

DEPARTEMENT DU NORD
CŒUR DE FLANDRE AGGLO

CONCLUSIONS MOTIVEES

**Modification de Droit Commun n°4 et 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

Commissaire enquêteur Michaël Dereux

Enquête publique EP25000089/59 prescrite par arrêté du Président de Cœur de Flandre Agglo du
23/07/2025

SOMMAIRE

1 L'autorité organisatrice	3
2 Modifications soumises à la même enquête publique	3
3 Les deux projets au regard de l'environnement et de l'urbanisation	4
4 Les avis de la MRAE et des PPA	5
5 L'avis du commissaire-enquêteur	6
5-1 Sur le déroulement de l'enquête publique	
5-2 sur la participation du public	
6 Les enjeux	9
7 Les sujets les plus souvent exprimés	10
8 Réserves et recommandations	11
9 Conclusion générale	11
10 Avis du commissaire enquêteur	12

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 Coeur de Flandre Agglo, principalement rural, s'organise autour

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

Par arrêté en date du 3 octobre 2024 le Président de Coeur de Flandre Agglo a prescrit le lancement de la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUI-H pour geler la constructibilité de certaines OAP et par arrêté du 27 mars 2025 le lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUI-H pour la construction d'une unité pour maladies difficiles sur le site de l'EPSM

Par arrêté en date du 23 juillet 2025, Coeur de Flandre Agglo a organisé une enquête publique sur la modification de droit commun n°4 et la déclaration de projet n°2 du PLUI valant PLUI-H

Coeur 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, la loi Climat et Résilience d'août 2021 d'une part et la loi ZAN de juillet 2023 d'autre part ont eu pour conséquence de renforcer les mesures en matière de réduction de l'artificialisation des sols.

2 MODIFICATIONS SOUMISES À LA MÊME ENQUÊTE PUBLIQUE

Le premier projet porte sur une modification du PLUI-H pour l'adapter, notamment les OAP, afin de 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- 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.

Enquête publique EP25000089/59 prescrite par arrêté du Président de Cœur de Flandre Agglo du 23/07/2025

La procédure d'évolution du PLUI-H propose deux types d'ajustements:

-des ajustements sur les différentes OAP (aménagements, zones d'activités, extension d'entreprises). Elles consistent à reporter à 2029 le début de mise en oeuvre des OAP des zones en extension des secteurs déjà urbanisés des communes afin de ne pas entamer le quota de consommation foncière sur la décennie 2021-2030.

En complément, un phasage est créé sur les deux autres types d'OAP qui ne sont pas régies par un phasage.

-un repérage de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et les assortir d'un encadrement pour leur réemploi

Le deuxième projet soumis à l'enquête publique porte sur 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). Ce projet est porté par le Centre Hospitalier Universitaire de Lille dont dépend l'EPSM.

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..

Les parcelles destinées à recevoir le projet sont classées en zone AP destinée à une zone Agricole protégée. 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 changement de zonage n'entraînera pas la création d'un secteur comportant des OAP.

Le projet est compatible avec le SCOT Flandre-Lys dont la dernière version a été approuvée le 22 novembre 2024 et répond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui stipule que le territoire doit maintenir une offre de soin de qualité et de proximité.

3 LES DEUX PROJETS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'URBANISATION

>Modification de droit commun n°4

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 constatés 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.

L'ensemble des modifications 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.

Enquête publique EP25000089/59 prescrite par arrêté du Président de Cœur de Flandre Agglo du 23/07/2025

L'axe 2 du Programme d'orientations et d'actions (POA) « **Favoriser le parcours résidentiel au sein de Cœur de Flandre Agglo et adapter la production de logements aux évolutions démographiques** » se trouvera modifié :

- modification de la programmation des OPA au sein de chacune des 6 entités géographiques (composant le territoire) qui garantissent un développement maîtrisé des opérations de logements
- modifications des éléments de programmation liés aux productions de logements (dont logements sociaux) sur les communes SRU (Hazebrouck, Bailleul, Nieppe, Steenvoorde et Steenwerck)

>Déclaration de projet n°2 Unité pour malades difficiles (UMD)

Le site ne présente pas d'enjeux 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.

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues :

- 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.

Le pétitionnaire précise les bénéfices apportés:

- 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.

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. L'équipement projeté est en phase avec une culture locale déjà sensibilisée par la présence de l' EPSM.

