



DEPARTEMENT DU NORD

Communauté de Communes de Flandre Intérieure

CONCLUSIONS et AVIS

Enquête publique modification de droit commun du PLUI-H de la CCFI



COMMISSION D'ENQUETE :

Président : Mr Olivier Theetten. Membres : Mrs Michel Suarez et Jean-Daniel Vazelle.

Sommaire.

1 - Cadre général et objectif de la Modification du PLUI-H.	3
1-1 L'autorité organisatrice	3
1-2 Cadre général	3
1-3 Chronologie et contexte de la demande	3
1-4 Echanges avec la MRAE	4
1-5 Objectifs de la demande	4
1-6 Principaux domaines concernés par la demande	4
1-7 Déroulement de l'enquête publique.	5
2- Conclusions et avis de la commission d'enquête	5
2-1 Conclusions sur l'analyse du dossier	5
2-2 Conclusions de la commission sur l'incidence des modifications sur les objectifs du PLUi-H et analyse par grands objectifs du PLUi-H	6
2-2-1 Aménagement des pôles d'échange d'Hazebrouck et de Bailleul	8
2-2-2 Développement économique	9
2-2-3 Habitat	10
2-2-4 Environnement	12
2-2-5 Mobilité et objectifs de diminution des gaz à effet de serre	12
2-3 Conclusions de la commission sur l'incidence des contributions apportées par le public pendant l'enquête	13
2-3-1 Les changements de destination	13
2-3-2 Les OAP	14
2-3-3 Les inondations et les zones d'expansion des crues (ZEC)	15
2-3-4 Les modifications de zonage.	16
2-3-5 Le règlement	18
2-3-6 Le logement	18
2-3-7 Autres contributions	18
2-4 Conclusions et avis de la commission sur la modification n°1 du PLUI-H de la communauté de communes de Flandre Intérieure	19

1- Cadre général et objectif de la Modification du PLUI-H.

1-1 L'autorité organisatrice

La CCFI est composée de 50 communes et 104198 habitants y ont été recensés en 2019. Sa surface est de 630 km²

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 la CCFI, principalement rural, s'organise autour des pôles « urbains » d'Hazebrouck d'une part, de Bailleul et de Nieppe d'autre part. Il comporte nombre de villages ruraux à l'habitat relativement dispersé

Les axes stratégiques structurants sont principalement : l'autoroute A25, le Canal à grand gabarit ainsi que la dorsale ferroviaire Lille-Dunkerque et Hazebrouck-Calais qui est constituée de 11 gares et haltes ferroviaires.

1-2 Cadre général

L'objet de la présente enquête publique concerne la procédure de modification de droit commun N°1 du PLUI-H

Conformément à l'article L153-36 et suivant du code de l'urbanisme le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1-3 Chronologie et contexte de la demande

- La CCFI est dotée d'un PLUI-H approuvé le 27/01//2020 et exécutoire depuis le 2/04/2020.
- Par délibération du 15/03/2022 la CCFI a approuvé une première modification simplifiée du PLUI-H.
- La procédure de modification de droit commun n°1 a été décidée par délibération du conseil communautaire en date du 16/02/2021.
- Le président du Tribunal administratif a désigné une commission d'enquête par arrêté en date du 06/12/2021.
- Le Président de la CCFI a prescrit l'enquête publique par arrêté en date du 1 juillet 2022.
- L'enquête s'est déroulée du 07/09/ 2022 à 9h00 au 07/10/2022 à 12h00

1-4 Echanges avec la MRAE

La CCFI a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale le 20 décembre 2021 dans le cadre de l'examen au cas par cas sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

La MRAE, dans sa délibération du 23/02/2022, a décidé que le projet de modification n°1 était soumis à évaluation environnementale pour les raisons suivantes :

- Création d'emplacements réservés pour le projet de déviation de la RD 642.
- Création d'un STECAL sur deux secteurs NI à Morbecque et Wallon-Cappel (rampe lancement V2).

La CCFI a alors décidé de retirer du dossier d'enquête ce STECAL ainsi que les emplacements réservés pour la déviation de la RD 642 qui feront l'objet d'une procédure ultérieure.

La MRAE a émis une nouvelle décision le 9/08/2022 annulant celle du 23/02/2022 et ne soumettant plus le projet à évaluation environnementale. Cependant la CCFI a joint au dossier soumis à enquête publique et pour information, cette évaluation environnementale.

Du fait de ces échanges l'enquête publique, qui était initialement prévue au printemps 2022, a été décalée de plusieurs mois.

1-5 Objectifs de la demande

Depuis la mise en application de ce PLUI-H, en janvier 2020, des modifications ont été jugées nécessaires du fait de :

- La réalisation, totale ou partielle de certains projets,
- La modification des priorités ou choix, dans certaines communes, suite aux élections municipales de mars 2020, notamment.
- Nouvelles demandes (changements de destination, majoritairement)
- Corrections d'erreurs matérielles

Cette liste n'est pas exhaustive.

1-6 Principaux domaines concernés par la demande

La présente demande de modification de droit commun porte essentiellement sur :

- Des changements de destination de bâtiments en zones agricole et naturelle,
- Des suppressions, des modifications de la temporalité, ajouts et corrections d'OAP,
- Des modifications de zonage concernant essentiellement les planches A, mais aussi B et C
- Des emplacements réservés, des fiches de protection du patrimoine et des modifications du règlement écrit ainsi que du rapport de présentation

1-7 Déroulement de l'enquête publique.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du président de la CCFI en date du 01/12/2022 du 7 septembre 2022 à 9h00 au 7 octobre 2022 à 12h00.

