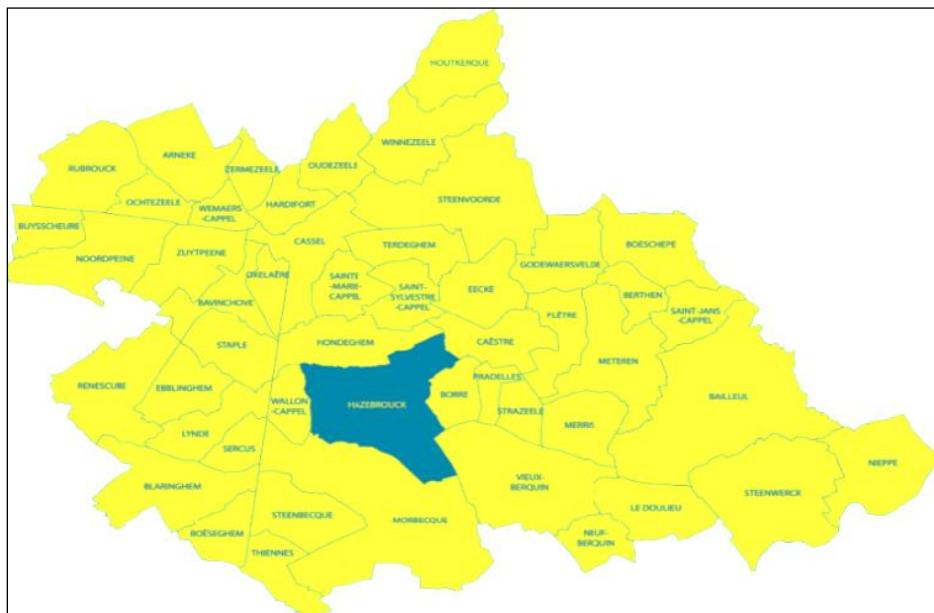


DEPARTEMENT DU NORD

CŒUR DE FLANDRE AGGLO

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

sur la Modification de Droit Commun n°4 et la Déclaration de Projet n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Cœur de Flandre Agglo.



du 22 septembre au 22 octobre 2025

Michaël DEREUX, commissaire enquêteur

Table des matières

1	L'AUTORITÉ ORGANISATRICE	4
2	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLUI-H	5
2.1	Le dossier d'enquête publique	5
2.2	Le PLUI-H de Cœur de Flandre	5
2.3	Les objectifs du PLUI-H initial :	5
2.4	La procédure de modification de droit commun n°4	6
2.4.1	Des ajustements sur les OAP	6
2.4.2	Le repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole	6
2.5	En conclusion	7
2.6	Le cadre juridique	7
2.7	La démarche pour initier et conduire la procédure de mise en compatibilité du PLUI-H	8
2.8	Les modifications proposées portent sur les points suivants:	8
2.8.1	Changements de destination	8
2.8.2	Modification des OAP	9
2.8.3	Modification du règlement écrit	10
2.8.4	Modification du rapport de présentation	10
2-8-5	10
3	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA DECLARATION DE PROJET N° 2 POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PROJET D'UNITE POUR MALADES DIFFICILES (UMD) A BAILLEUL AVEC LE PLUI-H	11
3.1	Présentation du projet	11
3.1.1	Objectifs	11
3.1.2	Caractéristiques principales du projet	12
3.1.3	Impacts environnementaux et mesures préventives	13
3.1.4	Impacts sociaux, économiques et sanitaires	13
3.1.5	Alternatives et justification du site	13
3.1.6	Les parcelles destinées à recevoir le projet	13
3.1.7	Conclusion générale	14
3.2	Le dossier d'enquête publique	14
4	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AVIS DES PPA	14
4.1	Modification de droit commun n°4	14
4.2	Déclaration de projet n°2	15
5	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	17
5.1	Rappel des éléments de procédure	17
5.2	Désignation du commissaire-enquêteur	17
5.3	Arrêté d'ouverture d'enquête	17
5.4	Visites des lieux de permanence et réunions avec Cœur de Flandre Agglo	17
5.5	Mesures de publicité	17
5.6	Le déroulement de l'enquête publique	18
6	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	18
6-1	Modification de droit commun n°4	18
6.1.1	Changement de destination	19
6.1.2	Modification de zonage	19
6.1.3	Demandes d'information et expressions de positions de particuliers sur des projets à l'étude : 15 contributions soit 18% des contributions	19
6.1.4	Expressions liées à des OAP: 9 contributions soit 11%	19
6.2	Déclaration de projet n°2	20
7	Conclusion du rapport	21

LEXIQUE

Abréviation	Signification
AE	Autorité environnementale
CDPNAF	Commission Départementale des Espaces naturels, agricoles et forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des paysages et des sites
DOO	Document d'orientations et d'objectifs
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
MRAE	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAPAG	Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PLUI -H	Programme Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat
POA	Programme d'Orientation et d'Action
PPA	Personnes Publiques Associées
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
STECAL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

1 L'AUTORITÉ ORGANISATRICE

Coeur de Flandre Agglo est issue de la fusion au 1 janvier 2014 de 6 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, de 3 communes isolées et d'un SIVU.

Ses compétences sont principalement : l'environnement et l'énergie, le logement et le cadre de vie, la voirie, les équipements et l'action sociale d'intérêt communautaire.

Située au nord-ouest du département du Nord, aux carrefours du Dunkerquois, de l'Audomarois, de la métropole Lilloise et de la Belgique, le territoire de Cœur de Flandre Agglo, principalement rural, s'organise autour des pôles « urbains » d'Hazebrouck d'une part, de Bailleul et de Nieppe d'autre part.

Ce territoire, dont Hazebrouck est la ville principale, comporte nombre de villages ruraux est riche de paysages contrastés aux identités fortes, notamment :

-à l'Est, la Plaine de la Lys, traversée par de nombreuses becques,

-à l'ouest , les Monts des Flandres

Cœur de Flandre Agglo est composée de 50 communes, et 104198 habitants y ont été recensés en 2019. Sa surface est de 630 km2

La flandre intérieure où se situe Cœur de Flandre Agglo est un territoire historiquement dispersé. L'évolution de l'agriculture produit de nombreux bâtiments inoccupés et inexploitables aujourd'hui pour l'activité agricole en zone agricole et naturelle. Ces bâtiments, souvent en bonne état, leur permettent une seconde vie et leur réemploi de ne pas artificialiser pour répondre à un besoin.

Les axes stratégiques structurants sont principalement : l'autoroute A26, le Canal à grand gabarit ainsi que la dorsale ferroviaire qui est constituée de 11 gares et haltes ferroviaires. Cœur de Flandre Agglo est le 7ème EPCI le plus peuplé et le 3ème en nombre de communes du département du Nord et la 2ème Communauté d'agglomération la plus peuplée de France (2018).

Elle est dirigée par un bureau communautaire présidé par M. Valentin Belleval, Maire d'Hazebrouck. Publiques.

Par arrêté en date du 23/07/2025, Cœur de Flandre Agglo soumet à une seule enquête publique :

-la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi-H portant sur la priorisation et la temporalité de secteurs d'aménagement, le repérage de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et la correction d'erreurs matérielles.

-la procédure de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PULi-H liée à la création d'un projet d'équipement sanitaire

2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 DU PLUI-H

2.1 Le dossier d'enquête publique

Le projet de modification n°4 du PLUI-H est composé des pièces suivantes:

- le PLUI Coeur de Flandre Agglo- Explication des choix (236 pages)
- le PLUI-H Coeur de Flandre Agglo Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (161 pages)
- la notice explicative du projet de modification de droit n°4
- l'extrait du règlement écrit modifié
- l'auto-évaluation en annexe au formulaire d'examen au cas par cas
- une liste de 21 demandes de changement de destination présentées sous forme de fiches et 15 demandes de repérage de nouveaux bâtiments
- l'avis de la MRAE, les avis des PPA et l'examen conjoint des PPA

2.2 Le PLUI-H de Coeur de Flandre

Cœur de Flandre Agglo est dotée d'un PLUI-H approuvé le 27/01/2020, modifié le 15 mars 2022 par approbation du Conseil Communautaire (modification simplifiée n°1), puis les 13 décembre 2022 (modification de droit commun n°1) et 4 juillet 2023 (modification simplifiée n°2), révisée le 14 novembre 2023 (révision allégée n°1) et modifiée le 17 septembre 2024(modification de droit commun n°2) et le 4 février 2025 (modification de droit commun n°3)

Ce PLUI-H vise à planifier et gérer le développement et l'aménagement du territoire sur l'ensemble des 50 communes de l'intercommunalité à l'horizon 2035.

Il fait l'hypothèse d'une population de 110.000 habitants à l'horizon 2035, nécessitant une production 9200 logements et de 198 ha de terres agricoles urbanisables.

Depuis l'entrée en vigueur du PLUI-H, les lois Climat et Résilience d'août 2021 et de la loi ZAN de juillet 2023 ont eu pour conséquence de renforcer les mesures en matière de réduction de l'artificialisation des sols.