4 LES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

L'avis de la MRAE

>sur la modification de droit commun n°4

La modification n°4 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001/42/CE et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale

>sur la déclaration de projet n°2

La déclaration de projet n°2 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001/42/CE et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale

Les avis des PPA

>sur la modification de droit commun n°4

9 PPA ont répondu sur les 24 organismes et collectivités sollicités. Les PPA ont émis dans l'ensemble un avis favorable. Le Syndicat Mixte Flandre et Lys constate qu'il n'y a pas de référence avec le SCOT Flandre et Lys sur les sujets suivants : production de logements en cas de changements de destination, préservation du patrimoine local, encouragement à la mutualisation des espaces

économiques, consommation d'ENAF, artificialisation des sols. La ville de Steenvoorde émet un avis défavorable au changement de destination des parcelles ZC 89 et ZC 90.

>sur la déclaration de projet n°2

6 PPA ont répondu sur les 28 organismes et collectivités sollicités. Les PPA ont émis dans l'ensemble un avis favorable. Le Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale demande une vigilance accrue dans la définition et la réalisation des OAP. Le Syndicat Mixte Flandre et Lys émet les mêmes remarques que sur la modification de droit commun à savoir le manque de références avec le SCOT Flandre et Lys .

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

4.1 - Sur le déroulement de l'enquête publique

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

4.1.1 - Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné le 25/06/2025 comme commissaire enquêteur, par décision E250000/89/59 de Monsieur Eric Kolbert président du Tribunal Administratif de Lille. La suppléante désignée est Madame Morice , elle n'a pas eu à intervenir dans la procédure.

4.1.2 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Le Président de Cœur de Flandre Agglo, autorité organisatrice, a prescrit l'enquête par arrêté du 23/07/2025 et en a défini les modalités. Les dates de l'enquête sont fixées du lundi 22 septembre au mercredi 22 octobre 2025. Cet arrêté répond en tous points aux prescriptions de l'article R123-9 du code de l'environnement.

4.1.3 - 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 concernant le projet faisant l'objet d'une déclaration de projet.

4.1.4 - Ouverture de l'enquête

L'enquête publique a été ouverte le lundi 22 septembre à 9 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 les registres d'enquête publique du siège de l'enquête et des 3 mairies lieux des permanences, ainsi que les pièces du dossier d'enquête mis à disposition du public.

J'ai vérifié préalablement à l'ouverture que les locaux des permanences étaient adaptés à l'accueil du public

4.1.5 - 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 et dans les 3 mairies de Cassel, Bailleul et Hazebrouck) pendant toute la durée de celle-ci, du 22 septembre 9 heures au mercredi 22 octobre 2025 à 17 heures, soit pendant 31 jours consécutifs.

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 agglo à Hazebrouck et dans les 3 mairies

Enquête publique EP25000089/59 prescrite par arrêté du Président de Cœur de Flandre Agglo du 23/07/2025

➤ 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 agglo à Hazebrouck.

- 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 les 4 registres d'enquête publique mis à sa disposition au siège de Cœur de Flandre Agglo et dans les 3 mairies ;

° sur le registre numérique mis à disposition « participation.proxiterritoires.fr/plui-2-coeurdeflandre »

.En m'adressant toute correspondance :

° Par courrier adressé au siège de l'enquête,

° Ou par courriel à l'adresse électronique plui-2-coeurdeflandre@mail.proxiterritoires.fr

° En me rencontrant lors d'une des 6 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. La composition du dossier dématérialisé a toujours été rigoureusement identique à celle du dossier disponible au siège de l'enquête.

4.1.6 - 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 Cœur de Flandre Agglo

- Il a été affiché, dans les délais prescrits, aux tableaux d'affichage de Cœur de Flandre Agglo, siège de l'enquête et dans les 3 autres mairies concernées (Bailleul, Cassel et Hazebrouck), et visibles de la voie publique. A ma demande, il a été affiché à 2 endroits différents sur les murs extérieurs de l'EPSM.

4.1.7 - Déroulement des permanences

J'ai assuré, au siège de Cœur de Flandre Agglo, et dans les trois communes précitées les 6 permanences prévues par l'arrêté d'organisation. Elles se sont déroulées sans incident. J'ai reçu 35 visites

4.1.8 - 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 31 octobre 2025. Il en a accusé réception. Je lui ai demandé de bien vouloir, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, me transmettre, sous 15 jours, soit avant le 15 novembre 2025, délai de rigueur, ses observations éventuelles en

Enquête publique EP25000089/59 prescrite par arrêté du Président de Cœur de Flandre Agglo du 23/07/2025

réponse au regard de chacun des questionnements exprimés. J'ai commenté à Monsieur Alexandre MAYEUX, représentant le Président de Cœur de Flandre Agglo, ce procès-verbal des observations lors d'un entretien le 5 novembre 2025. Le 15 novembre 2025, j'ai reçu la version numérique du mémoire en réponse transmise par Monsieur MAYEUX. J'en ai accusé réception le même jour.