Les 13 permanences dans 7 mairies et une à la CCFI prévues par cet arrêté ont été tenues aux jours et heures indiqués.

Le registre dématérialisé de l'enquête, l'adresse de messagerie et les registres papiers ont permis de recueillir 202 contributions et les commissaires enquêteurs ont rencontré 80 personnes lors des permanences.

Aucun incident n'est à signaler.

2- Conclusions et avis de la commission d'enquête

2-1 Conclusions sur l'analyse du dossier

Le dossier que le public a pu consulter pendant l'enquête est le dossier du PLUi-H dans lequel ont été intégrés les modifications proposées. Un document « Dossier de modification de droit commun n°1 du PLUi-H » récapitule toutes les modifications apportées aux divers documents et planches graphiques : planche A plan de zonage, planche B relative aux risques d'inondation, planche C relative au patrimoine paysager, écologique et bâti, modification des OAP, modification du règlement (toutes les modifications sont surlignées dans le document règlement), modification du rapport de présentation et modification des annexes au PLUi-H, changement de destination, emplacements réservés et éléments concernant la doctrine liées aux risques d'inondation.

Ce document récapitulatif permet d'appréhender l'intégralité des modifications proposées et permet de les visualiser sur les autres documents mis à disposition.

Le nombre de documents est important (cf rapport qui donne la liste des documents) et les planches graphiques, une par commune pour chaque planche A, B et C soit 150 planches sont en format A1 dont la lecture sur un écran d'ordinateur n'est pas aisée. Par ailleurs la modification des numérotations des OAP, liée à la suppression de certaines OAP ne facilite absolument pas la compréhension du passage entre les divers documents (nécessité de « jongler » entre les documents). De ce fait un certain nombre de personnes sont venues aux permanences des commissaires enquêteurs pour exposer leur demande et consulter les documents « papier ».

Malgré ses quelques défauts, globalement le dossier fait bien ressortir les éléments de la modification du PLUi-H et permet au public d'en prendre connaissance dans la forme définitive du document qui pourrait être adopté, sous réserve des modifications complémentaires résultant de la consultation publique.

Les objectifs et orientations du PLUi-H approuvé sont rappelés ci-après :

- 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 la CCFI 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.

Les modifications envisagées de ce PLUi-H doivent respecter ces objectifs. Aussi l'avis ci-après de la commission s'attache à examiner l'incidence de la modification mise à l'enquête par rapport à ces objectifs et dans un second temps si les demandes exprimées au cours de l'enquête les impactent.

2-2 Conclusions de la commission sur l'incidence des modifications sur les objectifs du PLUi

Afin d'examiner les incidences du projet de modification du PLUi-H la commission a rassemblé dans des tableaux par entités (groupe de communes autour d'une commune centrale) les diverses thématiques du dossier en notant le nombre de demandes de modifications par thèmes.

Entité : gare ARNEKE et comuns alentours

Entité	communes	Modif zonage A	Modif zonage B/C	Modif OAP	Changement destination	Emplacement réservé
ARNEKE et communes alentours	ARNEKE	7	B 1 C 2	4	6	
	BUYSSCHEURE	2		1	2	
	NORDPEENE	3	B 1		3	
	OCHTEZEELE	1				1
	RUBROUCK					
	ZERMEZEELE	1			1	
Total		14		5	12	1

Entité : BAILLEUL-A25 Sud-Les MONTS

Entité	Communes	Modif zonage A	Modif zonage B/C	Modif OAP	changement destination	Emplacement réservé
Bailleul	BAILLEUL	10	C1	11 *2zac	3	2
	BERTHEN					
	BOESCHEPE				28	

	FLETRE				2	1
	GODEWAERSVELD E	3 1*ajout PAPAG		2		
	LE DOULIEU				3	
	MERRIS	1				1
	METEREN	1* création STECAL	C 1 B1	1	1	1
	NEUF-BERQUIN	1	C 1	2	2	1
	NIEPPE	1		5	3	
	SAINT-JANS- CAPPEL		C 1		5+11*	3
	STEENWERCK			1		
Total	111	17	5	22	58	9

*ajout de 11fiches manquantes à la version approuvée du PLUI-H

Entité : CANAL

Entité	communes	Modif zonage A	Modif zonage B/C	Modif OAP	Changement destina tion	Emplace ment réservé
CANAL	BLARINGHEM	33		1	33	
	BOESGHEM	15			11	
	EBBLINGHEM	7	C 1		5	2
	RENESECURE	1			1	
	THIENNES	1		1		
Total		57		2	50	

Entité : CASSEL

Entité	communes	Modif zonage A	Modif zonage B/C	Modif OAP	Changement destina tion	Emplace ment réservé
CASS EL	BAVINCHOVE	2		1	1	
	CASSEL	1				
	HARDIFORT	1	C 1	1		
	OXELAERE	1		1		
	Ste MARIE-CAPPEL					
	WEMAERS-CAPPEL				2	
	ZUYTPEENE	2	C 5		2	
Total		7		3	5	

Entité : HAZEBROUCK

Entité	communes	Modif zonage A	Modif zonage B/C	Modif OAP	changement destination	Emplace ment réservé
Hazebr ouck	Borre	2			2	
	Caestre	1		1	4	
	Hazebrouck	2	C1	19	1	2
	Hondeghem			1	7 *création Stecal	
	Lynde				1	

	Morbecque	1	B 1		1	
	Pradelles					
	Sercus			1	12	
	Staple				2	
	Steenbecque	1		1	1	
	Strazeele	1		1	1	
	Vieux-Berquin				2	
	Wallon-Cappel	3			1	1 Stecal
Total	73	9	2	24	35	3

Entité : A 25 Nord

Entité	communes	Modif zonage A	Modif zonage B/C	Modif OAP	Changement destination	Emplacement réservé
A25 Nord	EECKE	2	C 1	1	1	1
	OUDEZEELE	1				
	HOUTKERQUE				2	
	SAINT-SYLVESTRE-CAPPEL	1	C 1		24	
	STEENVOORDE			3		
	TERDEGHEM		C 2 B1			
	WINNEZEELE	1				
Total	42	5	5	4	27	1

Analyse par grands objectifs du PLUi-H

2-2-1 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 la CCFI et des vecteurs des attractivités économiques et démographiques.