Dans ce contexte, la modification vise à adapter le PLUI-H, notamment les OAP, pour maîtriser l'urbanisation et répondre à l'objectif de réduction par 2 de la consommation d'espace sur la décennie 2021-2030

Une première déclinaison de cet objectif a été fixée sur le territoire du SCoT Flandre et Lys puisque le SRADDET des Hauts-de-France a porté le taux de réduction de la consommation d'espace à 64,5 %. Cela implique un réajustement des politiques publiques et des pratiques d'aménagement du territoire pour atteindre cet objectif, avec des ajustements dans les documents d'urbanisme locaux

La modification de droit commun n°4- objet de la présente enquête publique- répond ainsi à l'enjeu de conforter la politique de lutte contre l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.3 Les objectifs du PLUI-H initial :

Le plan intercommunal s'est construit autour des thématiques et orientations suivantes :

- En matière d'aménagement de l'espace : gérer et anticiper l'aménagement des pôles d'échange d'Hazebrouck et de Bailleul, afin d'en faire, avec les haltes ferroviaires qui maillent le territoire communautaire, les portes d'entrée de Cœur de Flandre Agglo et des vecteurs des attractivités économiques et démographiques.

- En matière de développement économique : définir une approche quantitative et qualitative des conditions d'accueil et de maintien des entreprises et de leur développement, et permettre et accompagner les initiatives touristiques et la promotion d'une agriculture qui se diversifie.
- En matière d'habitat : définir pour chaque commune l'effort de production de diverses formes d'habitat pour répondre aux besoins en logements exprimés, dans une logique d'utilisation rationnelle de la ressource foncière.
- En matière d'environnement : traduire une Trame Verte et Bleue permettant ainsi la promotion des milieux naturels et mettant en valeur les qualités du paysage naturel de la Flandre Intérieure.
- En matière de mobilité : définir une stratégie de mobilité combinant l'ensemble des modes de déplacements.
- En matière énergétique : traduire des objectifs de diminution des gaz à effet de serre dans les différentes politiques d'aménagement du territoire

2.4 La procédure de modification de droit commun n°4

La procédure d'évolution du PLUI-H propose deux types d'ajustements dans les documents du PLUI-H

2.4.1 Des ajustements sur les OAP

Le PLUI-H approuvé en janvier 2020 comporte trois types d'OAP :

- les OAP aménagement permettant la production de logements,
- les OAP zones d'activités dans lesquelles figurent les projets de création ou d'extension de zones d'activités,
- les OAP extensions d'entreprises qui permettent le développement d'entreprises situées en dehors du tissu urbain des villes et villages du territoire.

Pour répondre au nouveau cadre réglementaire, la modification de droit commun propose d'ajuster les temporalités des OAP aménagement (en grande partie dédiées à l'habitat) OAP zones d'activité, et OAP d'extensions d'entreprises. L'ajustement consiste à repousser à 2029 sous la forme d'un gel de constructibilité la mise en œuvre des OAP concernées afin de ne pas entamer le quota de consommation foncière de l'intercommunalité sur la décennie 2021-2030

2.4.2 Le repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole.

Cet ajustement concerne les planches A (planches de zonage) complétées de fiches changement de destination qui encadrent le réemploi de ces bâtiments.

Il favorise une meilleure prise en compte de la réduction de l'artificialisation en permettant de réinvestir des bâtiments non occupés ou non adaptés à l'activité agricole d'aujourd'hui sans générer d'artificialisation supplémentaire.

Le changement de destination de ces bâtiments restera toutefois soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (en zone A) ou de la CDNPS (en zone N) lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme

La collectivité considère que les différents points susceptibles d'être modifiés ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLUI-H et sont compatibles avec les enjeux et les orientations d'aménagement définies dans le PADD.

En croisant les OAP qui bénéficient d'une autorisation délivrée et celles situées en zone de renouvellement urbain et le rythme annuel de production de logements constates et prévus dans le Programme d'orientations et d'Actions (POA), il apparaît que la procédure n'aura pas pour conséquence d'affecter le rythme de production de logements sur le territoire.

Ils ne seront pas de nature à:

- Changer les orientations du PADD
- Réduire un espace boisé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en matière d'environnement,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- Créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ces modifications proposées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais relèvent de la procédure de modification de droit commun.

2.5 En conclusion

Cette procédure constitue une réponse de Coeur de Flandre Agglo à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols sur la décennie 2021-2030 par rapport à la décennie 2011-2020. Elle permet également de préparer les bases des réflexions pour la procédure de révision générale qu'engagera Coeur de Flandre Agglo en 2028.

2.6 Le cadre juridique

La procédure de modification du PLUI-H est réglementée par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme et plus spécifiquement de L.153-36 à L.153-39 pour la modification de droit commun.

Elle a été engagée par l'arrêté n° 2024/JU0064 en date du 3 octobre 2024 par le Président de Coeur de Flandre Agglo

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
L 153-31	Révision si : -Changement des orientations du PADD -Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N ; -Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.	La présente modification n'envisage pas de changer les orientations du PADD ni de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Le projet ne réduit pas une protection édictée, un EBC, ou une zone A ou N. Il n'induit pas de graves risques de nuisances. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLUi.
L 153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L 153-31, le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Les adaptations envisagées impliquent une modification des règlements écrit et graphique (plan de zonage). De plus, des OAP sont également modifiées et ajoutées. Il entre par conséquence dans ce cas.
L 153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % ; - De diminuer les possibilités de construire ; - De réduire la surface d'une zone U ou AU. Il est soumis à enquête publique	La modification conduit à augmenter les possibilités de construire. La procédure est donc soumise à la procédure de modification de droit commun
L 153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet	Les adaptations apportées n'entrent pas dans le cadre d'une correction d'erreur matérielle. En outre, pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut être adoptée selon une procédure simplifiée.

Article	Code de l'Urbanisme	Justifications
	la rectification d'une erreur matérielle.	

2.7 La démarche pour initier et conduire la procédure de mise en compatibilité du PLUI-H

Cœur de Flandre Agglo a choisi de procéder en deux étapes pour rendre compatible le PLUI-H avec les politiques de lutte contre l'artificialisation des sols:

-A court terme, la procédure actuelle de modification de droit commun,

-A plus long terme, une procédure de révision générale qui permettra de repenser la stratégie à l'horizon 20 ans répondant ainsi à la trajectoire proposée de zéro artificialisation nette à partir de 2050.

Un travail de concertation avec les élus du territoire et les personnes publiques associées a été mené au dernier trimestre 2024 et durant le premier semestre 2025 pour définir la politique en matière de réduction de l'artificialisation des sols. Ce travail a permis de faire remonter les modifications que les communes souhaitaient envisager et d'expliquer la procédure de modification de droit commun à conduire

Des rencontres ont eu lieu, par ailleurs, entre les services de l'agglomération et les entreprises susceptibles d'être impactées dans le but d'expliquer la démarche et recueillir leurs besoins.

Cette procédure a fait l'objet d'un arrêté n°2024/JU0064 en date du 3 octobre 2024 par le Président de Cœur de Flandre Agglo

2.8 Les modifications proposées portent sur les points suivants :

2.8.1 Changements de destination

21 changements de destination touchant les zones A et N et présentés sous la forme de fiches cartographiant et décrivant par commune et par adresse l'indication ,selon le cas, des destinations souhaitées et non souhaitées : habitation, commerce et activités de service, autres activités des secteurs ou tertiaire

Changements souhaités

Commune	habitation	commerces activités de service	autres activités
Bailleul	1		
Eecke	5	3	
Hardifort	1	1	
Hondeghem	1	1	
Merris	1		
Méteren		1	1
Nieppe	1	1	
Noordpeene	1		
Renescure	1		
Stenvoorde	1		
Steenwerck	1		
Winnezeele	1	1	
Zuytpeene	3	2	1
TOTAL	17	10	2

Des demandes de changements complémentaires ont été envoyées par des communes. Elles se traduisent par des cartes présentant 13 bâtiments repérés au titre de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A ou N (L.151-11-2° du code de l'Urbanisme) : Bailleul (1), Hardifort (2),

- Insertion du projet : traitement paysager, mixité de formes urbaines
- Energie : recours à des énergies renouvelables

OAP Zones d'activités

Les modifications visent à un gel de constructibilité de 6 OAP sur les 10 existantes jusqu'à 2029 sur les communes suivantes: Saint- Sylvestre-Cappel (1), Arnèke,(1) Hardifort (1), Steenvoorde(1), Nieppe(1), Vieux-Berquin(1). Elles ne concernent pas 2 OAP qui contiennent des projets fortement avancés ni 2 autres OAP déjà quasi-complètes

OAP Extensions d'entreprise

La procédure vise à appliquer un gel de constructibilité à 21 OAP extension d'entreprise sur les 30 existantes réparties sur tout le territoire jusqu'à 2029 à l'exception de celles qui disposent d'un projet très avancé ou quasi finalisé

2.8.3 Modification du règlement écrit

La modification porte sur les dispositions relatives à la zone 1AU pour s'assurer que les dossiers d'autorisation d'urbanisme couvrent bien la totalité des phases identifiées dans les documents OAP correspondants

2.8.4 Modification du rapport de présentation

Ces modifications portent sur :

- les tableaux présentant les différents types d'OAP (superficies, nombre de logements, temporalités) pour intégrer les reports à 2029
- le bilan des densités des OAP par commune au sein de chaque entité
- la modification du tableau de synthèse des zones d'activités
- le bilan détaillé de la programmation de logements pour les communes loi SRU
- l'analyse foncière détaillée par entité et par commune
- la modification des bilans fonciers en reprenant toutes les modifications sur la planche A
- la modération de la consommation foncière par ajustement des chiffres du bilan du référentiel foncier du PLUI-H indiquant les potentiels de renouvellement urbain, de densification du tissu urbain et d'extension.