4.1.9 - Remise du rapport d'enquête

Le lundi 24 novembre 2025, j'ai remis en main propre à Monsieur Alexandre MAYEUX, à Hazebrouck, mon rapport, avec ses annexes et les pièces jointes, les registre papier et mes conclusions motivées.

N.B. : 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> »

En conséquence, à l'issue de l'enquête, je constate que :

- Les formalités réglementaires prescrites par l'arrêté du 23/07/2025 par Monsieur le Président de la Cœur de Flandre Agglo 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 :
 - o Prendre connaissance du dossier du projet, dont la mise à sa disposition n'a soulevé aucune difficulté particulière,
 - o D'exprimer son point de vue, sur le registre numérique d'enquête, par courrier et par mail,
 - o 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.

J'ai pu vérifier à l'occasion de chacune de mes permanences que les dossiers « papier » ont toujours été complets et que ceux présentés sur le site du pétitionnaire lui étaient fidèlement identiques.

Les dossiers me semblaient clairs, complets, bien argumentés et compréhensibles du grand public.

4-2 Sur la participation du public

L'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions possibles. Aucun incident n'est à signaler lors des permanences.

La participation a été relativement importante :

- 82 contributions recueillies en totalité sur les différents supports
- 35 personnes aux permanences et 23 contributions sur les registres

>modification de droit commun

40 contributions ont été recueillies. Elles portent sur des demandes de changement de destination bâtiments situés en zone agricole ou naturelle : habitations pour des usages personnels, logements, gîtes d'accueil, bâtiments pour des activités artisanales, commerces, services, tourisme

-17 contributions portent sur des demandes ne faisant pas l'objet de la modification de droit commun car elles portent sur des demandes de modification de zonage (passage de zone A et N en zone U) et nécessitent une révision générale du PLUI-H envisagé pour 2028

-15 contributions portant sur des demandes d'information et des expressions de position (Parmi celles-ci : interrogations sur des certificats d'urbanisme accordés, recours sur un projet de construction, impact sur des activités agricoles existantes)

-9 sur des OAP (Parmi celles-ci : contestation sur le gel de constructibilité d'OAP, demande de revoir un phasage, demande de revoir un périmètre, impact sur des aménagements existants)

>déclaration de projet n°2 pour l'UMD

2 contributions sur la proximité du projet par rapport à une habitation et la proximité des élections municipales)

J'ai pu vérifier à l'occasion de chacune de mes permanences que les dossiers « papier » ont toujours été complets et que ceux présentés sur le site du pétitionnaire lui étaient fidèlement identiques.

6 LES ENJEUX

>Modification de droit commun n°4

Enjeu : apporter des réponses adaptées au territoire de Cœur de Flandre pour maîtriser l'urbanisation et la consommation d'espaces sur la décennie 2021-2030

En organisant l'enquête publique sur la modification de droit commun n°4, Cœur de Flandre Agglo a voulu répondre de manière organisée au cadre réglementaire créé par les lois Climat et Résilience et ZAN.

Le dispositif mis en œuvre a visé à donner la possibilité aux collectivités locales et aux habitants :

- .de repérer et d'exprimer des demandes de changement de destination pour des bâtiments agricoles non occupés et susceptibles d'être réinvestis sans consommation de foncier et à
- .d'exprimer un avis sur l'ajustement de fiches de changement de destination sur différentes parcelles.
- .soumettre les ajustements de temporalités de certaines OAP conduisant à les repousser à 9 ans après l'approbation du PLUI-H :

>81 OAP : 54 OAP aménagements, 6 OAP zone d'activités et 21 OAP extension d'entreprises.

Les OAP situées sur des secteurs déjà artificialisés, bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme délivrée, jugée d'intérêt communautaire ou situées à l'intérieur d'une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU ne sont pas décalées .

Enquête publique EP25000089/59 prescrite par arrêté du Président de Cœur de Flandre Agglo du 23/07/2025

Un tel dispositif a permis d'exprimer des besoins adaptés au territoire tout en encadrant leur mise en œuvre

>Déclaration de projet n°2 pour l'UMD

Enjeu : faciliter l'insertion du projet dans son environnement local

Le projet de construction de l'UMD n'étant pas conforme au caractère de la zone agricole, le PLUI-H doit être adapté afin de rendre le site compatible avec la construction. Il nécessite un ajustement des surfaces totales de 17.540 m² pour donner suite au passage de ces surfaces de zone agricole à zone urbaine. Le projet répond aux objectifs du PADD.

L'enquête publique a suscité 2 contributions : l'une pour vérifier que le site était éloigné du domicile du contributeur, la deuxième pour contester la période de l'enquête publique à 6 mois des élections municipales.