Les modifications projetées sur les secteurs de Bailleul et Hazebrouck tiennent à des demandes de changement de destination de bâtiments agricoles, de suppression d'OAP car les opérations ont été réalisées avant l'approbation du PLUi-H, en cours de réalisation, mise en PAPAG ou parce qu'elles ne sont plus conformes au projet communal.

Si l'on considère l'entité Bailleul (12 communes) il y a 22 demandes de modifications d'OAP se décomposant en 20% de suppression, 35% concernant la temporalité de réalisation et 40% de modifications diverses (suppression d'un équipement, incorporation de logements sociaux etc ...)

Concernant l'entité Hazebrouck (13 communes) il y a 24 demandes de modification d'OAP dont 11% de suppression, 22% de suppression mais mise en PAPAG, 22% concerne la temporalité de réalisation et 34% de modifications diverses.

La majorité des suppressions et modifications des OAP concernent les 2 villes de Bailleul et Hazebrouck. Il n'y a très peu de modification pour les OAP de zone d'activité sur les 2 territoires.

Aussi la suppression des OAP n'affecte pas les développements envisagés sur ces territoires puisque les opérations ont été réalisées ou sont en cours et les modifications des OAP concernent essentiellement des décalages ou des inversions dans le phasage des opérations de réalisation. Aucune opération nouvelle n'est envisagée sur ces entités.

Compte tenu de ces éléments on peut considérer que le projet de modification du PLUi-H ne remet pas en cause l'objectif d'aménagement des pôles d'échange de Bailleul et Hazebrouck.

2-2-2 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.

Le PLUi-H distingue des zones d'extensions d'entreprises, des zones d'activités, des PAPAG et STECAL dont certains ont une vocation économique partielle.

2-2-2-1 Les zones d'extensions d'entreprises.

Le PLUI H en vigueur a recensé 29 projets (ou OAP) d'extensions d'entreprises. Ces projets sont situés sur tout le territoire même si la majorité d'entre eux est à proximité de l'autoroute A25.

Le projet de modification reprend la même liste des 29 projets en la complétant pour permettre :

- L'ajout d'une possibilité de connexion routière par la D933 concernant l'entreprise Cathelain à Bavinchove
- La possibilité d'extension du bâtiment existant de l'entreprise Colaert-Essieux à Steenbecque.

2-2-2-2 Les Zones d'activités.

Le PLUI H en vigueur a recensé 12 zones d'activités (ou OAP activités)

Ces zones permettent de regrouper des activités commerciales, tertiaires ou industrielles. Elles se concentrent naturellement près des pôles urbains actuels ou en devenir.

Le projet de modification prévoit la suppression de 2 OAP zone d'activité à :

- Bailleul, le projet n'étant plus conforme à la politique communale. La zone sera classée en zone agricole.
- Hazebrouck afin de conserver les terrains de sports, l'OAP du Vieux Berquin est supprimée.

Quatre autres zones d'activités sont modifiées pour :

- Supprimer un équipement, OAP route de Bourbourg à Arnèke.
- Modifier la programmation, les accès et supprimer un équipement dans l'OAP rue Verte à Bailleul.
- Modifier les limites de l'OAP d'Hardifort, des parcelles appartiennent à une entreprise présente sur la zone.
- Modifier les limites de l'OAP de Wallon-Cappel une parcelle étant le jardin d'un particulier.

2-2-2-3 Les PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global).

11 PAPAG étaient inscrits au PLUI en vigueur. Ces zones d'études sont destinées pour la plupart à de l'habitat, toutefois certaines pourraient avoir une mixité fonctionnelle et comprendre des activités artisanales et commerciales.

Le projet de modification supprime le PAPAG de Wallon-Cappel suite à décision de la commune, crée un PAPAG sur la commune de Godewaersvelde et modifie les justifications du PAPAG sur certaines communes.

2-2-2-4 Les STECAL (secteurs de taille et capacité d'accueil limitées).

Des possibilités d'activités économiques sont possibles en zone agricole (A) et en zone naturelle (N) sous conditions. Ces développements font l'objet des STECAL.

Le projet de modification prévoit la création d'un STECAL sur la commune d'Ebbilinghem pour la création d'un nouveau cimetière et l'évolution de bâtiments repérés pour des changements de destination en STECAL à Boeseghem et Meteren pour des activités de loisirs et à Hondeghem pour des salles de réception.

Ces changements de destination de bâtiments agricoles qui ont pour objet la création d'activités de loisirs et de salles de réception répondent à la diversification des activités agricoles et à l'accompagnement des initiatives touristiques.

Sur l'ensemble des domaines évoqués, les évolutions demandées modifient à « la marge » les possibilités de développement économique dans les zones d'activités et les nombreux changements de destination en zones agricole et naturelle peuvent développer les activités commerciales, de tourisme et de loisirs. Aussi l'objectif de développement économique du PLUI-H n'est pas remis en cause par le projet de modification. Il renforce ou actualise les projets de développement économique des communes.

2-2-3 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.

