nos échanges, et à ce qui a été mentionné dans le livret de consultation des PPA, les ajustements seront réalisés dans le dossier soumis à approbation du conseil communautaire ».

**Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte. Ces erreurs n'ont pas eu d'incidences sur la compréhension du dossier.

**2.3.4.2 – Prise en compte des remarques des PPA**

Constatant l'absence de réponse dans le dossier d'enquête aux remarques formulées par les PPA, j'ai demandé au maître d'ouvrage sa position sur ces différents points, bien qu'il ne s'agisse pas d'avis défavorables.

Il a apporté ses réponses.

**Le Parc naturel régional des caps et marais d'Opale**

Il souligne le risque d'apparition d'un phénomène de « cabanisation » dans les communes du Parc.

**Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage**

« Concernant la remarque du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, Cœur de Flandre aggro a bien conscience de ce risque. Cœur de Flandre aggro a, à ce sujet, lancé une démarche de commission STECAL réunissant des élus de l'agglomération, et dont l'objectif est d'encourager les projets les plus vertueux et aboutis. Cette démarche a d'ailleurs été présentée aux services de l'État et aux membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Les STECAL AHLL permettant ce type de projets sont très encadrés et limités dans le PLUi-H ».

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le risque est bien pris en compte par le porteur de projet.

### **La CDPENAF**

Elle relève un manque de clarté dans le règlement s'agissant du Stecal A-HLL.

### **Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage**

« L'emprise au sol des constructions à vocation touristique est bien limitée à 200m<sup>2</sup> en secteur AHLL. Cœur de Flandre aggro rappelle également qu'il ne s'agit que de structures démontables, mobiles et sans fondation ».

### **Avis du commissaire enquêteur**

Il s'agit donc de l'emprise au sol d'une structure, et non pas de l'ensemble.

### **Le syndicat mixte Flandre et Lys et le conseil départemental du Nord**

- Le syndicat mixte fait des préconisations en matière d'insertion paysagère et de maintien de la biodiversité (Stecal de Steenvoorde et Steenbecque) et relève la nécessité de veiller à une consommation mesurée d'espace agricole pour le Stecal de Steenvoorde.
- Le département propose une mesure de protection contre le ruissellement concernant le Stecal de Steenvoorde

### **Commentaire et avis technique du maître d'ouvrage sur les deux interventions**

« Cœur de Flandre aggro prend acte des remarques du Syndicat Mixte Flandre Lys et du Conseil Départemental du Nord et en informera les personnes concernées lors de l'accompagnement réalisé dans le cadre des dépôts d'autorisations d'urbanisme qui suivront l'approbation de la présente procédure de modification de droit commun du PLUi-H ».

### **Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte.

## **2.3.4.3 – Questions particulières**

### **Information des contributeurs**

J'ai demandé au maître d'ouvrage comment les personnes qui ont porté des contributions sur le registre d'enquête seront informées des suites données à leurs questions

### **Réponse du maître d'ouvrage**

« Cœur de Flandre aggro se propose de prendre contact avec Monsieur et Madame PRUM pour répondre à leurs interrogations et les renseigner sur les prochaines procédures susceptibles de prendre en compte leur remarque ou leurs projets. Cœur de Flandre aggro reprendra également contact avec Madame TAILLEZ ».

### **Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte. Il s'agit d'une mesure efficace.

### **Approbation du projet**

Je lui ai également demandé à quelle date le projet définitif sera soumis au conseil communautaire.

### **Réponse du maître d'ouvrage**

« Le projet devrait être proposé au premier conseil communautaire de l'année 2025 ».

### **Avis du commissaire enquêteur**

Dont acte.

**Cœur de Flandre aggro a répondu de façon claire et pédagogique à mes questions. Je ferai une recommandation du respect des engagements pris sur les avis des PPA dans son mémoire en réponse.**

**En conclusion de cette partie sur la contribution publique, je constate que :**

- **Le public ne s'est pas mobilisé sur ce projet,**
- **L'unique contribution utile (la 1<sup>ère</sup> étant hors sujet) émane du propriétaire de la parcelle relative à l'un des Stecal projetés ;**
- **Le maître d'ouvrage :**
  - **A respecté les délais légaux pour apporter sa réponse au procès-verbal des observations,**
  - **A apporté des réponses claires et précises aux questions qui lui avaient été soumises),**
  - **Se propose de rencontrer les deux contributeurs pour discuter des points évoqués, ce qui traduit une volonté manifeste de concertation et de transparence,**
  - **A répondu à mes questions, d'une manière claire, précise et argumentée.**

### **3 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Après une étude attentive des pièces constitutives du projet et des documents mis à ma disposition, après avoir effectué une visite des lieux, tenu 3 permanences, rédigé un procès-verbal des observations du public remis au maître d'ouvrage et reçu son mémoire en réponse, je formule les conclusions suivantes.