Cette faible participation semble démontrer que la mise en compatibilité d'un tel projet avec le PLUI-H s'inscrit dans une culture locale habituée à la présence de l'EPSM

7 LES SUJETS LES PLUS IMPORTANTS EXPRIMES

>Modification de droit commun n°4

L'enquête a suscité de nombreuses contributions qui, en majorité, répondaient à l'objet de l'enquête et relevant de la procédure de modification de droit commun. Elles ont porté sur des demandes de changement de destination pour permettre à des particuliers de formuler diverses propositions visant à créer des logements, gîtes, habitations et à développer des activités de services et artisanales et commerces.

Cœur de Flandre a répondu favorablement la plupart du temps en assortissant ces demandes d'un avis conforme, selon le cas, par la CDPENAF ou la CDNPS lors de l'autorisation d'urbanisme.

Plusieurs contributeurs, toutefois, ont saisi l'occasion de l'enquête pour exprimer des demandes nécessitant des changements de zonage. Celles-ci ne pourront être reprises ne relevant pas de la procédure de modification de droit commun. Cœur de Flandre Agglo a régulièrement répondu que ces demandes pourraient être examinées lors de la procédure de révision générale envisagée en 2028

Sur le volet ajustements d'OAP, des contributions la plupart négatives ou des inquiétudes se sont exprimées compte tenu des impacts estimés sur l'environnement et les risques d'inondation, le cadre de vie local ou encore sur les activités agricoles présentes.

Plusieurs OAP sont concernées (OAP rue de Tannay à Thiennes, 2 OAP à Lynde, OAP du Beaumart à Steenwerck, OAP à Houtkerque, OAP de Strazeele à Caestre). Cœur de Flandre a voulu répondre en justifiant le gel de constructibilité et en évoquant la possibilité de réexamen en lien avec les communes concernées.

A travers ces contributions, il faut noter des thématiques transversales à plusieurs expressions :

- Une certaine sensibilité aux problématiques d'inondation face à des projets d'urbanisation à l'étude et se traduisant par des oppositions locales
- Un souci de préservation du patrimoine local et des espaces naturels
- L'attachement à préserver le caractère rural du territoire et des activités en lien avec cette ruralité

>Déclaration de projet

Le projet d'UMD n'a pas fait l'objet d'observations significatives.

8 RESERVES ET RECOMMANDATIONS

>Modification de Droit commun

Au vu des oppositions, des sensibilités et des difficultés sus-énoncées ainsi que des réponses apportées par Cœur de Flandre Agglo,

Le commissaire-enquêteur n'exprime pas de réserves.

Il exprime les recommandations suivantes :

-rester vigilant sur le respect des autorisations d'urbanisme qui pourront être accordées et sur celui du règlement écrit lors des changements de destination ;

-approfondir en lien, selon le cas, avec les communes concernées différentes réponses et adaptations possibles sur des sujets soulevés par les contributeurs : études sur les risques d'inondation potentiels, problématiques de riveraineté, impacts sur les activités agricoles locales, périmètre de certaines OAP et temporalités à réétudier ;

-être à l'écoute des habitants soucieux de la préservation du patrimoine rural et du cadre de vie dans des secteurs sensibles et faciliter le contact avec les interlocuteurs concernés (collectivités locales et organismes)

-répondre aux contributeurs qui ne verront pas leur demande satisfaite avec cette procédure de modification de droit commun sur les possibilités que le projet de révision générale offrirait.

>Déclaration de projet de l'UMD

-veiller pour plus de sécurité à la bonne articulation entre la rue de Locre très passante et l'accès routier au futur site de l'UMD.

9 CONCLUSION GENERALE

Points forts des deux projets

>Modification de droit commun

Le dispositif permettant de repérer les demandes de changement de destination et d'ajuster certaines OAP permettront :

-de respecter le cadre réglementaire (lois Climat et Résilience et ZAN

-de répondre favorablement et de manière fine et adaptée aux demandes de changement de destination exprimées

-de mettre en œuvre le développement des OAP selon les temporalités définies et dans le respect du cadre réglementaire

-de préparer le cas échéant la révision générale future au vu des demandes de changement de zonage

>Déclaration de projet

La mise en compatibilité du PLUI-H permettra de mener à bonne fin les étapes futures d'études et de mise au point du projet.

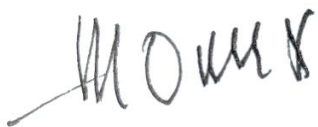
Enquête publique EP25000089/59 prescrite par arrêté du Président de Cœur de Flandre Agglo du 23/07/2025

10 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vue des éléments ci-dessus exposés,

J'émet un **AVIS FAVORABLE**

Avec **les RECOMMANDATIONS** citées au point 8..

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MOM' followed by a stylized flourish.