L'effort de production des diverses formes d'habitat apparaît dans les tableaux suivants, issus du document « Explication des choix » du dossier mis à l'enquête, suivant les divers thèmes retenus : renouvellement urbain à vocation habitat (OAP renouvellement urbain, changements de destination, autre potentiel de renouvellement urbain), densification (OAP densification, dents creuses), extension, en distinguant ce qui est inscrit au PLUi-H de 2020 et la demande du projet de modification.

Bilan des opérations de la demande de modification de droit commun						
Renouvellement urbain à vocation habitat						
OAP renouvellement urbain		Changement de destination		Autres potentiels de renouvellement urbain		
Superficie dédiée au	Nombre minimal de	Nombre de bâtiments	Nombre minimal de	Superficie (en HA)	Nombre minimal de	

	logement (en HA)	logements à réaliser	identifiés	logements à réaliser		logements à réaliser
Modification de droit commun	32.60	1329	3243	781	5.92	89
PLUIH 2020	35.98	1408	2614	523	5.92	89
Bilan	-3.38	-79	+629	+258	0	0

	Densification			
	OAP densification		Dents creuses	
	Superficie dédiée au logement (en HA)	Nombre minimal de logements à réaliser	Superficie (en HA)	Nombre minimal de logements à réaliser
Modification de droit commun	29.84	792	50.54	746
PUIH 2020	30.01	793	50.54	744
Bilan	-0.17	-1	0	+2

	Extension	
	Superficie dédiée au logement	Nombre minimal de logements à réaliser
Modification de droit commun	198.44	3890
PLUIH 2020	198.57	3894
Bilan	-0.13	-4

Bilan général de l'incidence de la modification de droit commun	
Nombre total de logements de la demande de modification de droit commun	7627 logements
Nombre total de logements du PLUIH 2020	7452 logements
solde	+175 logements

Globalement la demande de modification de droit commun du PLUI-H de la CCFI se traduirait, en termes de création de logements, par un solde positif de 175 logements supplémentaires sur l'ensemble du territoire et en consommation foncière par une diminution de 3.68 Ha.

Cette augmentation du nombre de logements, de 2,3% par rapport au PLUI-H approuvé, provient essentiellement du changement de destination de 629 bâtiments identifiés situés en zone agricole. La suppression et la modification de certaines OAP entraînent par contre une baisse potentielle de 79 logements. Les autres thèmes, densification et extension ne créent pas de modification.

Cette augmentation du nombre de logement par des changements de destination reste potentielle car si la Chambre d'agriculture est très favorable à ces évolutions des bâtiments agricoles n'ayant plus cette destination, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, obligatoirement consultée lors des demandes de permis de construire est beaucoup plus réservée et peut donner des avis défavorables à ces sollicitations.

La suppression de certaines OAP n'affecte pas le potentiel de construction de logements puisque ce sont des OAP réalisées ou en cours de réalisation, par contre d'autres suppressions ou

modification d'OAP, par la diminution du potentiel de constructions, ont une incidence directe sur l'urbanisation envisagée.

Si globalement le projet proposé compense la diminution de construction de logements dans les OAP par le changement de destination de bâtiments en zone agricole ou naturelle, cela a pour conséquence une dispersion de l'habitat en dehors des zones agglomérées avec toutes les conséquences que cela comporte en termes de déplacement, de scolarité, de ramassage des ordures ménagères etc

En conséquence le projet présenté ne remet pas en cause l'objectif de réalisation de logement sur le territoire de la CCFI, mais les élus devront être très attentifs dans la délivrance des permis de construire des changements de destination des bâtiments agricoles afin de ne pas créer un habitat trop dispersé.

2-2-4 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.

La trame verte et bleue n'est pas explicite en tant que telle. Elle se décline à travers la préservation des sites et milieux naturels qui s'appuie sur l'analyse environnementale et la prise en compte des risques et des nuisances.

Les principes d'aménagement des sites d'urbanisation situés à proximité de milieux naturels sensibles intègrent des dispositions particulières telles que la mise en œuvre de zones « tampon » et l'exclusion des zones humides recensées.

Les évolutions envisagées des sites d'urbanisation (OAP, zones d'activités, ...) n'affectent pas les principes retenus dans le PLUI-H puisqu'elles ne créent pas d'extension dans les milieux sensibles.

Les modifications apportées sur les planches C relatives au patrimoine paysager, écologique et bâti concernent essentiellement des corrections d'erreurs matérielles : suppression de caractère « prairie » sur des jardins et champs, boisement inexistant, reprise de haies, arbres et mares.

Concernant les risques et les nuisances le projet de modification intègre des ajustements de zone d'expansion des crues (ZEC) demandés par l'USAN sur les communes d'Arnèke, Météren, Morbecque, Sercus, Steenbecque, Saint-Jans-Cappel/Berthen et Terdeghem. Il prend également en compte les risques de débordement des canaux des Wateringues sur la commune de Noordpeene.

Ces modifications n'impactent pas les zones d'extension de l'urbanisation (OAP) et n'ont pas d'incidence sur le respect de la trame verte et bleue du PLUI-H approuvé.

2-2-5 En matière de mobilité : définir une stratégie de mobilité combinant l'ensemble des modes de déplacements et en matière énergétique : traduire des objectifs de diminution des gaz à effet de serre dans les différentes politiques d'aménagement du territoire.

Le projet de modification du PLUI-H ne crée pas de zones nouvelles d'urbanisation, ni ne diminue les possibilités de constructions en zone déjà urbanisée. En ce sens le projet n'impacte pas les conditions de mobilité sur le territoire.