2-8-5 Modifications sur le Programme d'orientations et d'actions (POA)

Ces modifications portent sur l'axe 2 du POA à savoir :

« favoriser le parcours résidentiel au sein de Coeur de Flandre Agglo et adapter la production de logements aux évolutions démographiques »

Elles visent à ajuster les tableaux des OAP figurant dans le POA en fonction des modifications des temporalités et à modifier des éléments de programmations liés aux productions de logements sur les communes SRU.

Elles portent aussi sur les modifications de l'annexe “territorialisation des objectifs” pour prendre en compte les modifications de temporalités apportées aux OAP des communes concernées et la modification de la synthèse présentant la production de logements à l'échelle de l'agglomération.

3 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LA DECLARATION DE PROJET N° 2 POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PROJET D'UNITE POUR MALADES DIFFICILES (UMD) A BAILLEUL AVEC LE PLUI-H

Dans le cadre de la même enquête publique, Cœur de Flandre Agglo engage une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI-H sur une parcelle de l'Etablissement Public de Santé Mentale (EPSM) à Bailleul (59) pour la création d'une unité pour malades difficiles (UMD)

3.1 Présentation du projet

3.1.1 Objectifs

Le Centre Hospitalier Universitaire de Lille dont dépend l'EPSM porte un projet de construction d'une Unité pour Malades Difficiles (UMD) sur le site hospitalier de Bailleul (Nord)

La commune de Bailleul se situe dans le département du Nord entre Dunkerque (50 km) et Lille (28 km). D'une superficie de 43,42 km², elle accueille 14689 habitants (données INSEE 2021).

- L'équipement vise à :
Offrir une prise en charge adaptée et sécurisée aux patients psychiatriques présentant des troubles graves du comportement, incompatibles avec une hospitalisation en service classique.
- Répondre à une demande nationale de places UMD, aujourd'hui insuffisante.
- Moderniser et compléter l'offre de soins psychiatriques dans les Hauts-de-France.
Le projet s'inscrit dans une démarche de santé publique et de sécurité, avec un double enjeu : protéger la société et les patients eux-mêmes, et favoriser la réinsertion grâce à des soins spécialisés.

3.1.2 Caractéristiques principales du projet

Le projet est localisé au sein d'une zone déjà dédiée aux soins psychiatriques (EPSM) et présente les caractéristiques suivantes:

- Capacité : 60 lits, répartis en unités spécialisées

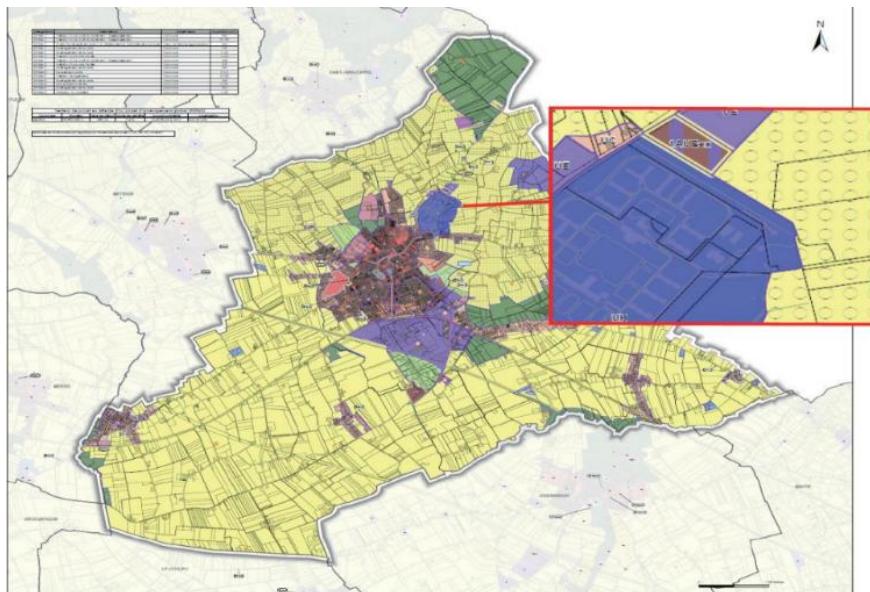


Fig 3. Localisation du site au sein de la commune de Bailleul



Fig 2. Plan de masse du projet

-Conception : Bâtiments sécurisés, intégrés au site hospitalier, respectant les normes HQE (Haute Qualité Environnementale).

-Organisation : Espaces différenciés (soins, activités, hébergement), dispositifs de sécurité adaptés (contrôles d'accès, périmètre clos, surveillance)

3.1.3 Impacts environnementaux et mesures préventives

Le site ne présente pas d'enjeux environnementaux spécifiques à l'exception d'un élément de type bocage recensé au SRCE. Néanmoins l'impact sur cet élément sera faible en ce sens qu'il concerne une faible partie du site du projet.

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées portent sur

- Milieu physique : maîtrise des rejets et des eaux pluviales, gestion optimisée des déchets.
- Milieu naturel : site déjà anthropisé, peu d'habitats remarquables affectés, suivi écologique prévu.
- Paysage et urbanisme : intégration architecturale soignée, limitation de la hauteur des bâtiments.
- Climat et énergie : bâtiment HQE, recours aux énergies sobres, isolation renforcée.

3.1.4 Impacts sociaux, économiques et sanitaires

- Sociaux : amélioration de la prise en charge psychiatrique, meilleure sécurité des patients, familles et soignants.
- Économiques : création d'emplois directs et indirects.
- Sanitaires : offre de soins accrue, réduction des hospitalisations inadéquates en psychiatrie générale.

3.1.5 Alternatives et justification du site

Le choix de Bailleul se justifie par : la présence d'un pôle psychiatrique déjà structuré, une bonne accessibilité régionale et la possibilité d'intégrer le projet dans une logique de campus hospitalier.

3.1.6 Les parcelles destinées à recevoir le projet.

Elles sont classées en zone AP destinée à une zone Agricole protégée. Selon l'article R151-22 du code de l'urbanisme, les zones Agricole sont dites zones A. Peuvent être classés en zone Agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le projet de construction de l'UMD n'étant pas conforme au caractère de la zone Agricole, le PLUI-H doit donc être adapté afin de rendre le site compatible avec la construction de l'UMD.

Le projet est compatible avec le SCOT Flandre-Lys dont la dernière version a été approuvée le 22 novembre 2024.

Si le PADD ne précise aucune disposition spécifique pour les établissements de santé, il souligne que "la santé est un enjeu majeur pour un territoire multigénérationnel" et "devra passer par sa faculté à maintenir une offre de soin de qualité et de proximité". Le projet d'UMD répond donc aux objectifs du PADD.

Le projet porte sur un ajustement des superficies totales de 17.540 m² pour donner suite au passage d'environ 1,187 ha de la Zone AP- secteur Agricole à la Zone UH -zone urbaine à vocation d'équipement de santé.

En ce qui concerne le règlement graphique, une modification du zonage sera effectuée en conséquence sur la planche A.

Le changement de zonage n'entraînera pas la création d'un secteur comportant des OAP.

Tableau récapitulatif des superficies des types de zones :

Zones	Surfaces actuelles	Surfaces après modification
Zone urbaine	4.243, 21 ha	4.244,40 ha
dont UH	43,25 ha	44,43 ha

Zone à urbaniser	530,93 ha	530,93 ha
Zone agricole	49.605,36 ha	49.604,17 ha
Dont AP	5.098,79 ha	5.097,60 ha
Zone naturelle	9267,32 ha	9267,32 ha

Différence de 11.877,22 m² soit 1,187 ha

3.1.7 Conclusion générale

La demande pour le projet d'UMD de Bailleul se veut être justifiée par le besoin croissant de ce type de soins spécialisés sur le territoire régional. Elle est en phase avec une culture locale déjà sensibilisée par la présence de l'EPSM.

3.2 Le dossier d'enquête publique

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI-H comporte les pièces suivantes :

- la Déclaration de projet établie par l'EPSM des Flandres
- 2 annexes : "Etude de présence et délimitation de zone humide" et "Etude agro-pédologique"
- les planches A :Zonage et C: Patrimoine
- L'auto-évaluation
- L'avis de la MRAE, les avis des PPA et l'examen conjoint

4 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AVIS DES PPA

4.1 Modification de droit commun n°4

Synthèse de l'avis de la MRAE (19/08/2025)	Avis favorable : la modification de droit commun n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale
Synthèse des avis des PPA	
Parc naturel Régional de Caps et marais d'Opale (17/07/25)	Avis favorable La modification de droit commun vise à améliorer la maîtrise de l'urbanisation. Il souhaite une vigilance accrue dans la définition et la réalisation des OAP .