#### **3.1 - Conclusions partielles**

##### **3.1.1 - Sur le déroulement de l'enquête publique**

Cette enquête a duré 31 jours, du 18 novembre 2024 à 09 heures au 18 décembre 2024 à 17 heures, et s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté d'organisation du 11 octobre 2024.

Le public a été correctement et suffisamment informé de son existence et de ses possibilités de consulter le dossier et d'apporter ses contributions, sous format papier ou par voie dématérialisée.

Je n'ai constaté aucun incident ni relevé d'anomalie.

**Je n'ai aucune observation à formuler concernant le déroulement de cette enquête qui s'est accomplie de manière réglementaire, dans une ambiance que je qualifie de calme et sereine.**

**Les conditions d'accueil qui m'ont été proposées et les moyens qui m'ont été octroyés par le maître d'ouvrage ont été très satisfaisants.**

##### **3.1.2 - Sur le projet**

###### **3.1.2.1 - La composition du dossier**

Après lecture et analyse, je considère que la composition du dossier est conforme aux différentes dispositions des codes de l'urbanisme de l'environnement.

Sa mise à disposition a respecté la stricte concordance du dossier « papier », consultable par le public au siège de l'enquête, et du dossier dématérialisé dont les pièces sont restées consultables sur le site du porteur de projet et téléchargeables durant toute l'enquête.

**Les pièces qui le composent sont structurées, lisibles et compréhensibles par tout un chacun.**

**Je ferai une recommandation du respect des engagements pris par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse.**

### 3.1.2.2 - Le projet en lui-même

Le présent dossier de procédure de modification a été généré par le retrait du dossier précédent de plusieurs éléments pour lesquels la MRAe avait demandé une évaluation environnementale.

Il est en cohérence avec les objectifs de la collectivité, présentés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-H (« affirmer le territoire comme destination touristique »).

Il recherche la pérennisation de l'activité économique en milieu agricole.

Il s'inscrit dans les orientations du SCoT Flandre et Lys :

- Valoriser le potentiel touristique ;
- Permettre le développement économique d'activités existantes ;
- Limiter la consommation foncière d'espaces agricoles ;
- Préserver les éléments naturels ;
- Production de logement en tissu urbain existant.

Il prend en compte le risque d'émission supplémentaire de carbone (Stecal de Steenvoorde) en prévoyant des mesures de réduction (gestion optimisée des matières premières, méthodes de travail, machines adaptées, énergie renouvelable).

### 3.1.2.3 - Les avis extérieurs donnés

La MRAe n'a pas produit d'avis avec observations.

9 PPA ont répondu à la consultation. Aucun avis n'est défavorable.

4 ont apporté des commentaires dans une recherche d'amélioration :

- Le Parc naturel régional des caps et marais d'opale relève simplement un risque de « cabanisation » dans les communes qui le composent ;
- La CDPENAF signale des discordances sur le Stecal de Steenbecque ;
- Le SCoT propose des mesures d'insertions paysagères et de maintien de la biodiversité à Steenbecque et Steenvoorde ;
- Le Département propose une mesure de protection contre les ruissellements à Steenvoorde.

Le maître d'ouvrage les a pris en compte, rappelant sa communauté de point de vue sur ces problématiques.

**Le projet présenté répond aux objectifs poursuivis par la Cœur de Flandre aggro et permet de compléter la démarche initiée par la procédure de modification n° 2.**

**Il n'a fait l'objet d'aucune observation négative de la MRAe et des PPA qui se sont prononcées.**

**Je considère qu'il s'agit d'un projet sans impact environnemental.**

### 3.1.3 - Sur la contribution publique

Je constate que le public s'est peu manifesté au cours de cette enquête.