La possibilité de changer de destination des bâtiments en zone agricole et naturelle, notamment en activité commerciale de vente à la ferme et de création de logements aura une incidence, certes limitée mais réelle sur l'accroissement des déplacements en voiture particulière car il s'agit d'un habitat très dispersé. Le PLUI-H a identifié 2614 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et le projet de modification en identifie 629 de plus pour porter à 3243 le nombre de bâtiments pouvant prétendre à évolution. Le nombre minimal de logements à réaliser avec ces changements de destination est de 523 au PLUI-H approuvé et il est porté à 781 avec le projet de modification soit 258 logements en plus représentant une augmentation de 50% du nombre de logements envisagés.

Cette évolution de 781 logements dispersés représente une infime partie des 44000 logements existants sur le territoire de la communauté de communes, soit 1,7% du parc de logements. L'augmentation apportée par la modification du PLUI-H ne représente quant à elle que 0,6%. Il s'agit en fait de renouvellement urbain par transformation de bâtiments existants et ces travaux d'évolution du bâti généreront certainement moins de gaz à effet de serre que la construction de bâtiments neufs. On peut donc considérer que, compte tenu de la faible augmentation de ce parc l'incidence sur les stratégies de mobilité et de diminution de gaz à effet de serre est très minime et ne remet pas en cause les objectifs du PLUI-H.

2-3 Conclusions de la commission sur l'incidence des contributions apportées par le public pendant l'enquête

Comme il est indiqué dans le rapport et dans le procès-verbal de synthèse des observations du public, les contributions du public portent sur des demandes de changement de destination de bâtiments en zone agricole et naturelle, de modification de zonage, de modification d'OAP, de modification du règlement, de rectifications d'erreurs matérielles et de prise en compte des zones d'expansion des crues.

2-3-1 Les changements de destination

Les demandes de changement de destination apportées pendant l'enquête publique ont été nombreuses et toutes ne font pas l'objet de fiches déterminant la destination exacte. Dans la majorité des cas il s'agit bien de demande de création de logement ou de gîtes. Quelques demandes portent sur de la création de salles de réunion ou d'activité commerciale.

Nous avons recensé 60 demandes de changement de destination dans les entités suivantes :

Entités	Nb de demandes	Nb au dossier de modification
Arnèke	1	12
A 25 Nord	7	27
Bailleul	26	58
Canal	5	50
Cassel	3	5
Hazebrouck	18	35
Totaux	60	177

Comme la plupart des nouvelles demandes ne sont pas accompagnées de fiches décrivant exactement les bâtiments et le nombre de logements ou d'activité envisagé, le recensement porte uniquement sur les demandes et non le nombre de logements. Ces demandes représentent une augmentation d'1/3 des demandes de changements de destination recensées au projet de modification. Cette augmentation des demandes qui pourraient créer potentiellement une centaine de logements ne constitue pas une modification substantielle des objectifs du PLUI-H en matière d'habitat.

Comme il est déjà indiqué ces évolutions du bâti agricole sont potentielles. Le PLUI-H recense les bâtiments susceptibles de changer de destination mais ne crée pas d'obligation de changement. Les changements de destination de bâtiments ne créent pas d'artificialisation nouvelle des sols et permettent de créer des logements. Toutefois c'est un habitat très dispersé qui engendre quelques contraintes pour les collectivités et les habitants.

Cette augmentation potentielle de logements ne remet pas en cause l'objectif de réalisation de logement sur le territoire de la CCFI mais, comme il est dit ci-avant au § 3 de l'analyse par grands objectifs du PLUI-H, les élus devront être très attentifs dans la délivrance des permis de construire des changements de destination des bâtiments agricoles afin de ne pas créer un habitat trop dispersé.

2-3-2 Les OAP

Trente-deux contributions ont trait aux OAP.

Plusieurs observations concernent des demandes de modification de la temporalité de réalisation des diverses tranches définies dans les OAP. Ces observations demandent en fait d'avancer les dates de réalisation des opérations ou d'inverser les phases de réalisation, et pour une commune d'inverser la réalisation des OAP.

La conséquence de ces demandes de modification de la temporalité de réalisation des phases ou des opérations dans leur globalité aurait pour conséquence le non-respect de l'échéancier de construction de logements sur la durée du PLUI-H par une consommation trop rapide de la programmation des OAP.

Toutefois plusieurs demandes sont à prendre en compte car elles ne créent pas de modification de cette temporalité de réalisation des logements. Ces demandes concernent des suppressions d'équipements publics envisagés, des modifications d'accès et du périmètre de l'OAP afin d'éviter une zone humide. Ces divers points qui pour la plupart émanent de demandes des communes concernées modifient « à la marge » les OAP et restent conformes aux objectifs du PLUI-H.

Des administrés de la commune de Bore demandent une diminution du nombre de logement de l'OAP et argumentent sur l'étroitesse de la rue du Moulin où doivent se faire les accès à cette nouvelle zone. La densité envisagée pour cette OAP, 17 logements à l'hectare, est la densité adoptée pour les OAP hors des pôles urbains de Flandre intérieure et permet des parcelles de 500 m² environ. Cette densité permet de limiter la consommation foncière des zones agricoles. L'accès par la rue du Moulin à la voie principale de Bore devra être examiné pour être sécurisé car l'OAP apportera effectivement une circulation plus importante.

Les diverses observations apportées par la consultation publique tendent à une accélération de la réalisation des OAP. La CCFI a phasé la réalisation de la majorité des OAP pour étaler leur réalisation complète sur la durée du PLUI-H soit une quinzaine d'année. L'acceptation de toutes les

des demandes qui tendent à modifier cette programmation rendrait la modification du PLUI-H non conforme aux objectifs du PADD. En conséquence la CCFI doit être très attentive à ne pas compromettre la réalisation du PLUI-H sur sa durée. Les demandes devront être acceptées si elles ne remettent pas en cause ce principe de programmation.