Syndicat Mixte Flandre Lys (21/08/25)	Aucune référence explicite n'a été formulée à la mise en compatibilité de cette procédure de modification avec le Scot Flandre et Lys : cohérence avec la production de logements dans le cas de changements de destination, préserver le patrimoine local, encouragement à la mutualisation des espaces économiques, prioriser la consommation d'ENAF ou l'artificialisation des sols en faveur de projets de développement économique...
Syndicat Territoire Energie Flandres	Pas de remarque particulière
Chambre d'Agriculture du Nord Pas de Calais (15/07/25)	Pas remarque particulière
Département du Nord (24/07/25)	La procédure ne porte pas atteinte aux perspectives du Département en matière d'aménagement
Commission Flamande inter administrative pour la coordination de la coopération transfrontalière avec le Nord de la France (8/09/25)	Aucune remarque particulière
Ville de Steenvoorde (8/07/25)	Avis défavorable à tout nouveau changement de destination des parcelles ZC 89 et ZC 90.
CCBBALR (15/09/25)	Pas de remarque particulière au titre du Scot de l'Artois et du PLUI-H de la CCBBALR
CAPSO	Pas d'observation particulière

Seules les PPA citées ci-dessus ont répondu sur les 24 organismes et collectivités sollicités

4.2 Déclaration de projet n°2

Synthèse de l'avis MRAE (19/08/2025)	Avis favorable : la modification de droit commun n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et il n'est pas nécessaire de le soumettre à une évaluation environnementale
Synthèse de l'avis des PPA	

Parc naturel Régional de Caps et Marais d'Opale (17/07/25)	Avis favorable La modification de droit commun vise à améliorer la maîtrise de l'urbanisation. Il souhaite une vigilance accrue dans la définition et la réalisation des OAP .
Syndicat Mixte Flandre Lys (21/08/25)	Aucune référence explicite n'a été formulée à la mise en compatibilité de cette procédure de modification avec le Scot Flandre et Lys : cohérence avec la production de logements dans le cas de changements de destination, préserver le patrimoine local, encouragement à la mutualisation des espaces économiques, prioriser la consommation d'ENAF ou l'artificialisation des sols en faveur de projets de développement économique...
Syndicat Territoire Energie Flandres	Pas de remarque particulière
Chambre d'Agriculture du Nord Pas de Calais (15/07/25)	Pas remarque particulière
Département du Nord (24/07/25)	La procédure ne porte pas atteinte aux perspectives du Département en matière d'aménagement
Commission Flamande inter administrative pour la coordination de la coopération transfrontalière avec le Nord de la France (8/09/25)	Aucune remarque particulière
Ville de Steenvoorde (8/07/25)	Avis défavorable à tout nouveau changement de destination des parcelles ZC 89 et ZC 90.
CCBBALR (15/09/25)	Pas de remarque particulière au titre du Scot de l'Artois et du PLUI-H de la CCBBALR
CAPSO	Pas d'observation particulière

Seules les 6 PPA citées ci-dessus ont répondu sur les 28 organismes et collectivités sollicités.

Un examen conjoint a réuni le 8 juillet 2025 Cœur de Flandre Agglo, le Syndicat Mixte Flandre et Lys, l'AGUR, le CHU de Lille, l'EPSM des Flandres et le bureau d'études. Il a permis d'échanger sur le projet proprement-dit, la procédure de déclaration de projet et l'étude des incidences potentielles du projet sur l'environnement. Cette réunion avait un caractère obligatoire pour recueillir les avis des PPA.

5 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La déclaration de projet et la modification de droit commun ont fait l'objet de la même procédure

5.1 Rappel des éléments de procédure

La demande d'enquête publique portant sur l'ensemble du territoire de Cœur de Flandre Agglo a été déposée auprès du Tribunal administratif de Lille le 6/06/2025

Le porteur des deux projets -modification de droit commun n°4 et déclaration de projet d'UMD- est Cœur de Flandre Agglo dont le siège est à l'hôtel Communautaire 222 bis rue du Vieux-Berquin à Hazebrouck

5.2 Désignation du commissaire-enquêteur

Le Tribunal administratif de Lille a désigné Michaël Dereux commissaire enquêteur et Colette Morice commissaire enquêteur suppléant le 25/06/2025

5.3 Arrêté d'ouverture d'enquête

L'enquête publique prescrite par arrêté JU2025/039 du Président de Cœur de Flandre Agglo le 23/07/2025 a eu lieu du 22 septembre au 22 octobre 2025

5.4 Visites des lieux de permanence et réunions avec Cœur de Flandre Agglo

Une première rencontre a eu lieu le 9 juillet pour présenter le projet et préciser les dates de l'enquête publique.

Une deuxième rencontre a eu lieu le 22 août dont une visite du site de l'UMD réalisée avec le service d'urbanisme de Cœur de Flandre Agglo et le responsable du projet au sein de l'EPSM qui a présenté le projet. Cette visite a été suivie d'une réunion de travail avec Cœur de Flandre pour planifier le déroulement de l'enquête, vérifier le dossier d'enquête, organiser les modalités de recueil des contributions du public (permanences, registre numérique, réception des courriers,).

Le commissaire-enquêteur a pu prendre connaissance du dossier.

Une formation a eu lieu pour la prise en main du registre numérique, dispensée par le prestataire en charge du registre.

Les rencontres et échanges avec Cœur de Flandre Agglo se sont poursuivis tout au long de l'enquête.

Une 3ème rencontre sous la forme d'un point d'étape a été faite avec Cœur de Flandre Agglo le 16 octobre 2025 quelques jours avant la fin de l'enquête.

Une 4ème rencontre a eu lieu le 5 novembre pour un examen conjoint sur le procès-verbal de synthèse et préparer les réponses du maître d'ouvrage.

Le PV de synthèse a été remis à Cœur de Flandre Agglo le 31 octobre 2025 et le mémoire en réponse a été reçu le 15 novembre 2025

Le rapport et les conclusions et avis motivés ont été envoyés au Tribunal administratif de Lille le 22 novembre et remis en main propre à Cœur de Flandre Agglo le 25 novembre 2025.

5.5 Mesures de publicité

La publicité a été faite :

- dans la Voix du Nord le 1er et 23 septembre 2025.

- dans l'Indicateur des Flandres les 3 et 24 septembre 2025

Le commissaire-enquêteur a rédigé un vade-mecum à l'usage des personnels des mairies -lieux d'accueil des permanences - dans le but d'optimiser les retranscriptions et transmissions des différents documents, lettres ou observations sur le registre papier, le cas échéant. Le commissaire-enquêteur a remis personnellement ce vade-mecum dans les mairies lors d'une visite effectuée pour vérifier les lieux de permanence le 4 septembre.

L'affichage dans les cinquante mairies a été effectué en temps et en heure et est resté en place pendant la durée de l'enquête. Les certificats d'affichage des 4 collectivités -lieux des permanences- figurent en annexes.

A la demande du commissaire-enquêteur, un affichage spécifique de l'avis d'enquête a été effectué de manière visible sur le site de l'EPSM.

5.6 Le déroulement de l'enquête publique

Les registres papier étaient disponibles au siège de Cœur de Flandre Agglo à Hazebrouck et dans les mairies-relais (Hazebrouck, Bailleul et Cassel) . Les observations portées sur les registres-papier ont été transmises à l'opérateur en charge de leur transcription sur le registre dématérialisé (Proxy territoires)

Six permanences (3 heures chacune) ont été effectuées par le commissaire-enquêteur dans les mairies d'Hazebrouck (1) Bailleul(2), Cassel (1) au siège de Cœur de Flandre Agglo (2).

Les différentes salles étaient toutes adaptées pour recevoir le public

L'ensemble des registres papier déposés dans les mairies qui accueillaient les permanences a été récupéré après la clôture de l'enquête (par envoi postal au commissaire-enquêteur).

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Conformément à la réglementation, le commissaire-enquêteur a rédigé le procès-verbal de synthèse , reprenant les différents thèmes abordés dans les contributions , celui-ci a été transmis par mail à Coeur de Flandre Agglo le 31 octobre 2025.

Un mémoire en réponse lui a été transmis par mail le 15 novembre 2025.

On trouvera ci-dessous la liste synthétique des observations recueillies présentée en synthèse dans le Procès-verbal et renvoi au registre numérique grâce aux symboles figurant sur le registre numérique pour accéder aux contributions (R registre-papier, @registre numérique, E e-mail).

6-1 Modification de droit commun n°4

Le commissaire-enquêteur a reçu au total 82 contributions sur les registres papier lors des permanences, le registre numérique et par mail. Il a reçu 38 personnes au cours des 6 permanences.

L'enquête a permis de recueillir différents types d'observations classées par grande thématique.

On en trouvera le détail dans le tableau Excel utilisé pour rédiger le procès-verbal de synthèse.

Ces contributions sont assorties d'un code pour renvoyer au Registre Numérique qui contient le détail des contributions

Registre numérique : <https://participation.proxiterritoires.fr/plui-2-coeurdeflandre>

Courriel : plui-2-coeurdeflandre@mail.proxiterritoires.fr

6.1.1 Changement de destination

Ce thème est un des deux objectifs de la procédure engagée à savoir le repérage des nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole ou naturelle et la correction d'erreurs matérielles

40 contributions ont été recueillies soit 48% des contributions ce qui démontre une participation importante venant en totalité d'habitants

Les demandes portent sur l'utilisation de bâtiments situés en zone agricole et naturelle:

- Habitations pour des usages personnels, logements et gîtes d'accueil
- Aménagements de bâtiments pour y développer des activités artisanales, tourisme, activités de service, commerces

Ces demandes recueillent un avis favorable de la part de Cœur de Flandre Agglo :

>E8/R20 @11 R3 E36/E38 R4 R6 R12/E27 @7 @26 R29 R30 E32 E35 E39 E40 @43 @44 @45

@47 @55 @58 @60 @64/R81(15 demandes) @68

3 demandes pour lesquelles la collectivité demande des précisions, rectifie la demande, encourage le contributeur à rencontrer la collectivité pour étude.

>R72, R12/E27, R72

6.1.2 Modification de zonage

17 contributions pour rendre les parcelles agricoles et naturelles en parcelles constructibles ou encore soit 21% des contributions

Ces contributions visent à

- réaliser des opérations de construction
- rendre des terrains constructibles
- déclassement d'une parcelle située en zone humide

>@1 R5 R9/@57 R14 R18/@51/@1 R19 R31 E33 E34/E37 @54 @57 R80 R97 R103 R95

Sur l'ensemble de ces contributions, Cœur de Flandre Agglo a répondu défavorablement estimant que ces changements n'étaient pas autorisés dans le cadre d'une modification de droit commun.