Il a pourtant été mis en mesure de s'informer totalement sur le projet présenté à l'enquête en consultant le dossier, dans sa version papier, au siège de Cœur de Flandre aggro ou, en version dématérialisée, sur le site internet de la collectivité, et de s'exprimer librement, sur le registre mis à sa disposition au siège de l'enquête, par courrier adressé au commissaire enquêteur, ou encore de façon dématérialisée par courrier électronique.

Seul un couple s'est présenté au siège de l'enquête pour consulter le dossier et déposer une contribution, sans rapport avec le projet mais demandant un changement de zonage d'une parcelle agricole.

Cette demande ne relève pas du cadre juridique de la modification mais de la révision, il était intéressant néanmoins que le maître d'ouvrage en ait eu connaissance dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure.

Un seul courriel m'est parvenu le dernier jour de l'enquête, émanant de la propriétaire de la parcelle d'un Stecal (modification du règlement écrit).

J'ai personnellement posé 3 questions au maître d'ouvrage, issues de mon étude du dossier et des documents mis à ma disposition. Il y a apporté des éléments de réponse satisfaisants. Celui-ci a examiné les deux contributions. Il a rejeté celle qui n'entre pas dans le cadre de la modification de droit commun et a pris en compte les évolutions du règlement écrit demandés dans la seconde.

**Je constate donc que :**

- **Le projet de modification de droit commun n° 3 du PLUi-H de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre n'a fait l'objet que d'une seule demande de modification du règlement écrit pour le Stecal N Château ;**
- **Il n'est contesté de personne ;**
- **Le maître d'ouvrage rencontrera les auteurs des 2 contributions pour évoquer leurs questionnements et préciser ses réponses.**

### **3.2 - Conclusion générale**

Au terme de cette enquête,

**Je constate :**

- Qu'elle s'est déroulée dans de très bonnes conditions, dans le respect de la réglementation et de l'arrêté communautaire d'organisation, sans incident et dans un climat serein ;
- Qu'elle a fourni au public une offre dématérialisée lui permettant de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations, du premier au dernier jour de l'enquête ;
- Que l'intérêt de la population de la communauté d'agglomération pour le projet a été faible, bien que la dématérialisation de la procédure d'enquête lui ait permis d'accéder au dossier du projet ;
- Que le projet n'a suscité aucun avis de la part de la population sur les dispositions qu'il contient, hormis pour le Stecal N Château de la part de la propriétaire de la parcelle concernée ;
- Qu'en revanche, la procédure de modification a été mise à profit par un propriétaire de terrain en zonage agricole pour demander la modification de ce zonage ;
- Que le maître d'ouvrage a fourni son mémoire en réponse dans les délais légaux ;
- Qu'il a répondu aux questions posées, même celle ne relevant pas du présent dossier ;
- Qu'il a apporté une réponse précise aux questions que je lui ai posées, notamment sur la prise en compte des commentaires formulés par les PPA.

**Je considère que le projet :**

- Permet de finaliser la procédure de modification précédente ;
- Ne présente aucun impact environnemental susceptible de le remettre en cause ;
- Ne fait l'objet d'aucune remarque négative de l'autorité environnementale ou des personnes publiques associées ;
- Est en cohérence avec les objectifs de la collectivité, présentés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi-H ;
- S'intègre parfaitement dans les orientations du SCoT.

**Je souligne :**

- La volonté de l'autorité organisatrice de l'enquête de m'associer à l'organisation de celle-ci et de m'apporter les compléments d'informations utiles sur le projet ;
- Le climat de confiance qui s'est instauré entre le maître d'ouvrage et moi notamment dans la phase préparatoire à l'enquête, ainsi que pour m'apporter ensuite l'information dont j'avais besoin ;
- La clarté de la réponse du maître d'ouvrage aux questions que je lui ai posées.

**Je recommande au pétitionnaire de :**

- Corriger les erreurs matérielles relevées lors de l'étude du dossier et de préciser le règlement écrit (Stecal N Château) avant de présenter le projet définitif à l'approbation du conseil communautaire ;
- Respecter les préconisations faites par les PPA ;
- Respecter les engagements pris dans son mémoire en réponse.

**En conclusion, j'émet un**

**AVIS FAVORABLE**

**au projet de modification de droit commun n° 3 du plan local  
d'urbanisme intercommunal, valant programme de l'habitat, de la  
Communauté d'agglomération Cœur de Flandre.**

Fait à Bray-Dunes, le 16 janvier 2025

André **VANDEMBROUCQ**  
Commissaire enquêteur