2-3-3 Les inondations et les zones d'expansion des crues (ZEC)

Plusieurs contributions mettent en cause les zones d'inondations et les zones d'expansion de crues cartographiées dans les planches B. L'argument développé dans les observations par les personnes est le fait que résidant depuis des décennies sur la zone concernée les parcelles n'ont jamais été inondées.

La CCFI indique que les informations sur les inondations et les ZEC proviennent de l'Etat et que ces informations ont été directement cartographiées sur les planches. Pour modifier les zones il faut apporter la preuve par des études hydrauliques qu'elles ne sont pas concernées.

Toutefois la commission a pu constater, sur ces planches B des erreurs manifestes. Le rapprochement des planches de Thiennes et Steenbecque est surprenant car une zone de ZEC de Steenbecque s'arrête en limite de commune avec Thiennes et ne déborde pas sur Thiennes alors qu'aucun élément topographique ou hydraulique ne le justifie.

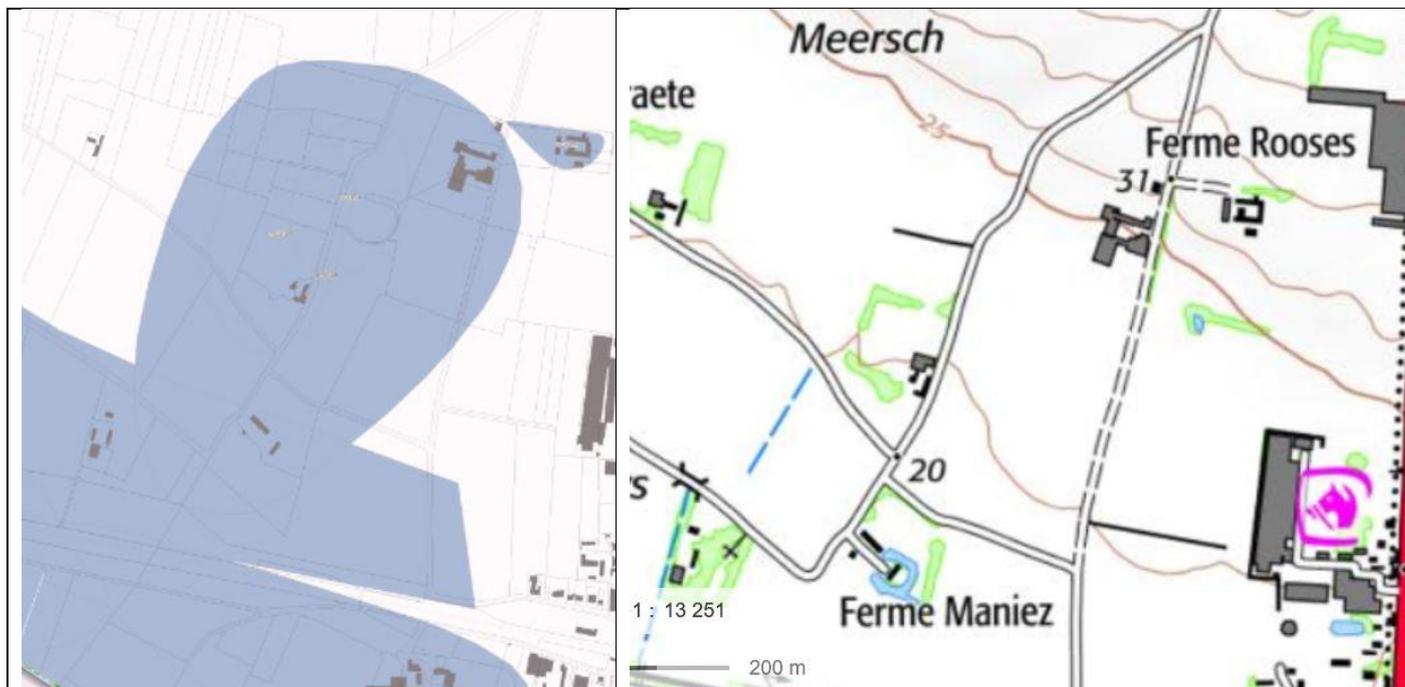


Il n'est pas dans la mission de la commission de vérifier les cohérences des diverses planches et documents du dossier, elle n'en a pas la compétence, mais elle incite la CCFI à le faire avant approbation de la modification.

L'USAN note d'ailleurs que deux zones sur les territoires de Steenvoorde et Hardifort n'ont pas été prises en compte.

D'autres contributions font part du fait que ces tracés de zone coupent partiellement leur habitation, ce qui est totalement illogique, ou leur parcelle, alors que des travaux (fossés, canalisations) ont été réalisés et qu'il n'y a plus d'écoulement d'eau.

A titre d'exemple la forme de la zone cartographiée sur Strazeele interroge par rapport aux courbes de niveaux et l'on ne sait pas s'il s'agit d'inondations par ruissellement ou par débordement de la Plate Becque située au sud de la zone concernée.



Les conséquences pour les propriétaires concernés sont importantes car ils ne peuvent réaliser des extensions ou constructions. C'est le cas notamment d'un exploitant agricole qui ne peut moderniser son exploitation.

Des contributeurs ont apporté des photos d'inondation sur Thiennes où il était prévu une OAP habitat qui fait l'objet d'un PAPAG justement pour étudier les incidences de ces phénomènes hydrauliques sur l'aménagement de ce secteur.

La commission regrette que les sources de ces définitions de zone d'inondations et d'expansion des crues ne soient pas mises à disposition du public ou lui soient rendues accessibles.