6.1.3 Demandes d'information et expressions de positions de particuliers sur des projets à l'étude : 15 contributions soit 18% des contributions

Ces demandes visent à

- s'informer ou à contester les projets à l'étude R13 E24 @25 R74
- s'informer sur les possibilités de changement de destination E2 E10/R23 R78
- contester un projet de lotissement qui va impacter le cadre de vie locale et s'inquiéter des impacts sur l'architecture locale et sur les activités agricoles locales R21 R22 R111/R124
- s'informer sur la localisation possible d'un garage près d'une habitation @28

6.1.4 Expressions liées à des OAP: 9 contributions soit 11%

pour s'interroger ou s'opposer à des OAP au titre principalement de leur impact sur l'environnement , le cadre de vie local et l'activité agricole présente

Ces demandes sont diverses

- reconstruire un certificat d'urbanisme qui va impacter le cadre de vie local et prendre en compte l'impact d'un projet de construction sur une exploitation agricole

>R13 E24 @25 R22 R74 R111/R124

- projets d'OAP pouvant provoquer des risques d'inondation

>@41 @52

- demande d'extension d'une entreprise @56
- revoir le périmètre d'un OAP qui est incohérent @62/067
- demande d'être préservé de l'impact d'un futur lotissement par rapport à des aménagements existants @71
- demande de revoir la temporalité de la mise en oeuvre d'une OAP (Beaumart) R79
- demande de pouvoir intervenir sur la conception des aménagements prévus sur l'OAP de Strazeele R90

Sur ces différents expressions “ Demandes d'information et Expression de positions”

Coeur de Flandre Agglo se veut à l'écoute, d'une manière générale:

- émet un avis favorable sur un changement de destination (E2)
- propose de réétudier, selon le cas, la question de la constructibilité au moment de la révision générale envisagée
- invite la personne à se rendre en mairie ou à l'intercommunalité pour étudier le dossier (E10/R23)
- indique que la zone d'inondation constatée figure dans le PLUI-H
- indique que la procédure actuelle vise à repousser l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 à 2029 (R111/R124)

6.2 Déclaration de projet n°2

Deux contributions :

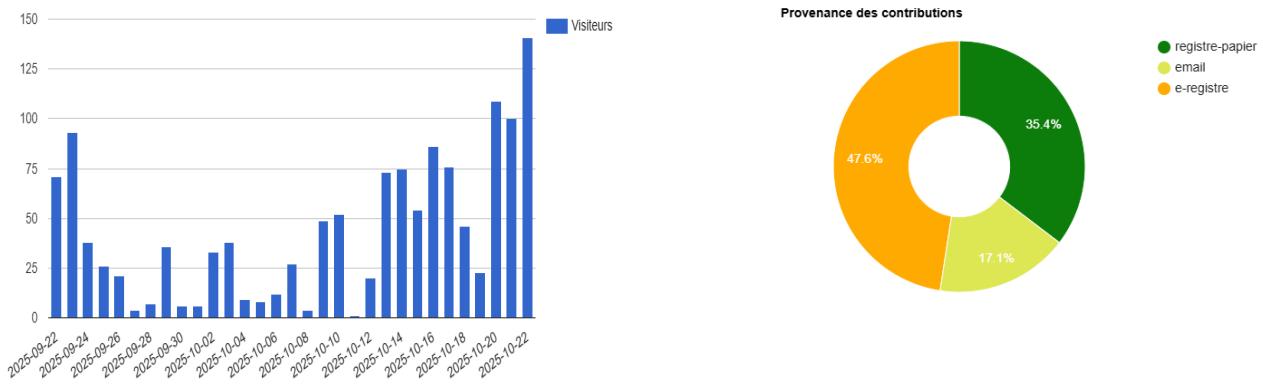
- se renseigner sur la localisation du site par rapport au domicile du contributeur R17
- contester la date de l'enquête publique à 6 mois des élections municipales @63

La collectivité indique que

- la contribution R17 n'appelle pas de réponse
- la contribution @63 sort du champ de la modification de droit commun n°4

Consultations totales sur le Registre Numérique

377 Visiteurs, 606 visites, 824 téléchargements de documents, 1213 visualisations



7 Conclusion du rapport

Sur l'ensemble des étapes de la procédure, l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté en fixant les modalités.

La mise à disposition pour le public du dossier d'enquête sous forme papier n'a pas soulevé de difficulté particulière sur les lieux d'enquête. Il faut toutefois noter que peu de visiteurs ont consulté les documents, s'attachant majoritairement à inscrire leurs observations et demandes sur le registre papier.

Les nombreuses visualisations ou téléchargements du dossier sous une forme numérique par le public ont montré la complémentarité des moyens d'information.

Les conditions d'accueil dans les mairies et à Cœur de Flandre Agglo ainsi que les moyens octroyés ont été satisfaisants (affichage de l'enquête, salles adaptées, accès facile, personnel de l'accueil capable de renseigner le public ...) pour la totalité des lieux d'enquête.

Les permanences ont été très fréquentées par le public et ont montré l'intérêt des échanges avec un commissaire-enquêteur notamment pour la compréhension du dossier d'enquête et faciliter la rédaction des observations sur les registres.

Le commissaire-enquêteur remercie les personnels des mairies pour leur disponibilité et leur réactivité à fournir les documents demandés et à s'assurer du bon déroulement de l'enquête.

La coopération avec le service urbanisme de Cœur de Flandre a été optimale tant au niveau de la logistique qu'au niveau des échanges techniques indispensables au bon déroulement de la procédure y compris avec le prestataire en charge du registre numérique.

ANNEXES

PROCÉS-VERBAL DE SYNTHÈSE AVEC MÉMOIRE EN RÉPONSE DE COEUR DE FLANDRE AGGLO ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Il est à noter que les contributions ne relevant pas de la demande de modification de droit commun n° 4 (soit les demandes de changements de zonage et expressions de sujets autres) bien que synthétisées dans le procès-verbal de synthèse ne font pas l'objet d'avis du commissaire-enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 ET DECLARATION DE PROJET N°2
POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL VALANT PLUI-H
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COEUR DE
FLANDRE
Du 22 SEPTEMBRE AU 22 OCTOBRE 2025
Prescrite par arrêté du Président de la CCCF en date du 23/07/2025

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

**établi par Michaël Dereux commissaire-enquêteur désigné par décision N°EP25000089/59 du
Tribunal Administratif de Lille**

**MÉMOIRE EN REPONSE CŒUR DE FLANDRE AGGLO
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Déroulement de l'Enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 22 Septembre au 22 Octobre 2025, soit 31 jours consécutifs. J'ai pris possession des registres d'enquête mis à disposition du public aux lieux de permanence à l'issue de la fin de l'enquête. Lors des permanences, 35 personnes ont été reçues et ont apporté 23 contributions.

N	Date	Lieu	Personnes rencontrées	Observations écrites
1	22/09/2025	Cœur de Flandre Agglo	3	3
2	26/09/2025	BAILLEUL	4	4
3	04/10/2025	CASSEL	8	6
4	10/10/2025	HAZEBROUCK	0	0
5	15/10/2025	BAILLEUL	10	6
6	22/10/2025	Cœur de Flandre Agglo	10	6

Le registre numérique a recueilli au total 82 contributions accompagnées d'annexes (courriers, cartes, photos, graphiques).

THEMES ABORDÉS

L'analyse du dossier, des observations reçues sur le Registre Numérique (R), les registres papier (R) et des e-mails (E) a permis de préciser les différents thèmes exprimés lors de l'enquête. Ces thèmes ont été repris dans le tableau ci-dessous et classés par thématiques principales.

Les points le plus souvent mis en avant :

Des demandes de transformation de bâtiments pour développer des activités d'hébergement et d'activités de service ainsi que des projets de logement.

Des demandes de changement de zonage pour favoriser des projets de construction de bâtiments en zones A et N ou répondre à des besoins d'extension d'entreprises.

Des demandes de revoir le périmètre de certaines OAP et des oppositions sur des OAP.

Une certaine sensibilité aux problématiques d'inondation face à des projets d'urbanisation à l'étude et pouvant se traduire par des oppositions locales.

Des contributions plus générales ayant trait à la nécessité de préserver les espaces naturels et le patrimoine local.

Peu de contributions concernant la déclaration de projet relative au projet d'UMD.

Modification de droit commun n°4 :

Le PNR Caps et Marais d'Opale (PNRCMO) souhaite une vigilance accrue dans la définition et la réalisation des OAP.

Cœur de Flandre agglo prend note de l'avis du PNR des Caps et Marais d'Opale. Le PNRCMO précise que les chiffres liés aux objectifs de densité des OAP du PLUi-H sont en dessous de leurs recommandations. Ces densités ont toutefois été décidées lors de l'élaboration du PLUi-H entre 2015 et 2020 et sont compatibles avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Flandre Lys. Elles ne font pas l'objet de la procédure de modification de droit commun n°4. Coeur de Flandre agglo précise toutefois que ces objectifs de densité seront réétudiés dans le cadre de la révision générale en cours.

Le commissaire enquêteur en prend acte.

Le Syndicat Mixte Flandre Lys constate qu'aucune référence explicite n'a été formulée par rapport au SCOT Flandre et Lys sur les points suivants : cohérence avec la production de logements, préservation du patrimoine local, encouragement à la mutualisation des espaces économiques..