S'il est indispensable de prendre en compte les risques d'inondation dans le PLUI-H afin d'éviter d'augmenter les risques par la réalisation de constructions dans les zones exposées et d'informer les citoyens de ces éléments, toutefois les documents se doivent d'être fiable afin de ne pas créer auprès des habitants des contraintes qui n'auraient pas lieu d'être.

La CCFI devra vérifier la bonne transposition sur les planches B des informations qui lui ont été données sur les zones d'inondations connues et les zones d'expansion des crues.

2-3-4 Les modifications de zonage.

Cinquante-quatre demandes de modification de zonage ont été demandées au cours de l'enquête publique. La plupart des demandes concernent le classement de parcelles de zone agricole ou zone naturelle en zone urbaine. Quelques demandes concernent uniquement des zones agricoles pour la suppression du zonage « prairies » ou le classement « boisement ». L'évolution du PLUI-H, en ce qui concerne la réduction d'une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne peut se faire que par « révision » du plan local d'urbanisme et non par une « modification » (article L153-31 du code de l'urbanisme). Seule une erreur matérielle peut être corrigée dans le cadre d'une modification du plan local d'urbanisme. En conséquence la majorité des demandes ne peuvent être satisfaites et devront être revues à l'occasion de la révision du plan.

Toutefois, en dehors de celles où la CCFI répond favorablement à la demande (erreurs matérielles ou adaptations mineures), la commission attire l'attention de la CCFI sur quelques demandes qui devront être étudiées pour pouvoir envisager l'évolution du zonage des parcelles concernées soit dans une prochaine modification du PLUI-H soit lors de sa révision.

Il s'agit sur les communes de :

- Arnèke : de A en U sur la parcelle n° 30 liée à la parcelle 1180 ; de UG en autre UC ou UD pour la parcelle C 699 si le règlement de la zone UG ne convient pas au projet de transformation de l'ancien silo ;
- Flètre : de A en U pour les parcelles bâties du site dit « Thieushouck » ;
- Steenwerck : de UL en UB pour la parcelle E 1039 ;
- Ebbilinghem : de A en U pour une partie de la parcelle ZB 45 ;
- Renescure : de A en U pour la parcelle 133 ; de A en Ae pour la parcelle ZR 119 pour extension d'un restaurant ;
- Cassel : de A en U pour l'ensemble d'habitations situé route de Zermezele ; chemin des veaux pour adaptation du zonage U ;
- Caëstre : de A en U pour le déplacement du siège d'une entreprise parcelle ZP 25
- Hazebrouck : de permettre une modification du zonage Apf de la parcelle ZK 124 ;
- Morbecque : de N en A pour les parcelles ZY 00042 à ZY 00045 qui sont des terres en culture ; de A en U pour les parcelles ZC 152 et 153 où un permis de construire aurait été délivré ;
- Strazeele : de A en U pour une dent creuse parcelle ZE 048 ;

La CCFI a répondu favorablement ou au conditionnel pour des demandes de changements de zonage possibles dans le cadre d'une modification. Lors de l'approbation du PLUI-H modifié elle devra respecter les engagements fermes et lever, pour les autres, l'engagement conditionnel. Il s'agit des demandes de modification de zonage :

- Arnèke : UG en UC pour les 4 maisons du secteur de la Ville de Paille ; parcelle ZO 0103 rue de Saint Omer à classer en Uc ; parcelle ZO 0020 à classer en N ;
- Le Doulieu : ajustement de l'élément boisement sur la parcelle ZE 23 ;
- Nieppe : ajustement de l'élément boisement sur la parcelle AS 110, 347 route de Bailleul ; ajustement de l'élément boisement sur les parcelles AS 328, AS 329, AS330 ;
- Renescure : de N en U pour partie de la parcelle B 1556 ;
- Cassel : retrait de l'élément boisement à la planche C sur la parcelle B 2805 ;
- Caëstre : Ae en A des parcelles ZH 284 et ZH 278 ;

De façon plus générale la CCFI devra examiner avec les demandeurs les évolutions qui pourraient être intégrées lors de la révision du PLUI-H.

La grande majorité des demandes de modification de zonage concernent le passage de zone agricole en zone urbaine. Il n'est pas possible dans le cadre d'une modification de PLU de réduire une zone agricole ou naturelle. Ces demandes devront être reproduites lors de la révision du PLUI-H et la commission invite la CCFI à les examiner dès à présent pour pouvoir informer les demandeurs de la suite qui pourrait y être réservé.

Les quelques demandes qui peuvent être satisfaites dans le cadre de la modification et rappelées ci-dessus, notamment erreurs matérielles, ajustement des éléments boisement ou prairie sont des évolutions à la marge du zonage et ne modifie en rien les objectifs et orientations du PLUI-H de la CCFI.

2-3-5 Le règlement

Les demandes de modification du règlement concernent la construction d'annexe à l'avant de l'habitation compte tenu de la configuration des parcelles ou des constructions existantes et d'adapter les mêmes règles en zone A et N, des matériaux des clôtures, du recul par rapport à la limite séparative, de la hauteur des constructions et de la surface de plancher maximale autorisée pour les activités de service en zone U.

La CCFI rappelle que la construction d'annexe à l'avant de la parcelle est autorisée en zone U et envisage de l'adapter aux zones A et N. Les propositions de la commune de Godewaersvelde concernant l'adaptation du règlement de la zone UEr pour permettre la transformation des anciens établissements Vandycke est à prendre en compte. Ces ajustements du règlement ne modifient en rien les objectifs du PLUI-H.

2-3-6 Le logement

Les contributions apportées par l'enquête publique n'évoquent pas le logement en dehors de celle de la DDTM sur la réalisation de logements sociaux dans les deux d'OAP en extension urbaine des communes de Oxelaëre et Saint-Sylvestre-Cappel et celle apportée par les riverains de l'OAP de Bore qui souhaite une diminution du nombre de logements envisagés.

L'Etat n'envisage ni d'agréer ni financer les logements sociaux des 2 communes car ils se situeraient dans des OAP en extension urbaine. La commune d'Oxelaëre confirme son souhait de réaliser ces logements sociaux.

Même si quelques logements sont supprimés, logements sociaux, diminution de la capacité d'OAP, les propositions faites dans le cadre des demandes de changement de destination compenseront largement, si elles sont acceptées dans le cadre de la délivrance des autorisations de construire, ces suppressions. La commission recommande à la CCFI et aux communes concernées d'engager un dialogue avec l'Etat et le ou les bailleurs envisagés pour la réalisation de leurs besoins en logements sociaux.

2-3-7 Autres contributions

D'autres contributions ne concernent pas le PLUI-H mais les permis de construire, implantation des constructions, clôtureaussi elles sont sans objet pour la modification du plan et devront être vu directement avec la CCFI.

L'attention de la CCFI est attirée sur deux sujets qui ont fait l'objet de plusieurs observations de la part du public. Il s'agit de :

- L'emplacement réservé pour la réalisation d'un nouveau cimetière sur la commune d'Ebblinghem. Le positionnement de ce futur cimetière, éloigné du centre de la commune situé dans la plaine agricole et desservi par des voies agricoles mérite d'être explicité pour être accepté par les habitants qui se sont exprimés.
- Du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole à Morbecque pour l'installation d'un refuge de la SPA. Ce type d'installation se doit d'être suffisamment éloigné des bâtiments situés à proximité en raison des nuisances olfactives et de bruit qu'elle engendre.

Même si ce bâtiment est isolé sur la parcelle concernée d'autres installations sont proches et peut-être à une distance insuffisante par rapport à la réglementation que doit respecter ces installations.

Plus globalement la commission regrette que les planches ne comportent pas les noms de rues, ou les édifices importants sur les cartes des communes, ce qui permettrait au public de mieux situer leurs parcelles et localiser leurs demandes. Ceci est d'autant plus important que la dématérialisation des documents rend très difficile la lecture sur écran d'ordinateur lorsque les planches sont de grande dimension. Il faut être un spécialiste de lecture de plans sur ordinateur pour s'y retrouver.

La commission demande à la CCFI d'examiner ces deux points, cimetière d'Ebblinghem et installation d'un refuge de la SPA sur un bâtiment existant à Morbecque au-delà de la réponse qui lui a été faite de la validation de ces deux modifications du PLUI-H par les communes concernées.

2-4 Conclusions et avis de la commission sur la modification n°1 du PLUI-H de la communauté de communes de Flandre Intérieure.

Les développements ci-avant concernant la demande de modification du PLUI-H proposée à l'enquête publique dans le chapitre « *conclusions sur l'incidence des modifications sur les objectifs du PLUi-H* » montrent que ces demandes ne remettent pas en cause les objectifs du plan et permettent de corriger des erreurs matérielles, compléter les possibilités de changement de destination de bâtiments qui n'avaient pas fait l'objet du repérage initial et adapter les opérations d'aménagement en fonction de leur réalisation entre l'élaboration du PLUI-H et son approbation.

Les contributions reçues pendant l'enquête publique au nombre de 202, découpées en 254 observations ont concerné pour une part des demandes qui ne peuvent être satisfaites dans le cadre d'une modification, soit elles ne concernent pas le PLUI-H mais des autorisations de construire, soit elle concernent des modifications de zonage réduisant les zones A ou N, et d'autre part des demandes qui peuvent avoir une réponse favorable : le repérage de bâtiments pour changement de destination, la temporalité de réalisation des OAP, les zones d'inondations et d'expansion des crues, la suppression du caractère « prairie », d'adaptation du règlement (U, A et N) pour répondre à des cas particuliers.

Les personnes publiques associées ont émis quelques observations que la CCFI s'est engagée à prendre en compte. Ces observations ne mettent pas en cause le projet de modification.

L'Etat par l'intermédiaire de la DDTM a produit une contribution rappelant les orientations nationales d'économie en consommation d'espace conduisant à ne pas agréer et financer le logement social en opérations d'aménagement en extension urbaine.

Le chapitre « *Conclusions de la commission sur l'incidence des contributions apportées par le public pendant l'enquête* » synthétise et développe les arguments des contributions apportées et donne l'avis et les recommandations de la commission.

Les réponses apportées par la CCFI aux observations indiquent qu'elle peut apporter un certain nombre de réponses favorables aux demandes qui restent dans le cadre d'une modification et qu'elle apportera, pour d'autres, après études, une éventuelle réponse favorable dans le cadre d'une prochaine modification ou révision du PLUI-H.

Les évolutions du PLUI-H dans le cadre de cette modification avec les compléments apportés par les contributions du public restent très modérées et n'ont pas d'incidence sur les objectifs du PLUI-H décrit dans le PADD.

La commission recommande d'examiner attentivement certaines demandes qui n'ont pu être satisfaites dans le cadre de cette modification et qui sont évoquées dans les conclusions partielles du chapitre 2-3 du présent document.

En conséquence :

la commission donne un avis favorable au projet de modification n°1 du PLUI-H de la communauté de communes de Flandre Intérieure.

La commission d'enquête

Président : Olivier THEETTEN

Membres : Michel SUAREZ et Jean-Daniel VAZELLE