Cœur de Flandre agglo prend note de l'avis du Syndicat Mixte Flandre Lys mais rappelle que l'objet de la procédure consiste à décaler l'ouverture à l'urbanisation de nombreuses OAP afin de répondre aux enjeux de réduction de l'artificialisation des sols. La cohérence sur l'objectif de production de logements n'est pas remise en cause par la procédure de modification de droit commun n°4.

Le commissaire enquêteur en prend acte

Le Département : pas d'atteinte aux perspectives d'aménagement de la collectivité départementale.

Déclaration de projet :

Le Syndicat Mixte Flandre Lys pose la question de la préservation des caractéristiques paysagères du site et des mesures vis à vis des risques d'inondation et de ruissellement.

Cœur de Flandre agglo prend note de l'avis du Syndicat Mixte Flandre Lys. Cœur de Flandre agglo rappelle qu'une notice détaille l'état initial de l'environnement et les incidences potentielles du projet sur l'environnement. Ces éléments ont conduit la MRAe à ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale. Aussi, Cœur de Flandre agglo rappelle que la présente procédure vise uniquement à rendre compatible le PLUi-H avec le projet de création d'une unité pour malades difficiles. Les points soulevés par le Syndicat Mixte Flandre Lys seront étudiés par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.

Le commissaire enquêteur en prend acte

Les questions du Commissaire enquêteur et les réponses apportées par Cœur de Flandre Agglo.

Ces questions portent sur les réponses possibles aux situations suivantes :

Préoccupations et/ou contestations liées aux risques d'inondation et aux impacts sur l'activité agricole et le cadre de vie avancés par des riverains de projets urbains à l'étude (@41 à Thiennes, R13/E24/@25 à Cassel, @49, R79, R103 à Steenbecque).

Attentes en matière de préservation des espaces naturels, cadre de vie, patrimoine local (R22 à Cassel, @71 à Bailleul, @63 à Bailleul, @42,@46,,@48,@53).

Demandes d'acteurs économiques voulant étendre leurs activités sur des parcelles classées zone A et N (R31 à Renescure,@56 à Streenwerck) Les réponses aux questions ci-dessus sont reprises dans le tableau ci-dessous qui reprend l'ensemble des contributions formulées par le public.

Réponse d'ordre général du maître d'ouvrage sur les contributions en lien avec la procédure de modification de droit commun n°4 : les réponses apportées par Cœur de Flandre agglo sont, de manière générale, guidées par l'objet de la procédure, à savoir la première étape de mise en compatibilité avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols inscrits dans la loi Climat et Résilience. Ainsi, des avis favorables peuvent être donnés sur des contributions en lien avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou en lien avec le changement de destination en zone agricole ou naturelle (repérage au plan de zonage et/ou ajout/modification de fiches). Le commissaire enquêteur en prend acte

N°	Commune	Observation	Maître d'ouvrage	Commissaire enquêteur
CHANGEMENT DE ZONAGE				

"@1"	Buy scheere	Mr B.B. souhaite le classement en zone NI des parcelles 159 et 176, la régularisation d'un bâtiment servant de logement avec création d'un logement supplémentaire situé sur la parcelle 176	<p>La collectivité prend note de cette double demande et émet un avis favorable au repérage du bâtiment de la parcelle ZD 176 pour que celui-ci soit susceptible de changer de destination en zone N.</p> <p>Cœur de Flandre agglo ne souhaite toutefois pas modifier le zonage naturel dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°4.</p>	
R5	Cassel	Mr T.L. souhaite inverser le zonage des parcelles YW 173 et YW 176 situées en zone A pour être classées en zone UC et la parcelle YW 150 classée en zone C pour classement en zone A	<p>Cette contribution concerne en réalité la commune de Steenwerck. Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun.</p>	
R9 et @57	Caestre	Mr B.L. souhaite un changement de zonage de la parcelle ZI223 pour en faire un terrain constructible comme reconnu dans un PLU précédent. Cette parcelle se situe dans le prolongement de nouvelles habitations.	<p>Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun.</p> <p>Etant donné la localisation de parcelle en dehors du village, le secteur ne basculera pas non plus en zone constructible dans le futur projet arrêté de révision générale.</p>	
R14	Hardifort	<p>Mr B. souhaite faire plusieurs demandes</p> <p>Enlever la mare au milieu de la parcelle ZM 0078</p> <p>Supprimer le bout de pâture sur la parcelle ZE 0075</p> <p>Corriger une fosse à lisier identifiée comme mare sur la parcelle ZE 0075</p> <p>Enlever la haie au milieu de la parcelle ZE 0043</p>	<p>S'agissant d'une erreur matérielle, la mare représentant la fosse à lisier sur la parcelle ZE 75 à Hardifort sera retirée des éléments repérés à la planche C.</p> <p>En revanche, Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable pour le retrait de la mare à Oudezeele (ZM 8), le retrait de la prairie à Hardifort (ZE 75) et pour le retrait de la haie à Hardifort (ZE 43) car ces éléments existent et sont à préserver.</p>	

R18 et @51	Bailleul	Mr A.L. propriétaire des parcelles AD 226/227 et 287 demande leur classement en zone constructible pour répondre aux besoins de logement sur Bailleul et créer un bassin de retention pour éviter les inondations locales	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun.	
R19	Nieppe	Mr V. Souhaite une modification de zonage sur la parcelle C151 pour passer d'une destination AE à une destination UE afin d'y construire un bâtiment consacré à une activité commerciale. Ceci demande un changement de zonage.	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole (Ae) en zone urbaine (Ue) n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun. Le zonage Ae sur la parcelle C 151 à Nieppe permet déjà la démolition reconstruction d'un bâtiment dès lors que celuici est en lien avec l'activité présente sur site à l'approbation du PLUi-H en 2020.	
R31	Renescure	La société B. sollicite un changement de zonage de la parcelle ZC113 pour pouvoir étendre son activité sur cette parcelle acquise en 2008 et identifiée à ce moment-là comme un bien servant à un usage industriel . La parcelle est coupée en zone UE et zone A. Son objectif est d'y construire un bâtiment de stockage avec parking et de créer des emplois qu'elle considère en cohérence avec le PLUi-H.	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun.	
E33	Cassel	Mr V.B. propose dans un objectif de regroupement urbain de modifier le classement des parcelles A119, A1234,A1233,A1235,et A 1196 pour les intégrer au zonage UD	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun.	

E34 E37	Merris	Mme B.C. propriétaire d'un terrain section N132 souhaite le passer en zone constructible et sollicite un changement de zonage.	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun.	
#54#	Steenvoorde	Mr B. Souhaite le déclassement de la parcelle ZI 159 située en zone humide pour permettre l'installation d'une activité agricole au profit d'un agriculteur avec qui il a signé un compromis de vente de cette parcelle.	Aucune zone humide n'est identifiée au PLUi-H sur la parcelle ZI 159 à Steenvoorde.	
R80	Nieppe	Mr D. souhaite le changement de zonage des parcelles AV128 et AV184 afin qu'elles redeviennent constructibles.	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable à cette requête demandant le passage du zonage UE vers UC. Ces parcelles sont déjà constructibles mais sont destinées à de l'activité économique.	

R97	Terdeghem	Mme A.N.T. demande de revoir le classement des parcelles ZH26 et ZH27 aujourd'hui en zone AU mises en zone N lors de la révision du PLU en 2020. Elle estime que rien ne justifie ce classement en zone N et souhaite les rendre constructibles	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone naturelle en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun.	PLUI-H.
R103	Steenbécque	Mr M. demande la modification du zonage des parcelles ZC 152 et 153 classées en zone agricole pour être en zone urbaine Uc. Il précise que ce classement est le fruit d'une erreur par Cœur de Flandre Aggo	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun.	
E36	Zuytpeene	Mr B. demande de réexaminer la demande de classement en 2024 des parcelles 81 et 82 qualifiées de "dents creuses" lors d'une enquête publique précédente.	Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable, le changement de zone agricole en zone constructible n'étant pas autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun. Etant donné la localisation de parcelle en dehors du village, le secteur ne basculera pas non plus en zone constructible dans le futur projet arrêté de révision générale.	

CHANGEMENT DE DESTINATION

E36 - E38	Bavinchove	Mr et Mme B. propriétaires d'une habitation située en zone A (ZD040) souhaitent en changer la destination pour en faire leur habitation et une dépendance.	Il ne s'agit en réalité pas d'une demande de changement de zonage. Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
E8 R20	Wemaers-Cappel	Mr B.W. souhaite un changement de destination d'un ancien bâtiment d'élevage en logement principal (parcelles ZC 184 P3 et P2 et parcelle ZC 183 P2) Il met en avant la cohérence de ce changement avec le	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte

@11	Caestre	Mr B.L. demande le changement de destination des parcelles ZK 135/136 pour réaliser une habitation et l'accueil de toute activité de service.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable à la modification de la fiche changement de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
R3	Meteren	Mme P. souhaite un changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle ZW10 pour création de logements et salle d'accueil pour des stages dans le cadre d'un agrément obtenu.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
R4	Hondegem	Mr. et Mme A. et G. D. souhaitent un changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle YA25 pour un lieu de stockage suite à l'acquisition d'exploitation agricole où se situe le bâtiment.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
R6	Bailleul	Mme C. L. souhaite un changement de destination pour son corps de ferme et de son habitation situés sur la parcelle YM60 pour en faire un gîte.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
R12 E27	Oudezeele	Mme D. souhaite un changement de destination d'une construction utilisée comme chalet avec logement et identifiée comme un abri sur la parcelle ZI 74.	S'agissant d'une construction très récente, Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable au repérage du bâtiment au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole.	Le commissaire enquêteur en prend acte
@7	Bailleul	M. P. souhaite un changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle YA281 pour diviser un logement en un studio et une petite maison. Il n'y a pas de création de surface ni de capacité.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage du bâtiment de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte

@26	Steenwerck	Le maire de Steenwerck a une demande de changement de destination de la parcelle YS 52 concernant un bâtiment existent pour y créer des logements.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable à la modification de la fiche changement de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
R29	Méteren	La mairie de Méteren demande pour Mr C. un changement de destination pour un hangar parcelle ZK 324 aujourd'hui transformé en habitation afin de régulariser cette situation	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
R30	Méteren	Mr G.R. propriétaire de la parcelle ZH 65 souhaite s'informer de la possibilité d'y construire une habitation et de savoir si le hangar peut être transformé en salle de réception ce qui impliquerait un changement de destination.	Les bâtiments de la parcelle ZH 65 sont situées en zone UC du PLUi-H. Dès lors, le changement de destination y est autorisée sans besoin de repérage à la planche de zonage, et dans la limite des destinations autorisées par le zonage UC.	Le commissaire enquêteur en prend acte
E32	Houtkerque	Mme M.D. souhaite donner une destination agricole au bâtiment actuellement à usage d'habitation sur la parcelle 493, compte tenu des risques sur la santé qu'engendre la proximité de cette habitation avec l'activité d'élevage sur le site. Ce bâtiment ferait l'objet d'un changement de destination.	S'agissant d'une habitation sur une exploitation en activité, Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable au repérage du bâtiment au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole.	Le commissaire enquêteur en prend acte
E35	Bavinchove	Mr et Mme G. et M.D. propriétaires de la parcelle ZE à Bavinchove demandent de changer la destination d'un bâtiment agricole en bâtiment pouvant accueillir une activité artisanale.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
E39	Berthen	Mr D.C. souhaite un changement de destination des bâtiments agricoles situées sur les parcelles ZA 40/ZA 41 et ZA 54 pour y réaliser deux gîtes d'accueil	Les bâtiments sont déjà effectivement repérés, comme précisé dans la contribution.	Le commissaire enquêteur en prend acte

E40	Strazeele	Mr et Mme R. demandent le changement de destination sur les parcelles ZD 111, 118 et 125 pour permettre l'hébergement de tourisme	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable à l'évolution du repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
-----	-----------	---	--	--

@43	Bavinchove	Mme mjrg demande le changement de destination d'un bien immobilier classé agricole en logement (identification de la parcelle à faire)	Il s'agit de la parcelle ZE 137 à Bavinchove. Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage du bâtiment de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
@44	Bavinchove	Mr et Mme M.D. propriétaires d'un corps de ferme situé sur la parcelle ZC 63 demandent un changement de destination pour des gîtes ou une activité professionnelle.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
@45	Bavinchove	Mr L.J. propriétaire d'un corps de ferme parcelle ZL 42 comprenant habitation, hangars, et bâtiments agricoles demande un changement pour gîtes, et activité artisanale/professionnelle.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
@47	Bavinchove	Mr P.D. propriétaire d'un corps de ferme sur les parcelles ZI 60,59,58 où se situent une habitation et des bâtiments agricoles demande un changement de destination pour gîte et activités de services	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
@55	Oxelaere	Mr S.D. demande le changement de destination d'un bâtiment situé sur la parcelle ZE 25 en une création de logements (partie arrière du bâtiment)	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage du bâtiment de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte

@58	SaintSylvestre-Cappel	La mairie demande un changement de destination de la parcelle ZD 421 pour y créer un refuge fourrière et un espace d'accueil pour adoptants et bureaux.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte
@60	Oudezeele	Mr F.D. demande sur la parcelle ZH 48 un changement de destination avec usage mixte création d'un deuxième logement de type gîte et/accueil d'une activité économique de type services.	Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.	Le commissaire enquêteur en prend acte

@64 R81	Wemaers-Cappel	<p>Mme le Maire transmet les fiches de 15 parcelles situées en zones A et N pour changement de destination :</p> <p>ZB 35 (artisanat), ZB 53 (logement et hébergement), ZD 64 (habitation et commerce), ZC49 (habitation et hébergement), ZB 74 (logement et hébergement),</p> <p>AA9 (logement et entrepôt) ZD 3 (logement et hébergement),</p> <p>ZA 154 (commerce et activités de services), ZC 53 (artisanat et et commerces /autres activités),</p> <p>ZD 83 (logement et activités de services), ZB 78 (habitation, commerces et activités de services)</p> <p>ZB 67 (habitation, commerces et activités de services),</p> <p>ZA 157 (habitation),</p> <p>ZC 58 (Habitation et commerces, entrepôt et bureaux),</p> <p>ZA 177 (logement, commerces et activité de services, entrepôt)</p>	<p>Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage des bâtiments au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination et à la mise à jour des fiches existantes.</p>	<p>Le commissaire enquêteur en prend acte</p>
------------	----------------	---	--	---

68	Godewaersvelde	<p>Demande de changement de destination de la parcelle ZH 144 pour du logement et de l'hébergement à la place du hangar existant.</p>	<p>Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage du bâtiment de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.</p>	<p>Le commissaire enquêteur en prend acte</p>
----	----------------	---	---	---

R72	Bailleul	Mr D. souhaite le changement de destination de 3 parcelles YA114,115 et 116 en AHU pour des hébergements (4 logements).	<p>Le requérant semble demander le classement de ces parcelles en zone AHLL (agricole susceptible d'accueillir des hébergements légers de loisirs). Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable à la création de ce STECAL. Toutefois, si la demande consiste à rénover les bâtiments et à changer leur destination pour en faire 4 logements, Cœur de Flandre agglo peut étudier le repérage des bâtiments au titre de ceux susceptibles de changer de destination en zone agricole, après consultation de la mairie de Bailleul.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte
R87	Méteren	Mme R. demande la possibilité de transformer un bâtiment agricole situé sur la parcelle Z0010 en maison d'habitation. Le bâtiment est repéré comme patrimoine bâti.	<p>Le bâtiment est effectivement repéré au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme. Cœur de Flandre agglo invite cette personne à solliciter un rendez-vous en mairie ou au siège de l'intercommunalité pour étudier les possibilités sur ce bâtiment.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte

DEMANDE D'INFORMATION

E2	Boschepe	Mr. Z. souhaite qu'une partie d'un bâtiment sur la parcelle ZO109 soit repérée pour changer de destination en ZA ou ZN. Il envisage une création de gîte à moyen terme.	<p>Il s'agit donc d'une demande de repérage du bâtiment au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cœur de Flandre agglo émet un avis favorable au repérage de l'ensemble des bâtiments de la parcelle au titre des bâtiments susceptibles de changer de destination.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte
E10 R23	Cassel	Mr. L.G. propriétaire de la parcelle A 883 en zone UD demande un certificat d'urbanisme opérationnel et s'appuie sur un certificat d'urbanisme accordé en 2023 par le maire de Cassel pour la construction d'une habitation ou pour mettre en vente la parcelle avec une servitude de passage située sur la parcelle A 942	<p>S'agissant d'un certificat d'urbanisme, Cœur de Flandre agglo invite cette personne à solliciter un rendez-vous en mairie ou au siège de l'intercommunalité pour étudier le dossier.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte

R21	Wemaers-Cappel	Mr et Mme D. veulent s'informer sur un projet de lotissement limitrophe à leur terrain et sur la nature des aménagements projetés ainsi que de ses impacts	Les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aménagement identifiées sur la commune de Wemaers-Cappel font l'objet d'un gel de constructibilité dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°4. La constructibilité de ces secteurs sera réétudiée dans le cadre de la procédure de	Le commissaire enquêteur en prend acte
@28	Bailleul	Mr J.D. souhaite réaliser un garage en annexe de son habitation et la localiser en avant de sa maison (parcelle Y0261) plutôt qu'à l'arrière 05/11/2025.	La partie concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques du règlement écrit ne sera pas modifiée dans le cadre de la présente procédure. Cœur de Flandre agglo invite cette personne à se rendre en mairie ou au siège de l'intercommunalité pour étudier les possibilités sur sa parcelle.	Le commissaire enquêteur en prend acte

EXPRESSION DE POSITIONS

R13	Cassel	Mme G.M. et Mr L.J. demandent de reconsidérer le certificat d'urbanisme accordé sur la parcelle A 1149 et qu'ils contestent compte tenu de ses impacts environnementaux .	Cette demande de supprimer le caractère constructible de cette parcelle n'est pas en lien avec l'objet de la modification de droit commun n°4 qui, elle, se concentre sur les grands secteurs "A Urbaniser". Le caractère inconstruit de cette parcelle sera réétudiée dans le cadre de la révision générale en cours.	Le commissaire enquêteur en prend acte
E24	Cassel	L'association Sauvegarde Straete Standard est aussi opposée à ce projet et demande une étude sur son impact environnemental car il est situé sur une zone de rétention.		Le commissaire enquêteur en prend acte
	Cassel	En complément, elle présente un dossier pour expliquer le sens de son opposition.		Le commissaire enquêteur en prend acte
@25	Cassel	Mr C.L. envoie de son côté le même dossier pour s'opposer au projet.		Le commissaire enquêteur en prend acte

R22	Cassel	Mr B.de J. veut s'informer sur la prise en compte générale du règlement architectural et du cadre de vie à Cassel et en particulier sur certaines rues (Rues du Moulin et d' Oxelaëre) compte tenu du caractère patrimonial que représente la commune.	<p>Cœur de Flandre agglo prend note de cette contribution et précise que plusieurs éléments de cette contribution ne sont pas en lien avec les prérogatives d'un Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Sur le sujet de la préservation du patrimoine architectural et du cadre de vie sur la commune de Cassel, Coeur de Flandre agglo rappelle que la grande majorité des espaces bâtis de la commune de Cassel sont situés en site inscrit ou en périmètre d'abords des monuments historiques et donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte
R74	Bailleul	Mr J.V. a déposé un recours contre un projet de construction possible sur la parcelle YO381 (propriété de Mr T.) qui a obtenu un certificat d'urbanisme. Il souligne le problème récurrent d'inondations sur cette zone classée en zone d'inondations constatées ZIC. Mr et Mme C. se joignent à	<p>Cœur de Flandre agglo prend note de cette contribution qui est hors-sujet par rapport à la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi-H.</p> <p>Comme rappelé dans la contribution, la zone d'inondation constatée est bien reprise à la planche B de Bailleul dans le PLUi-H en vigueur.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte
R78	Cassel	Mme C.C. propriétaire des parcelles BZ410, BZ415, BZ00 et BZ519 demande le maintien de la zone AP1 afin de développer des activités d'accueil pédagogiques	<p>La procédure de modification de droit commun n°4 ne vient pas modifier le zonage de ces parcelles.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte

R111 R124	Thiennes	Mr. D s'inquiète du projet de construction d'un lotissement sur la pâture qu'il exploite. Le projet va le mettre en difficulté. La Chambre d'Agriculture est favorable à sa demande et est défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone tant que l'exploitation est en activité. Une pétition a été organisée en 2019 contre le projet de lotissement.	Depuis l'approbation du PLUi-H en janvier 2020, la communauté d'agglomération a lancé une étude hydraulique spécifique sur ce secteur alors même qu'aucune zone d'inondation constatée (ZIC) n'avait été fournie par les services de l'État lors de l'élaboration du PLUi-H. Cette étude a abouti à l'identification d'une nouvelle zone d'inondation constatée sur une partie du secteur (planche B du PLUi-H), au décalage de l'ouverture à l'urbanisation des phases de l'OAP et à la modification du zonage de la phase 2 (passage de 1AU à 2AU). La présente procédure de modification de droit commun n°4 a pour effet de repousser l'ouverture à l'urbanisation de la phase 1 à 2029 au minimum. La procédure de révision générale permettra d'étudier le caractère constructible du secteur.	Le commissaire enquêteur en prend acte
--------------	----------	---	--	--

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

@41	Thiennes	Mr J.P. souligne les risques d'inondation sur les maisons concernées par cette OAP qui est décalée 9 ans après la date d'approbation du PLUi-H Il souhaite obtenir le résultat des études hydrauliques	Cf contribution R111 et R 124	Le commissaire enquêteur en prend acte
@52	Lynde	Interrogations sur la capacité des assainissements à répondre à un projet de création de 50 logements. Quelle capacité de la STEP de Blaringhem si utilisation de celle-ci ?	Les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aménagement identifiées sur la commune de Lynde font l'objet d'un gel de constructibilité dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°4. La constructibilité de ces secteurs sera réétudiée dans le cadre de la révision générale.	Le commissaire enquêteur en prend acte

@56	Steenwerck	<p>Mr C.R., au nom des sociétés Tolexpress, et SCI FEP propriétaire des parcelles XN3,33 et 100 qu'elle a données en bail à Tolexpress. Elles contestent la décision du gel de constructibilité qui leur a été notifié par courrier de la CCCF en date du 12/06/25. Seule la parcelle XN 100 restera constructible sur la zone 1AUEx.</p>	<p>Cœur de Flandre agglo émet un avis défavorable à cette requête et souligne que la présente procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi-H maintient la constructibilité de la parcelle XN 100 représentant environ 2,5 ha.</p> <p>La constructibilité de la parcelle XN 3 sera réétudiée dans le cadre de la révision générale.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte
		<p>Mr C.R. estime par courrier du 21/10/25 envoyé dans le cadre de l'EP que le gel vient en contradiction avec les objectifs de développement du territoire. D'autant que des terres en UE non exploitées existent et permettraient d'être classées en zone agricole pour respecter les engagements de la CCCF. Il porte un avis négatif sur le gel de la parcelle XN 3.</p>		Le commissaire enquêteur en prend acte
62 _ 67	Houtkerque	<p>Mme C.C. demande de revoir le périmètre de l'OAP qui ne couvre qu'une partie de la parcelle A510 dont elle est propriétaire, le reste étant classé dans un zonage différent (UR/UB). Inccohérence de zonage.</p>	<p>S'agissant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située en cœur de village et en partie en renouvellement urbain, celle-ci n'a pas fait l'objet d'un report de constructibilité dans cette procédure de modification de droit commun n°4. Cœur de Flandre agglo va réétudier l'emprise et les prescriptions de cette OAP, en associant la mairie d'Houtkerque.</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte
@71	Hazebrouck	<p>Le Commonwealth War Graves Commission demande un traitement paysager du futur centre d'incendie et de secours à proximité de la Kreule Military Cemetery</p>	<p>Cœur de Flandre agglo prend note de cette contribution et la relayera aux mairies de Hazebrouck et Méteren. Cette contribution n'est toutefois pas en lien avec la présente procédure. En effet, la procédure de mise en compatibilité du PLUi-H pour permettre la création d'un nouveau centre d'incendie et de secours à Hazebrouck a été approuvée en conseil communautaire du 6 février 2024. Aussi, l'OAP de</p>	Le commissaire enquêteur en prend acte

Méteren fait justement l'objet d'un report de constructibilité.

@71	Méteren	<p>Demande que la parcelle ZH 83 reste végétalisée à proximité du futur lotissement à l'étude</p> <p>Demande à la mairie de Méteren d'être impliquée dans l'élaboration du projet prévu sur la parcelle ZH 164 à proximité du cimetière militaire</p>	<p>Méteren fait justement l'objet d'un report de constructibilité.</p>	<p>Le commissaire enquêteur en prend acte</p>
R79	Steenwerck	<p>Le Comité d'Intérêt local Beaumart - Saule - Serpentine - demande la suppression de l'OAP du Beaumart par souci de préservation du patrimoine naturel et de réduction de la consommation d'espace. Elle rappelle que lors d'une enquête publique précédente en 2024 le Commissaire enquêteur avait demandé une concertation entre la commune et l'association. Celle-ci n'a pas eu lieu. Il approuve le nouveau phasage proposé par la procédure de modificationn n° 4. Le Maire toutefois a annoncé l'autorisation de cette opération à l'horizon de 2029, ce que l'Association conteste. Elle propose un autre calendrier plus lointain de 2035 à 2041 pour l'ensemble des 3 phases de l'OAP. Ce qu'elle estime plus cohérent.</p>	<p>Cœur de Flandre agglo prend note de cette contribution et des propositions de calendrier émises par le comité d'intérêt local Beaumart - Saule - Serpentine. Ces propositions seront étudiées dans le cadre de la procédure de révision générale du PLUi-H.</p> <p>Comme le précise la pièce jointe de la contribution, Coeur de Flandre précise qu'un report de constructibilité avait déjà été acté sur cette OAP lors d'une précédente procédure d'évolution du PLUi-H (modification de droit commun n°2).</p>	<p>Le commissaire enquêteur en prend acte</p>

R90	Caëstre	Mr G., professionnel de l'aménagement urbain propose de modifier les aménagements prévus sur l'OAP dit de Straezeele dédié aux logements. Il œuvre avec la Mairie de Caëstre pour aménager ce secteur. Il propose une requalification avec l'allègement des prescriptions concernant le tracé des dessertes, la réduction du périmètre de l'OAP et la sanctuarisation des zones humides identifiées.	S'agissant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située en partie en renouvellement urbain, celle-ci n'a pas fait l'objet d'un report de constructibilité dans cette procédure de modification de droit commun n°4. Coeur de Flandre agglo va réétudier l'emprise et les prescriptions de cette OAP, en associant la mairie de Caëstre.	Le commissaire enquêteur en prend acte
-----	---------	--	---	--

U.M.D.

R17	Bailleul	Mr et Mme B. sont venus s'informer de la localisation et ont constaté qu'ils étaient éloignés du site.	Cette contribution n'appelle pas de réponse de Cœur de Flandre agglo.	Le commissaire enquêteur en prend acte
@63	Bailleul	Mr X conteste le fait que l'enquête publique se déroule à 6 mois des élections municipales et regrette qu'il n'ait pas été fait pas fait état dans le dossier de la valeur de mutation foncière de la parcelle AE 19 concernée. Des aménagements sur le site de l'EPSM ont détruit des espaces naturels. Des travaux ont déjà été engagés pour le projet sans attendre le résultat de l'enquête publique, la consommation foncière n'a pas été mesurée au regard des objectifs du ZAN	Cœur de Flandre agglo prend note de cette contribution mais constate que les arguments ne portent pas sur l'objet de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi-H qui a pour effet de permettre la création d'une unité pour malades difficiles sur le site de l'EPSM des Flandres à Bailleul.	Le commissaire enquêteur en prend acte

Ce PV de synthèse a été envoyé ce vendredi 31/10/2025 à Monsieur Alexandre Mayeux Agglomération Coeur de Flandre. **Les réponses de Cœur de Flandre agglo ont été transmises le vendredi 14/11/2025 à Monsieur Michaël Dereux, commissaire enquêteur.**